

債務

借貸

於二零零二年二月二十八日(即本售股章程付印前確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團須於一年內償還而尚未償還之有抵押借貸約為67,854,000元。

或然負債

於二零零二年二月二十八日營業時間結束時，本集團因延誤物業完工期遭處分及向銀行提供之擔保而負上之或然負債分別為8,628,000元及94,867,000元。有關擔保乃銀行因收購物業就多位買家抵押人之還款責任向彼等授予有關抵押貸款而作出。該等擔保將於(i)持有有關房屋擁有權證之買家抵押人登記抵押時；(ii)買家抵押人償還貸款時；及(iii)買家抵押人違反有關責任當日起計兩年(以最早者為準)獲解除。

抵押及擔保

於二零零二年二月二十八日，本集團之銀行融資額由本集團之發展中物業約132,639,000元作抵押。

免責聲明

除本文所披露者及集團內公司間之負債外，於二零零二年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之借貸資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零零二年二月二十八日以來，本集團屬下各公司之債務、承擔及或然負債並無任何重大變動。

應用指引第19項

董事已確認，於最後可行日期，本集團並不知悉任何須根據上市規則應用指引第19項作出披露之情況。

流動資金、財務資源及資本架構

流動資產淨值

於二零零二年二月二十八日(即就本聲明而言之最後可行日期)，本集團之流動資產淨值約為10,069,000元。本集團之流動資產包括已付按金約29,974,000元、發展中物業約194,485,000元、貿易應收賬款約17,844,000元、其他應收款項及預付款項約1,732,000元、應收一名少數股東款項約1,159,000元及銀行結餘及現金約2,976,000元。本集團之流動負債包括貿易應付賬款約120,961,000元、其他應付款項及應計費用約21,063,000元、應付一名董事款項約200,000元、應付一家相關公司款項約86,000元、應付稅款約27,937,000元及有抵押銀行借貸約67,854,000元。

借貸及銀行融資額

本集團一般以內部產生資源及其國內往來銀行所提供之銀行融資額撥付業務所需。

於二零零二年二月二十八日，本集團已悉數動用之銀行融資總額約為67,854,000元，乃由大連亞太國際金融中心之未售出部分作抵押。

資本架構

於二零零二年二月二十八日，本集團之資產淨值約為55,453,000元，包括非流動資產約48,508,000元、流動資產淨值約10,069,000元及少數股東權益約3,124,000元。

附註：並無錄得董事擔保或第三方擔保。

財務資料

營業記錄

下表所載乃本集團截至二零零一年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月之經審核合併業績概要。本概要乃假設本集團之現行架構於整個回顧期內一直存在而編製，應與本售股章程附錄一所載之會計師報告一併閱讀。

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零一年 十月三十一日 止七個月
	一九九九年 千元	二零零零年 千元	二零零一年 千元	千元
營業額	41,785	44,981	70,007	45,897
銷售成本	(20,460)	(21,293)	(33,144)	(21,729)
毛利	21,325	23,688	36,863	24,168
其他收入	27	29	36	148
銷售開支	(141)	(52)	(1,326)	(221)
行政開支	(1,768)	(1,940)	(4,398)	(2,704)
經營溢利	19,443	21,725	31,175	21,391
出售於大連東港 5%權益之虧損	—	—	(438)	—
融資成本	—	—	—	—
除稅前溢利	19,443	21,725	30,737	21,391
稅項	(4,560)	(5,029)	(8,359)	(7,387)
未計少數股東權益 前溢利	14,883	16,696	22,378	14,004
少數股東權益	(300)	(204)	(408)	(300)
年／期內溢利	<u>14,583</u>	<u>16,492</u>	<u>21,970</u>	<u>13,704</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

董事知悉以下規定：

- (i) 上市規則第4.04(1)條規定，會計師報告必須包括本集團於緊接本售股章程刊發前三個財政年度各年之合併業績；及

- (ii) 公司條例附表三第27段規定，本公司須於本售股章程中載列一份聲明，內容有關本售股章程刊發日期前三年內之營業收入總額或銷售營業額，包括有關收入或營業額所採用之計算方法之解釋及較為重要買賣活動之合理分析；公司條例附表三第31段亦規定，本公司於本售股章程中須包含會計師報告，內容有關本集團於緊接本售股章程刊發前三個財政年度各年之溢利與虧損及資產與負債。

鑑於本集團之財政年度之年結日為三月三十一日，而本售股章程所載本集團之合併業績僅涵蓋截至二零零一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零一年十月三十一日止七個月，因此，本公司已分別向聯交所及證監會申請，而兩者亦已分別授出豁免權及發出豁免證書，分別豁免本公司毋須遵守上文(i)及上文(ii)所指之規定。董事確認，彼等已對本集團進行足夠盡職審查，確保自二零零一年十月三十一日起至本售股章程刊發日期止，本集團之財政或買賣情況概無任何重大變動，亦無任何事件將嚴重影響本售股章程附錄一本集團會計師報告所載資料。

概覽

於截至二零零一年三月三十一日止三個年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，隨著本集團物業日趨完工，本集團在溢利及營業額方面均取得持續增長。於截至二零零一年三月三十一日止年度，股東應佔純利自截至一九九九年三月三十一日止年度之約14,600,000元增至約22,000,000元，增幅約為50.7%。截至二零零一年十月三十一日止七個月之股東應佔純利約為13,700,000元。

截至一九九九年三月三十一日止年度

截至一九九九年三月三十一日止年度之營業額約為41,800,000元。於該財政年度，除稅前溢利合共約為19,400,000元，而股東應佔溢利則約為14,600,000元。

營業額及經營溢利主要來自預售大連亞太國際金融中心之部分單位。本集團約84.5%之營業額及約84.67%之經營溢利乃源自預售。於同一財政年度，本集團亦因銷售麗都花園之已完工物業產生約6,800,000元之營業額。股東應佔純利約為14,600,000元，邊際純利約為34.9%。

截至二零零零年三月三十一日止年度

截至二零零零年三月三十一日止年度之營業額約為45,000,000元，較上一個財政年度增長約7.6%。除稅前溢利合共約為21,700,000元，而股東應佔溢利則約為16,500,000元，與一九九九年財政年度相比較，分別增長約11.7%及13.1%。此兩項增

財務資料

長之主要原因為大連亞太國際金融中心預售之住宅／商用／辦公室單位數量有所增加。於截至二零零零年三月三十一日止年度，邊際純利自上一年度之34.9%升至約36.7%。

截至二零零一年三月三十一日止年度

於截至二零零一年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約70,000,000元，主要來自預售大連亞太國際金融中心之住宅／商用／辦公室單位。除稅前溢利及股東應佔純利約為30,700,000元及22,000,000元，與上一個財政年度(二零零零年)相比較，分別增長約41.5%及33.2%。除稅前溢利及股東應佔純利出現增長之主要原因為，預售之物業有所增加。邊際純利由上一年度之36.7%輕微降至約31.4%。邊際純利出現下降之主要原因為，截至二零零一年三月三十一日止年度之銷售及行政開支有所增加。

截至二零零一年十月三十一日止七個月

截至二零零一年十月三十一日止七個月之營業額約為45,900,000元。於該七個月期間，除稅前溢利約為21,400,000元，而股東應佔溢利則約為13,700,000元。

稅項

截至一九九九年及二零零零年三月三十一日止兩個年度，本集團概無繳付任何中國所得稅。截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十月三十一日止七個月，本集團已繳付之中國所得稅分別約為664,000元及849,000元。

中國所得稅乃就有關期間於中國產生之應課稅溢利按33%之稅率計算。於有關期間內，本集團之實際稅率約為24%，稅率如此之低，乃因為本集團之海外附屬公司Access Power所產生之若干溢利乃按不同之稅率繳稅，且計算基準亦有所不同。截至二零零一年十月三十一日止七個月期間之實際稅率較高，原因為本集團有更多溢利乃源自大連東港(其法定稅率為33%)，另一方面，Access Power於有關期間之稅務影響則保持相對穩定。就大連東港而言，誠如大連市國家稅務局中山分局所確認，大連東港乃從事於物業發展業務，其銷售任何物業所得之溢利可在算出有關總發展成本(可扣除中國所得稅)及有關物業之售價後方可確定。因此，中國稅務機構允許大連東港在完成其全部發展項目及中國地方稅務機構對有關總發展成本進行最終審核後，繳付其所得稅。於有關期間內，由於有關物業尚未竣工，故於有關期間內應付之中國所得稅相對較低。

因在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備。

物業發展商(如本集團)在日常業務過程中之主要業務包括(但不限於)投資及發展房地產、物業室內外設計、樓宇承包、監察施工進度、進行銷售及市場推廣物業。Access Power善於提供市場推廣服務及分包物業發展相關服務，包括聯絡房地產代理及廣告代理，物色並挑選建築物料供應商，製訂市場推廣策略及實施計劃。董事認為，從商業角度上看，本集團應盡可能多使用內部資源，少委聘外部代理商。鑑於Access Power在提供上述服務方面擁有豐富專業知識及經驗，故本集團安排Access Power向大連東港提供上述服務。

Access Power須繳納兩種稅項，即營業稅及外資企業所得稅。營業稅按其收入之5%計算。倘Access Power已經或被視為已在中國成立為永久公司，則外資企業所得稅須按其設定溢利(佔其收入之20%)之33%計算。於整個有關期間，Access Power上述兩項稅項均已作出妥當處理。

根據一九九三年十二月十三日頒佈之土地增值稅(「土地增值稅」)中國暫行條例(經一九九五年一月二十七日頒佈之土地增值稅中國暫行條例及實施辦法、一九九五年一月二十七日頒佈之關於評估及豁免於一九九四年一月一日前訂立之發展及轉讓合同之土地增值稅之通告，以及一九九九年十二月二十四日頒佈之財政部及國家稅務局關於延長土地增值稅優惠政策之通告予以補充)，於一九九四年一月一日或之後轉讓任何國有土地使用權及其國內附屬設施而產生之所有物業增值，均須按最高為有關物業增值(經扣除若干成本及開支)60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟(其中包括)就該等於一九九四年一月一日前簽訂或批准之物業發展合同或相關項目建議而於二零零零年十二月三十一日或之前訂立、且有關發展資金已根據有關物業發展合同或建議之條款及條件到位之首次轉讓合同除外。本集團之中國法律顧問已確認，大連亞太國際金融中心開發項目之土地轉讓合同(本集團於一九九三年十二月二十八日訂立)已於一九九三年獲得批准，故就一九九八年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間因首次銷售有關物業而產生之物業增值而言，本集團毋須繳納土地增值稅。至於本集團於二零零零年十二月三十一日後訂立之銷售協議，中國法律顧問已確認，該等協議項下之所有物業增值均須按最高為有關物業增值(經扣除若干成本及開支)60%之遞增稅率繳納土地增值稅。本集團已提撥約1,300,000元作為截至二零零一年十月三十一日止七個月之土地增值稅撥備。

由於遞延稅項屬微不足道，故並無在財務報表中予以提撥。

溢利估計、股息及營運資金

溢利估計

董事預測，若無不可預見之情況出現，按本售股章程附錄二所述之基準及假設計算，本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之除稅及少數股東權益後但未計非經常項目前之合併溢利將不會少於25,000,000元。就董事所知，於截至二零零二年三月三十一日止年度，並無亦不大可能出現任何非經常項目。

按截至二零零二年三月三十一日止年度之溢利估計及該年度預期已發行股份之加權平均數670,000,000股股份計算，每股股份估計盈利將約為3.73仙，相當於按發售價計算之預計加權平均市盈率約6.70倍。此項計算並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃授出之購股權而可能配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄五「本公司唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案」一段所述授予董事之配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。假設售股建議已告完成及合共已發行800,000,000股股份，估計備考全面攤薄每股股份盈利將約為3.13仙，相當於按發售價計算之備考全面攤薄市盈率約7.99倍。

本公司核數師兼申報會計師德勤•關黃陳方會計師行、保薦人及聯席保薦人就溢利估計而發出之函件全文載於本售股章程附錄二。

股息

本公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

營運資金

經計及本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金、現時可動用之銀行融資額及售股建議之估計所得收益淨額)後，董事認為，本集團具備足夠營運資金應付目前所需。

可供分派儲備

於二零零一年十月三十一日，本公司尚未註冊成立。因此，截至該日並無可供分派予股東之儲備。

財務資料

經調整有形資產淨值

以下為本集團之經調整有形資產淨值備考報表，乃根據本集團於二零零一年十月三十一日之經審核合併資產淨值(如本售股章程附錄一所載之會計師報告所示)而編製，並經作出以下調整：

	千元
本集團於二零零一年十月三十一日之經審核合併有形資產淨值	52,645
本集團截至二零零二年二月二十八日止四個月之除稅後合併溢利 (按本集團之未經審核管理賬目計算)(附註1)	2,808
根據售股建議發行發售股份之估計所得收益淨額(附註3)	<u>24,180</u>
經調整有形資產淨值	<u><u>79,633</u></u>
經調整每股股份有形資產淨值(附註2)	<u><u>9.95仙</u></u>

附註：

1. 約達1,490,000元之土地增值稅已計入截至二零零二年二月二十八日止四個月之管理賬目。
2. 經調整每股股份有形資產淨值乃在作出本節所述之調整後，按緊隨售股建議及資本化發行完成後預期已發行合共800,000,000股股份計算，惟並無計及因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出之購股權而可能配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄五「本公司唯一股東於二零零二年四月二十五日通過之書面決議案」一段所述配發及購回股份之一般授權可能配發及發行或購回之任何股份。
3. 估計發行所得收益淨額乃源自上市所得總收益約32,500,000元中扣除估計上市開支約8,320,000元。估計上市費用包括應付本公司諮詢人Team Concept Financial Consultants Limited及Professional Logistics Limited之款項約2,000,000元(作為彼等向本集團提供專業服務之代價)。上述服務旨在(a)協助本公司就上市前可能進行之配售物色有意投資者；(b)研究在香港或海外市場進行集資活動之可行性；及(c)收集及分析行業及證券市場資訊，方便管理層就售股建議之架構及定價事宜作出決定。

無重大不利變動

董事確認，自二零零一年十月三十一日(即本集團最近期經審核合併財務報表之編製日期)以來，本公司之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。