

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# China Uptown Group Company Limited 中國上城集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(證券代號：2330)

## 截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間之 全年業績公告

### 財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間，本集團的營業額約人民幣140,120,000元（二零零九年六月三十日止年度：約人民幣287,780,000元）。

控股公司之擁有人應佔虧損約為人民幣63,167,000元（二零零九年六月三十日止年度：約人民幣18,547,000元）。

於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期內之虧損主要來自出售一項已於二零零九年十二月完成之投資。本集團已於二零零九年八月十三日完成該項投資之收購，並已經配發及發行175,000,000股新普通股股份（每股面值為港幣0.10元，而於完成日期之市場報價為港幣1.16元）。該項收購成本之公允價值約為人民幣178,579,000元，遠遠高於管理層於簽訂買賣協議時初步以每股代價股份為港幣0.45元的計算，根據買賣協議規定，人民幣69,300,000元（約港幣78,750,000元）之收購價將以發行175,000,000股代價股份之方式完成交易。由於該項交易為本集團近年之首個主要投資事項，故投資者作出積極回應。本公司之股價由簽訂買賣協議（即二零零九年六月）時之每股約港幣0.45元飆升至完成交易日之每股港幣1.16元。因此，代價之公允價值超出於管理層的預期。於二零零九年十二月，該項投資以代價約人民幣110,880,000元出售。因此，錄得約為人民幣67,699,000元之出售虧損。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間，由於主要收購（一項主要投資及一項出售投資），本集團之財務狀況有重大加強，有關詳情載於「重大投資及附屬公司之重大收購」及「投資之重大出售」兩節中。

於二零零九年十二月三十一日，非流動資產增長了約123%，增加到人民幣457,285,000元，該增長主要來自已完成之收購。同樣地，流動資產亦得到重大加強，於二零零九年六月三十日之約人民幣41,722,000元增加至二零零九年十二月三十一日之人民幣959,617,000元，其中未抵押之銀行結存及現金為約人民幣148,905,000元（二零零九年六月三十日：人民幣13,289,000元）。就此，董事欣然告知相對淨流動負債為約人民幣182,293,000元，現時本公司於二零零九年十二月三十一日之淨流動資產為約人民幣423,153,000元，本公司成功達到了更穩健之財務狀況。同樣地，本公司本集團的負債率由於二零零九年六月三十日之516%改善至二零零九年十二月三十一日之13%。此外，於二零零九年十二月三十一日，每股資產淨值亦上升至人民幣41.37仙（二零零九年六月三十日：人民幣2.73仙）。

由於環球經濟海嘯，本公司放慢了與中國銀行（「銀行」）中華人民共和國（「中國」）深圳分行磋商之約人民幣177,110,000元（二零零九年六月三十日：人民幣174,588,000元）之債務重組方案。然而，隨著近日中國經濟環境反彈，我們正在繼續努力與銀行磋商重組方案，並希望於二零一零年年終前完成。

於二零零九年十二月三日，為了加強本集團之資金流動性，本公司與吳志勤先生（獨立第三者）訂立買賣協議，據此本公司同意出售及買方同意收購待售股份，作為曉光投資有限公司（於二零零九年五月購入）之全部已發行股本，總代價為人民幣110,880,000元。該項交易已於二零一零年一月完成。

於二零零九年八月，本公司與何敏雄先生（「何先生」）（獨立第三者）簽訂買賣協議（由二零零九年八月二十日的補充協議所補充），據此本公司有條件同意收購而何先生有條件同意出售代表蓮盛控股有限公司之全部已發行股本，總代價為港幣587,532,000元（相等於約人民幣517,028,000元）。

上述投資收購及出售活動之進一步資料已列載於「重大投資及附屬公司之重大收購」及「投資之重大出售事項」兩節中。

## 營運回顧

### (a) 科技

於二零零九年下半年，自動化和手機市場顯示出復甦的跡象。然而，由於這些項目涉及大量資本投資和資源，管理層繼續採取謹慎的態度，並嚴格審查潛在的商業機會。

## (b) 貿易

本集團貿易業務包括進口自動化產品的分銷、電子產品及手機組件之貿易。

縱使手機及電子產品貿易之利潤率被視為頗低，但只要通過有效率的運作程序，他們所需的資金會較少，而風險亦可減輕。因此，本集團會繼續該交易活動及設法改善利潤率。

## (c) 物業投資

物業投資即投資於中國及香港物業之租金收入。

本集團的物業投資組合中，有六項位於香港的寫字樓物業單位，可出售面積約4,582平方呎及位於中國深圳之研發中心（「研發中心」），其總樓宇面積約15,084平方米。

## (d) 房產發展

本集團目前持有一項房產發展項目，當中包括兩項位於中國廣東省珠海市之房產A及房產B（「珠海項目」）。於二零零九年十二月三十一日，約80%房產A之住宅及商業單位已售出予買家。房產B則正在建設中，預計將於二零一一年五月完成。

## 流動資金及財務資源

集團積極及穩健地改善財政狀況，從二零零九年六月三十日之淨流動負債約人民幣182,293,000元增加至於二零零九年十二月三十一日之淨流動資產約人民幣423,153,000元。然而，本集團得以大大提升銀行結存及現金，於二零零九年十二月三十一日，銀行結存及現金包括有抵押銀行存款及現金約人民幣12,609,000元（二零零九年六月三十日：約人民幣12,584,000元）及沒有抵押銀行存款及現金人民幣148,905,000元（二零零九年六月三十日：約人民幣13,289,000元）。於二零零九年十二月三十一日，銀行結存及現金總額約為人民幣161,514,000元（二零零九年六月三十日：約人民幣25,873,000元），銀行結存及現金主要來自我們珠海的售樓項目。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總值約為人民幣1,416,902,000元，較二零零九年六月三十日增加約474%。於二零零九年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣116,873,000元（二零零九年六月三十日：人民幣118,757,000元），當中約人民幣71,734,000元為中國銀行深圳分行（「銀行」）的欠款。雖然深圳仲裁委員會已作出對該銀行有利的裁決，該銀行原則上同意不會向本集團作出即時全數還款的要求，並與本集團多次商討就該項債務重組的事宜。本公司正就結構重組（人民幣60,700,000元之擔保及約人民幣71,734,000元之短期銀行貸款）（「重組計劃」）與銀行進行磋商。然而，條款及還款時間表尚未確定。

經考慮到收入基礎的擴展、於很快的將來之重組方案的落實、本公司的集資能力及本公司就存疑的索償作出抗辯的權利，董事有信心本集團於可見的未來能全面地履行其財務責任。

## 資本結構

於二零零九年十二月三十一日，本公司的已發行普通股為港幣85,198,000元，為851,980,000股每股港幣0.10元的股份（二零零九年六月三十日：港幣42,918,000元，為42,918,000股每股港幣0.10元的股份）。於二零零九年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股為港幣35,000,000元，為350,000,000股每股港幣0.10元的股份（於二零零九年六月三十日：港幣35,000,000元，為350,000,000股每股港幣0.10元的股份）及可轉換可贖回優先A股為港幣11,000,000元，為110,000,000股每股港幣0.1元的股份（二零零九年六月三十日：港幣11,000,000元，為110,000,000股每股港幣0.10元的股份）。於二零零九年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股及可轉換可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

於二零零九年十二月三十一日，本集團約人民幣105,194,000元之流動銀行貸款，以人民幣和港幣為單位。於該等約值人民幣83,734,000元之借貸中，約人民幣71,734,000元以固定息率計息，而約人民幣12,000,000元之借款乃以浮動市場息率計息。

此外，剩餘之貸款港幣24,386,000元（約人民幣21,460,000元）為循環貸款及按揭貸款。該抵押貸款按市場息率計息。於二零零九年十二月三十一日，抵押貸款之實際年利率介乎1.80%至3.18%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為約人民幣116,873,000元（二零零九年六月三十日：人民幣118,757,000元）。

## 外匯風險

本集團賺取的收入及產生的費用主要是人民幣、美元及港元。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。雖然美元與人民幣兌港元之兌換率於回顧期內相對不太穩定，但因本集團並無使用財務工具作為對沖、財務及集資政策，所以本集團面對之匯率波動風險甚微。

## 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團將其總賬面淨值約為人民幣454,408,000元的若干投資物業、租賃樓宇、租賃預付款項，在建物業及定期存款抵押給銀行，以獲取銀行提供給本集團之循環貸款及一般銀行信貸（二零零九年六月三十日：約為人民幣73,905,000元）。

## 重大投資及附屬公司之重大收購

於二零零九年五月十九日，曉光（本公司之全資附屬公司）與黃少玲女士（「黃女士」）簽訂買賣協議，並有條件同意向黃女士收購廣海集團有限公司（「廣海」）之全部已發行股本之銷售股份，代價為人民幣69,300,000元（相等於約港幣78,750,000元）並以每股發行價港幣0.45元發行本公司股本之175,000,000股予黃女士。於完成投資廣海當日，代價公允值為人民幣178,579,000元（相等於約港幣203,000,000元）。

於二零零九年八月十一日，本公司與何先生簽訂買賣協議（由二零零九年八月二十日的補充協議所補充），據此本公司有條件同意收購而何先生有條件同意出售代表蓮盛控股有限公司（「蓮盛」）（於英屬處女群島成立之有限公司及何先生全資附屬擁有）之全部已發行股本之銷售股份，總代價為港幣587,532,000元（相等於人民幣517,028,000元）（「蓮盛收購」）。

根據買賣協議，本公司將以發行和配售代價股份及現金組合形式支付蓮盛收購之代價。

蓮盛於二零零七年十二月七日在英屬處女群島註冊成立，是一間投資控股有限公司，並由何先生全資擁有。受制於股份抵押，蓮盛公司的主要資產是柏宇投資有限公司（「柏宇」）的100%權益，並同時持有珠海中珠房地產開發有限公司（「珠海中珠」）的50%權益。

珠海中珠是於二零零五年十一月八日於中國設立之中外合資的有限公司，由柏宇擁有50%。珠海中珠的主要資產為包括房產A及房產B的兩項房地產發展項目。

房產A位於中國廣東省珠海市前山三臺石路西，霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，總建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成。房產A已發展為一個複合住宅及商業項目（連停車位）。截至本公告日期，房產A住宅和商業單位大約80%已賣予買主。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三臺石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃總建築面積約171,336.68平方米。房產B已於二零零九年十月進行施工並預期將於二零一一年五月建造完成。房產B將被發展成為一複合住宅及商業項目單位（連車位）。

## 投資之重大出售事項

於二零零九年十二月三日，本公司與吳志勤先生訂立買賣協議，據此本公司同意出售及買方同意收購待售股份，作為曉光之全部已發行股本，總代價為港幣126,000,000元（相當於約人民幣110,880,000元），有關詳情已載於二零零九年十二月三日之公告內。該交易已於二零零九年十二月份完成。

## 更改公司名稱

根據董事會於二零零九年十月二十七日通過之決議，本公司宣佈公司名稱已更改為「China Uptown Group Company Limited」（「中國上城集團有限公司」）。名稱之更改已於本公司於二零零九年十一月三十日舉行之股東週年大會上由本公司股東通過特別決議案批准生效。

## 更改財政結算日

董事會於二零零九年十月二十七日議決將財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日，以確保本公司之財政年度年結日與其附屬公司之財政年度年結日一致。因此，該等於回顧期內之綜合財務報表涵蓋二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日之六個月期間。同期比較數字涵蓋二零零八年七月一日至二零零九年六月三十日之十二個月期間，因此可能無法與本期間之數額比較。

## 報告期結日後事宜及未來重大投資

於二零一零年一月十九日，本公司宣布以行使價每股港幣0.88元授出10,000,000份購股權予合資格參與者。

誠如以上所披露，本公司意向將持有珠海的房產發展及投資項目。本集團將繼續尋找新業務發展機遇。

## 負債率

於二零零九年十二月三十一日，本集團的負債率（以借貸總額除以淨資產）為13%（於二零零九年六月三十日：516%）。

## 分部資料

分部資料之詳情載於本公佈附註4。

## 資本承擔

於報告期結日，本集團發展中物業之承擔如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
按規定簽約	<u>294,363</u>	<u>—</u>
已批准但未簽約	<u>154,551</u>	<u>—</u>

## 可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派儲備。

## 僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用合共約40位（於二零零九年六月三十日：30位）全職僱員。回顧六個月期間內之總員工成本約為人民幣12,328,000元（當中包括約人民幣10,063,000元之購股權）（截至二零零九年六月三十日止年度：約人民幣4,828,000元）。本集團的薪酬政策將定期依據市場趨勢、未來計劃及檢討僱員的個人表現而制訂。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

## 訴訟及或然負債

於期內中國法院於二零零七年十二月已就研發中心總承辦商發出申索額為人民幣9,500,000元之訴訟作出判決，勝方為原告。本公司已於二零零八年一月初向相關中國法院提起上訴，於上訴期間通過合理價格之談判已於二零零八年五月與總承辦商達成和解協議。但於二零零八年九月，總承辦商向相關中國法院提出要向本公司索償剩餘之人民幣550,000元及罰金。本公司於二零零八年九月十日提出反申索要求總承辦商因違約之賠償，正待法院判決。

此外，本公司仍努力就本公司之附屬公司德維森實業（深圳）有限公司（「德維森」）約人民幣71,734,000元之逾期銀行貸款及約人民幣60,700,000元之擔保撥備及人民幣44,676,000之應計利息與中國銀行深圳分行商討債務重組之最後落實方案。

於二零零八年七月十七日，德維森收到由中華人民共和國（「中國」）深圳市中級人民法院發出之起訴狀，乃有關一位獨立第三者（「當事人」）聲稱於二零零五年十一月由委託投資香港其它上市公司股票事項由德維森實業提供擔保而作出涉及約人民幣22,000,000元的索償。德維森已委託一所中國法律顧問協助收集相關資料及調查就引致索償的事宜及情況，該中國法律顧問已於二零零八年十月之聆訊上就索償作抗辯並正等待法庭判決。

二零零八年十一月，德維森（作為原告），就其承辦的某中華人民共和國（「中國」）境內建築工程相關的承辦合同項下工程款支付的糾紛對上海天可華能源科技有限公司（「天可華」）及西安盈豐科技股份有限公司（「盈豐」）（天可華及盈豐同為被告）提起民事訴訟（「訴訟」）。

二零零九年四月二十一日，上海市第一中級人民法院就訴訟作出判決（「判決」）。本公司於二零零九年五月七日收到判決。根據判決，德維森獲判人民幣14,860,000元（合約港幣16,886,360元）工程款及按日利息人民幣千分之一計算的違約金。

於二零零九年五月十四日，天可華於中國民事訴訟法所規定之上訴時限內於二零零九年五月十四日就判決向上海市高級人民法院提出上訴（「上訴」）。於二零零九年十二月二十八日之上訴聆訊期間，天可華要求達成並簽署協議並同意向德維森支付人民幣14,000,000元作為完全及最後和解之費用。德維森同意有關和解並於二零零九年十二月份收到有關費用。於二零一零年一月十三日，德維森收到一份天可華向中華人民共和國法院提出撤銷上訴申請之民事裁定書，因此整個訴訟程序已經完成。

德維森於二零零九年十月二十日收悉盈豐的訴訟狀。盈豐（「原告」）於山西省長治市中級人民法院向德維森提出民事索償（「索償」），事由德維森設計及製造的長鋼高爐煤氣壓透平發電裝置項目（「長鋼TRT項目」）內的可編程控制器系統，導致原告承受產品責任，故向被告要求賠償約人民幣6,970,000元（相等於約港幣7,920,000元）。

於二零一零年一月，德維森收到山西省長治市中級人民法院發出之司法判決，批准盈豐向中國法院申請撤銷起訴狀，上訴屬於德維森於二零零九年十二月二十八日與天可華達成之和解協議的一部份。因此，該訴訟已經完結。

本集團已就購買某些物業單位安排銀行融資及提供擔保，以確保於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期內之還款。欠款擔保金額為人民幣90,759,000元（二零零九年六月三十日：無）。

二零零九十二月十四日收到怡太有限公司（「怡太」）的訴訟狀。怡太（「原告」）就有關於二零零八年六月三十日本公司與怡太所簽署之買賣協議（有關出售Magic Gain Investments Limited全部權益，Magic Gain Investments Limited持有Orient Metro Limited之25%股權，因此持有PT Orient Metro Utama之95%股權，PT Orient Metro Utama業務為於印尼勘探服務、探掘、礦物加工及營運及管理。）中，違反本公司提供之保證及聲明之有關損失約港幣8,834,000元，向本公司（「第一被告」）及本公司前執行董事薛輝先生（「第二被告」）（亦稱為Andy Siek）提出民事索償（「索償」）。



原告聲稱本公司未有披露勘探許可證的逾期及／或實際注資於Orient Metro Limited之金額。因此，原告聲本公司違反於買賣協議中所作出之保證及聲明。

本公司已為有關索償尋求法律意見並決定作出辨護。於二零一零年三月十六日，我們已經將辨護書提交法院。於二零一零年三月二十三日我們的律師已將分擔通知書交予原告律師及第二被告律師。

## 展望

面對金融海嘯所帶來之危機及機遇，二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間對於本集團是充滿挑戰的時期。儘管科技及貿易業務有復甦跡象，我們對於擴充業務及發展新業務仍然持謹慎態度。

由於世界各主要經濟體系，特別是中國政府的擴張性經濟政策的執行，於二零零九年下半年中國經濟已大幅反彈。受到低息及強勁基本需求所影響，中國房地產市場亦錄得大幅反彈，而且於北京及上海等中國主要城市之物業價格亦急速上升。利用不穩定環境下之增長機遇，本集團於中國珠海投資了物業投資項目。蓮盛收購下之房產B將發展為住宅及商業複合項目，並於二零零九年後期開始建築工程。目前該項目初步計劃於二零一零前開始預售並將進一步加強本公司之現金流狀況。

於二零一零年，中國政府考慮到房地產市場泡沫形成之可能性，推行了一系列貨幣及政策措施以減慢房地產價格之急劇上升速度。因此，於二零一零年，中國之房地產市場已變得更加反常及不穩定。董事會認為儘管房地產市場可能出現短期不利影響，但這些措施有助中國房地產長遠的穩定及健康發展，此外，由於國內生產總值及住宅需求仍然強勁，因此房地產市場的長遠發展依然是健康的。

另外，最近房地產價格急劇上升之地區主要位於中國一線城市例如北京及上海。內地二三線城市，特別是如中國珠海那些擁有優美環境，良好城市規劃及完善交通網絡的城市之房地產價格上升幅度則比較小而房地產價格上升空間亦較大。珠海是廣東省其中一個發展迅速之城市，於二零零九年，中國珠海市政府已經獨自投資了超過人民幣二百四十億元於基建項目，特別其中一項是港珠澳大橋（「大橋」）。大橋將會有六條行車快線及總長約50公里。一旦建成，大橋將會大大加強珠海市的經濟實力及有利房地產市場。由於董事會部分成員對於華南特別是珠海的房地產市場有豐富經驗，因此董事會於未來三至五年會繼續著重於珠海市的適合作大及中等規模發展項目之高質素及低成本之土地投資機會。此外，本集團會繼續研究於珠海設立一間全資擁有項目投資公司及一隊物業管理專業團隊管理我們的物業項目之可行性。

於年內，董事會已採取一系列措施以加強效率及現金流。公司的目標是達到強健的財務狀況及產生令人滿意的回報予股東，董事及管理層均致力於短期內達到目標。

## 末期股息

董事會建議不派發截至二零零九年十二月三十一日止六個月之末期股息（截至二零零九年六月三十日止年度：無）。

## 購買、出售及贖回上市證券

於二零零九年十二月三十一日六個月期內，本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回任何本公司股份。

## 企業管治

董事認為，於截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則內之原則，並已遵守當中所有守則條文。

## 董事進行證券交易

本公司採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行交易事宜的守則。於二零零九年十二月三十一日止六個月期內，向全體董事作出明確查詢後，全體董事確認已遵守標準守則所載之標準規定。

## 審核委員會及財務資料

本公司成立審核委員會並遵守上市規則的要求訂立書面職權範圍，其目的為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會目前由潘禮賢先生（主席）、莊耀植先生及蔡繼明先生組成。審核委員會已與管理層及外部核數師審閱及討論財務申報事宜，包括截至二零零九年十二月三十一日止六個月期間之業績。

## 核數師

均富會計師行為本公司截至二零零七年六月三十日止年度的核數師，於二零零八年八月十二日辭退。

於二零零八年九月八日，本公司委任信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）為本公司核數師並審核本公司截至二零零九年及二零零八年六月三十日止及二零零九年十二月三十一日止六個月之綜合財務報表。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘信永中和為本公司之核數師。

## 刊登年報

截至二零零九年十二月三十一日止期內之業績公告已於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司之網站[www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk)刊登。年報將向本公司股東寄發及同樣地可以於以上網站查閱。

## 致謝

本人謹代表董事會就股東一直以來對本公司之鼎力支持以及全體管理層與員工於期內之寶貴貢獻及全力以赴致謝。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
陳賢  
主席

香港，二零一零年四月二十一日

## 業績

中國上城集團有限公司（前稱紀翰集團有限公司）（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止六個月之經審核綜合財務資料連同截至二零零九年六月三十日止年度之經審核比較數字。

### 綜合全面收益表

二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間

	附註	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
營業額	3	140,120	287,780
銷售成本		(134,826)	(274,808)
毛利		5,294	12,972
其他營運收入	3	7,684	3,980
出售及分銷成本		(194)	(471)
貿易應收賬款已確認之減值虧損撥回		10,629	1,767
壞賬直接撇賬撥回		4,794	2,520
行政費用		(11,131)	(15,514)
投資物業公允值之變動		6,826	(8,240)
出售可供出售投資的虧損		(67,699)	—
股權份額為基礎的支付結算		(10,063)	—
融資成本	5	(7,918)	(15,561)
除稅前虧損		(61,778)	(18,547)
利得稅	6	(2,070)	—
期內／年度虧損	7	(63,848)	(18,547)
因換算外國業務財務報表產生的 匯兌差額及期／年內其他全面支出		(129)	(886)
期內／年度全面支出總額		<u>(63,977)</u>	<u>(19,433)</u>
期內／年度虧損應佔權益：			
本公司權益持有人		(63,167)	(18,547)
少數股東		(681)	—
		<u>(63,848)</u>	<u>(18,547)</u>
期內／年度全面支出總額應佔：			
本公司權益持有人		(63,296)	(19,433)
少數股東		(681)	—
		<u>(63,977)</u>	<u>(19,433)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	9	人民幣10.30仙	人民幣4.33仙

# 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		19,362	19,858
投資物業		236,206	167,765
租賃預付款項		17,486	17,675
商譽		184,231	—
可供出售投資		—	—
		<u>457,285</u>	<u>205,298</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		376,259	—
待售物業		281,626	—
貿易及其他應收賬款	9	139,313	14,887
租賃預付款項		395	397
持有至到期日投資		—	—
持作交易用途之投資		510	565
銀行結存及現金		—	—
— 已抵押		12,609	12,584
— 無抵押		148,905	13,289
		<u>959,617</u>	<u>41,722</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	368,964	55,837
索償撥備	11	60,700	60,700
應付利得稅		1,606	—
銀行貸款 — 於一年內償還		105,194	107,478
		<u>536,464</u>	<u>224,015</u>
<b>流動資產（負債）淨額</b>		<u>423,153</u>	<u>(182,293)</u>
		<u>880,438</u>	<u>23,005</u>
<b>股本及儲備</b>			
普通股股本		81,232	44,031
可轉換可贖回優先股股本		184,653	184,653
儲備		86,562	(216,958)
本公司權益持有人應佔權益		352,447	11,726
少數股東		299,574	—
<b>權益總額</b>		<u>652,021</u>	<u>11,726</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 一年後到期		11,679	11,279
應付代價		143,097	—
遞延稅項		73,641	—
		<u>228,417</u>	<u>11,279</u>
		<u>880,438</u>	<u>23,005</u>

附註：

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據過往成本慣例編製，惟若干投資物業及若干金融工具按公平值計量。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

於本財政期間，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之報告期結日已由六月三十日更改為十二月三十一日，因本公司於期內在中華人民共和國（「中國」）收購了一些主要附屬公司，本公司之董事因此而決定將本集團及其於中國經營之附屬公司之年度報告期結日使之一致。因此，本財政期間之綜合財務報表涵蓋由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止六個月。於綜合全面收益表，綜合權益變動表，綜合現金流量表及相關附註上呈列之相應比較數字涵蓋由二零零八年七月一日至二零零九年六月三十日止十二個月，因此可能無法比擬本期金額。

## 2. 應用新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本期內，本集團已採納以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新及經修訂準則，修訂本與詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則（「香港會計準則」） 第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號 （二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂） 香港會計準則第32號及第1號 （修訂本）	綜合及獨立財務報表 可沽財務工具及清盤時之責任
香港會計準則第39號（修訂本） 香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（修訂本）	合資格對沖項目 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資 成本
香港財務報告準則第2號（修訂本） 香港財務報告準則第3號（經修訂） 香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港財務報告準則第8號	歸屬條件及註銷 業務合併 有關金融工具的披露 經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	外國業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第18號	客戶轉讓的資產
香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間 生效之香港財務報告準則第5號之改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈有關香港會計準則第39號第80段 之修訂之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前或先前會計期間之財務報表造成任何重大影響。

## 新及經修訂香港財務報告準則的影響

### 香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)「業務合併」

香港財務報告準則第3號 (經修訂) 已於本期內採納，且影響了收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始或之後所作出之業務合併之會計方法。

應用香港財務報告準則第3號 (經修訂) 之影響為：

- 改變或然代價之確認及其後之會計要求。根據該準則舊版本，或然代價僅可於有可能支付或然代價且其金額能被可靠地計量時於收購日期確認；或然代價隨後之任何調整被確認為商譽。根據經修訂準則，或然代價以收購日之公平價值釐定；代價隨後之任何調整被確認為商譽，惟會以其反映於收購日期之公平價值，及其於「計量期間」(最長為收購日期起計12個月) 內發生為限。所有隨後之調整被確認為盈利或虧損；及
- 要求收購相關成本與業務合併分開入賬，一般令該等成本於產生時支銷，而以往則入賬列作部份收購成本。

於本期內，這些會計政策之變化影響了收購蓮盛之會計方法如下：

### 綜合財務狀況表

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
調整購買代價之公平價值，以反映提於計量期間早完成購買代價之 交易所授予本集團之現金折扣在測量期間	6,299
與收購發生時有關的成本 (利潤或虧損)	<u>2,356</u>
採納香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂) 時所確認的減少商譽	<u><u>8,655</u></u>

### 綜合全面收益表

	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
與收購發生時有關的成本 (包括在行政開支) 及採納香港財務報告準則 第3號 (二零零八年經修訂) 時所增加之期內虧損	<u><u>2,356</u></u>

香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂) 還需要額外有關業務合併的披露。

未來時期之成果可能會被未來的減值損失影響，而或然率代價之公平值變動確認為財務負債。

## 僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

### 香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)「財務報表呈報」

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂) 引入多項詞彙變動 (包括更改綜合財務報表之標題) 以及綜合財務報表格式及內容變動。

### 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，改變了基礎測量，對集團的分部利潤或虧損。然而，採納香港財務報告準則第8號並沒有導致重新指定本集團的報告分部。

## 有關金融工具之改進披露

### (香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。該等修訂亦擴大及修訂有關流動性風險之披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則之修訂，作為改進二零零九年香港財務報告準則之一部份 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露事項 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露的比較資料所獲有限豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資本規定之預付款項 <sup>3</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本公司金融資產之分類及計量造成影響。

此外，作為《改善香港財務報告準則》(二零零九年)的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類要求作出了修訂。該修訂於二零一零年一月一日生效 (可提前應用)。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付租賃款。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地的租賃將按照香港會計準則第17號的一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險和報酬歸於出租人或承租人的程度釐定。應用對香港會計準則第17號的修訂可能會影響到本集團土地租賃的分類和計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則及修訂將不會對財務報表造成重大影響。



### 3. 營業額及其他營運收入

營業額指集團出售予外界客戶貨品之已收及應收淨額減本年度貿易退貨及折扣及銷售有關稅款。

本集團的期內／年內營業額分析如下：

	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
營業額		
銷售自動化產品及電子零件及配件之收入	107,358	273,880
物業銷售收入	27,516	—
投資物業之租金收入總額 (附註a)	5,246	13,900
	<u>140,120</u>	<u>287,780</u>
其他營運收入		
為交易而持有的投資的公平值的轉變	—	143
淨匯兌增益	60	891
利息收入	420	242
有關存貨之減值虧損撥回 (附註b)	269	1,193
有關其他應收款項之減值虧損撥回	176	442
貿易及其他應付款項之豁免	6,576	897
雜項收入	183	172
	<u>7,684</u>	<u>3,980</u>
總收入	<u><u>147,804</u></u>	<u><u>291,760</u></u>

(a) 本集團的投資物業之租金收入分析如下：

	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
投資物業之租金收入毛利	5,246	13,900
減：支出 (包括銷售成本)	(341)	(2,300)
投資物業之淨租金收入總額	<u><u>4,905</u></u>	<u><u>11,600</u></u>

(b) 於期內，若干已減值之存貨已售出並獲得毛利。最終存貨之減值撥回約人民幣269,000元 (截至二零零九年六月三十日止年度：人民幣1,193,000元) 已獲確定及已包括在截至二零零九年十二月三十一日止六個月之綜合收益表內。

## 4. 分部資料

本集團採用香港財務報告準則第8號經營分類（從二零零九年一月一日起生效）。香港財務報告準則第8號是一項披露標準，該披露標準需基於內部報告（關於業務決策者對集團分部作出的資源分配及業務評估），相反，舊版準則（香港會計準則14號分項報告）要求實體使用風險和收益辦法鑒定兩項分類（業務及地區）。

過去，本集團主要報告模式是業務分部，與之前按照香港會計準則14號來確定的報告分類相比，香港財務報告準則8號的應用未有導致對公司報告性分類重新改編，也沒有改變分部利潤或虧損的計量基準。

就管理目的而言，本集團業務歸類為四部份：科技、貿易、物業投資及物業發展。

主要活動如下：

- 科技 – 提供技術及顧問服務及包括工程項目所需提供的自動化產品。
- 貿易 – 自動化產品及電子零件貿易。
- 物業投資 – 中國及香港之物業的租金收入。
- 物業發展 – 中國之房產發展。

### (a) 分部收入業績

本集團分部收入及業績之分析按報告分部呈列如下：

	科技		貿易		物業投資		物業發展		合併	
	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元
營業額	-	-	107,358	273,880	5,246	13,900	27,516	-	140,120	287,780
分部業績	14,794	2,520	3,849	(2,387)	11,342	3,854	350	-	30,335	3,987
利息收入									420	242
可出售投資之出售 虧損									67,699	-
未分配收入									61	54
未分配開支									16,977	(7,269)
財務成本									(7,918)	(15,561)
除稅前虧損									(61,778)	(18,547)

可呈報分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績指的是每項分類所得的利潤，這是在利息收入、可出售投資之出售虧損、中央行政費用，董事薪酬及財務成本用。這是報給掌管資源分配和業績評估的主要經營決策者用於資源分配及分部業績評估的措施。

## (b) 分部資產及負債

本集團資產及負債之分析按報告分部呈列如下：

	科技		貿易		物業投資		物業發展		合併	
	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
分部資產	-	-	29,209	30,663	257,518	189,396	850,127	-	1,136,854	220,059
為交易而持有的投資									510	565
未分配企業資產										
- 銀行結餘及現金									161,514	25,873
- 應收代價									110,880	-
- 其他									7,144	523
綜合資產總值									<u>1,416,902</u>	<u>247,020</u>
分部負債	-	-	(6,707)	(13,155)	(454)	(3,232)	(198,597)	-	(205,758)	(16,387)
未分配企業負債										
- 銀行貸款									(116,873)	(118,757)
- 索償撥備									(60,700)	(60,700)
- 應付所得稅									(1,606)	-
- 遞延稅									(73,641)	-
- 應付代價									(262,777)	-
- 其他									(43,526)	(39,450)
綜合負債總值									<u>(764,881)</u>	<u>(235,294)</u>

為監控分部之間的分部表現和分配資源的目的：

- 除了為交易而持有的投資、銀行結餘及現金及應收代價，所有資產要分配到報告分類。可呈報分部共用之資產乃按各可呈報分部所得收入之基準作分配；及
- 除應付銀行貸款、索償撥備、遞延稅、應付所得稅及應付代價外，所有負債分配均分配至可呈報分部。可呈報分部共用之負債乃按各可呈報分部資產比例作分配。

## (c) 地區資料

截至二零零九年十二月三十一日止期間（截至二零零九年六月三十日止年度：超過90%），由於本集團超過90%來自客戶及營運之收益及資產均位於中國（包括香港），故並無呈列本集團之地區分類資料。

## (d) 相應年度來自客戶的營業額佔本集團總營業額超過10%的詳情如下：

	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
客戶A	53,719	96,763
客戶B	40,612	87,880
	<u>94,331</u>	<u>184,643</u>

以上收入均來自貿易分部。

## 5. 財務成本

	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行透支	—	3
— 須於五年內全數清還之銀行借款	5,972	15,065
— 不須於五年內全數清還之銀行借款	192	348
— 應付代價之估算利息開支	1,754	—
— 信託收據貸款	—	145
	<u>7,918</u>	<u>15,561</u>

## 6. 所得稅開支

	二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
當期稅項		
— 中國企業所得稅	1,090	—
— 中國土地增值稅（「中國土地增值稅」）	5,938	—
	<u>7,028</u>	—
遞延稅	<u>(4,958)</u>	—
	<u>2,070</u>	—

- (a) 香港利得稅按截至二零零九年六月三十日止年度及由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間之估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。

由於本集團由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間並沒有錄得任何應課稅利潤，故並無作香港利得稅之撥備。

由於本集團截至二零零九年六月三十日止年度並沒有錄得任何應課稅利潤，故並無作香港利得稅之撥備。

- (b) 按照《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及實施條例，自二零零八年一月一日起，適用於本公司若干附屬公司之企業所得稅稅率將由以往介乎15%至33%逐步劃一為25%。

根據適用於外資企業之稅務法，一間附屬公司可於第一年獲得營運盈利開始豁免企業所得稅，其後兩年則可獲50%豁免企業所得稅。根據新法例，第一年獲得豁免之年度為截至二零零八年十二月三十一日止之年度，現時該附屬公司就截至二零零九年十二月三十一日止期間獲得第二年之豁免。

- (c) 土地增值稅撥備是按有關中國法例及規例所載之規定作出估計。土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項超過指定直接成本）按30%至60%不等的遞增稅率徵收。根據國家稅務總局的官方通函，於出售物業後應暫時繳納土地增值稅，之後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。

## 7. 期內／年度虧損

二零零九年 七月一日至 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 七月一日至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元
---	---

已扣除以下各項期內／年度虧損：

員工成本（包括董事酬金）：

薪金、工資及其他福利	2,224	4,696
以股份支付之支出	10,063	—
退休福利計劃之供款	41	132
	<u>12,328</u>	<u>4,828</u>
預付租金攤分	198	397
核數師酬金	730	735
為交易而持有的投資公平值變更	55	—
確認為支出的存貨成本	134,485	272,508
物業、機器及設備之折舊	871	2,021
貿易應收款項已確認之減值虧損*	7	413
其他應收款項已確認之減值虧損*	1,052	84
設備之營運租金	8	15
物業、機器及設備之出售虧損	—	405

\* 該金額已包括在行政開支內

## 8. 每股虧損

由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間之每股基本虧損溢利之計算乃按該期內母公司持有人應佔綜合虧損約人民幣63,167,000元（截至二零零九年六月三十日止年度：本公司權益持有人綜合虧損約人民幣18,547,000元）及期內已發行股份加權平均數613,080,000股（截至二零零九年六月三十日止年度：428,731,000股）計算。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月及二零零九年六月三十日止年度內因尚未行使之購股權及可轉換可贖回優先股對每股基本虧損具反攤簿影響，所以並沒有列出每股攤簿虧損。

## 9. 貿易及其他應收款

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
貿易應收款	17,333	26,120
減：已確認之減值虧損	(4,086)	(14,707)
	<u>13,247</u>	<u>11,413</u>
預付款、按金及其他應收賬款	16,752	4,164
應收代價	110,880	—
減：已確認之減值虧損	(1,566)	(690)
	<u>139,313</u>	<u>14,887</u>

客戶收到賬單後，一般需要一至兩個月清還債務，除了若干已建立良好關係之客戶可延長至兩至三個月。

貿易應收賬款及經扣除確認減值虧損之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
0 – 60天	7,569	419
61 – 90天	–	–
91 – 365天	124	–
超過365天	5,554	10,994
	<u>13,247</u>	<u>11,413</u>

## 10. 貿易及其他應付賬款

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付	31,883	7,589
應付利息	44,676	39,154
預收款	128,078	–
應付土地增值稅款	27,421	–
應收代價	119,680	–
應付開支及其他應付款	17,226	9,094
	<u>368,964</u>	<u>55,837</u>

預收款指本集團由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間之物價預售，由買家所支付之金額。

本集一般收到供應商的賒帳期為30天到90天。

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
0 – 60天	31,729	733
61 – 90天	–	–
91 – 365天	92	280
超過365天	62	6,576
	<u>31,883</u>	<u>7,589</u>

## 11. 索償撥備

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
於期／年初	60,700	65,941
期／年內支付	–	(5,241)
於期／年結	<u>60,700</u>	<u>60,700</u>

- (a) 於二零零八年七月一日，撥備及應付費包括一筆國內附屬公司授出的約人民幣5,241,000元的擔保（二零零九年六月三十日：無）。根據與銀行（「銀行」）簽署的初步和解協議，本集團同意支付債務，並以於中國境內之租賃建築及投資物業作為抵押物。本集團已於二零零九年六月三十日止年度內支付約人民幣5,241,000元。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日，本集團之剩餘索償撥備約人民幣60,700,000元（二零零九年六月三十日：人民幣60,700,000元），屬二零零八年之索償。於二零零八年，國內附屬公司被聲稱作出擔保而被一間國內銀行之分支機構就有關擔保提出索償，該等索償為宣稱該等國內附屬公司替第三方授出的。有關法院已就聲稱作出擔保之訴訟作出裁決，勝方為銀行。

於二零零七年十月二十三日，國內附屬公司與銀行簽訂了一份不具約束力之諒解備忘錄（「備忘錄」），據此，雙方一致認為，為數約人民幣60,700,000元之本金將重組為不少過一年期但不超過三年之定期貸款，並以中國境內之租賃建築及投資物業作為抵押（根據上述規定，於二零零九年十二月三十一日，待擔保之金額約人民幣60,700,000元及銀行貸款金額約人民幣71,734,000元）（二零零九年六月三十日：人民幣74,734,000元），可免除一定數額之應計利息。

儘管就為數約人民幣60,700,000元的聲稱擔保之正式執行裁決及最終和解協議尚未確定。截至批准本綜合財務報表日期，銀行亦未作出即時還款的要求。本集團正就和解條款繼續與銀行洽商，亦認為並無即時流動資金困難。

## 12. 附屬公司收購

於二零零九年十一月二十日，本集團完成一項收購蓮盛控股有限公司及其附屬公司柏宇投資有限公司及珠海中珠房地產開發有限公司（統稱「蓮盛集團」）之全部已發行股本之銷售股份，總代價為港幣587,532,000元（相等於約人民幣517,028,000元）。代價以發行及配發本公司246,800,000股每股面值港幣0.10元之普通股股份之方式完成交易。本公司普通股股份之公平值由收購日期之已公佈價格（即港幣0.99元）衍生，總值約港幣244,332,000元（相等於約人民幣215,012,000元），而餘下約港幣343,200,000元之代價（相等於約人民幣302,016,000元）將於完成日期二十四個月後以現金支付。此次收購已入賬使用購買法。是次收購已採用購買會計處理法入賬。是次收購產生之商譽為人民幣184,231,000元。

此交易的淨資產及產生的商譽如下：

	被收購的面值 人民幣千元	公允調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
所收購資產淨值			
物業、機器及設備	284	—	284
投資物業	61,600	—	61,600
在建物業	292,689	81,711	374,400
待售物業	146,707	162,093	308,800
其他應收賬款	10,757	—	10,757
銀行結存及現金	161,762	—	161,762
貿易及其他應付賬款	(246,429)	—	(246,429)
應付利得稅	(516)	—	(516)
遞延稅項	(11,462)	(67,137)	(78,599)
			<u>592,059</u>
少數股東			(300,255)
商譽			<u>184,231</u>
總代價			<u><u>476,035</u></u>
總代價支付方式：			
應付代價			261,023
發行股份			<u>215,012</u>
			<u><u>476,035</u></u>
來自收購附屬公司之現金流入：			
銀行結餘及現金			<u><u>161,762</u></u>

因收購蓮盛集團所產生之商譽來自房地產業務之預期盈利。

蓮盛集團分別於收購日及本報告結束期內繳入本集團約人民幣27,516,000元及人民幣1,331,000元之營業額及虧損。

如果收購已於二零零九年七月一日完成，本集團由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期內之總營業額將增加至人民幣184,398,000元及於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期內貢獻約人民幣17,587,000元之利潤。此資料只是示範的用途並不是本集團的銷售及營運的結果。本集團真誠的希望於二零零九年七月一日達致收購完成。

### 13. 承擔

#### (a) 經營租約承擔

本集團作為出租人

於六個月期內物業收入約人民幣4,905,000元（二零零九年六月三十日止年度：人民幣11,600,000元）。以持續經營基礎的投資物業租金收益率產生約2.08%（二零零九年六月三十日：6.91%）。持有投資物業的租戶承諾在未來二至五年（二零零九年六月三十日：一至五年）繼續租賃。



於期結日，本集團最低租約付款如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
一年內	5,362	11,951
兩年至五年內	5,322	8,182
	<u>10,684</u>	<u>20,133</u>

#### 本集團作為承租人

本集團以經營租約出租其若干機器。洽談的租賃期介乎兩年至五年（二零零九年六月三十日：兩年至五年）而租金已固定。沒有為租賃訂立租約或有或然租金。

於期結日，本集團可收回之不可取消之經營租賃的最低付款總額如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
一年內	15	15
兩年至五年內	6	14
	<u>21</u>	<u>29</u>

#### (b) 承擔

於期結日，本集團發展中物業之承擔如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
按規定簽約	<u>294,363</u>	<u>—</u>
已批准但未簽約	<u>154,551</u>	<u>—</u>

#### 14. 已抵押資產

於期結日，本集團將其資產賬面值已抵押予銀行，以獲得銀行借貸及有抵押之應付票據如下：

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 六月三十日 人民幣千元
租賃樓宇	2,711	2,745
投資物業	45,206	40,765
租賃預付款項	17,623	17,811
在建物業	376,259	—
已抵押銀行結存	12,609	12,584
	<u>454,408</u>	<u>73,905</u>

本公佈之中英文本倘有歧異，概以英文本為準。

於本公告日，本公司的董事會包括執行董事：陳賢先生、劉世忠先生、熊劍瑞先生及詹詩瀚先生、非執行董事：Xia Dan女士及獨立非執行董事：潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生。

本公佈自刊發之日起將在聯交所網站「最新公司公告」網頁及本公司網站連續登載至少七日。