此乃要件　請即處理

閣下如對本通函**有任何疑問**，應諮詢　閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之明日國際集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他持牌證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購明日國際集團有限公司證券之邀請或要約。

TOMORROW INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
明日國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

有關建議
收購房地產開發及
物業投資集團之
非常重大收購

財務顧問

ANGLO CHINESE CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

明日國際集團有限公司(「本公司」)將於二零一零年十一月十九日中午十二時正假座香港皇后大道中18號新世界大廈1座12樓1211室舉行股東特別大會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第SGM-1至2頁。隨函奉附股東特別大會使用之代表委任表格。不論　閣下擬否出席股東特別大會，敬請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將其盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟交回表格之時間在任何情況下均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。填妥及交回代表委任表格後，　閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一零年十月二十九日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件

緒言 7
收購事項 8
有關目標公司及目標集團之資料 18
有關房地產項目之資料 23
有關收購事項之風險因素 39
中國房地產行業概覽 51
目標集團之財務資料 65
收購事項對本集團之財務影響 66
有關賣方之資料 66
股權架構之變動 67
進行收購事項之理由 67
上市規則之涵義 68
股東特別大會 69
推薦意見 69
一般事項 69

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二　－　目標集團之財務資料 II-1

附錄三　－　廣州高田之財務資料 III-1

附錄四　－　廣州賢莊之財務資料 IV-1

附錄五　－　海南宏倫之財務資料 V-1

附錄六　－　海南白馬天鵝灣之財務資料 VI-1

附錄七　－　海口易晟之財務資料 VII-1

附錄八　－　海南凱亞之財務資料 VIII-1

附錄九　－　廣州永祥之財務資料 IX-1

附錄十　－　經擴大集團之未經審核備考財務資料 X-1

目　錄

頁次

附錄十一 － 經擴大集團之其他財務資料 XI-1

附錄十二 － 估值報告 XII-1

附錄十三 － 有關中國房地產開發的法律及法規概覽..... XIII-1

附錄十四 － 一般資料 XIV-1

股東特別大會通告 SGM-1

釋　義

在本通函內，除文義另有規定外，下列表述具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議Canton Million建議自Talent Trend收購目標公司之全部已發行股本
「該協議」	指	Canton Million與Talent Trend就收購事項所訂立日期為二零一零年七月六日之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零一零年七月十九日有關收購事項之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行開放營業之日，惟不包括星期六、星期日或香港及中國之公眾假期或上午九時正至下午五時正香港懸掛或一直懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或懸掛「黑色」暴雨警告之任何日子
「Canton Million」	指	Canton Million Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	明日國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成收購事項
「換股股份」	指	於行使可換股票據項下之換股權後須予發行及配發之新股份
「可換股票據」	指	本公司將發行予Talent Trend之本金總額3,100,000,000港元零息可換股票據，以支付收購事項之部分代價

「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州高田」	指	廣州高田投資有限公司，於二零零二年八月二十日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，為其中一間項目公司，並為上譽花園及東鳴軒之開發商
「廣州君譽」	指	廣州君譽酒店投資有限公司，為其中一間項目公司，於二零一零年四月九日註冊成立，並持有新酒店
「廣州建陽」	指	廣州建陽房地產發展有限公司，於一九九七年十月二十八日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣112,000,000元，為其中一間項目公司，並為天倫花園之開發商
「廣州賢莊」	指	廣州市賢莊房地產開發有限公司，於一九九八年一月十二日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣13,800,000元，為其中一間項目公司，並為南湖山莊一、二期之開發商
「廣州新天」	指	廣州新天房地產發展有限公司，於二零一零年一月四日根據中國法律註冊成立之公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，由目標集團擁有30%。該公司為其中一間項目公司，並為林和村改造項目之開發商

「廣州永祥」	指	廣州永祥投資有限公司，於二零零九年三月二十五日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣11,000,000元，擁有廣州新天30%股本權益
「海口易晟」	指	海口易晟實業有限公司，於二零零八年十二月二十六日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣10,000,000元
「海南宏倫」	指	海南宏倫置業有限公司，於二零零九年八月十四日根據中國法律註冊成立並由目標公司擁有63.2%之間接附屬公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，為其中一間項目公司，並為譽海灣之開發商
「海南凱亞」	指	海南凱亞實業有限公司，於二零零九年二月十六日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為人民幣20,000,000元
「海南白馬天鵝灣」	指	海南白馬天鵝灣置業有限公司，於二零零九年七月二十九日根據中國法律註冊成立並由目標公司擁有25%之間接附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，為其中一間項目公司，並為天鵝灣之開發商
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「新酒店」	指	位於中國廣東省廣州市天河區林和西橫路之酒店項目

「酒店收購事項」	指	廣州君譽成為新酒店之唯一法定實益擁有人，包括天倫控股轉讓新酒店之擁有權予廣州君譽；廣州君譽取得國有土地使用證；及海南凱亞已自天倫控股收購廣州君譽之餘下70%股本權益。該收購事項已於二零一零年十月二十一日完成
「酒店按揭」	指	天倫控股(作為按揭人)向中國工商銀行廣州粵秀支行就新酒店簽立之按揭，於該協議日期之未償還款項約為人民幣380,000,000元
「黃埔金成」	指	廣州黃埔金成房產開發有限公司，於一九九二年十一月二十日根據中國法律註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司，註冊資本為13,000,000美元，為其中一間項目公司，並為金港華園之開發商
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後可行日期」	指	二零一零年十月二十六日，本通函付印前為確定載於本通函內若干資料而言之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Master Base」	指	Master Base Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「張先生」	指	張高濱先生，Talent Trend之最終實益擁有人
「新酒店按揭」	指	倘適用，將由廣州君譽(作為按揭人)就新酒店簽立以取代酒店按揭之按揭，未償還貸款最多為人民幣380,000,000元

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「永陽」	指	永陽投資有限公司，一九九七年一月十三日於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司，法定股本為10,000港元
「承兑票據」	指	年息5厘本金總額為160,000,000港元之承兑票據，將由Master Base向Talent Trend發行，以支付收購事項之部分代價
「項目公司」	指	持有目標集團旗下房地產項目之直接控股公司，分別為(i)黃埔金成、廣州建陽、廣州賢莊、廣州高田、廣州君譽各自之全部股本權益；(ii)海南宏倫之63.2%；(iii)海南白馬天鵝灣之25%；及(iv)廣州新天之30%
「認沽期權」	指	Talent Trend根據該協議授予Canton Million之期權，據此，Canton Million有權要求Talent Trend於完成後六個月內購回目標公司之股本權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年十一月十九日召開以考慮及批准收購事項之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.004港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「永盈」	指	永盈興業有限公司，於二零零五年四月二十日在香港註冊成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司，直接或間接持有項目公司
「天倫控股」	指	天倫控股有限公司
「天倫興業」	指	天倫興業有限公司，於二零零九年七月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司，亦為永盈之直接控股公司
「Talent Trend」	指	Talent Trend Holdings Limited，為目標公司全部已發行股本之賣方，最終實益擁有人為張先生，亦為一名獨立第三方
「目標公司」	指	Talent Central Limited，於二零一零年一月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Talent Trend全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司及聯營公司
「目標集團成立事項」	指	為成立目標集團，目標公司透過其附屬公司天倫興業收購永盈，以及永盈或隨後成為永盈之附屬公司之其他公司於中國收購項目公司及其他公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

為供本通函說明之用，港元兑人民幣乃按1港元兑人民幣0.87元之匯率換算。

TOMORROW INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
明日國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

執行董事：
邱德華先生
雷美寶小姐
王香玲小姐
廖意妮小姐

獨立非執行董事：
吳偉雄先生
張仲良先生
吳弘理先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中18號
新世界大廈1座
12樓1211室

敬啟者：

有關建議收購房地產開發及物業投資集團之非常重大收購

緒言

於二零一零年七月二十日，本公司宣佈其全資附屬公司Canton Million與Talent Trend訂立該協議，據此，Canton Million已有條件同意收購，且Talent Trend已有條件同意出售目標公司之全部股本權益，代價為3,800,000,000港元。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)收購事項詳情，有關目標集團所投資的房地產項目之估值報告、目標公司及其附屬公司之會計師報告、經擴大集團之備考財務資料及召開股東特別大會之通告。

收購事項

日期：二零一零年七月六日

訂約各方

買方：Canton Million，本公司之全資附屬公司

賣方：Talent Trend

指涉資產

目標公司之全部已發行股本。目標公司為一間投資控股公司，其唯一資產為於永盈全部已發行股本之間接權益。於目標集團成立事項後，永盈已透過項目公司投資位於中國之九個房地產項目。根據獨立於本集團之估值師保柏國際評估有限公司所編製載於本通函附錄十二之房地產估值報告，以市值法為估值方法，目標集團應佔該等房地產項目於二零一零年七月三十一日之估值約為人民幣5,821,700,000元。

有關目標集團之進一步資料載於下文第18頁至第23頁「有關目標公司及目標集團之資料」一節，而有關房地產項目之進一步詳情載於下文第23頁至第39頁「有關房地產項目之資料」一節。

先決條件

完成須待(其中包括)下列先決條件獲達成或豁免，方可作實：

(a) 股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易，包括發行承兑票據、可換股票據、換股股份及行使認沽期權；

(b) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣；

(c) Canton Million信納對目標集團進行之盡職調查之結果，包括但不限於對其事務、業務、資產、負債、財務表現、營運、稅項及法律事宜；

(d) Talent Trend於該協議內所作出之承諾於各重大方面仍為真實及準確，且無誤導成份；

(e) 並無從聯交所獲得任何跡象，指出該協議項下擬進行之交易將被聯交所根據上市規則當作或(視情況而定)判作一項「反收購」，或本公司將被視為上市規則第14.54條項下之新上市申請人；

(f) 本公司已取得上市規則或規管當局就實現該協議項下擬進行之交易所需之一切必要程序及審批；

(g) Talent Trend已就(其中包括)目標集團內之房地產項目及於中國成立之公司的經營；及於目標集團成立事項過程中收購多間中國公司取得由中國律師發出之中國法律意見，而其內容及形式須獲Canton Million全權酌情信納；及

(h) 自該協議日期以來並無發生有關目標集團之重大不利變動。

倘上述任何先決條件並無於該協議日期起計120日內(或該協議訂約各方所協定之較後日期)達成且並無獲Canton Million豁免(視情況而定)(惟不得獲豁免之條件(a)、(b)、(e)及(f)除外)，該協議將告失效，且不會有進一步效力，而該協議任何一方概不得向另一方索償，亦毋須承擔負債或責任，惟任何先前違約除外。

上文條件(c)所述之盡職審查於最後可行日期仍在進行，Canton Million並無注意到有任何重大不正常項目。於最後可行日期，並無上述條件獲達成，本公司現時無意豁免任何上述先決條件。

Talent Trend之承諾

根據該協議，Talent Trend已向Canton Million承諾：

(a) 其將全數賠償Canton Million及目標集團各成員公司就以下產生之任何稅項：(i)收購目標集團旗下之多間公司；(ii)酒店收購事項；及(iii)收購事項(不論Talent Trend或目標集團或任何第三方是否須支付相同款項)以及有關相同款項之所有付款要求、申索、法律程序、負債、成本及費用；

(b) 其將全數賠償Canton Million及目標集團之有關成員公司就目標集團對旗下其中一項房地產項目(即南湖山莊第一期)於該協議前訂立之物業

預售合約之任何違反所產生之訴訟、申索、付款要求、負債、成本及費用；

(c) 其將(i)促使於二零一零年十二月三十一日前解除目標集團為目標集團以外任何第三方利益作出之所有按揭、質押或擔保，惟下文第(e)段所述之按揭除外；及(ii)賠償Canton Million及目標集團有關成員公司就有關抵押所產生之任何訴訟、申索、付款要求、負債、成本及費用；

(d) (i)其將促使天倫控股(於訂立該協議時)為廣州君譽之70%股東及新酒店之國有土地使用權證之持有人)於該協議日期起計12個月內完成酒店收購事項；(ii)於酒店收購事項完成後，廣州君譽將為新酒店所有權益之唯一合法實益擁有人，並無任何負債(惟目標集團於完成後可能產生之負債除外)及不受產權負擔(惟酒店按揭或新酒店按揭除外)所限；(iii)其將負責目標集團就酒店收購事項超過人民幣20,000,000元之所有應付金額；及(iv)就對本(d)段之上述承諾之任何違反所產生之所有虧損，全數賠償Canton Million及目標集團有關成員公司；及

(e) (i)其將負責支付酒店按揭及新酒店按揭項下之所有未償還款項，並須於該協議日期起計16個月內全數償還有關款項及促使解除酒店按揭及新酒店按揭；(ii)於解除酒店按揭及新酒店按揭後，新酒店將不受產權負擔所限(惟目標集團於完成後所產生之任何產權負擔除外)；及(iii)其將就酒店按揭及／或新酒店按揭所產生之任何訴訟、申索、付款要求、負債、成本及費用全數賠償Canton Million及目標集團。

代價

收購事項之總代價為3,800,000,000港元(可予調整)。代價將藉下列方式支付：540,000,000港元以現金支付、3,100,000,000港元以本公司將予發行之可換股票據支付及160,000,000港元以Master Base(本公司一間主要附屬公司)將予發行之承兌票據支付。可換股票據及承兌票據將於完成時發行予Talent Trend，當中本金額最少為650,000,000港元之可換股票據將按下文「可換股票據之質押」一節概述之條款及條件質押予Canton Million。僅於Canton Million並無按下文進一步論述行使其於認沽期權下之權利，現金代價540,000,000港元方會於認沽期權到期時支付予Talent Trend。本公司擬使用其內部資源支付有關代價之現金部分。

於股東特別大會上，將向股東尋求發行及配發換股股份之特別授權。代價乃該協議訂約各方按公平原則磋商後釐定，並經參考(其中包括)項目公司項下各房地產項目之發展潛力；目標集團於二零一零年四月三十日之未經審核資產淨值約人民幣1,414,600,000元，或相當於約1,626,000,000港元，目標集團持有或將持有之各房地產項目(包括新酒店)於二零一零年四月三十日之初步估值；及目標集團於二零一零年四月三十日結欠Talent Trend之貸款約人民幣356,800,000元將在完成前獲Talent Trend資本化。

根據該協議，Talent Trend已向Canton Million保證，於完成後將概無任何目標集團結欠Talent Trend或其聯繫人士之款項，而目標公司結欠Talent Trend之所有貸款將於完成前資本化。於二零一零年七月三十一日，目標集團結欠Talent Trend之金額約為407,500,000港元，僅供參考之用。收購事項之代價3,800,000,000港元與載於本通函附錄十之經擴大集團未經審核備考財務資料附註1(b)所示之於二零一零年四月三十日目標集團可識別資產淨值之經調整公平值約3,807,800,000港元大致相同。

可換股票據之質押

作為盡量減低倘有任何違反上文第9頁至第10頁「Talent Trend之承諾」一節(a)至(c)段所訂承諾之潛在負債之措施，Talent Trend同意，其將質押本金額650,000,000港元之可換股票據予Canton Million，而Canton Million將按以下方式將款項發放予Talent Trend:

- 本金額350,000,000港元，在Talent Trend已全數賠償上文「Talent Trend之承諾」一節(a)段概述之稅務負債，或完成日期起計滿兩年(倘概無就該等稅務負債提出申索或要求)後發放。由於參考現行稅率25%及基於目標集團於二零一零年四月三十日之未經審核管理賬目Talent Trend就廉價收購錄得之淨收益而面對之潛在稅項，所估計之稅項負債約達人民幣300,000,000元，故該可換股票據金額已被扣留；

- 本金額60,000,000港元，在Talent Trend全數賠償上文「Talent Trend之承諾」一節(b)段概述之稅務負債(根據廣州賢莊之中國法律顧問之評估，其估計最高潛在負債金額預期不會超過人民幣50,000,000元)後發放；及

- 本金額240,000,000港元，在目標集團於二零一零年十二月三十一日前解除就並不以目標集團內任何實體之利益而作出之全部該等抵押、質押、擔保及按揭，以及Talent Trend全數賠償上文「Talent Trend之承諾」一節(c)段概述之事宜後發放。由於該等抵押、質押、擔保及按揭(不包括酒店按揭)於二零一零年四月三十日之估計潛在負債約為人民幣200,000,000元(參考目標集團於二零一零年四月三十日之未經審核管理賬目)，故該可換股票據金額已被扣留。

該協議訂明，倘酒店收購事項並無如期於完成前完成及／或酒店按揭及新酒店按揭於完成前並無發放(未計負債)予目標集團，Talent Trend同意，其將進一步向Canton Million質押本金額最高為1,510,000,000港元之可換股票據，將按以下方式發放予Talent Trend：

- 根據上文「Talent Trend之承諾」一節(d)段所概述之條文，酒店收購事項完成後發放本金額1,070,000,000港元。由於新酒店於二零一零年四月三十日之估值約為人民幣1,308,000,000元，該可換股票據金額已被扣留；及

- 上文「Talent Trend之承諾」一節(e)段概述之有關新酒店之按揭獲解除後，發放本金額440,000,000港元，而Talent Trend已全數賠償有關該等抵押及按揭之虧損及損害。鑑於該等抵押及按揭下結欠之未償還金額已獲Talent Trend根據該協議擔保不超過人民幣380,000,000元，故該可換股票據金額已被扣留。

鑑於已質押之可換股票據僅於特定表現完成或Talent Trend全數賠償特定承諾後發放，而根據上文討論之估計該已質押可換股票據之本金額超出相關承諾之潛在負債，董事認為有關計算將在Talent Trend一旦違反該協議項下之相關承諾時，為本公司之潛在風險提供充足保障。Canton Million有權就上文所述之承諾之任何違反抵銷及扣減Talent Trend質押之可換股票據本金額中Talent Trend應付之任何金額。

於最後可行日期，酒店收購事項已經完成，新酒店之業權已轉讓予目標集團及酒店按揭已獲解除。有關酒店收購事項，本金額為1,070,000港元之已抵押可換股票據不再適用。

完成及代價調整

完成將於達致或豁免(視情況而定)該協議項下之先決條件後七個營業日內發生。Talent Trend及Canton Million應共同促使目標集團於完成日期後一個月內編製一套完成賬目，及倘於完成賬目中所示目標集團之負債超逾2,700,000,000港元，則收購事項之代價將按超逾之數目下調及Talent Trend則須於三個營業日內向Canton Million償還任何超出該協議下原本代價之差額，或倘經Talent Trend及Canton Million雙方同意，歸還相同數額之可換股票據以作註銷。有關基準乃參考於二零一零年四月三十日之目標集團未經審核管理賬目之總負債3,055,000,000港元減去將予資本化的股東貸款408,000,000港元釐定。

認沽期權

根據該協議，Talent Trend亦以10港元之代價向Canton Million授出認沽期權，據此Canton Million可全權酌情要求Talent Trend於自完成日期起六個月內購回目標公司之全部已發行股本。倘Canton Million行使認沽期權，Talent Trend應付之代價應為Canton Million根據該協議所支付之原本代價，加上Canton Million向目標集團之注資，並扣除於認沽期權獲行使前Canton Million自本集團收取之股息(如有)。無論如何，該等行使價不應超逾根據該協議進行之收購事項之代價。

行使價將由Talent Trend透過對其持有之可換股票據及承兑票據之本金額扣減及註銷相等本金額的方式支付，而行使價與當時可換股票據及承兑票據之本金額之任何差額應於Canton Million及Talent Trend之間以現金結算。於認沽期權獲行使或不獲行使時，倘行使認沽期權構成本公司之須予通告及／或關連交易時，本公司將分別遵守(其中包括)上市規則第14.75(2)條及上市規則第14章及第14A章項下之適用規例，包括獨立股東批准(視乎情況而定)。

可換股票據之主要條款

發行人：	本公司
本金額：	3,100,000,000港元
到期日：	可換股票據發行日期五週年，倘該日並非營業日，則為緊隨該日之下一個營業日

利率： 可換股票據並不計息

換股價： 每股0.33港元之換股股份受(其中包括)以下各項之常見反攤薄調整所影響：(i)股份合併或分拆；(ii)資本化本公司溢利或儲備；(iii)本公司作出資本分派；(iv)就股份作出供股或授出認股權證或購股權，作價低於股份其時市價之90%；(v)以供股方式向本公司全體股東發行證券或以供股、購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何證券；(vi)本公司純粹為換取現金而發行股份，作價低於股份其時市價之90%；(vii)除上文(iv)、(v)或(vi)所述者外，本公司純粹為換取現金而發行任何證券(可換股票據除外)，根據有關證券之發行條款，有關證券附帶權利，可按低於股份其時市價90%之價格轉換、交換或認購股份，及(viii)修改上述任何有關證券附有之轉換、交換或認購權利，使本公司在作出修改後，就有關轉換、兑換或認購應收之每股股份代價少於股份其時市價之90%。對換股價作出之每項調整將由本公司其時之核數師或認可之財務顧問核證。

初步換股價為0.33港元，較：

(i) 股份於二零一零年七月六日(即刊發該公佈前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.35港元折讓約5.7%；

(ii) 股份於截至二零一零年七月六日(包括該日)止對上五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.344港元折讓約4.1%；

(iii) 股份於截至二零一零年七月六日(包括該日)止對上三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.375港元折讓約12%；

(iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.485港元折讓約32%；

(v) 與於二零零九年十二月三十一日之本公司股東應佔每股經審核資產淨值約每股0.329港元幾乎相同。

換股價乃由該協議訂約各方按公平原則磋商後釐定，經參考下列各項：於二零零九年十二月三十一日之每股資產淨值；可換股票據無抵押及非上市之性質；及於該協議日期前股份其時之市價。鑒於換股價與於二零零九年十二月三十一日之每股經審核資產淨值幾乎相同，故董事認為，換股價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

換股期： 由認沽期權屆滿後首個營業日起直至到期日下午四時正(香港時間)止期間

換股：	可換股票據持有人有權於換股期內，隨時及不時將可換股票據之全部或部分未償還本金額轉換為換股股份，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數，但倘若可換股票據之未償還本金額少於500,000港元，則轉換有關可換股票據之全部(而非部分)未償還本金額，惟倘進行有關轉換後(a)本公司未能符合上市規則所規定之最低公眾持股量規定；或(b)可換股票據持有人及與其一致行動之人士將擁有本公司當時已發行股本29.9%或以上權益或該等致使須根據收購守則第26條提出強制性收購建議之責任之其他百分比；或(c)倘可換股票據持有人因其他原因須根據收購守則提出強制性全面收購建議，則不得轉換可換股票據
可轉讓性：	可於換股期內自由轉讓，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數(倘可換股票據之未償還總額少於該金額，則按未償還總額轉讓)，惟須事先取得本公司同意方可轉讓予本公司關聯人士
提前還款：	本公司由發行可換股票據滿三週年起計任何時間，隨時按有關可換股票據之100%面值，贖回可換股票據之全部或部分未償還本金額，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數
於到期時贖回：	本公司須按有關可換股票據之本金額，贖回任何於到期日下午四時正(香港時間)尚未轉換之可換股票據
上市：	可換股票據不會於聯交所或任何其他證券交易所上市

本公司將於股東特別大會上尋求股東批准，以授出有關換股股份之特別授權，換股股份將根據有關特別授權配發及發行。本公司將會向聯交所申請換股股份上市及買賣。按每股0.33港元之換股價悉數轉換可換股票據後，9,393,939,393股換股股份將予發行，佔本公司現有已發行股本約418%，或佔本公司於悉數轉換可換股票據後，經擴大之已發行股本約80.6%。

可換股票據將於發行當日起五年後到期，本公司將參考當時之財務狀況、內部資源及融資成本，以決定會否於到期時償還尚未償還之可換股票據或再融資。

承兑票據之主要條款

Master Base為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股業務。緊接完成日期前，其將為實際持有本公司全部現有附屬公司之直接控股公司。根據Master Base屬下附屬公司於二零零九年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目，Master Base錄得負債淨額約262,700,000港元，截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損淨額約13,100,000港元(二零零八年：除稅前及除稅後虧損淨額約150,100,000港元)。

本金額：	160,000,000港元
到期日：	由承兑票據之發行日期起計30個月
利率：	年息5%
擔保：	無擔保
可轉讓性：	可自由轉讓，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數(倘未償還總額少於該金額，則按未償還總額轉讓)，惟須事先取得本公司同意方可轉讓予本公司關連人士
提前還款：	Master Base可償還未償還之承兑票據本金額之任何部分，金額最少為500,000港元或其完整倍數，而不用支付任何罰款、費用或其他額外付款

有關目標公司及目標集團之資料

完成須待Canton Million信納對目標集團所進行之盡職審查後，方可作實。於簽訂該協議前，本公司委聘法律顧問及核數師就(其中包括)目標集團及各間目標公司之財務狀況及法定架構進行盡職審查。本公司亦已對目標集團持有之房地產項目進行盡職審查考察。此外，本公司已委聘一名獨立估值師就房地產項目編製一份估值報告草擬本，另委聘一名獨立核數師編製目標集團之未經審核備考管理賬目，藉此協助本公司評估收購事項及釐定該協議下之代價。本公司亦已審閱由顧問團隊進行之房地產項目初步可行性研究。

下文根據Talent Trend所提供之資料，載列目標集團之背景資料、其股權架構及相關項目公司之財務資料。

目標公司於二零一零年一月十二日於英屬處女群島註冊成立，由Talent Trend全資擁有。目標公司為一家投資控股公司，除於目標集團之投資外，並無任何業務。目標公司之唯一資產為於永盈全部已發行股本中擁有間接權益。永盈於二零零五年四月二十日註冊成立，於目標集團成立事項後，永盈透過項目公司投資於九項位於中國廣東省及海南省之房地產項目。於最後可行日期，目標集團已根據目標集團成立事項收購所有項目公司，而所有房地產項目的業權由相關項目公司持有。

目標集團的高級管理層對房地產開發業擁有豐富的經驗，彼等的履歷載於本通函第22頁至第23頁。目標集團主力在廣州開發及投資高質素房地產，例如上譽花園、天倫花園、金港華園及東鳴軒等。藉著與擁有豐富土地儲備資源的戰略夥伴合作，目標集團可間接增加其土地儲備，毋須在爭取土地時參與價格競爭，並減低投資成本。

目標集團熟悉再開發項目的規定，而且能夠就賠償或重置的條款與現有居民展開直接對話。雖然林和村改造項目仍然在開發中，然而其最重要因素之一，重置現有居民及折遷工作已經完成。目標集團在再開發項目擁有耀目往績，因而成為國內外房地產開發商的理想戰略夥伴。

目標集團於二零零八年擴展至海南省房地產市場。於最後可行日期，目標集團已藉著與其他開發商合作，於海口取得兩項土地儲備，而目前亦與數家開發商磋商潛在合作。此外，目標集團的執行董事及主席張高濱先生在海南省擁有遼闊

的網絡資源，可協助目標集團進一步擴展於該地之業務。目標集團可憑著於廣州的物業開發及投資經驗，在海南省蓬勃的房地產市場奠定地位。

目標集團成立事項之概要載列如下：

黃埔金成

永盈(由張先生之母親及其業務夥伴分別擁有90%及10%權益)於二零零五年以成本約人民幣45,800,000元自獨立第三方收購黃埔金成之全部股本權益。張先生其後於二零零七年以面值自其母親及其母親之業務夥伴收購永盈之90%股本權益，而其餘10%由張先生之母親持有。於二零一零年三月，目標公司透過其全資附屬公司天倫興業以面值100港元自張先生及其母親收購永盈之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。黃埔金成為開發金港華園項目之項目公司。

廣州建陽

永陽為一間於二零零五年前由張先生之父母實益擁有之投資控股公司，持有廣州建陽之全部股本權益。張先生其後於二零零五年以面值9,000港元自其父親收購永陽之90%股本權益，而其餘10%由張先生之母親持有。於二零一零年三月，目標公司透過永盈以面值10,000港元自張先生及其母親收購永陽之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。廣州建陽為開發天倫花園項目之項目公司。

海南宏倫及海南白馬天鵝灣

永盈於二零一零年三月以代價人民幣10,000,000元收購海口易晟，該公司為一間投資控股公司。海口易晟之賣方(一名獨立第三方)為一間股東為張先生之父親的密友及業務聯繫人士之公司，而代價乃以海口易晟之註冊資本為基準。永盈將其收購時，海口易晟為海南凱亞(另一間投資控股公司)之唯一實益擁有人，而後者則分別持有海南宏倫及海南白馬天鵝灣之30%股本權益及25%股本權益。海南宏倫為譽海灣項目之項目公司，而海南白馬天鵝灣為天鵝灣項目之項目公司。

其後，目標公司根據一份合作協議之條款於二零一零年五月透過其間接全資附屬公司海南凱亞自海南宏倫之另一名股東(一名獨立第三方)進一步收購海南宏倫之額外33.2%股本權益，代價為人民幣9,960,000元。於最後可行日期，目標集團於海南宏倫擁有63.2%實際權益。

廣州高田

永盈收購海口易晟後，目標公司於二零一零年三月透過其間接全資附屬公司海南凱亞以代價人民幣20,000,000元收購廣州高田之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。廣州高田之賣方(一名獨立第三方)為一間股東為張先生之父親的密友及業務聯繫人士之公司，而代價乃以廣州高田之註冊資本為基準。目標集團將其收購時，廣州高田持有東鳴軒項目及上譽花園項目，並透過其全資附屬公司廣州賢莊持有南湖山莊項目。

廣州永祥

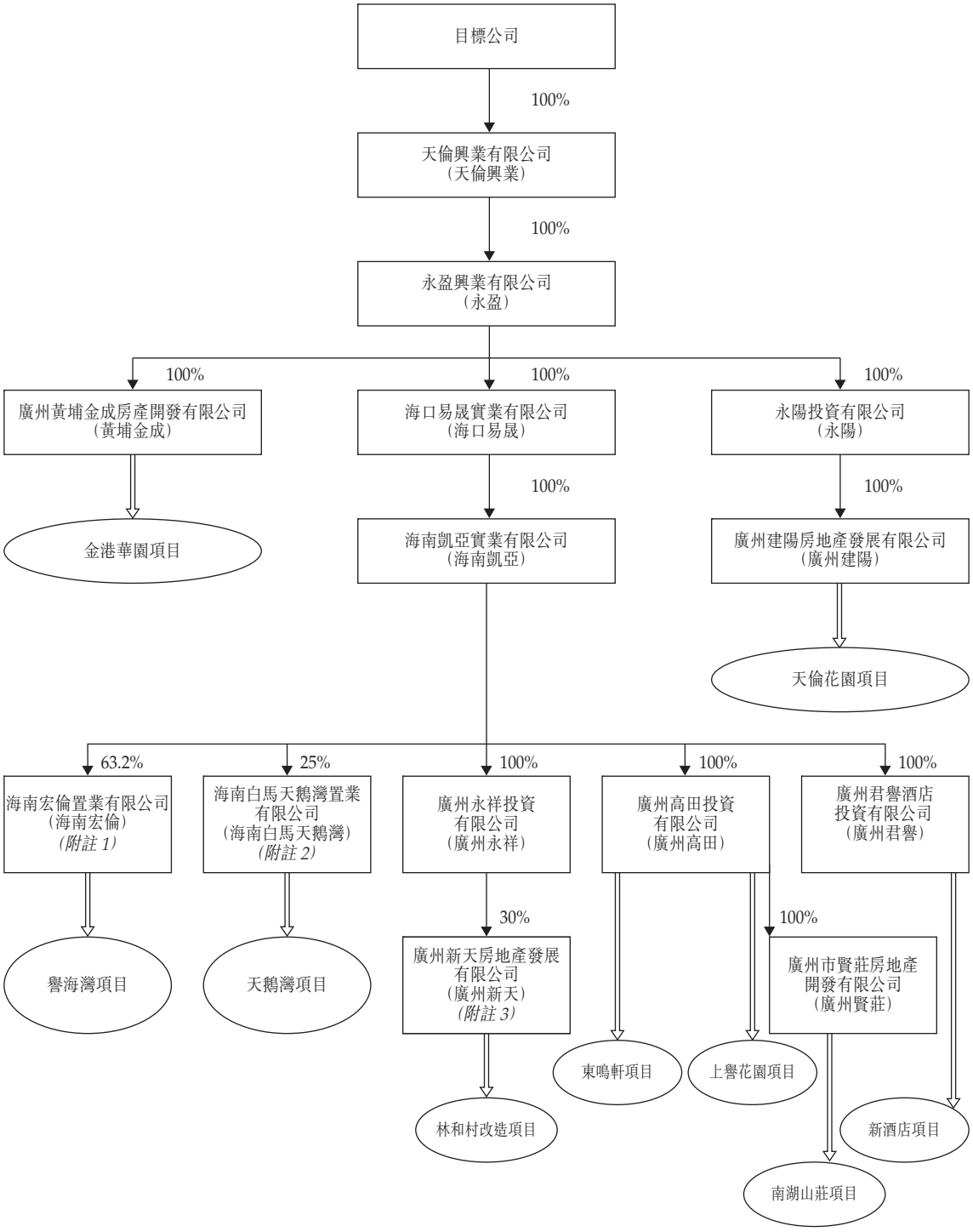
永盈收購海口易晟後，目標公司於二零一零年三月透過其間接全資附屬公司海南凱亞以代價人民幣11,000,000元收購廣州永祥之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。廣州永祥之賣方為張先生之父親的密友及業務聯繫人士，而代價乃以廣州永祥之註冊資本為基準。目標集團將其收購時，廣州永祥持有廣州新天之30%股本權益。廣州新天為將開發林和村改造項目之項目公司。

廣州君譽

永盈收購海口易晟後，目標公司透過其間接全資附屬公司海南凱亞成立廣州君譽(為進行酒店收購事項而成立之投資控股公司)。於二零一零年六月，天倫控股以注資方式透過於新酒店注資而擁有廣州君譽之70%股本權益，而海南凱亞持有之股本權益被攤薄至30%。Talent Trend已根據該協議承諾，目標公司將透過海南凱亞向天倫控股收購廣州君譽之70%股本權益，而倘有關收購之代價超過人民幣20,000,000元，Talent Trend將負責多出之金額。天倫控股由張先生之父親擁有及控制，而酒店收購事項之代價為人民幣20,000,000元，而代價乃以廣州君譽之註冊資本為基準。上述收購事項已於二零一零年十月二十一日完成，而目標集團擁有廣州君譽之全部股本權益，而廣州君譽擁有新酒店之業權。

基於項目公司之原先擁有人與張先生或其父母之密切關係，目標集團進行之大部份收購成本均根據有關股本權益的註冊資本金額釐定，且與該協議項下之代價有重大差異。該協議之代價已計及房地產項目重估盈餘並經參考估值師於二零一零年四月三十日編製之估值報告。

以下載列目標集團之簡略公司架構圖，顯示於最後可行日期項目公司旗下各自之房地產項目：



附註1： 海南宏倫之餘下36.8%權益由獨立第三方海南陸僑集團有限公司持有。

附註2： 海南白馬天鵝灣之餘下75%權益由廣州城啟集團有限公司持有52%以及由海南白馬控股有限公司持有23%，兩家公司均為獨立第三方。

附註3： 根據Talent Trend所作出之承諾，廣州新天之餘下70%權益將於完成之前轉讓至獨立第三方新地投資(廣州)有限公司。於最後可行日期，廣州新天由目標集團透過廣州永祥擁有30%，以及由林和村原居民成立之實體擁有70%。

目標集團高級管理層之簡歷如下。

張高濱先生，31歲，為目標集團的執行董事兼總裁。彼負責目標集團的一般營運及人力資源。張先生於格林尼治大學取得工商管理學士學位。彼對房地產開發業擁有超過五年經驗。彼於二零零五年收購廣州建陽，主要負責市場推廣及銷售。彼負責天倫花園及東鳴軒的租賃業務，上譽花園及金港華園的銷售及市場推廣業務，以及林和村改造項目的市場推廣計劃。

伍沛強先生，42歲，為目標集團的執行董事兼高級副總裁。彼負責業務發展及項目投資，亦是目標集團的城市改重開發研究中心的負責人。伍先生於日本的Meiji Caikuin University取得國際關係學士學位。伍先生為廣州市荔灣區人民政治協商會議代表成員。彼對房地產開發業擁有超過十五年經驗。彼為天倫控股業務發展部總經理，負責與新酒店管理人整頓合作，以及磋商達成林和村改造項目的合作及融資。此前，彼曾任職亞盛亞洲有限公司(日本)約十年，專責物業投資。

尤孝飛先生，47歲，為目標集團的執行董事、高級副總裁及財務總監。尤先生於暨南大學取得會計學學士學位。彼於中國合資格會計師，對財務及管理擁有超過二十五年經驗。二零一零年加盟目標集團前，彼為在中國一間從事物業開發、投資及採礦的上市公司擔任董事、副總經理及財務總監。此前，彼曾於香港及中國多間物業投資、製造及旅遊公司工作。

于曉永先生，36歲，為目標集團的副總裁。彼負責目標集團的項目投資。于先生於長春地質學院取得應用地球物理勘探學士學位，以及於中山大學取得工商管理碩士學位。于先生於二零零四年加盟黃埔金成，負責項目投資。彼負責收購及開發目標集團的全部現有項目。此前，彼曾於一間物業開發公司工作約七年，負責項目技術管理及成本控制。

邢奮先生，38歲，為目標集團的技術總監。刑先生於重慶建築大學取得城市規劃學士學位。彼於物業管理及設計擁有超過十六年經驗。彼於二零零三年加盟天倫控股，負責地盤規劃及建築設計。彼負責新酒店、金港華園及林和村改造項目的規劃和建築設計。

有關房地產項目之資料

項目公司主要在中國經營房地產發展及物業投資，而各項目公司之房地產項目包括住宅樓宇、商業物業、高檔低密度住宅小區及一間酒店。根據目標集團提供的資料，房地產項目的詳情如下：

竣工物業

以下目標集團的五個房地產項目為竣工項目：

1. 上譽花園

上譽花園為高檔住宅開發項目，包含建於2層高商場上的5幢高層公寓大樓，9幢4層高公寓大樓，以及2幢2層高的康樂設施區，附設美化園林。上譽花園位於廣東省廣州市越秀區，座落於廣州大道和天河路交界，處於兩個中央商務區(「中央商務區」)，環市東和天河北之間。

上譽花園於二零零六年投入開發，於二零零九年竣工。該項目的地盤總面積約28,409平方米，合計落成總建築面積約150,013平方米，連同633個車位。

上譽花園由廣州高田開發。廣州高田亦為東鳴軒的項目公司及廣州賢莊的控股公司，而廣州賢莊則為南湖山莊第一及第二期的項目公司。

廣州高田於二零一零年三月被目標集團收購(為目標集團成立事項的一部分)前，上譽花園已售出約93%的住宅面積。

於二零一零年七月三十一日，上譽花園總樓面面積約1,396.9平方米之7個已預售住宅單位按合約金額人民幣24,000,000元估值。其餘45個總樓面面積約6,600.5平方米之待售住宅單位連同633個車位之估值約為人民幣393,000,000元。鑑於預售單位須受買賣協議所限，只要買家全數支付合約金額，目標集團方須向個人買家交付及轉讓有關物業之業權。於二零一零年七月三十一日，一般視總合約金額為來自已預售物業之最合理收益。因此，已預售單位之總合約金額乃採納為已預售單位估值用途。目標集團擬根據市場氛圍及鄰近地區的當時的物業市價，售出全部餘下住宅單位及若干車位，而所得款項將作為其他項目公司持有的開發中項目的資金。上譽花園的銷售及市場推廣一直以來及日後均外判予一名第三方房地產代理。車位已作為月租及／或時租車位租出。

於二零一零年七月三十一日，總樓面面積約2,197.9平方米的未售商業單位的估值約為人民幣47,000,000元。目標集團擬持有商業單位作為長期投資。於最後可行日期，商場面積中約50%的合計可供出售總樓面面積已租出。

此項目之更多詳情如下：

二零一零年七月三十一日之狀況	**住宅**	**商業**	**總計**
合計落成總樓面面積，包括車位（平方米）			150,013
已售合計總樓面面積(平方米)	109,798	—	109,798
已預售合計總樓面面積(平方米)	1,397	—	1,397
已租出合計總樓面面積(平方米)	—	1,022	1,022
待售／待租合計總樓面面積(平方米)	6,601	1,176	7,777
車位總數			633
已售車位			—
已租車位*(附註1)*			300
待售／待租車位			333
已預售面積之估值(人民幣)			24,119,293
待售／待租面積之估值(人民幣)			439,880,707

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	截至二零一零年四月三十日止四個月
已售住宅單位平均交易價格（人民幣／平方米）*(附註2)*	–	–	15,200	24,000 *(附註3)*
已租出商業面積平均租金收入（人民幣／平方米）	–	–	–	40

附註1： 於二零一零年七月三十一日，上譽花園的633個車位中，有300個車位透過天倫物業管理有限公司出租為時租車位，天倫物業管理有限公司將負責租賃管理。

附註2： 平均交易價乃以有關年度／期間的銷售房地產收入除以已售總平方米計算得出。銷售物業的收入乃於物業的風險及回報轉讓予買方時確認，即有關物業的建築工程已竣工、物業已交付予買方，以及有關應收款項是否可收回已合理地確認。來自預售的按金已記錄為負債，並於上述條件達成時轉移至收入。

附註3： 上譽花園於二零零九年記錄的每平方米銷售收入，主要根據於二零零八年訂約的預售價格。然而，於截至二零一零年四月三十日止期間內的每平方米銷售收入反映項目完成後之銷售價格。鑑於中國房屋價格於過去數年持續上升，二零一零年之平均交易價格每平方米人民幣24,000元自然高於二零零九年之平均交易價格每平方米人民幣15,200元。

2. 南湖山莊第一期

南湖山莊項目分為兩期。第一期為高檔低密度住宅開發項目，包含166幢2至3層高別墅。南湖山莊第一期位於廣東省廣州市白雲區，座落於廣州大道北與同和路交界，處於白雲山的山腳。白雲山為廣東省政府審批的熱門省級風景名勝區。第二期乃持有以作未來發展，並將在下文進一步討論。

南湖山莊第一期於一九九二年投入開發，其後於二零零三年完成大部份工程。第一期的地盤總面積約為103,732.0平方米，合計落成總樓面面積約為51,837.0平方米。

在獲廣州高田收購前，南湖山莊第一期由獨立開發商廣州賢莊開發，但交付物業予買方因資金不足而出現延誤。在廣州高田於二零零八年收購廣州賢莊時，該項目尚未竣工。

因而，如本通函附錄十四「訴訟」一節所述，若干原定買家開始採取法律訴訟程序，撤銷預售合同並要求廣州賢莊退回購買價及作出賠償。因此，於退回購買價後，目標集團將自原定買家收回相關別墅。該項目餘下的物業為30幢待售別墅、5幢向原買方收回的別墅及19幢待收回的別墅。

廣州賢莊可能因進一步延遲交付而可能面對南湖山莊一期買家提出的申索，但根據廣州賢莊的中國法律顧問經參考預售合約條款及類似法院判決(倘適用)後的評估，預期最高潛在負債並不超過人民幣50,000,000元。該等申索已於廣州賢莊的賬目中全數撥備，並將由天倫控股全數賠償，詳情載於本通函第9頁。

於二零一零年七月三十一日，南湖山莊第一期餘下的54幢別墅總樓面面積約為16,212.0平方米，估值為人民幣303,000,000元。目標集團擬於完成翻新及裝修(估計總成本為人民幣10,000,000元)後，出售全部餘下的別墅。出售餘下別墅的所得款項將作為其他項目公司持有的開發中項目的資金。銷售及市場推廣將外判予第三方房地產代理負責。

自廣州高田於二零零八年三月接手該項目後，概無出售任何別墅。於最後可行日期，廣州賢莊進一步收回額外3幢有待翻新及裝修之別墅，令待收回的別墅數目減至16幢。目前正與餘下16幢別墅(總樓面面積約4,118.0平方米)的買方持續磋商，而廣州賢莊預期該等別墅可於二零一零年十二月底前收回，估計代價約為人民幣70,000,000元。

此項目之更多詳情如下：

二零一零年七月三十一日之狀況	**第一期**
合計落成總樓面面積(平方米)	51,837
已售合計總樓面面積(平方米)	—
已預售合計總樓面面積(平方米)	—
合計待售總樓面面積(平方米)	16,212

	第一期
待售／待租面積之估值(人民幣)	303,000,000

3. 東鳴軒

東鳴軒為綜合商業及住宅開發項目，包含3幢30層高的住宅樓宇，建於6層高的商場上。東鳴軒位於廣東省廣州市越秀區，位於北京路步行街和中華百貨交界，處於廣州兩個主要中央商務區之間，離廣州火車站只是3分鐘路程。

東鳴軒為廣州高田於二零零五年收購的未竣工項目，待該項目於二零零七年竣工後，項目的一部分已分配予原居民。該項目合計建築面積約7,780.0平方米，而合計落成總樓面面積約91,796.0平方米及217個車位。

廣州高田於二零一零年三月被目標集團收購(作為目標集團成立事項一部分)前，東鳴軒全部住宅單位及部分商業單位經已出售。目標集團僅收購東鳴軒的餘下商場面積及車位。

於二零一零年七月三十一日，合共217個車位的估值為人民幣54,000,000元。目標集團擬根據市場氛圍及當時鄰近地區的物業市價出售全部車位，所得款項將作為其他項目公司持有的開發中項目的資金。於最後可行日期，雖然全部車位已出租為月租／時租車位，但廣州高田維持其出售車位的計劃。

於二零一零年七月三十一日，待售商業單位總樓面面積約為18,885.4平方米，估值為人民幣429,000,000元。目標集團擬持有商業單位作為長期投資。6層高商場名為199商業廣場，租戶有百貨店及餐廳。大部分租約由5年至10年不等。廣州高田負責商業單位的租賃管理。物業管理乃分包予天倫物業管理有限公司，其股東為張先生的近親。於最後可行日期，約75%的商場面積已租出。

此項目之更多詳情如下：

二零一零年七月三十一日之狀況	**住宅**	**商業**	**總計**
合計落成總樓面面積，包括車位(平方米)			91,796
已售合計總樓面面積(平方米)	41,821	769	42,590
已預售合計總樓面面積(平方米)	—	—	—
已租出合計總樓面面積(平方米)	—	14,792	14,792
待售／待租合計總樓面面積(平方米)	—	4,093	4,093
車位總數			217
已售車位			—
已租車位*(附註1)*			217
待售／待租面積之估值(人民幣)			483,000,000

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	截至二零一零年四月三十日止四個月
已售住宅單位平均交易價（人民幣／平方米）*(附註2)*	9,055	5,554	–	–
已售商業單位平均交易價（人民幣／平方米）	–	–	57,867	–
已租出商業面積平均租金收入（人民幣／平方米）	–	350	80	80

附註1： 於二零一零年七月三十一日，東鳴軒的所有車位均出租予天倫物業管理有限公司，每月費用人民幣30,000元，天倫物業管理有限公司將負責租賃管理，而此等車位現時供分租作月租／每時租泊車。

附註2： 平均交易價乃以有關年度／期間的銷售房地產收入除以已售總平方米計算得出。銷售物業的收入乃於物業的風險及回報轉讓予買方時確認，即有關物業的建築工程已竣工、物業已交付予買方，以及有關應收款項是否可收回已合理地確認。來自預售的按金已記錄為負債，並於上述條件達成時轉移至收入。

二零零八年之總收入主要來自銷售三個住宅單位，總樓面面積約為154.0平方米，連同買家就訂約總樓面面積與交付總樓面面積之差額作出之退款。由於該等住宅單位中，有兩個單位以折讓價出售予於二零零五年重新發展前居住於東鳴軒地皮的原居民買家，二零零八年之平均交易價較二零零七年之平均交易價為低。

4. 金港華園

金港華園為高檔綜合商業及住宅開發項目，包含3幢高層住宅樓宇及兩層高商場。金港華園位於廣東省廣州市，座落於海員路以南，荔香路以西。海員路和荔香路是黃埔區兩條主要馬路。

金港華園於二零零七年投入開發，最後一期於二零一零年竣工。此項目的地盤總面積約為38,355.0平方米，合計落成總建築面積約為98,786.0平方米，連同283個車位。

金港華園由黃埔金成開發，黃埔金成於二零零五年被永盈收購，其損益由當時起以合併會計法綜合計入目標集團。此項目分兩期，第一期為1幢18層高住宅樓宇，所有單位已於二零零九年售出。第二期包括1幢23層高住宅樓宇及1幢18層高綜合住宅及商業樓宇，已於二零零九年展開預售。金港華園的銷售及市場推廣外包予第三方代理。

於二零一零年七月三十一日，金港華園總樓面面積約30,762.5平方米之358個已預售住宅單位按合約金額人民幣256,000,000元估值。其餘兩個總樓面面積約119.6平方米之待售住宅單位連同283個車位之估值約為人民幣69,000,000元。鑑於已預售單位須受買賣協議所限，只要買家全數支付合約金額，目標集團方須向個人買家交付及轉讓有關物業之業權。於二零一零年七月三十一日，來自已預售物業之最合理收益一般被視為總合約金額。因此，總合約金額乃採納為已預售單位估值用途。目標集團擬根據市場氛圍及當時鄰近地區的物業市價出售餘下住宅單位及全部車位，而所得款項將作為其他項目公司持有的開發中項目的資金。於最後可行日期，雖然車位可租出作為月租及／或時租車位，但黃埔金成維持其出售車位的計劃。

於二零一零年七月三十一日，金港華園的商場(總樓面面積約為12,967.0平方米)估值約為人民幣184,000,000元。目標集團擬持有商場作為長期投資。於最後可行日期，商場仍然空置。目標集團擬將商場定位於中檔至高檔購物中心，目標租戶為超級市場、銀行、酒吧、餐廳及藥房等。黃埔金成將負責商業單位的租賃管理，預期商場的大部分單位將於二零一零年十一月前租出。物業管理將分包予天倫物業管理有限公司負責，即管理東鳴軒的相同物業管理公司。

此項目之更多詳情如下：

二零一零年七月三十一日之狀況	**住宅**	**商業**	**總計**
合計落成總樓面面積，包括車位(平方米)			98,786
已售合計總樓面面積(平方米)	33,672	—	33,672
已預售合計總樓面面積(平方米)	30,763	—	30,763
已租出合計總樓面面積(平方米)	—	—	—
待售／待租合計總樓面面積(平方米)	120	12,967	13,087
車位總數			283
已售車位			—
已租車位			—
待售／待租車位*(附註1)*			283
已預售面積之估值(人民幣)			256,166,461
待售／待租面積之估值(人民幣)			252,833,539

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	截至二零一零年四月三十日止四個月
已售住宅單位平均交易價（人民幣／平方米）*(附註2)*	–	–	7,323	9,545
已租出商業面積平均租金收入（人民幣／平方米）	–	–	–	–

附註1： 於二零一零年七月三十一日，商場及車位的建築工程剛竣工。黃埔金成將負責商業單位的租賃管理。天倫物業管理有限公司將負責管理車位。

附註2： 平均交易價乃以有關年度／期間的銷售房地產收入除以已售總平方米計算得出。銷售物業的收入乃於物業的風險及回報轉讓予買方時確認，即有關物業的建築工程已竣工、物業已交付予買方，以及有關應收款項是否可收回已合理地確認。來自預售的按金已記錄為負債，並於上述條件達成時轉移至收入。

5. 天倫花園

天倫花園為高檔綜合商業及住宅開發項目，包含3幢高層住宅樓宇，建於4層商場上，連同零售單位。天倫花園位於廣東省廣州市環市路和東風路交界，座落於著名五星級酒店花園酒店之側，離淘金小區及華僑新村等住宅小區不足5分鐘路程。

天倫花園於二零零三年投入開發，於二零零五年竣工。此項目的地盤總面積為7,077.0平方米，合計落成總樓面面積約為72,645.0平方米，連同205個車位。

天倫花園由廣州建陽開發，廣州建陽於二零零五年被永陽收購，其損益由當時起以合併會計法綜合計入目標集團。

於二零一零年七月三十一日，所有住宅單位及若干商業單位及57個車位經已售出。其餘148個車位的估值為人民幣37,000,000元。目標集團擬根據市場氛圍及當時鄰近地區的物業市價出售全部車位，而所得款項將作為其他項目公司持有的開發中項目的資金。於最後可行日期，雖然車位已作為月租及／或時租車位租出，但廣州建陽維持其出售車位的計劃。

於二零一零年七月三十一日，待售商業單位的總樓面面積為約15,190.0平方米，估值為人民幣315,000,000元。目標集團擬持有商場作為長期投資。於最後可行日期，超過86%的商業面積已租出。物業管理將分包予天倫物業管理有限公司負責，即管理東鳴軒的相同物業管理公司。

此項目之更多詳情如下：

二零一零年七月三十一日之狀況	住宅	商業	總計
合計落成總樓面面積，包括車位（平方米）			72,645
已售合計總樓面面積（平方米）	42,845	276	43,121
已預售合計總樓面面積（平方米）	–	–	–
已租出合計總樓面面積（平方米）	–	13,357	13,357
待售／待租合計總樓面面積（平方米）		1,833	1,833
車位總數			205
已售車位			57
已租車位*（附註1）*			148
待售／待租車位			–
待售／待租面積之估值（人民幣）			352,000,000

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	截至二零一零年四月三十日止四個月
已售住宅單位平均交易價（人民幣／平方米）*（附註2）*	6,565	–	–	–
已售商業單位平均交易價（人民幣／平方米）	–	59,964	–	–
已售車位平均交易價（人民幣／平方米）	18,308	20,608	20,292	20,909
已租出商業面積平均租金收入（人民幣／平方米）	656	768	808	324

附註1： 於二零一零年七月三十一日，天倫花園餘下148個車位均租賃予天倫物業管理有限公司，每月費用人民幣25,000元，天倫物業管理有限公司將負責租賃管理，而此等車位現時供分租作月租／時租泊車。

附註2： 平均交易價乃以有關年度／期間的銷售房地產收入除以已售總平方米計算得出。銷售物業的收入乃於物業的風險及回報轉讓予買方時確認，即有關物業的建築工程已竣工、物業已交付予買方，以及有關應收款項是否可收回已合理地確認。來自預售的按金已記錄為負債，並於上述條件達成時轉移至收入。

在中國持有的開發中項目

6. 新酒店

新酒店為豪華五星級酒店，擁有505間客房，附有飲食商店。新酒店位於廣東省廣州市林河西橫路，座落於天河區中央商務區內。新酒店的地盤總面積約為6,921平方米，合計落成總樓面面積約為66,025.8平方米，包含約50,915.2平方米地面面積、234個停車位約15,110.6平方米地底面積。

新酒店原本由天倫控股開發，而根據目標集團成立事項，其業權已轉讓予廣州君譽，而酒店收購事項已於二零一零年十月二十一日完成。完成酒店收購事項後，廣州君譽成為新酒店的唯一擁有人，以及負責其營運開支。

於二零一零年七月三十一日，新酒店之估值為人民幣1,308,000,000元。

於最後可行日期，新酒店的建築工程已竣工，目前正進行內部裝修。預期新酒店可於二零一零年十二月，暫定的試營業時間前，取得必須許可證及批文。

新酒店將由Hilton Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.管理，由新酒店開業日期起計，為期18年。

於二零一零年四月三十日，完成開發之尚未償還成本總額及內部裝修成本為人民幣198,980,000元。廣州君譽同意承擔人民幣198,980,000元當中之人民幣30,000,000元，而天倫控股將承擔餘額。隨酒店收購事項完成後，目標集團預期將錄得開業前成本約人民幣21,000,000元及營運資金約人民幣10,000,000元。目標集團預期使用內部資源及銀行貸款為開業前成本及營運資金撥資。

7. 譽海灣

譽海灣為海南省海口市秀英區的高檔住宅開發項目，位於海盛路和永萬路交界。

譽海灣的地盤總面積約為48,324.0平方米，合計獲批住宅總樓面面積約為144,972.0平方米，容積率為3.0。此項目將分為兩期。第一期的規劃總樓面面積約為94,867.0平方米，將開發為由9幢高檔樓宇組成的小區，由三幢高31層、兩幢高29層、兩幢高19層的住宅樓宇及兩幢配套大樓組成。第二期的規劃總樓面面積約為50,105.0平方米，仍在規劃階段。

譽海灣目前由海南宏倫開發。第一期的建築工程預期已於二零一零年九月展開，預期將於二零一一年十二月竣工；第二期的建築工程預期將於二零一零年十二月展開，並於二零一二年六月竣工。

現時擁有海南宏倫36.8%權益的股東，已於二零零八年十一月二十八日就本項目的地盤簽署國有土地使用權出讓合同，並以此為海南宏倫注資。海南宏倫現階段已於二零零九年十二月二十九日取得國有土地使用權證、於二零一零年五月六日已取得房地產開發暫定資質證書、於二零一零年七月十二日取得建設工程規劃許可證及於二零一零年九月二日已就地基工程取得有限制之建設工程施工許可證。

於二零一零年七月三十一日，譽海灣項目的估值為人民幣472,000,000元，當中63.2%或人民幣298,300,000將歸屬於目標集團。

於最後可行日期，連接譽海灣地盤的所有基礎基建，例如道路、電力、水源、通訊及污水處理等，均已完工，地基工程亦已展開。

估計譽海灣項目的總開發成本將約人民幣404,000,000元，當中包括預算建築成本338,620,000元人民幣、估計銷售及推廣費用55,060,000元人民幣及估計間接成本(如行政及管理開支)10,160,000元人民幣。約35%及65%的開發成本將分別由海南宏倫的內部資源及銀行貸款提供。海南宏倫現正就該項目與銀行磋商融資，預期將於二零一零年十一月前取得銀行貸款人民幣350,000,000元。

於中國持有作未來發展的項目

8. 南湖山莊第二期

南湖山莊第二期為持有作未來發展的項目，位於第一期以東。第二期的地盤總面積約為118,102.0平方米，合計規劃總樓面面積約為98,418.0平方米。南湖山莊第二期的開發有兩個主要部分，即規劃總樓面面積約為40,523.0平方米的92幢別墅，以及規劃總樓面面積約為57,895.0平方米的4幢26至27層高的高檔住宅公寓和514個地底車位。

南湖山莊第二期將由廣州賢莊開發。估計發展期約為2年，由二零一一年一月至二零一二年十二月。

廣州賢莊已就南湖山莊第二期之地盤取得國有土地使用權證。除建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證外，廣州賢莊已就發展南湖山莊第二期取得必須的許可證及批文。

於二零一零年七月三十一日，南湖山莊第二期的開發地盤的估值為人民幣1,181,000,000元。

目標集團預期別墅的建築工程及預售將分別於二零一一年一月及二零一一年五月展開，另預期建築工程將於二零一二年六月竣工。別墅的估計開發成本約人民幣201,000,000元。

目標集團預期高檔住宅公寓的建築工程及預售將分別於二零一一年三月及二零一一年十月展開，另預期建築工程將於二零一二年十二月竣工。別墅的估計開發成本約人民幣577,000,000元。

預期此項目的總開發成本約為人民幣778,000,000元。目標集團預期總開發成本的約42%將由廣州賢莊的內部資源撥資，包括銷售第一期餘下別墅及預售第二期的所得款項，餘下58%將由銀行貸款提供資金。目標集團現正就該項目與銀行磋商融資，預期將於二零一一年三月前取得銀行貸款人民幣450,000,000元。

9. 林和村改造項目

林和村改造項目為廣東省廣州市天河區的綜合住宅及商業改造項目，位於林和東路以西、林和東橫路以北、林和中路以東及火車東站高架鐵路以南，處於優越地點，交通便利，可透過多種交通網絡往來，例如地鐵1號線及地鐵3號線。林和

村改造項目位於高檔的中央商務區，毗鄰許多甲級寫字樓大廈及高尚住宅區，例如中信廣場、耀中廣場、市長大廈及中泰廣場。

此項目的可開發地盤總面積約為57,793.0平方米，以及合計獲批總樓面面積約為400,000平方米。按現時規劃，林和村改造項目將有14幢住宅樓宇及1幢商業樓宇。除總樓面面積為215,000平方米的住宅及商業面積將分配予安置原居民外，於完成建築工程後，廣州新天將有權獲得180,000平方米的可售住宅面積、2,500平方米可售商業面積及2,500平方米公共服務區。

廣州新天已於二零一零年四月八日簽署國有土地使用權出讓合同、於二零一零年六月八日取得建設用地規劃許可證、於二零一零年九月十三日取得房地產開發暫定資質證書及於二零一零年九月十六日取得國有土地使用權證。

林和村改造項目將由廣州新天開發，項目公司由目標集團分別透過廣州永祥及獨立第三方新地投資(廣州)有限公司持有30%及70%。 估計發展期約為4年，由二零一零年一月至二零一三年十二月，其中包括準備工作，如為現有佔用人重新分配住所及拆卸現有樓宇。由於政府將不考慮向開發商授出土地使用權，直至其重置安排達到取得超過95%現有佔用人同意為止，故林和村改造之開發期於簽立國有土地使用權益授出合約前開始。建築工程預期於二零一一年一月展開，於二零一三年十二月完成。

目標集團為新地投資(廣州)有限公司於林和村改造項目的共同投資者。於二零一零年七月三十一日，廣州新天於林和村改造項目的權益估值為人民幣2,502,000,000元，當中30%或人民幣750,600,000元將歸屬於目標集團。自註冊成立日期起至二零一零年四月三十日，廣州新天無產生重大開支。根據其於二零一零年四月三十日之未經審核管理賬目廣州新天之主要資產及負債包括手頭現金約人民幣90,000,000元、開發成本之已付按金約人民幣920,000,000元、開發中物業之土地價值人民幣79,000,000元以及股東貸款約人民幣1,071,000,000元。

於最後可行日期，林和村改造項目地盤的現有居民已獲安置，拆遷工作亦已完成。目標集團預期住宅及商業單位的預售將分別於二零一二年三月及二零一三年六月展開，而已預售的住宅及商業單位將於二零一三年十二月或前後交付。

估計林和村改造項目的總開發成本為約人民幣3,287,000,000元。約40%及60%的開發成本將分別由股東貸款及銀行貸款支付。給予廣州新天的股東貸款人民幣1,000,000,000元已於二零一零年四月取得(為新地投資(廣州)有限公司的計息墊款)，已用作安置及拆遷工作以及提交予政府之建築按金。廣州新天現正就該項目與銀行磋商融資，預期將於二零一一年一月前取得銀行貸款人民幣1,500,000,000元，以取代上述股東貸款。

10. 天鵝灣

天鵝灣是位於瓊州大橋以南的項目，位於海南省海口市美蘭區。

天鵝灣的地盤總面積約為199,539.0平方米，包含約119,538.9平方米住宅開發項目，容積率為1.2，而約80,000.0平方米為渡假及休閒設施開發項目，合計規劃總樓面面積約為333,165.6平方米。住宅開發項目將開發為高檔住宅小區。渡假及休閒設施開發項目將規劃開發為購物中心、會所及1間五星級酒店。

天鵝灣目前由海南白馬天鵝灣開發。估計發展期由二零一一年至二零一三年為期三年。住宅開發項目的建築工程預期將於二零一一年三月展開，預期將於二零一二年六月竣工。渡假及休閒設施的建築工程預期將於二零一一年九月展開，於二零一二年十二月竣工。預期酒店的試營業可暫定於二零一三年六月。

海南白馬天鵝灣於二零零八年十二月十八日簽署國有土地使用權出讓合同，並於二零零九年九月二十九日取得國有土地使用權證。

海南白馬天鵝灣已於二零一零年九月取得房地產開發暫定資質證書，並預期將於二零一一年二月取得建設工程規劃許可證及於二零一一年三月取得及建設工程施工許可證。

於二零一零年七月三十一日，天鵝灣項目的估值為人民幣691,000,000元，當中25%或人民幣172,800,000元將歸屬於目標集團。

於最後可行日期，此項目仍處於規劃階段，目標集團預期將於二零一一年二月或前後完成項目規劃。建築工程預期於二零一一年三月或前後展開。此項目的預售預期於二零一一年九月或前後展開，住宅面積及渡假及休閒設施開發項目預期於二零一二年六月及二零一二年十二月或前後竣工。

估計天鵝灣項目的總開發成本約為人民幣2,280,000,000元，當中47%及53%將分別分配至住宅開發項目及渡假及休閒開發項目。約30%及70%的開發成本將分別由現有股東增加資本注資及銀行貸款提供。

項目公司的主要許可證及證書的狀況

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
項目名稱	上譽花園	南湖山莊一期	東鳴軒	金港華園	天倫花園	新酒店	譽港灣	南湖山莊第二期	林和村改造項目	天鵝灣
項目公司	廣州高田	廣州賢莊	廣州高田	黃埔金成	廣州建陽	廣州君譽	海南宏倫	廣州賢莊	廣州新天	海南白馬天鵝灣
房地產開發暫定資質證書	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	✓	不適用	✓	✓
房地產開發資質等級證書	第三級	第三級	第三級	第三級	第三級	不適用 *(附註1)*	二零一一年五月(預期) *(附註2)*	第三級	二零一一年九月(預期) *(附註2)*	二零一一年九月(預期) *(附註2)*
國有土地使用權出讓合同	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ *(附註3)*	✓	✓	✓
國有土地使用證	✓	✓	✓	✓	✓	✓ *(附註1)*	✓	✓	✓	✓
建設用地規劃許可證	✓	✓	✓	✓	✓	✓	不適用 *(附註4)*	✓	✓	不適用 *(附註4)*
建設工程規劃許可證	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	二零一零年十一月(預期)	二零一一年一月(預期)	二零一零年十二月(預期)
建設工程施工許可證	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ *(附註5)*	二零一一年一月(預期)	二零一一年三月(預期)	二零一一年三月(預期)
商品房預售許可證	✓	✓	✓	✓	✓	不適用	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*
建設工程規劃驗收合格證	✓	✓	✓	✓	✓	✓	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*
房地產權證或等同之證明	✓ *(附註7)*	✓ *(附註8)*	✓ *(附註9)*	✓ *(附註10)*	✓ *(附註11)*	二零一零年十一月(預期)	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*	不適用 *(附註12)*

附註1. 新酒店原本由天倫控股開發，已取得第二級房地產開發資質等級證書。新酒店的有關許可證及批文經已以天倫控股的名義發出。廣州君譽已於新酒店收購項目完成後取得根據其名稱重發之國有土地所有權證，並預期於二零一零年十一月底取得房屋所有權證。

附註2. 海南宏倫已於二零一零年五月六日取得房地產開發暫定資質證書，並預期將於二零一一年五月六日之前取得第四級房地產開發資質等級證書。

廣州新天已於二零一零年九月十三日取得房地產開發暫定資質證書，並預期將於二零一一年九月十三日之前取得第三級房地產開發資質等級證書。

海南白馬天鵝灣已於二零一零年九月五日取得房地產開發暫定資質證書，並預期將於二零一一年九月五日之前取得第四級房地產開發資質等級證書。

於最後可行日期，預計相關項目公司就取得房地產開發資質證書並無障礙。除房地產開發資質證書(討論見本通函第44頁)需重續外，其他許可證及證書並無屆滿期限。

附註3. *現時擁有海南宏倫36.8%權益之股東已於二零零八年十一月二十八日簽署國有土地使用權出讓合同，以此作為對海南宏倫之注資。海南宏倫已於二零零九年十二月二十九日取得名下的國有土地使用權證。*

附註4. 海南省無建設用地規劃許可證之要求。

附註5. 海南宏倫已於二零一零年九月二日取得受限制的建設工程施工許可證，以於目前階段展開地基工程。

附註6. 顯示目標集團就其房地產的擁有權的所有權證包括房地產初始確權告知書／房地產初始登記告知書、房地產權屬證明書及房屋所有權證／房地產權證(視情況而定)。

附註7. 廣州高田已於二零一零年一月二十九日取得上譽花園商業面積及車位之整體房屋所有權證，並將負責於交付後協助買家取得個人房屋所有權證。

附註8. 於最後可行日期，廣州賢莊已於二零一零年二月一日取得21幢別墅之房地產初始登記告知書，並預期於二零一零年十二月三十一日之前取得其餘別墅之房地產初始登記告知書。

附註9. 廣州高田已於二零零八年九月十八日取得東鳴軒商業面積及車位之整體房屋所有權證，並將負責於交付後協助買家取得個人房屋所有權證。

附註10. 黃埔金成已分別於二零零九年七月二日及二零一零年七月二十八日取得B座及C座之整體房地產權屬證明書，並預期於二零一零年十二月三十一日之前取得A座及商業面積之整體房地產權屬證明書。

附註11. 廣州建陽已於二零零六年十月三十一日取得天倫花園商業面積及車位之整體房屋所有權證，並將負責於交付後協助買家取得個人房屋所有權證。

附註12. 有關證書並不適用於發展中項目或持有作未來發展之項目。

目標集團的未來展望

目標集團日後將繼續主力在廣州市及海口市經營房地產投資及開發。

於二零零九年十二月三十一日，廣州市人民政府辦公廳發佈《關於加快推進「三舊」改造工作的意見》，其後成立新部門「市「三舊」改造辦」。新部門負責監督廣州市內所有舊城鎮、舊廠房及舊村莊以高效率及迅速的方式進行改造。二零一零年內計劃重置廣州市中央商務區的九個舊村莊，包括林和村，規模約10,000,000平方米，於二零一零年底前投入資金約人民幣1,000億元。於未來3至5年亦規劃重建另外52個舊村莊及重置所有舊廠房，以配合廣州市的城市發展藍圖。

舊城鎮及舊廠房的改造時間表將由市政府推動。然而，政府倚賴房地產開發商積極參與有關重建項目。改造舊村莊須牽涉大量時間及工作，與現有房地產業主及住戶溝通及磋商。大部分房地產開發商缺乏關係及網絡與地方村民磋商，但彼等可倚賴目標集團等地方房地產開發商並與之合作。目標集團熟知改造項目的規定，有能力與現有住戶就賠償或重置的條款建立直接對話。

於二零零九年十二月三十一日，中國政府頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。預期該政策將促進省內投資價值，包括房地產開發。

目標集團預期廣州市的「三舊改造」及將海南島打造為國際旅遊熱點都將為目標集團提供不少未來發展的機會。目標集團在林和村改造項目等重建項目具有彪炳往績，並可直接與地方村民溝通，預期許多國內外房地產開發商將熱衷與目標集團建立戰略合作關係。目標集團在海口市的項目，將為其在海南島當地的發展奠定里程碑，鞏固在海南島的地位，以再進一步推動開發項目。展望將來，目標集團將考慮新的定位及適當戰略，配合新改革下推出的有關政府政策。

有關收購事項之風險因素

本集團之新業務分部

收購事項構成本公司於新行業之投資，對本公司之行政、財務及營運資源均可造成重大挑戰。由於本公司在新業務欠缺充足經驗，故現時未能確定新業務可獲得的任何回報或得益之時間及金額。倘未能挽留目標集團之現有管理層或為新業務招攬合適管理團隊，可對經擴大集團之業務構成重大不利影響。本公司已物色到合適人選，並計劃於收購事項完成後招攬在中國房地產開發擁有專業知識之主要管理人員或顧問。本公司確認適合作為經擴大集團候選人之高級管理層之履歷載於通函第22頁至第23頁。

目標集團之業務依賴其收購具有長期升值潛力並適合作物業發展之地盤及於有關政策所規定的時限完成項目之能力

目標集團對其經營地區之物業市場走勢之深入了解，使其可確認及把握土地收購機遇，收購具有長期增值潛力地點的土地。目標集團無法保證其已收購土地之地塊是否將於未來升值或持續把握該等收購機遇，或可確認及收購具吸引力之地盤。任何無法確認、收購及把握足夠具吸引力之土地以補充土地儲備，將導致未來開發成本及計劃出現不明朗因素，可能對未來發展前景、盈利能力及邊際利潤造成重大不利影響。

根據國務院於二零零八年一月三日頒佈關於促進節約集約用地的通知(國發(2008)第3號)，土地閒置滿兩年、依法應當無償收回的，須予收回並重新安排使用；土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地出讓金的20%徵收土地閒置費。本公司於中國之法律顧問確認，目標集團並無持有閑置土地或歸類為閑置土地者。海口市普遍採納之慣例為由發展項目(就譽海灣及天鵝灣項目而言)之國有土地使用證日期起計算閑置期，而非由土地出讓合同所述日期起計算。

現金流量及是否有可動用資金須視乎目標集團預售及交付落成物業而定

房地產開發項目的正常開發周期包括可行性研究、規劃及設計、建築、預售、銷售及交付。房地產開發商在開發初期通常使用內部資源及銀行借貸作為主要資金來源，以及以預售所得款項為項目進一步供資。項目公司一般使用其自有資金對初步開發成本供資，佔項目總開支約30%至40%。該初步資金將主要用作取得項目地盤、可行性研究、規劃及設計。當項目公司取得國有土地使用權證、土地建築規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程動工許可證後，可尋求銀行貸款以作開發。銀行借貸一般佔物業開發項目總開支的50%。項目公司於取得預售許可證後可開始預售物業。項目公司其後可使用該等所得款項支付項目之資本開支。目標集團倚賴預售物業作為房地產項目之重要資金來源。該等所收取款項於有關房地產項目落成及預售單位交付予客戶之時前，不可確認為收入。倘預售成績欠佳，目標集團之現金流量可受到不利影響，窒礙房地產項目之發展計劃。此舉將影響可動用之其他財務資源及經營所需之營運資金。此外，銷售可受到包括天氣狀況及假期季節在內等因素的影響。根據中國法例及規例，房地產開發商於開始

預售相關物業前，必須達成若干條件，並僅可使用預售所得款項投入有關物業之開發。再者，中國政府近期推出多項宏觀調控措施，遏制中國住宅物業價格持續上漲，包括於二零一零年四月十七日推出之《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，或會對房地產項目之預售及銷情構成負面影響，因而影響到目標集團之現金流量。倘目標集團旗下之房地產銷售及預售成績欠佳，經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可受到不利影響。

目標集團維持高負債比率，日後利率上升可能對目標集團造成嚴重不利影響

為就資本密集的物業開發業務提供融資，目標集團維持高負債比率。目標集團無法確定能否於未來以可接受的條款取得銀行貸款或更新現有信貸安排，有關能力依賴若干因素，包括總體經濟狀況、目標集團之財務穩健性及表現、來自財務機構之信貸靈活度、已抵押擔保價值以及中國之貨幣政策，當中許多因素均並非目標集團所能控制。

中國之利率於過去十年相對穩定。然而，自二零零四年十月起，中國人民銀行(「中國人民銀行」)開始提高其一年借貸利率，直至於二零零七年達到最高7.47%為止。中國人民銀行其後維持利率不變，直至二零零八年九月因全球金融危機而採取行動減低利率為止。中國人民銀行於二零零八年最後一季四次調低利率，因而合共減低一年借貸利率189個基點。於二零一零年十月十九日，中國人民銀行宣佈增加一年借貸利率25個基點，於二零一零年十月二十日生效。於最後可行日期，一年借貸利率為5.56%。目標集團於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月之銀行貸款利息分別為人民幣10,400,000元、人民幣12,100,000元、人民幣7,200,000元及人民幣2,000,000元。

中國人民銀行推出之任何進一步調高利率將使按揭融資對目標集團物業之潛在買家而言更為昂貴，對目標集團透過預售產生現金之能力構成不利影響，並影響銷售收益。目標集團之借貸成本可能因利率調高而增加，因而對目標集團經營業績造成不利影響。倘中國政府或中國人民銀行改變其維持相對較低利率之政策，經擴大集團之業務及經營業績將受不利影響。

於收購事項完成後，經擴大集團將倚重中國房地產市場之表現，尤其是廣東省及海南省之房地產市場

目標集團於中國從事物業投資及發展，其成功與否很大程度上須視乎中國房地產市場之表現，特別是其目標城市廣州市及海口市之表現。中國房地產市場在整體上，或特別是廣州市及海口市之房地產市場有任何萎縮，均可對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

中國房地產市場被認為是一個波動市場。概不能保證中國房地產市場將按歷史價位或任何價位增長，亦未能保證目標集團在收購事項完成後將可從中國房地產市場整體上或其任何目標城市之未來增長(如有)中得益。由於多項社會、政治、經濟、法律及其他因素均可影響房地產市場之發展，故並不可能對中國房地產之需求在未來是否會繼續增長作出準確預測。譬如，中國二手市場活動有任何縮減及對房地產買家之按揭貸款批核有任何限制均可能壓抑對住宅及商業地產之需求。此外，中國房地產市場之增長將繼續受到中國政府之經濟、貨幣、財政或其他政策及措施影響。倘中國經濟狀況因全球經濟長期下滑或其他因素而惡化，中國政府若繼續實施宏觀經濟監控或其他旨在緊縮中國之房地產需求或房地產開發或對此具有緊縮效果之措施，或目標集團若未能及時回應市場狀況及政府政策之轉變，特別是與目標市場有關的方面，則經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況均可受到重大不利影響。

經擴大集團將應用有關市場策略應付不同市場氣氛，盡量減低市場出現波動時的不利影響。

中國稅務機關執行土地增值稅之規例可對目標集團之盈利能力及現金流量狀況構成重大不利影響

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例之規定》及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫簽條例實施細則》(或稱為土地增值稅實施細則)規定，所有實體及個人收取因出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施所得的純利，均須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅乃按30%至60%的遞增稅率徵收。若發展商興建普通住宅物業，而土地增值的金額不超過稅務條例中可予扣減項目總額的20%，則納稅人可獲豁

免就該溢利繳納土地增值稅。銷售商業房地產並不符合此項豁免的資格。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(或土地增值稅通知)，於二零零七年二月一日生效。土地增值稅通知載列(其中包括)計算土地增值稅的方法及繳付的時限。根據土地增值稅通知，地方省級稅局可自行制定實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，該規程進一步澄清支付土地增值稅的特別條件及程序。

國家稅務總局關於土地增值稅清算有關問題的通知【國稅函[2010]220號】已於二零一零年五月十九日頒佈，以澄清房地產銷售及可扣減項目。

概無保證目標集團作出之土地增值稅預繳及撥備將足以彌補其土地增值稅負債以及有關稅務機關將同意目標集團計算其土地增值稅負債之基準。倘目標集團已作出之土地增值稅撥備遠遠低於中國政府日後評定之實際土地增值稅款項，其經營業績及財務狀況將會受到重大不利影響。由於稅務機關執行徵收土地增值稅之時間或徵收土地增值稅是否將追溯應用於土地增值稅通知生效日期前所出售之物業皆並不明朗，土地增值稅款項之任何大幅上升可嚴重限制目標集團之現金流量狀況及目標集團執行其業務計劃之能力。就此而言，Talent Trend已承諾向Canton Million及目標集團賠償於完成前目標集團之營運及業務所產生之稅款，包括因收購目標集團旗下各公司所產生之稅款及因收購事項所產生之稅款。

本公司深信，目標集團已根據其對按照中國稅務法例及法規所載規定應付之適用土地增值稅全數金額之估計，作出足額撥備。根據有關法例及法規，目標集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年以及二零一零年須預繳分別相當於其經營所在城市之物業預售所得款項0.5%、1%、1%及2%之土地增值稅款項。截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年四月三十日止期間，目標集團繳付之土地增值稅款分別為人民幣400,000元、人民幣1,000,000元、人民幣4,800,000元及人民幣2,200,000元，而土地增值稅撥備則分別為人民幣100,000元、人民幣1,000,000元、人民幣2,300,000元及人民幣58,800,000元。

目標集團之經營業績受其物業交付時間表或其他非經常性項目重大影響，這些因素未必是該期間內其物業實際需求或錄得之預售或銷售額之指標，亦未必能可靠預測其未來表現

目標集團之經營業績過往大幅變動，在日後亦可能將繼續不時大幅波動。目標集團將僅在風險及回報轉讓予買方時(即有關物業之建築工程經已完成、物業經已交付予買方及已合理確定有關應收款項之可收回性之時)，方會確認出售物業之所得款項。因此，於任何指定期間其收入及溢利反映了在該期間內交付物業之總

樓面面積，並受到其物業交付時間表內之任何高潮或低潮嚴重影響。其經營業績未必是有關期內其物業之實際需求或錄得之預售或銷售額之指標；其於任何指定期間之收益及溢利一般反映買方在過往某段時間作出之物業投資決定，尤其至少反映上一個財政期間。此外，目標集團於截至二零一零年四月三十日止期間錄得重估收益104,000,000港元，而截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度則分別錄得191,800,000港元及32,700,000港元，另於截至二零一零年四月三十日止四個月錄得於目標集團成立事項期間產生之廉價收購收益1,458,000,000港元，兩者均為非經常性質。因此，其於任何期間之經營業績未必反映任何未來期間預期之業績。

倘項目公司未能取得或重續資質證書，目標集團將面臨法律及業務風險

中國房地產開發商必須取得有效之資質證書，以在中國從事房地產開發。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立之開發商必須首先申請《房地產開發暫定資質證書》，該證書最多可續期兩次，每次一年，屆時房地產開發商必須根據上述規定列明的四個級別中之其中一個級別申請《房地產開發資質等級證書》。

不同級別之房地產開發商所受之房地產開發規模限制並不相同。在審閱該等申請時，有關當局一般會考慮房地產開發商之註冊資本、房地產開發投資、房地產開發歷史、房地產建築質量、開發商管理層之專業知識及房地產開發商是否有任何非法或不恰當之業務。其於中國從事房地產開發之各營運附屬公司及聯營項目公司均須負責提交本身之申請。

倘有任何房地產開發商未能符合取得或重續其資質證書之有關規定，該公司將獲給予一個修正期，期內該公司必須糾正任何不足或違反有關規定之處，並須繳付介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元之罰款。倘該公司未能在指定時間內符合規定，可導致被撤銷任何資質證書及營業執照。

於最後可行日期，廣州新天、海南宏倫及海南白馬天鵝灣僅取得各自的房地產開發暫定資質證書。彼等仍在申請房地產開發資質等級證書，且不預期該等申請將有任何障礙。

雖然目標集團將竭力適時取得及／或重續有關資質證書，概不能保證目標集團將在日後取得該等證書，特別是只擁有暫定證書之項目公司，未能確定能否重續及／或取得資質證書。

物業估值報告之估值與可獲得的價格可能有重大差異

由保柏國際評估有限公司於二零一零年七月三十一日編製有關目標集團物業的估值載於本通函附錄十二。有關估值根據若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，並可能與實際估值有重大差異。對於發展中物業及持作未來發展物業而言，估值乃根據下列假設而釐定：

(i) 該等物業將按目前擬定的計劃完成或發展；

(ii) 在並無任何繁瑣條件或延誤情況下，已經或將會獲得計劃的監管及政府批文；

(iii) 項目公司擁有各項物業的可強制執行業權，並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業；及

(iv) 除另有說明者外，物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。對於由目標集團之聯營項目公司擁有而目標公司應佔權益少於100%的物業而言，估值假設其於該等物業資本總值中所佔權益相等於其於該等物業所佔比例應佔的權益。該等估值並非目標集團於估值日期在公開市場交易中可自其物業獲得的實際價值之預測。對某一特定房地產開發項目或一般或當地經濟狀況不可預期的改變以及其他因素均可能影響旗下物業的價值。

建築物料價格之波動將對目標集團之業務及財務表現構成不利影響

目標集團之經營業績及財務表現受建築物料之波動影響。建築物料成本構成目標集團建築成本一大部份。原材料成本(包括水泥、鐵、鋼及其他主要樓宇物料)於二零零六年初至二零零八年九月期間(即全球金融危機導致原材料價格大跌前)大幅增加。雖然作為其控制成本措施之一部份，目標集團與承包商在建築合約中就該等物料價格設定上限，由於報價可能受建築物料大幅增加或減少導致之調整影響，其仍受建築物料價格之長期變動影響。目標集團無法確定原材料之價格於短期未來將會穩定，或原材料價格將會或繼續維持於低水平。倘原材料成本增加而並無就增加取得補償，或倘目標集團無法轉移任何或所有增加成本至客戶，其盈利能力可能受到重大不利影響。

目標集團倚賴外聘承建商

項目公司不會進行其房地產項目之建築工作，但會應聘具備相關資格的獨立承建商、執業工程監督公司、服務供應商及供貨商提供建築及相關服務以及各種建築物料及其他服務，例如設計及內部裝修。

然而，概不能保證任何該等承建商提供之服務將經常令人滿意或符合目標集團之質量要求或承建商可準時或根本落成開發。倘承建商的服務欠佳，目標集團可能須就完成相關工作招致額外成本，須就承建商之工程延誤或質量欠佳向買方負責及蒙受聲譽損失，以上種種對其業務、財務狀況及經營業績均會構成重大不利影響。

為減低有關風險，項目公司一般透過公開招標選擇承建商。各項目公司根據獲選定之承建商的聲譽、完工準時與否、往績記錄及參考邀請彼等投標，並將在授出合約後監督建築工程。

目標集團未必可準時或完全完成其房地產開發項目

房地產開發項目於建築期前及進行中時，均需要龐大資本開支。完成某一開發項目涉及的時間及成本均可因多項因素而受到不利影響，包括：

- 延誤取得政府當局規定之執照、許可證或批文；
- 暫定政府規例或其他規定；
- 遷徙現址之居民；
- 缺乏材料、設備、承建商及技術勞工；
- 勞工糾紛；
- 建築意外；
- 與承建商或分承建商之爭議或彼等引致之延誤；
- 當地政府機關延誤建設支援基建設施或完成清拆工作；
- 天災(包括地震、颱風、落雹及其他天然災害)；及
- 惡劣天氣狀況。

建築工程延誤或未能按照某一項目之計劃規格、時間表或預算完成其建築工程，均可導致成本上升、損害聲譽、損失或延遲確認收益及削減回報。倘某一預售房地產開發項目未能及時落成，預售單位之買方可有權獲得延遲交付之賠償。倘有關延誤超出若干期限，買方更有權終止預售協議及申索損失。

在規劃及發展過程中有任何階段，均可發生法規轉變、競爭、未能取得項目發展常規之政府批文或規定證書。目標集團未必能夠完成項目公司現正發展或計劃發展之項目，並且可能須負責預售單位買方之賠償。

倘項目公司未能及時為其客戶取得個人房地產權屬證明書，其或須負責賠償客戶

項目公司一般須為其各落成項目取得一份整體房地產權屬證明書。此外，項目公司一般須於物業交付後之指定時間內，按有關買賣協議所載為其客戶取得個人已售或預售單位之個人房地產權屬證明書。一般而言，目標集團選擇於買賣協議內列明交付個人房地產權屬證明書之期限，以便有足夠時間進行申請及審批程序。根據《廣州市城鎮房地產登記辦法》，目標集團一般須於收到有關物業之《建設工程規劃驗收合格證》後90日內，就其房地產開發項目向廣州市國土資源和房屋管理局提交若干政府批文、許可證及證書之證明(包括該等能證明其土地使用權及各項規劃及建築許可證之批文、許可及證書)，並且就該等物業申請整體房地產權屬證明書。目標集團其時須提交有關該等物業之買賣協議，買方身份證明文件及繳付契稅之證明，連同整體房地產權屬證明書供有關地方當局審閱及就交付予其客戶之物業簽發個人房地產權屬證明書。各行政當局對審閱及批准所涉及申請之延誤，可(其中包括)對準時簽發整體或個人房地產權屬證明書構成影響。倘目標集團未能證明延誤乃因行政審批程序有誤或任何其他超出其控制範圍內之原因所致，目標集團或須就延遲交付個人房地產權屬證明書向其客戶負責。儘管如此，目標集團將盡力準備申請資料，與有關當局維持良好關係，適時為其客戶取得個人房地產權屬證明書。

目標集團或會牽涉因其業務而不時產生之法律及其他訴訟，並可能因此須面臨重大負債

目標集團可能會牽涉入與參與發展及銷售其物業之各方(包括承建商、供應商、買方及租戶)的爭議中。這些爭議可導致法律或其他訴訟，並可能引致重大成本及分散資源及管理層的注意力。此外，雖然目標集團未必有任何合約責任，但由於大部分目標集團項目包含多期開發，倘目標集團對項目往後的規劃及開發與原有計劃有所出入，較早發展期之物業買方或會向目標集團索償。目標集團亦可能在營運過程中與規管當局存在意見分歧，此可能導致須面對行政訴訟及不利法令，以致產生金錢上的法律責任，延誤其房地產開發。

項目公司為提供予買家的按揭提供擔保，因此倘買家對拖欠按揭付款，項目公司可能須對按揭銀行負上法律責任

項目公司(作為開發商)協助買家安排各間國內銀行向買家提供貸款。根據市場慣例，國內銀行要求開發商就此等按揭提供短期擔保。這些擔保絕大部分將於以下時間(以較早發生者為準)解除：(i)簽發房屋所有權證，一般於交付有關房地產予買家後兩至三年內簽發；(ii)銀行與房地產買家結付有關按揭貸款；或(iii)完成按揭之預先登記。於簽立買賣協議後惟取得物業之法定擁有權前，買方可申請銀行按揭及安排登記按揭。銀行將要求開發商作出保證，直至按揭獲登記為止。於作出登記後，買方將主要須對按揭負責，而銀行將解除開發商之責任。倘買家未能償還按揭貸款而銀行收回擔保，開發商須向按揭銀行償還貸款項下的買家結欠的所有債務，在此情況下，按揭銀行一般會向開發商轉讓其於貸款及按揭項下的權利，而項目公司將對物業有全面追索權。根據行業慣例，項目公司不會對客戶作獨立信用審查，惟會依賴按揭銀行所作的信用審查，但可能不及其他司法權區所作信用審查般深入。於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日以及二零一零年四月三十日，項目公司就買家按揭貸款的未動用擔保分別約為人民幣82,200,000元、人民幣192,100,000元、人民幣478,600,000元及人民幣147,100,000元。目前為止目標集團並無擔保按揭違約，亦無確認該性質之虧損。無法保證該等貸款並無拖欠情況或拖欠還款比率日後不會大幅增加。倘出現拖欠還款情況，而銀行要求收回項目公司提供的擔保，倘有關物業的價值大幅貶值，或倘目標集團因不利的市況或其他原因未能出售物業，目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

環保問題之潛在負債可招致重大成本

目標集團受各種有關環保及公共健康之法例及規例規管。適用於任何指定發展地盤之特定環保法例及規例按地盤之地點及環境狀況以及地盤及鄰近物業之現時及以往用途而變化，幅度甚大。環保法例及條件可導致延誤，引致項目公司產生重大遵例及其他成本，並可禁制或嚴重限制在環保意識敏感區域或地區進行項目發展活動。此外，根據中國法律，其各項物業均須接受環保評估，並須在開始施工前向有關政府當局提交環境影響評估文件以供審批。概不能保證目標集團將在日後可達成各項目(如有)之環保評估要求。雖然迄今為止進行之環境調查並無顯示有任何環保責任會對目標集團之業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響，但這些調查有可能尚未顯示所有環保責任，或有目標集團並無留意之重大環保責任存在。

目標集團之業務受範圍廣泛之政府規例所限，包括令房地產開發業日後之增長率放緩的措施

目標集團之業務受範圍廣泛之政府規例所限。項目公司與其他中國房地產開發商一樣，必須遵守中國法例及規例指令之各項規定，包括地方當局制定以推行有關法例及規例之政策及程序。概不能保證經擴大集團在日後將不會面臨違規事件，此會令經擴大集團須繳付各項行政罰款，或者對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

特別是，中國政府透過施加行業政策及其他經濟措施如控制供房地產開發之土地供應及限制或以其他方式規管外匯、物業融資、稅項及外商投資等，對中國房地產市場之發展發揮舉足輕重之直接及間接影響。透過這些政策及措施，中國政府可限制或減少可供房地產開發之土地，提升商業銀行之基準利率、對商業銀行借出貸款予房地產開發商及物業買家之能力施加額外限制、就房地產銷售徵收額外稅項及徵費及限制外商投資於中國房地產市場。中國政府施行之多項房地產政策均屬史無前例。政治、經濟及社會因素之轉變，亦可導致該等政策進一步調整。該等政策及其調整對目標集團之營運或未來業務發展未必一定有正面影響。概不能保證中國政府日後將不會採納其他及更加嚴厲之行業政策、規例及措施。

倘目標集團之業務未能適應就房地產業不時可能生效之新政策、規例及措施，或政策變動干擾其業務或招致其產生額外成本，其業務前景、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

過往數年，房地產開發商在中國大舉投資，令人憂慮房地產市場之若干部分開始過熱。有見及此，中國政府推出一系列政策及措施，旨在壓抑過熱之房地產發展，並打擊住宅房地產市場投機活動，例如於二零一零年四月施行之信貸緊縮措施，有關詳情於本通函附錄十三討論。此外，鑑於經濟及市場狀況變動或其他政策原因，中國政府日後或會採取經濟或其他政策進一步壓抑房地產開發之投資，此舉可約束整體房地產開發業之增長，並透過限制目標集團可得的資本、減低其物業之消費者需求及提升其經營成本而對目標集團之業務營運帶來負面影響。再者，有關政策可導致市場狀況轉變，包括價格不穩及辦公室、住宅、零售及其他物業之供求失衡，此舉可對目標集團之業務、財政狀況及經營業績構成重大不利影響。

在中國開發房地產需要大量政府批文，有關政府當局可拒絕適時授出必要批文，或完全拒絕授出必要批文

中國房地產開發業受中國政府嚴密規管。中國房地產開發商必須遵守國家及地方法例及法規指令之各項規定，包括地方當局制定以推行有關法例及規例之政策及程序。為開發及完成房地產開發，房地產開發商必須於各個房地產開發階段自有關行政當局取得各種許可證、執照、證書及其他批文，其中包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、商品房預售許可證、建設工程規劃驗收合格證及房地產權屬證明書。各項批准均須待若干條件達成，方可作實。

於最後可行日期，項目公司仍有待取得以下許可證，有關詳情於第37至38頁「項目公司的主要許可證及證書的狀況」一節披露。

概無保證有關項目公司將可適時或完全就該等項目取得上述證書。倘項目公司未能取得上述證書，目標集團旗下之房地產項目未必能按計劃開發，此舉將對業務、財務狀況及經營業績及業務前景造成重大不利影響。

概不能保證目標集團在達成必要批准之先決條件時，將不會面臨重大延誤或其他障礙，亦不能保證目標集團將可適應就整體房地產業不時可能生效之新法例、法規或政策，或適應有關授出批文之特定程序。行政機關審閱其申請及授出批文時，亦可能有所延誤。倘目標集團未能取得必要政府批文，或在取得有關批文過程面臨重大延誤，發展時間表及其開發項目之銷售可受到重大干擾，對其業務、經營業績及財務狀況均可構成重大不利影響。

中國房地產行業概覽

中國房地產市場

中國房地產市場之持續升勢受到物價上揚及強勁需求的支持。雖然中國政府已推出一系列規管措施穩定房地產市場之迅速升勢，但根據中國國家統計局，二零零九年已落成商品房之總樓面面積合計約為702,200,000平方米，較二零零八年上升約5.5%，另較二零零五年上升約31.4%。商品房(包括商業及住宅物業)平均售價由二零零五年每平方米約人民幣3,168元升至二零零九年每平方米約人民幣4,695元，相當於複合年增長率(「複合年增長率」)約10.3%。

房地產銷售收入的增長，亦足證中國房地產市場的升勢。根據二零零九年中國統計年鑒，中國房地產開發企業之總收入由二零零五年約人民幣14,769億元升至二零零八年約人民幣26,697億元。

下表載列於指定期內中國房地產市場的主要數據：

		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產開發投資額	人民幣十億元	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,623.2
在建商品房						
總樓面面積	百萬平方米	1,660.5	1,947.9	2,363.2	2,832.7	3,196.5
落成商品房						
總樓面面積	百萬平方米	534.2	558.3	606.1	665.4	702.2
售出商品房						
總樓面面積	百萬平方米	554.9	618.6	773.5	659.7	937.1
商品房平均售價	每平方米人民幣	3,168	3,367	3,864	3,800	4,695

資料來源： 中國國家統計局、中華人民共和國2009年國民經濟社會發展統計公報

中國房地產行業之主要推動因素

中國房地產行業之發展受多項主要推動因素影響，包括下列各項：

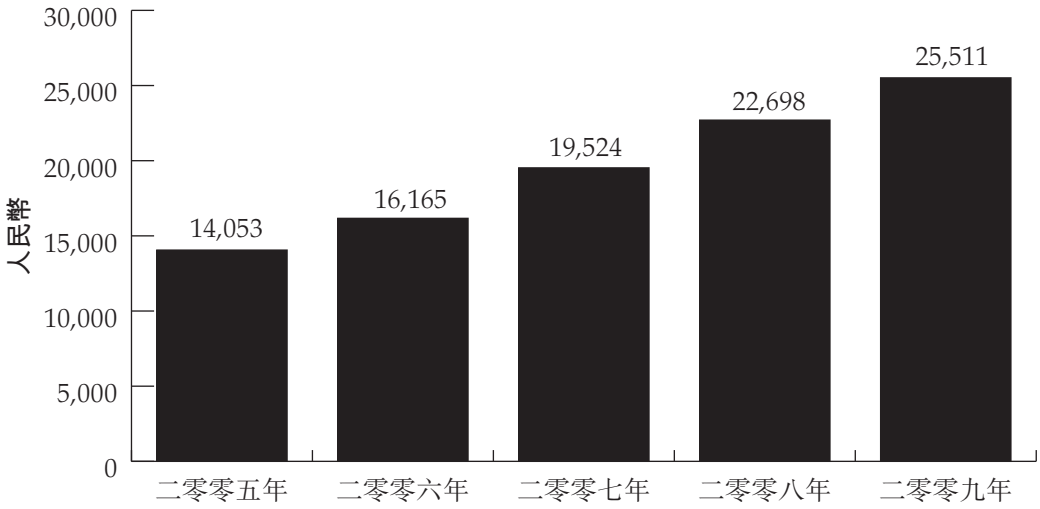
- 經濟增長；
- 中國政府的房地產政策；
- 城市化；及
- 便利的住房按揭。

經濟增長

自中國政府在一九七零年代末推行經濟改革以來，中國經濟增長迅速。二零零一年中國加入世界貿易組織，更進一步推進經濟改革速度。中國之名義國內生產總值(「國內生產總值」)按複合年增長率約16.8%由二零零五年約人民幣183,217億元升至二零零九年約人民幣340,507億元，令中國成為全球增長最快速的經濟體系之一。於二零零五年至二零零九年各年，中國之人均國內生產總值錄得雙位數字增長。

下圖列示二零零五年至二零零九年之中國人均國內生產總值：

二零零五年至二零零九年之中國人均國內生產總值
(複合年增長率：16.1%)



資料來源： 中國國家統計局、中華人民共和國2009年國民經濟社會發展統計公報

目標集團在廣州市及海口市經營其房地產開發業務，兩個城市亦錄得人均城市國內生產總值增長。二零零九年，廣州市及海口市之人均國內生產總值分別約為人民幣88,834元及人民幣26,366元，而二零零九年全國平均人均國內生產總值為人民幣25,511元。二零零五年至二零零九年，廣州市及海口市之人均國內生產總值分別按複合年增長率約13.4%及11.0%遞升，而全國平均複合年增長率則約為16.1%。

中國政府的房地產政策

一九九零年代以前，中國尚未進行房地產改革，在此之前，中國房地產業是中國中央計劃經濟體系的其中部分。在一九九零年代，中國房地產業開始過渡為以市場主導的系統。一九八八年至二零一零年間，主要房地產改革及政府政策之變動的簡要時序載列如下：

一九八八年	中國政府修訂中國憲法，准許轉讓國有土地使用權。
一九九二年	主要城市開始出售公管房屋。
一九九四年	中國政府推行進一步改革，並成立僱主／職工住房公積金。
一九九五年	中國政府頒佈出售及預售房地產的法規，建立房地產銷售的監管架構。
一九九八年	中國政府廢除國家分配住房政策。
一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至三十年，並將按揭融資上限由七成調升至八成，落實在二手市場出售房地產物業的程序。
二零零零年	中國政府頒佈規範工程項目質量的法規，建立管理工程質量的架構。
二零零一年	中國政府頒佈有關出售商品房的法規。
二零零二年	中國政府頒佈新規章，規定國有土地使用權只可以透過公開投標、拍賣或掛牌出售形式由政府授予，並廢除中國內外銷房的並軌制度。
二零零三年	中國政府頒佈規則以加強房地產貸款的管理工作，以減低有關貸款的信貸及系統風險。
	國務院頒佈持續穩健地開發房地產市場的通告。

二零零五年　　國務院頒佈通知，規定房地產開發商就任何房地產開發項目(一般標準住宅除外)的資本金比例應為預計總資本開支的35%而並非20%。

建設部(「建設部」)修訂《城市商品房預售管理辦法》，為城市的商品房預售實施許可證制度。

二零零五年　　中國政府制訂其他措施，壓抑房地產市場的投機活動及維持足夠供應，其中包括：

- 提升最低首期付款要求至總購買價的三成；及
- 對購買後兩年內進行出售的物業徵收5%營業稅。

二零零六年　　中國政府另行制定措施，旨在調整房屋供應架構、抑制房屋價格急升及規管境外投資，以引導及倡導中國物業行業的持續及健康發展，有關措施包括：

- 規定投資於中國房地產的境外投資者須設立外商投資企業(「外商投資企業」)，而倘其投資超過10,000,000美元，則外商投資企業的註冊資本必須至少為投資總額的50%；及
- 禁止外資房地產開發商取得貸款(境內或境外)，惟其註冊資本已繳足、已取得國有土地使用權證或至少注資項目投資總額的35%則除外。

二零零七年	中華人民共和國商務部(「商務部」)及國家外匯管理局(「外管局」)頒佈商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知。 中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)共同頒佈中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知，進一步規範商業房地產之信貸貸款管理。
二零零八年	國務院頒佈國務院關於促進節約集約用地的通知。 財政部及國家稅務總局頒佈財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知，鼓勵首次置買普通住宅物業。 中國人民銀行頒佈中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知。
二零零九年	國務院頒佈國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，促進中國房地產業的發展。該等措施包括： • 降低普通住宅開發項目及社會保障樓房開發項目的最低資本比率，由35%減至20%；及 • 降低任何其他房地產開發項目(即商業物業及高檔樓房項目)的最低資本比率，由35%減至30%。

二零一零年	國務院頒佈國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知，提升第二住房的按揭比率至中央銀行的貸款基準利率的1.1倍，較現時上升80%。此外，中國的內資地方銀行亦獲指示不得為購買第三住房及未能提供至少一年當地社會保險費用及稅款證明的人士提供貸款。 中華人民共和國國土資源部(「國土資源部」)頒佈國土資源部關於加強房地產用地供應和市場監管的通知。 中國人民銀行於二零一零年十月十九日宣佈將一年借貸利率上調25個基點至5.56%，於二零一零年十月二十日生效。

有關中國房地產發展市場之法律及法規之進一步資料，載於本通函附錄十三。

房地產業務受廣泛的政府監管限制，而中國政府藉著推出上述行業政策，對中國房地產板塊的發展發揮積極的影響力。上述政策對房地產開發市場的影響於第49至50頁討論。

城市化

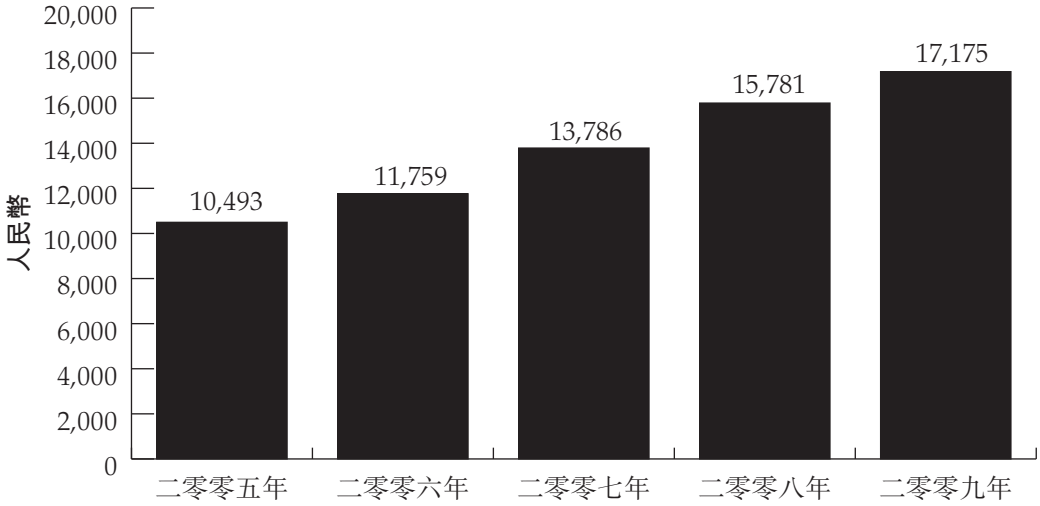
隨著一九七零年代後期開始的經濟改革，工業及服務業已逐步取代農業成為中國經濟的重要組成部份。此經濟轉型加速了城市化進程。中國的城市人口由二零零五年約5.621億增至二零零九年約6.219億。截至二零零九年底，城市化率(按城市人口佔中國總人口的百分比計算)達到約46.6%。城市化加快了房地產行業的發展，尤其是中國市區住宅物業市場的發展。

廣東省及海南省均經歷快速城市化。截至二零零八年底，廣東省及海南省的城市化率分別為約63.4%及約48.0%，均高於全國約45.7%的平均水平。

便利的住房按揭

下圖展示二零零五年至二零零九年中國城鎮居民的人均可支配收入：

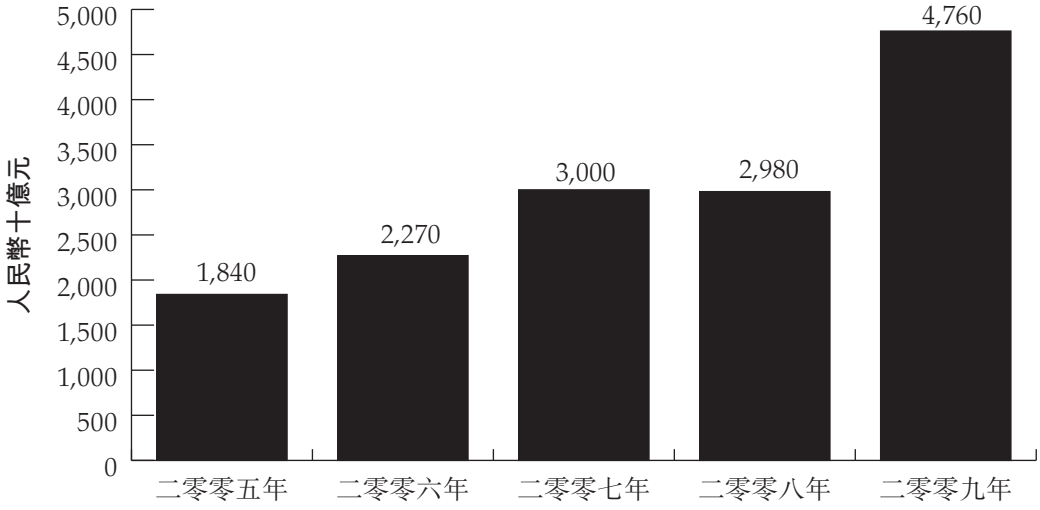
二零零五年至二零零九年中國城鎮居民的人均可支配收入
（複合年增長率：13.1%）



資料來源： 中國國家統計局、中華人民共和國2009年國民經濟社會發展統計公報

由於實行住房改革及允許個人購買自有住房物業的有關政府政策，中國的住房按揭市場發展迅速。可支配收入的增長亦鼓勵個人購買物業及進行按揭貸款。截至二零零九年底，中國住宅物業的未償還按揭貸款結餘總額達約人民幣47,600億元。更多城市居民依靠住房按揭貸款擁有私有物業的趨勢預期於未來持續。下圖展示二零零五年至二零零九年中國住宅物業未償還按揭貸款結餘總額：

二零零五年至二零零九年中國住宅物業未償還按揭貸款結餘總額
（複合年增長率：26.8%）



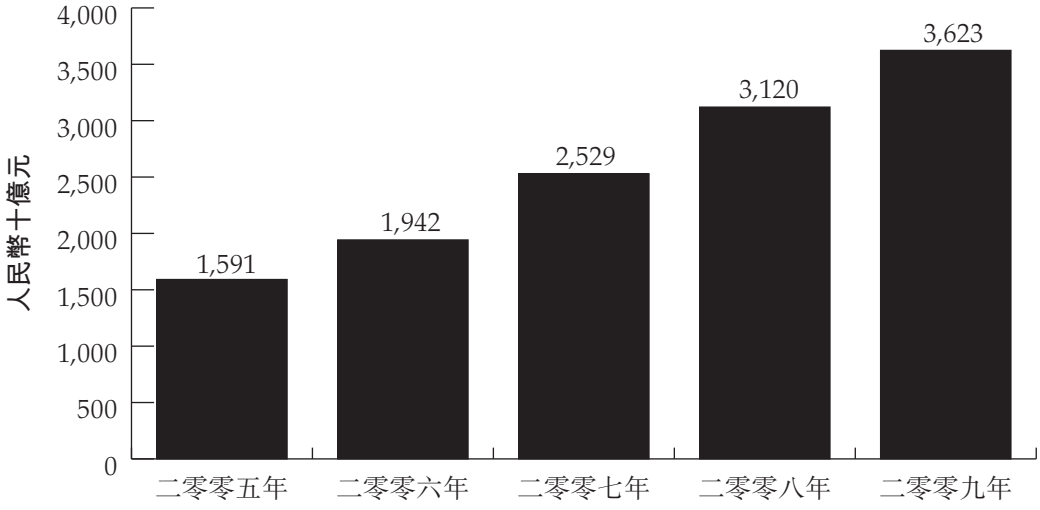
資料來源： 中國人民銀行

需求、供應及價格

隨著經濟迅速增長，中國房地產開發業已進入高增長期。二零零五年至二零零八年期間，中國的房地產開發企業總數由56,290間升至87,562間。二零零五年至二零零九年期間，房地產開發投資總額由約人民幣15,909億元增至約人民幣36,232億元，複合年增長率約為22.8%。

下圖展示二零零五年至二零零九年中國房地產開發企業的投資總額：

二零零五年至二零零九年中國房地產開發的投資總額
（複合年增長率：22.8%）

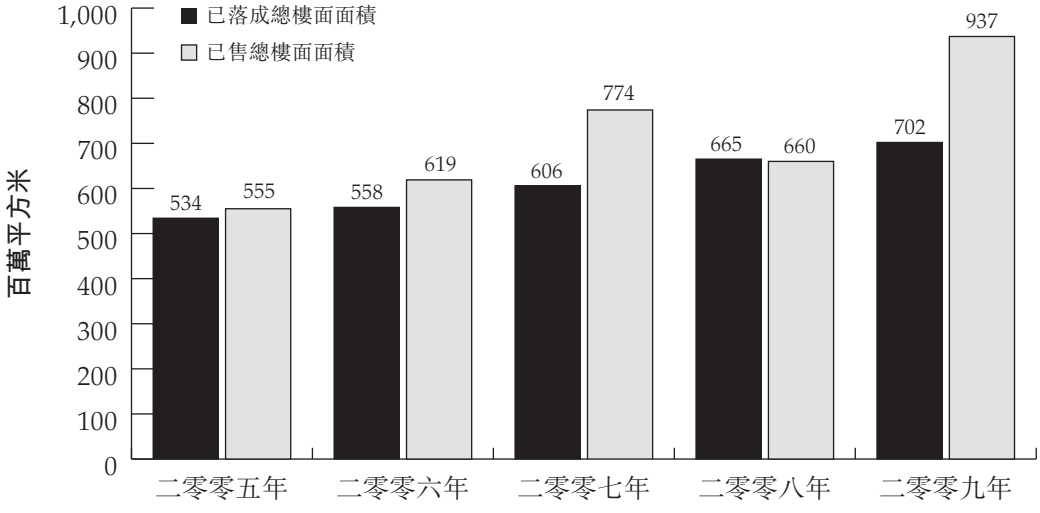


資料來源： 中國國家統計局、中華人民共和國2009年國民經濟社會發展統計公報

二零零五年至二零零九年期間，中國落成商品房的總樓面面積由約534,200,000平方米增至約702,200,000平方米，複合年增長率約為7.1%；二零零五年至二零零九年間，中國已售商品房的總樓面面積由約554,900,000平方米升至937,100,000平方米，複合年增長率約為14.0%。

下圖展示二零零五年至二零零九年中國落成及已售商品房的總樓面面積：

二零零五年至二零零九年中國落成及已售商品房的總樓面面積

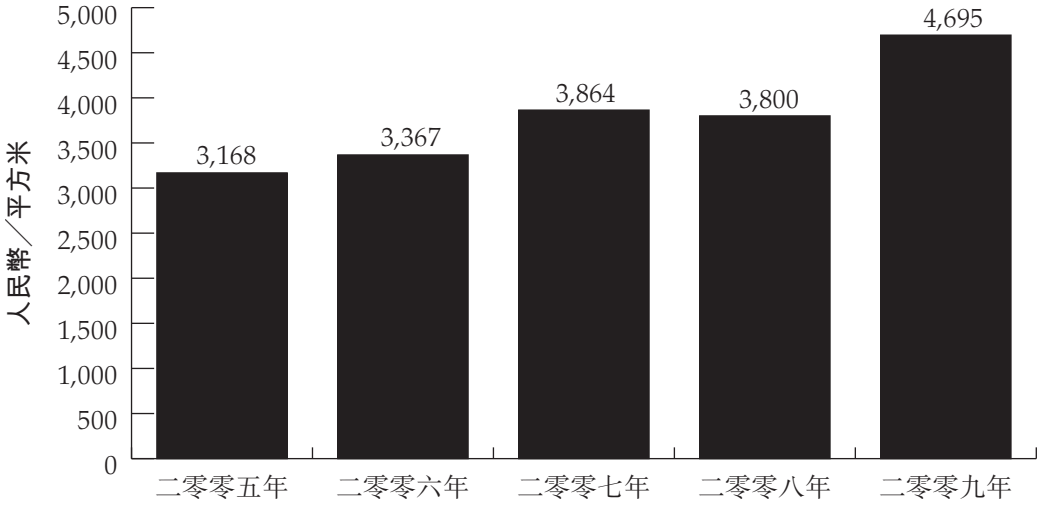


資料來源： 中國國家統計局、中華人民共和國2009年國民經濟社會發展統計公報

銷售量不斷增升，令物業價格自二零零四年起飛躍。商品房每平方米的平均售價，由二零零五年每平方米約人民幣3,168元升至二零零九年每平方米約人民幣4,695元，複合年增長率約為10.3%。

下圖展示二零零五年至二零零九年中國商品房每平方米平均售價增長：

二零零五年至二零零九年中國商品房每平方米平均售價增長
（複合年增長率：10.3%）



資料來源： 中國國家統計局、中華人民共和國2009年國民經濟社會發展統計公報

廣州市的房地產業

廣州市是中國最富庶省份之一廣東省的省會，佔地面積約7,434.4平方公里。廣東省的本地生產總值自一九八九年起，一直在所有省級分區中名列前茅。二零零九年，廣東省為中國國內生產總值貢獻約11.5%，並為多間跨國及內資企業的生產設施和辦事處基地。

廣州市是中國第三大城市，華南的第一大都會，屬國家五大中心城市之一，並為主要交通樞紐及貿易港口，位處廣東省中心及珠江以北，距離香港西北面約120公里。

截至二零零九年底，廣州市的人口約為10,300,000人，而廣東省的人口則為96,400,000人。二零零九年，廣州的本地生產總值達約人民幣9,113億元，而廣東省的省份國內生產總值約為人民幣39,082億元。廣州的人均生產總值約為人民幣88,834元，而廣東省的人均省份國內生產總值約為人民幣40,748元。

下表說明二零零五年至二零零九年廣州市的本地生產總值及人均生產總值：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
本地生產總值（人民幣十億元）	515.4	608.2	714.0	828.7	911.3
人均生產總值（人民幣元）	53,809	63,183	72,123	81,941	88,834

資料來源： 廣州市統計局、廣州市2009年經濟社會發展統計公報

下表說明二零零五年至二零零九年廣州市房地產市場的主要指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產開發總投資額（人民幣十億元）	51	56	70	76	82
在建商品房總樓面面積（10,000平方米）	4,846	4,848	5,185	5,543	5,505
落成商品房總樓面面積（10,000平方米）	1,064	989	882	1,058	961
已售商品房總樓面面積（10,000平方米）	1,272	1,317	1,351	1,025	1,375
商品房平均售價（人民幣／平方米）	5,366	6,548	8,673	9,123	不適用

資料來源： 中國國家統計局、廣州市統計局、廣州市2009年經濟社會發展統計公報

中國房地產業的競爭非常激烈，尤其是上海、北京及廣州等大城市。目標集團的現有及潛在競爭對手，包括專門發展中國住宅物業市場的主要國內國有開發商，私人開發商及外資房地產開發商。競爭要素包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度及其他各式因素。

根據中國房地產測評中心發表的報告，二零零九年廣州十大房地產開發商如下：

1 保利房地產(集團)股份有限公司
2 廣州富力地產股份有限公司
3 碧桂園控股有限公司
4 恒大地產集團有限公司

5 越秀城建地產
6 雅居樂地產控股有限公司
7 合生創展集團有限公司
8 合景泰富地產控股有限公司
9 中國奧園地產集團股份有限公司
10 廣東珠江投資有限公司

資料來源： 2009中國房地產開發企業500強測評研究報告

海口市的房地產業

海口市為海南省的省會。海口市佔地約2,304.84平方公里，位處海南島北岸。海南島位於南中國海，是中國最南端的省份。島上共有八大城市，省會為位於北岸的海口市。於二零零九年十二月三十一日，中國政府頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》，令海南省的經濟急遽發展。二零一零年首三個月，對比二零零九年同期，海南省房地產開發的完成投資額增加約128.7%至約人民幣91億元，增長率雄踞中國第一；已售商品房總樓面面積增加約221.7%至約3,000,000平方米；商品房銷售額上升約381.2%至約人民幣286億元。繼中央政府於二零一零年四月在部分城市頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》後，海南省的房地產市場仍呈現強勢增長。二零一零年首五個月，對比二零零九年同期，海南省房地產開發的完成投資額增加約95.4%至約人民幣167億元；已售商品房總樓面面積增加約150.9%至約4,400,000平方米；商品房銷售額上升約293.9%至約人民幣408億元。

根據海口市統計局，海口市的人口約為1,900,000人，而海南省截至二零零九年底的人口則為8,600,000人。二零零九年，海口的本地生產總值達約人民幣490億元，而海南省的全省生產總值約為人民幣1,647億元。海口的人均生產總值約為人民幣26,366元，而海南省的省人均生產總值約為人民幣19,166元。

下表說明二零零五年至二零零九年海口市的本地生產總值及人均生產總值：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
本地生產總值（人民幣十億元）	30.2	34.8	39.4	44.3	49.0
人均生產總值（人民幣元）	17,362	19,689	21,939	24,152	26,366

資料來源： 海口市統計局、2009年海口市經濟和社會發展統計公報

下表說明二零零五年至二零零九年海口市房地產市場的主要指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產開發總投資額（人民幣十億元）	5	5	6	8	8
在建商品房總樓面面積（10,000平方米）	694	711	687	688	673
落成商品房總樓面面積（10,000平方米）	109	80	130	117	80
已售商品房總樓面面積（10,000平方米）	193	142	170	176	191
商品房平均售價（人民幣／平方米）	2,650	2,786	3,516	4,533	不適用

資料來源： 中國國家統計局、海口市統計局、2009年海口市經濟和社會發展統計公報

與廣州市相比，只有少數國家房地產開發商於海口市有開發項目。由於海南省在各省份中的土地面積最小，競爭激烈程度相對較低。根據中國房地產測評中心發表的報告，二零零九年海南省十大房地產開發商如下：

1 海南雅居樂房地產開發有限公司
2 三亞鹿回頭旅游區開發有限公司
3 海南富力房地產開發有限公司
4 海南海興房地產開發總公司
5 三亞鳳凰水城開發有限公司
6 三亞亞龍灣開發股份有限公司
7 魯能海南地產公司
8 三亞安國海岸建設有限公司
9 中信海南博鰲投資控股有限公司
10 海南達凱房地產開發有限公司

資料來源： 2009中國房地產開發企業500強測評研究報告

目標集團之財務資料

下表載列基於目標集團於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年四月三十日止四個月之經審核財務報表之目標集團主要財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一零年四月三十日止四個月
	二零零八年	二零零九年	
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
除稅前溢利／(虧損)淨額	197.1	(38.5)	1,636.8
除稅後溢利／(虧損)淨額	149.2	(51.8)	1,062.8

下表載列二零一零年構成目標集團部分之項目公司(即廣州賢莊、廣州高田、海南宏倫及海南白馬天鵝灣)於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度基於彼等各自之經審核財務報表之主要財務資料：

項目公司名稱		截至十二月三十一日止年度 二零零八年	二零零九年
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
廣州高田	除稅前溢利／(虧損)淨額	(30.8)	352.4
	除稅後溢利／(虧損)淨額	(30.8)	255.2
廣州賢莊	除稅前溢利／(虧損)淨額	(74.4)	(16.7)
	除稅後溢利／(虧損)淨額	(85.2)	(16.7)
海南宏倫*(附註)*	除稅前溢利／(虧損)淨額	—	(0.4)
	除稅後溢利／(虧損)淨額	—	(0.4)
海南白馬天鵝灣 *(附註)*	除稅前溢利／(虧損)淨額	—	(0.9)
	除稅後溢利／(虧損)淨額	—	(0.9)

*附註：*海南宏倫及海南白馬天鵝灣分別於二零零九年八月十四日及二零零九年七月二十九日註冊成立，因此，二零零九年並非該兩間公司之整個財政年度。

收購事項對本集團之財務影響

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將在其後綜合計入本集團之賬目。根據本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，其資產淨值約為739,800,000港元，股東應佔虧損淨額為8,400,000港元。根據本通函附錄十所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，股東應佔之經擴大集團未經審核備考資產淨值將大幅增加約1,472,700,000港元，而來自持續經營業務之純利約為787,100,000港元。

有關賣方之資料

Talent Trend為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Talent Trend及其最終實益擁有人張先生均為獨立於本公司及其關連人士(具上市規則所賦予之涵義)之第三方。投資目標集團的機會起初由陳遠明先生(「陳先生」)引介予本公司，陳先生為本公司控股股東，然而董事會已獨立評估該建議，並決定於二零一零年二月八日訂立諒解備忘錄。陳先生曾持有目標公司的權益，其全資擁有的投資公司於二零一零年一月二十七日向Talent Trend購買目標公司的28%權益，惟其後於二零一零年五月七日按相同代價售回予Talent Trend，陳先生因個人原因而最後並無把握該投資機會。其後Talent Trend及本公司繼續磋商收購事項的條款，並於二零一零年七月六日訂立該協議。期間陳先生持有目標公司股份的權益，而目標公司尚未完成目標集團成立事項。鑑於本公司之現有管理層缺乏在中國房地產開發行業之專業知識，本公司將於完成後考慮委任適合之人選加入董事會，其中可能但不一定包括具備相關經驗之目標集團現有高級管理層成員。若董事會組成有所變動，將會根據上市規則之規定另行發表公佈。Talent Trend概無任何權利提名或委任本公司董事會董事。

股權架構之變動

下表載列本公司於最後可行日期及緊隨完成後假設(假定自於不同情景下兑換可換股票據)最後可行日期至完成當日本公司之已發行股本並無發生變化之股權概要。

	於最後可行日期		緊隨完成後，假設於令致可換股票據持有人持有或控制本公司29.9%之已發行股本情況下兑換可換股票據		緊隨完成後，假設可換股票據以每股0.33港元之兑換價獲全數兑換*(附註2)*	
	股份數目	*概約百分比*	*股份數目*	*概約百分比*	*股份數目*	*概約百分比*
陳遠明*(附註1)*	996,509,340	44.33%	996,509,340	31.08%	996,509,340	8.56%
Talent Trend	–	0.00%	958,711,728	29.90%	9,393,939,393	80.69%
其他公眾股東	1,251,172,670	55.67%	1,251,172,670	39.02%	1,251,172,670	10.75%
	2,247,682,010	100.00%	3,206,393,738	100.00%	11,641,621,403	100.00%

附註：

1. 陳遠明先生為Winpark Venture Limited之唯一股東，後者擁有996,509,340股股份。

2. 有關可換股票據全數兑換一欄僅作説明用途。根據可換股票據之條款，倘緊接兑換後，(i)相關可換股票據持有人及與其一致行動之人士將持有或控制本公司已發行股本29.9%或以上(或收購守則不時訂明為引發強制性全面收購建議之水平之其他百分比)或倘可換股票據持有人根據收購守則另行有責任提出一項強制性全面收購建議；或(ii)本公司將來未能符合上市規則所規定之公眾持股量，可換股票據持有人不可行使兑換權。

進行收購事項之理由

本集團主要從事設計、開發、製造及銷售電子產品、買賣上市股本投資及商品以及提供貸款融資。本集團自二零零五年起一直處於虧損，而截至二零零九年十二月三十一日之年度錄得約8,400,000港元之虧損淨值。電子產品部門之整體表現持續不理想，其營業額於二零零九年下跌約19%並於年內錄得1,900,000港元之經營虧損。董事相信電子產品部門的經營環境將持續具有挑戰性，尤其當華南地區

若干電子產品製造商近期宣佈將大幅度提高員工薪金，中國之材料成本及勞工成本或將會提高。此等因素大大推動本集團尋求多元化發展至具有高增長潛力之新業務範疇。

於完成收購事項後，目標公司將為本公司間接全資擁有，而目標集團之財務業績將於本集團綜合入賬。本集團計劃於收購事項完成後維持其現有之經營，董事會相信透過收購事項將業務多元化至中國房地產開發及物業投資，將擴大本集團之收入來源並為本集團提供機會以把握中國房地產市場的發展潛力。預期經擴大集團將從銷售項目公司開發的住宅及商業物業以及藉經營新酒店接待業務產生大量收入。董事會亦相信目標集團持有之投資物業將為經擴大集團帶來穩定收入及於長期提高其投資組合及盈利能力。預期廣州及海口之開發中項目將為經擴大集團業務之主要增長動力。儘管本集團現存業務之經營環境仍極具挑戰性，本集團將繼續專注控制費用及改善盈利。現時並無縮減規模之意向，亦無任何協議安排、共識或磋商以出售或終止本集團之現有業務。董事(包括獨立非執行董事)認為令本集團業務多元化發展至房地產業之收購事項將改善本公司盈利能力並於長期幫助本公司的可持續發展，及該協議條款為公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則項下之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司一項非常重大收購，因此須遵守上市規則之申報、公佈及批准規定。由於概無股東於該協議中擁有權益，故並無股東須就股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至2頁。股東特別大會謹訂於二零一零年十一月十九日中午十二時正假座香港皇后大道中18號新世界大廈1座12樓1211室舉行，以考慮及酌情以投票方式批准該協議及其項下擬進行之交易。隨函奉附股東特別大會使用之代表委任表格。不論 閣下能否親自出席大會，敬請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將其盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟交回表格之時間在任何情況下均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。填妥及交回代表委任表格後， 閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

董事會認為該協議之條款誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成批准載於股東特別大會通告內之該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

一般事項

謹請 閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
明日國際集團有限公司
主席
邱德華
謹啟

二零一零年十月二十九日

財務概要

以下為摘錄自本公司相關年報及中期報告之本集團經審核綜合全面收入報表及經審核綜合財務狀況報表。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之最近期刊發未經審核財務報表連同附註，已載入本公司中期報告第1至17頁內，該報告由本公司於二零一零年八月二十日刊發。本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度財務報表連同附註，已載入本公司二零零九年年報第16至88頁內。該年報由本公司於二零一零年四月十六日刊發。兩者均可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.tihl.com.hk)參閱。

綜合收入報表

	截至二零一零年六月三十日止六個月	截至十二月三十一日止年度		
		二零零九年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)			(重列)
持續經營業務				
收益	145,767	294,199	366,226	374,042
銷售成本	(121,162)	(246,330)	(300,573)	(306,120)
毛利	24,605	47,869	65,653	67,922
其他收益及收入淨額	7,998	11,692	26,577	36,371
以股份支付酬金	–	–	–	(16,966)
出售可供出售金融資產收益	–	–	8,000	17,256
應收貸款減值虧損	–	–	–	(3,500)
可供出售金融資產減值虧損	–	–	(1,549)	–
分銷成本	(3,138)	(6,016)	(7,241)	(8,401)
行政支出	(34,716)	(68,998)	(97,640)	(75,504)
經營(虧損)／溢利	(5,251)	(15,453)	(6,200)	17,178
其他應收款項減值虧損	–	–	(151,367)	–
除所得稅前(虧損)／溢利	(5,251)	(15,453)	(157,567)	17,178
所得稅開支	564	(388)	(10,181)	(32,408)
來自持續經營業務之年度虧損	(4,687)	(15,841)	(167,748)	(15,230)
已終止經營業務				
來自已終止經營業務之年度虧損	–	7,455	(12,325)	(10,708)
年度虧損	(4,687)	(8,386)	(180,073)	(25,938)

	截至二零一零年六月三十日止六個月	截至十二月三十一日止年度 二零零九年	二零零八年	二零零七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
其他全面收入				
撥回出售附屬公司之匯兑儲備	–	146	–	–
重估樓宇盈餘	–	7,627	199	3,100
可供出售金融資產盈餘／(虧絀)	–	914	(31,307)	22,649
可供出售金融資產之公平值變動	1,543	–	–	–
可供出售金融資產之公平值變動套現	(4,358)	–	(11,309)	–
換算海外業務之財務報表之匯兑虧損	–	–	(553)	(47)
年度其他全面收入	(2,815)	8,687	(42,970)	25,702
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	(7,502)	301	(223,043)	(236)
	港仙	*港仙*	*港仙*	*港仙*
就本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)之每股基本盈利／(虧損)				
來自持續經營業務	(0.209)	(0.70)	(7.46)	(0.68)
來自已終止經營業務	–	0.33	(0.55)	(0.47)
來自持續經營業務及已終止經營業務	(0.209)	(0.37)	(8.01)	(1.15)
就本公司擁有人應佔年度虧損之每股攤薄虧損				
來自持續經營業務	不適用	不適用	不適用	不適用
來自已終止經營業務	不適用	不適用	不適用	不適用
來自持續經營業務及已終止經營業務	不適用	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況報表

	於二零一零年六月三十日	於二零零九年十二月三十一日	於二零零八年十二月三十一日	於二零零七年十二月三十一日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	58,350	56,992	57,683	87,830
租賃土地及土地使用權	8,926	9,049	9,301	9,553
應收一名聯繫人士款項	–	–	–	151,367
預付租金	–	–	–	429
遞延產品開發成本	841	937	1,000	7,880
購買物業、廠房及設備之按金	–	3,707	–	–
可供出售金融資產	–	2,815	1,901	46,066
	68,117	73,500	69,885	303,125
流動資產				
持作出售物業	–	–	–	5,439
租賃土地及土地使用權	252	252	252	252
按公平值經損益入賬之金融資產	10,966	11,157	4,012	–
存貨	44,569	38,929	52,425	73,810
應收貸款	–	–	–	11,372
應收賬款及應收票據	28,062	31,006	32,408	42,470
預付款項、按金及其他應收款項	5,398	6,116	9,041	34,661
可退回稅項	–	158	–	–
現金及現金等價物	633,544	636,435	643,884	657,200
	722,791	724,053	742,022	825,204
分類為持作出售之出售集團資產	–	–	52,698	–
	722,791	724,053	794,720	825,204

	於 二零一零年 六月 三十日 *千港元*	於 二零零九年 十二月 三十一日 *千港元*	於 二零零八年 十二月 三十一日 *千港元*	於 二零零七年 十二月 三十一日 *千港元*
流動負債				
應付賬款	34,116	31,765	34,403	74,326
應付一間關連公司款項	–	–	–	10,530
應計負債及其他應付款項	22,175	22,955	26,355	19,269
稅項撥備	133	824	1,069	52,054
融資租賃承擔	48	48	55	45
	56,472	55,592	61,882	156,224
分類為持作出售之出售集團負債	–	–	51,300	–
	56,472	55,592	113,182	156,224
流動資產淨值	666,319	668,461	681,538	668,980
總資產減流動負債	734,436	741,961	751,423	972,105
非流動負債				
長期服務金撥備	2,160	2,160	2,963	570
融資租賃承擔	16	39	100	132
	2,176	2,199	3,063	702
資產淨值	732,260	739,762	748,360	971,403
權益				
股本	8,991	8,991	8,991	8,991
儲備	723,269	730,771	730,470	953,513
本公司擁有人應佔權益	732,260	739,762	739,461	962,504
少數股東權益	–	–	8,899	8,899
權益總額	732,260	739,762	748,360	971,403

管理層之討論及分析

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業績

年內，本公司股東應佔本公司虧損為25,900,000港元(二零零六年：虧損16,200,000港元)，主要由於就一九九八／九九年至二零零六／零七年課稅年度之稅項提供撥備，有關稅項已於完成稅務審查後與香港稅務局達成最終協議。撇除此特殊項目及攤銷授出購股權所產生股份支付之補償後，本公司於本年度之經營溢利為6,500,000港元(二零零六年：虧損16,400,000港元)。

每股虧損為1.15港仙，而去年則為虧損1.06港仙(重列以反映1股股份拆細10股股份)。於二零零七年十二月三十一日，本公司之淨現金狀況為657,200,000港元(二零零六年：619,700,000港元)，佔股東應佔權益962,500,000港元之68.2%(二零零六年：65.5%)。

業務回顧

本公司之四個經營分部如下：

a. 電子產品分部

電子產品分部經營生產及銷售電子產品，並於二零零七年錄得經營溢利。年內，電子產品業務之營業額為373,300,000港元(二零零六年：353,721,000港元)。較去年增加20,019,000港元或5.6%。年內，隨著新產品開發，無線及射頻產品開始為營業額帶來貢獻。製造業務繼續因經營成本增加及全球經濟環境惡化而面對艱難之營商環境，本公司已致力於成本節省措施，並已取得成效。整體而言，於二零零七年之分部溢利為12,313,000港元，而二零零六年則錄得溢利4,646,000港元。

b. 印刷線路版分部

置身於競爭激烈之市場，印刷線路版(「印刷線路版」)業務所採取之策略為致力發展主要客戶及放棄低利潤訂單。因此，印刷線路版業務於年內的營業額下跌至89,855,000港元(二零零六年：104,308,000港元)，較去年下跌13.9%。儘管營業額減少，印刷線路版業務成功削減經常性費用，因此經營虧損由去年之23,844,000港元減少至本年度之10,700,000港元。

c. 股本及商品投資分部

於二零零七年，本地證券市場仍然交投暢旺。為避免市場過份投機氛圍之影響，本公司已減少其上市股本投資買賣，致使營業額減少至12,610,000港元，而二零零六年則為56,034,000港元。本公司投放更多資源於其他可供出售金融資產，因此錄得出售可換股債券收益17,256,000港元。分部溢利為13,086,000港元，而於二零零六年則為2,227,000港元。

d. 貸款融資分部

貸款融資業務於年內並不活躍。分部虧損為9,400,000港元。有關Moulin Eyecare Holdings Limited之貸款仍在進行法律訴訟。

本公司來自外界客戶之收益主要來自香港、北美洲、歐洲、日本及其他(台灣、韓國及其他亞洲國家)。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，來自香港之收益由二零零六年之35%減少至34%；來自北美洲之收益由二零零六年之20%減少至19%；來自歐洲之收益由二零零六年之7%增加至9%；來自日本之收益維持於34%；來自其他地區之收益維持於4%。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何借貸，亦無抵押其資產。

於二零零七年十二月三十一日，除於物業、廠房及設備之資本承擔1,000,000港元及於向投資注資的資本承擔6,200,000港元之外，本公司並無擁有任何重大承擔。

本公司相信其具備充足現金資源，可應付日常營運所需，以及日後發展之一切承擔。本公司於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率(按總債務除以總資產計算)為13.9%，而於二零零六年十二月三十一日則為12.6%。

本公司所進行之大部份業務交易均以港元、美元及人民幣計值。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結餘為657,200,000港元(二零零六年：619,700,000港元)，較於二零零六年十二月三十一日之結餘增加37,500,000港元。於二零零七年十二月三十一日，約292,000,000港元(二零零六年：356,000,000港元)以港元計值；並持有約45,300,000美元及人民幣3,600,000元。人民幣為不能自由兌換之貨幣。根據

中國外匯管制法規及外匯結算、銷售和支付管理法規，本公司獲許以人民幣透過經授權可進行外匯業務之銀行兌換外幣。於二零零七年十二月三十一日，本公司並無可使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

為提高股份之流動性，讓本公司吸引更多投資者、擴大股東基礎，董事會建議於獲得股東批准後，將每股面值0.04港元之現有已發行及未發行股份各拆細為十股每股面值0.004港元之拆細股份。於股份拆細生效後，股份當時於聯交所買賣之每手買賣單位由5,000股股份改為15,000股拆細股份，每手拆細股份之貨幣價值將減少，拆細股份交易成本將降低。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司之或然負債為30,000,000港元(二零零六年：45,300,000港元)，乃就授予附屬公司銀行融資而作出之擔保。於二零零七年十二月三十一日，董事並不認為有可能會根據任何該等擔保而向本公司提出索償。本公司根據已提出擔保之最高責任為10,000,000港元(二零零六年：11,800,000港元)。

本公司於年內並無任何就其僱員退休之重大或然負債。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，本公司僱用2,200名員工，其中約2,132人駐於中國，68人駐於香港。年內總員工成本(包括董事酬金)約93,600,000港元。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本公司亦提供員工福利，當中包括醫療保險，按表現派發之花紅及強制性公積金。

重大投資、收購及出售事項

於二零零七年八月，本公司宣佈，其全資附屬公司Connion Limited以29,000,000港元之代價出售於可換股債券之投資。於該交易完成後，本公司錄得出售收益17,300,000港元。

新業務之前景

中國於二零零八實施新頒佈之勞動合同法後加上人民幣持續升值，外商投資於中國之經營環境更為嚴峻，而且海外零售市場疲弱，本公司相信於二零零八年將會充滿挑戰。本公司準備整固其客戶基礎，並開發更多視聽市場相關之產品。與此同時，本公司於二零零八年將繼續實施嚴謹成本節省措施。在並無任何不可預見之情況下，電子產品業務於未來年度將可維持穩定表現。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業績

年內，股東應佔本公司虧損為180,100,000港元(二零零七年：虧損25,900,000港元)，虧損主要由於就其他應收款項之減值虧損撥備及因新中國勞動法而產生之工人補償撥備所致。本公司於本年度之經營虧損為6,200,000港元(二零零七年：經重列溢利17,200,000港元)。

每股虧損為8.01港仙，而去年每股虧損則為1.15港仙。於二零零八年十二月三十一日，本公司之淨現金狀況為643,900,000港元(二零零七年：657,200,000港元)，佔股東應佔權益739,500,000港元之87.1%(二零零七年：68.2%)。

業務回顧

a. 電子產品分部

於就額外僱員補償及其他福利撥備10,200,000港元及計入因遞延開發成本之估計可使用年期由7年改變為2年而產生之額外攤銷5,900,000港元後，電子產品業務於二零零八年錄得經營虧損9,400,000港元。撇除上述事項之影響，電子產品業務之分部錄得溢利6,700,000港元(二零零七年：經重列溢利13,700,000港元)。年內，電子產品業務之營業額為366,200,000港元(二零零七年：373,700,000港元)，較去年下跌2%。

b. 印刷線路版分部

經過多年努力後，印刷線路板業務仍是本公司之沉重負擔。印刷線路板業務於二零零八年之經營虧損為12,300,000港元(二零零七年：虧損10,700,000港元)。於結算日後，本公司已出售其於印刷線路板業務之全部股本權益予一名獨立第三方。董事會認為印刷線路板業務之表現未如理想，本公司繼續及進一步投資於製造及買賣印刷線路板再不符合本公司之最佳利益。

c. 股本及商品投資分部

金融海嘯令環球市場由二零零八年初彌漫著的樂觀情緒轉化為年結時之悲觀氛圍。本公司於波動之投資市場一直審慎行事。本公司於二零零八年首三個季度並無參與投資市場，直至二零零八年第四季方才恢復進行其股本投資業務。該分部溢利為2,800,000港元(二零零七年：經重列溢利21,600,000港元)。

d. 貸款融資分部

貸款融資業務於年內仍不活躍，分部虧損為4,200,000港元(二零零七年：經重列虧損11,100,000港元)。

本公司來自外界客戶之收益主要來自香港、北美洲、歐洲、日本及其他(台灣、韓國及其他亞洲國家)。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自於香港之持續經營業務之收益由二零零七年之18%減少至16%；來自於北美洲之持續經營業務之收益由二零零七年之22%減少至19%；來自於歐洲之持續經營業務之收益由二零零七年之11%減少至10%；來自於日本之持續經營業務之收益由二零零七年之44%增加至50%；來自於其他地區之持續經營業務之收益維持於5%。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何借貸，亦無抵押其資產。

於二零零八年十二月三十一日，於物業、廠房及設備之資本承擔為1,300,000港元。於遞延產品開發成本的資本承擔為400,000港元。因此，於二零零八年的資本承擔總額為1,700,000港元。本公司於二零零八年十二月三十一日並無任何重大承擔。

本公司相信其具備充足現金資源，可應付日常營運所需，以及日後發展之一切承擔。本公司於二零零八年十二月三十一日之資本負債比率(按總債務除以總資產計算)為13.4%，而於二零零七年十二月三十一日則為13.9%。

本公司所進行之大部份業務交易均以港元、美元及人民幣計值。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結餘為643,900,000港元(二零零七年：657,200,000港元)，較於二零零七年十二月三十一日之結餘減少13,300,000港元。約1,400,000港

元(二零零七年：3,900,000港元)的銀行結餘以人民幣計值，並存放於位於中國的銀行。人民幣為不能自由兑換之貨幣。根據中國外匯管制法規及外匯結算、銷售和支付管理法規，本公司獲許以人民幣透過經授權可進行外匯業務之銀行兑換外幣。於二零零八年十二月三十一日，本公司並無可使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司之或然負債為30,000,000港元(二零零七年：30,000,000港元)，乃就授予附屬公司銀行融資而作出之擔保。於結算日，本公司根據已提出擔保之最高責任為1,100,000港元(二零零七年：10,000,000港元)。根據該等擔保，倘銀行無法收回授出之款項，本公司將要承擔向銀行還款之責任。於二零零八年十二月三十一日，由於所授款項發生違約之可能性不大，故本公司並無就擔保合約下本公司之責任提撥準備。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本公司僱用2,027名員工，其中約1,962人駐於中國，65人駐於香港。年內產生之總員工成本(包括董事酬金)約95,700,000港元。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本公司亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

重大投資、收購及出售事項

於二零零八年十二月三十一日，本公司終止其印刷線路板分部，並向一名獨立第三方出售其全資附屬公司弘源有限公司之全部股本權益，代價為1,000,000港元。

新業務之前景

電子產品業務分部將盡一切努力穩定來自現有客戶之業務。鑑於全球經濟動盪，本公司正投放更多力量在歐洲市場之市場推廣方面，並進軍此未完全開發之市場。本公司將會審慎行事，並會加倍注意未來數月之銷售數字。本公司已計劃重組生產流程，並會深化實行減省成本措施。電子產品業務正在開發生產駕駛記錄儀之全新產品，其在未來數年或會帶來豐碩成果。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

業績

年內，股東應佔本公司虧損為8,400,000港元(二零零八年：虧損180,100,000港元)。

每股虧損為0.37港仙，而去年每股虧損則為8.01港仙。於二零零九年十二月三十一日，本公司之淨現金狀況為636,400,000港元(二零零八年：643,900,000港元)，佔股東應佔權益739,800,000港元(二零零八年：739,500,000港元)之86.0%(二零零八年：87.1%)。

業務回顧

a. 電子產品分部

受二零零八年最後一季之金融海嘯影響，二零零九年依然彌漫著悲觀氛圍。電子產品業務整體表現依然未如理想，於二零零九年錄得經營虧損1,900,000港元。年內，電子產品業務之營業額為281,900,000港元(二零零八年：366,200,000港元)，較去年下跌23%。此外，收賬日期由二零零八年之32.3日延長至二零零九年之38.5日。面對惡劣之市場環境，本公司在成本控制方面格外努力。因此，本公司之行政及其他經營開支減少29%，而存貨週轉日數亦由62日縮短至53日。

b. 印刷線路版分部

印刷線路板業務因業績欠佳而於二零零八年終止經營，本公司已於二零零九年一月五日將全部股本權益出售。

c. 股本及商品投資分部

股本及商品投資包括於股本證券及貴金屬進行投資。本公司於二零零八年第四季恢復進行其股本投資業務。於二零零九年，該分部之溢利為676,000港元(二零零八年：2,800,000港元)。

d. 貸款融資分部

貸款融資業務於年內仍不活躍。

本公司來自外界客戶之收益主要來自香港、北美洲、歐洲、日本及其他(台灣、韓國及其他亞洲國家)。於二零零九年十二月三十一日，來自於香港之持續經營業務之收益由二零零八年之16%增加至18%；來自於北美洲之持

續經營業務之收益由二零零八年之19%減少至18%；來自於歐洲之持續經營業務之收益由二零零八年之10%減少至9%；來自於日本之持續經營業務之收益由二零零八年之50%減少至49%；來自於其他地區之持續經營業務之收益由二零零八年之5%增加至7%。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何借貸，亦無抵押其資產。

於二零零九年十二月三十一日，除了於物業、廠房及設備之資本承擔554,000港元外，本公司並無任何重大承擔。

本公司相信其具備充足現金資源，可應付日常營運所需，以及日後發展之一切承擔。本公司於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率(按總債務除以總資產計算)為7.2%，而於二零零八年十二月三十一日則為13.4%。

本公司所進行之大部份業務交易均以港元、美元及人民幣計值。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結餘為636,400,000港元(二零零八年：643,900,000港元)，較於二零零八年十二月三十一日之結餘減少7,500,000港元。只有976,000港元(二零零八年：1,375,000港元)的銀行結餘以人民幣計值，並存放於位於中國的銀行。人民幣為不能自由兑換之貨幣。根據中國外匯管制法規及外匯結算、銷售和支付管理法規，本公司獲許以人民幣透過經授權可進行外匯業務之銀行兑換外幣。於二零零九年十二月三十一日，本公司並無可使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司之或然負債為24,000,000港元(二零零八年：30,000,000港元)，乃就授予附屬公司銀行融資而作出之擔保。由於附屬公司所授款項並無獲動用，故預期就任何擔保被提出申索之可能性不大。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本公司僱用1,230名員工，其中約1,179人駐於中國，51人駐於香港。年內產生之總員工成本(包括董事酬金)約55,800,000港元。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本公司亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

重大投資、收購及出售事項

於二零零八年，本公司終止其印刷線路板分部，並向一名獨立第三方出售其全資附屬公司弘源有限公司之全部股本權益，代價為1,000,000港元。該收購事項於達成所有先決條件後於二零零九年一月五日完成。

新業務之前景

電子產品業務實施減省行政管理成本措施，其成效得以證實，本公司將繼續降低成本。雖然環球經濟開始復蘇，但市場仍然未穩定而且充滿不明朗因素。材料成本及勞工成本均告上升，該業務毛利率由二零零八年的17.8%削減至二零零九年16.6%。本公司預料直接成本之升勢將會持續，尤其中國之最低工資預期將於二零一零年中增加最少20%。電子產品業務將繼續開拓新市場並開發新產品，以應付市場需求。電子產品業務預期仍需面對業務困境。

截至二零一零年六月三十日止六個月

業績

期內，股東應佔本公司虧損為4,700,000港元。

每股虧損為0.21港仙，而於二零零九年六月三十日之每股虧損則為0.01港仙。於二零一零年六月三十日，本公司之淨現金狀況為633,500,000港元(二零零九年六月三十日：636,400,000港元)，佔股東應佔權益732,300,000港元(二零零九年六月三十日：739,800,000港元)之86.5%(二零零九年六月三十日：86.0%)。

業務回顧

a. 電子產品分部

電子產品業務於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得營業額145,800,000港元，較去年同期之135,000,000港元上升8.0%。期內持續經營業務之虧損為4,700,000港元(二零零九年同期：虧損7,200,000港元)。

儘管經營成本增加，導致毛利率由二零零九年同期之18.5%下降至本期間之16.9%，惟電子產品分部之業績仍可轉虧為盈，於二零一零年首六個月錄得分部溢利451,000港元，而去年同期之分部虧損則為3,000,000港元。

b. 股本及商品投資分部

於二零一零年上半年，全球投資市場依然波動。股本投資分部仍能於二零一零年首六個月錄得溢利1,100,000港元(二零零九年同期：溢利2,000,000港元)。

c. 貸款融資分部

貸款融資業務於年內並不活躍。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本公司並無任何借貸，亦無抵押其資產。

於二零一零年六月三十日，除了於物業、廠房及設備之資本承擔58,400,000港元外，本公司並無任何重大承擔。

本公司相信其具備充足現金資源，可應付日常營運所需，以及日後發展之一切承擔。本公司於二零一零年六月三十日之資本負債比率(按總債務除以總資產計算)為7.4%，而於二零零九年六月三十日則為7.2%。

本公司所進行之大部份業務交易均以港元、美元及人民幣計值。於二零一零年六月三十日，現金及銀行結餘為633,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：636,400,000港元)，較於二零零九年十二月三十一日之結餘減少2,900,000港元。於二零一零年六月三十日，本公司並無可使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本公司之或然負債為24,000,000港元(二零零九年六月三十日：24,000,000港元)，乃就授予附屬公司銀行融資而作出之擔保。由於附屬公司所授款項並無獲動用，故本公司就任何擔保被提出申索之可能性不大。

人力資源

於二零一零年六月三十日，本公司有1,400名僱員，其中中國僱員約1,349名，香港僱員51名。於六個月期間產生之總員工成本(包括董事酬金)約人民幣29,000,000元。所有僱員之待遇均符合行業慣例及現行勞工法之規定。於香港，除基本薪金外，本公司亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發花紅以及強制性公積金。

重大投資、收購及出售事項

於二零一零年七月，Canton Million訂立一份有條件買賣協議，按代價3,800,000,000港元收購一家投資公司，該投資公司及其附屬公司主要於中國從事房地產發展及物業投資業務。董事會相信，透過收購事項將本集團業務拓展至中國房地產及物業投資領域，將有助本集團擴大收入來源，並為本集團提供機會，捕捉中國房地產市場之發展潛力。董事會亦相信，目標集團持有之投資物業將為本集團帶來穩定收入，長遠而言將改善其投資組合及盈利能力。如上所述，鑒於本集團之經營環境仍然充滿考驗，董事會認為，收購事項將改善本公司之盈利能力，長遠幫助本公司實現可持續發展。

新業務之前景

中國之原材料及勞工成本不斷上漲，電子產品業務分部正面對嚴峻的經營環境。由於顧客明白成本增加之情況，本公司已成功透過提升售價以轉嫁上升成本，有關售價將於二零一零年下半年開始生效。本公司將繼續採取節省成本之措施，開拓新市場，及建立新產品系列，藉以維持市場競爭力。本公司預期，電子產品業務分部表現將於二零一零年好轉。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關目標集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

吾等於下文載列有關Talent Central Limited於中華人民共和國(「中國」)持有由天倫興業有限公司、永盈興業有限公司(「永盈」)、永陽投資有限公司(「永陽」)、廣州建陽房地產發展有限公(「廣州建陽」)、廣州黃埔金成房產開發有限公司(「黃埔金成」)、海口易晟實業有限公司(「海口易晟」)、海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)、海南宏倫置業有限公司(「海南宏倫」)、海南白馬天鵝灣置業有限公司(「海南白馬天鵝灣」)、廣州高田投資有限公司(「廣州高田」)、廣州賢莊房地產開發有限公司(「廣州賢莊」)、廣州永祥投資有限公司(「廣州永祥」)、廣州新天房地產發展有限公司(「廣州新天」)、廣州君譽酒店投資有限公司(「廣州君譽」)及廣州譽晟房地產開發有限公司(「廣州譽晟」)(以下統稱為「目標集團」)經營之物業發展及物業投資之合併財務資料(當中包括目標集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日之合併財務狀況報表，以及目標集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之合併全面收入報表、合併權益變動表及合併現金流量表)之會計師報告，以供載入明日國際集團有限公司(「　貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發之有關建議收購目標公司之全部股本權益(「收購事項」)之通函中。

Talent Central Limited(「目標公司」)連同其附屬公司及聯營公司已進行下文附註1(b)所述之目標集團成立(「目標集團成立事項」)，以精簡目標集團架構。於本報告日期，目標集團擁有於下文附註1(b)所載列之直接、間接持有之附屬公司及聯營公司實際權益。

所有組成目標集團之公司均採用十二月三十一日作為法定報告及／或管理報告之財政年結日，且均為私有公司或，倘於香港以外地區註冊成立，與於香港註冊成立之私有公司具有相同特點。現時組成目標集團之公司於有關期間之法定經審核財務報表倘有法定審核要求，已根據其各自註冊成立所在地區之相關適用會計原則編製。有關該等公司之法定核數師名稱之詳情已根據該等公司各自之委聘條款於下文附註15中載列。

就本報告而言，目標集團之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

目標集團之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。 貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之合併財務資料，並就合併財務資料達成獨立意見，並向 閣下報告。

吾等認為合併財務報表真實及公平地反映目標集團於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止期間以及截至二零一零年四月三十日止四個月之事務狀況以及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

合併全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*6*	114,509	170,530	16,170	21,089
銷售成本		(94,846)	(152,479)	(5,746)	(12,699)
毛利		19,663	18,051	10,424	8,390
投資物業公平值收益		104,005	32,735	191,670	–
其他收益及收入淨額	*7*	118,185	837	14,455	6,691
銷售及市場推廣成本		(1,061)	(5,119)	(1,997)	(1,723)
行政及其他經營開支		(50,681)	(77,769)	(5,373)	(19,882)
持有作出售已竣工物業減值虧損		(9,271)	–	–	–
廉價收購收益	*11*	1,458,031	–	–	–
經營溢利/(虧損)		1,638,871	(31,265)	209,179	(6,524)
融資成本	*8*	(2,038)	(7,235)	(12,055)	(10,414)
除所得稅前溢利/(虧損)	*9*	1,636,833	(38,500)	197,124	(16,938)
所得稅開支	*12*	(574,065)	(13,294)	(47,917)	–
期/年內溢利/(虧損)		1,062,768	(51,794)	149,207	(16,938)
其他全面收入					
換算海外業務之財務報表之匯兑收益		1,176	528	6,878	1,761
可供出售權益證券公平值(虧損)/收益淨額		(4)	247	(909)	1,147
		1,172	775	5,969	2,908
年/期內全面收入/(虧損)總額		1,063,940	(51,019)	155,176	(14,030)

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
以下人士應佔溢利/(虧損):					
目標集團擁有人		1,221,513	(51,794)	149,207	(16,938)
非控股權益		(158,745)	–	–	–
		1,062,768	(51,794)	149,207	(16,938)
以下人士應佔全面收入/(虧損)總額:					
目標集團擁有人		1,222,685	(51,019)	155,176	(14,030)
非控股權益		(158,745)	–	–	–
		1,063,940	(51,019)	155,176	(14,030)

合併財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
廠房及設備	*13*	4,287	1,105	1,666	–
投資物業	*14*	975,000	315,000	282,265	92,241
於聯營公司之權益	*16*	6,830	–	–	–
可供出售金融資產	*17*	2,481	985	738	1,647
		988,598	317,090	284,669	93,888
流動資產					
發展中物業	*18*	3,187,257	297,412	161,130	122,308
持有作出售之已竣工物業	*19*	190,140	114,009	50,515	53,934
貿易應收款項	*20*	82,929	3,314	7,404	8,979
預付款項、按金及其他應收款項	*21*	83,187	197,615	360,785	362,640
可收回稅項		24	3,884	4,717	24
有限制現金	*22*	26,454	12,633	22,520	5,918
現金及現金等價物	*23*	92,199	86,091	7,428	8,350
		3,662,190	714,958	614,499	562,153
流動負債					
貿易應付款項	*24*	(47,670)	(88,275)	(17,216)	(32,216)
應計費用及其他應付款項	*25*	(660,001)	(557,458)	(290,381)	(134,104)
附息借貸之即期部份	*30*	(25,080)	(10,980)	(149,000)	(49,780)
稅項撥備		(107,806)	–	–	–
		(840,557)	(656,713)	(456,597)	(216,100)
流動資產淨值		2,821,633	58,245	157,902	346,053
總資產減流動負債		3,810,231	375,335	442,571	439,941

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債					
附息借貸	*30*	(740,536)	(87,240)	(98,220)	(292,220)
股東貸款	*26*	(356,776)	(100,027)	(113,448)	(119,911)
遞延稅項負債	*27*	(736,425)	(56,101)	(47,917)	–
		(1,833,737)	(243,368)	(259,585)	(412,131)
資產淨值		1,976,494	131,967	182,986	27,810
權益					
股本	*28*	1	–	–	–
儲備	*29*	1,354,643	131,958	182,977	27,801
目標集團擁有人應佔權益		1,354,644	131,958	182,977	27,801
非控股權益		621,850	9	9	9
總權益		1,976,494	131,967	182,986	27,810

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司之投資	*15*	366,736
流動資產		
現金及現金等價物		1
非流動負債		
股東貸款	*26*	(366,736)
資產淨值		1
權益		
股本	*28*	1
儲備		—
		1

合併現金流量表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)		1,636,833	(38,500)	197,124	(16,938)
就以下項目作出調整:					
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	*7*	(62)	(230)	(226)	(225)
銀行貸款利息	*8*	2,038	7,235	12,055	10,414
廉價收購收益		(1,458,031)	–	–	–
出售投資物業收益	*7*	–	–	(14,076)	–
自有資產折舊	*13*	294	553	555	–
投資物業之公平值收益		(104,005)	(32,735)	(191,670)	–
營運資金變動前之經營溢利/(虧損)		77,067	(63,677)	3,762	(6,749)
發展中物業及持有作出售之已竣工物業減少/(增加)		85,666	(199,776)	(35,403)	(32,875)
貿易應收款項(增加)/減少		(79,615)	4,090	1,575	(2,858)
預付款項、按金及其他應收款項減少		379,261	199,819	3,397	20,096
貿易應付款項(減少)/增加		(40,605)	71,059	(15,000)	(4,300)
應計費用及其他應付款項(減少)/增加		(1,112,060)	230,428	154,735	(29,559)
經營活動(使用)/產生之現金		(690,286)	241,943	113,066	(56,245)
已付所得稅		(517)	(4,277)	(4,693)	(24)
經營活動(使用)/產生之現金淨額		(690,803)	237,666	108,373	(56,269)

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
投資活動之現金流量					
發行普通股本所得款項		1	–	–	–
購買廠房及設備	*13*	(557)	–	(2,221)	–
於聯繫公司之額外投資付款		(3,827)	–	–	–
購買於附屬公司之額外權益	*31*	48,338	–	–	–
出售投資物業所得款項		–	–	15,722	–
已收利息		62	230	226	225
投資活動產生之現金淨額		44,017	230	13,727	225
融資活動之現金流量					
附息借貸之所得款項		476,170	–	–	57,000
償還附息借貸		(4,324)	(149,000)	(94,780)	–
有限制現金		(13,821)	9,887	(16,602)	(5,918)
股東貸款		195,720	(13,421)	(6,463)	(5,691)
已付利息		(2,038)	(7,235)	(12,055)	(10,414)
融資活動產生／(所用)之現金淨額		651,707	(159,769)	(129,900)	34,977
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		4,921	78,127	(7,800)	(21,067)
於一月一日之現金及現金等價物		86,091	7,428	8,350	29,394
匯率變動之影響		1,187	536	6,878	23
期／年末之現金及現金等價物		92,199	86,091	7,428	8,350
現金及現金等價物分析					
銀行結餘及現金	*23*	92,199	86,091	7,428	8,350

合併權益變動表

	目標集團擁有人應佔						
	股本	匯兑儲備	就可供出售金融資產之公平值儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日	–	–	–	41,831	41,831	9	41,840
年內虧損	–	–	–	(16,938)	(16,938)	–	(16,938)
其他全面收入							
–可供出售金融資產之公平值變動	–	–	1,147	–	1,147	–	1,147
–換算海外業務之財務報表之匯兑收益	–	1,761	–	–	1,761	–	1,761
年內全面虧損總額	–	1,761	1,147	(16,938)	(14,030)	–	(14,030)
於二零零七年十二月三十一日	–	1,761	1,147	24,893	27,801	9	27,810
於二零零八年一月一日	–	1,761	1,147	24,893	27,801	9	27,810
年內溢利	–	–	–	149,207	149,207	–	149,207
其他全面收入							
–可供出售金融資產之公平值變動	–	–	(909)	–	(909)	–	(909)
–換算海外業務之財務報表之匯兑收益	–	6,878	–	–	6,878	–	6,878
年內全面收入總額	–	6,878	(909)	149,207	155,176	–	155,176
於二零零八年十二月三十一日	–	8,639	238	174,100	182,977	9	182,986

	目標集團擁有人應佔						
	股本	匯兑儲備	就可供出售金融資產之公平值儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零九年一月一日	–	8,639	238	174,100	182,977	9	182,986
年內虧損	–	–	–	(51,794)	(51,794)	–	(51,794)
其他全面收入							
–可供出售金融資產之公平值變動	–	–	247	–	247	–	247
–換算海外業務之財務報表之匯兑收益	–	528	–	–	528	–	528
年內全面虧損總額	–	528	247	(51,794)	(51,019)	–	(51,019)
於二零零九年十二月三十一日	–	9,167	485	122,306	131,958	9	131,967
於二零一零年一月一日	–	9,167	485	122,306	131,958	9	131,967
發行股份	1	–	–	–	1	–	1
於附屬公司之新投資產生之非控股權益	–	–	–	–	–	780,586	780,586
期內溢利	–	–	–	1,221,513	1,221,513	(158,745)	1,062,768
其他全面收入							
–可供出售金融資產之公平值變動	–	–	(4)	–	(4)	–	(4)
–換算海外業務之財務報表之匯兑收益	–	1,176	–	–	1,176	–	1,176
期內全面收入總額	–	1,176	(4)	1,221,513	1,222,685	(158,745)	1,063,940
於二零一零年四月三十日	1	10,343	481	1,343,819	1,354,644	621,850	1,976,494

合併財務報表附註

1. 主要業務及重組

(a) 主要業務

Talent Central Limited(「目標公司」)為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司董事認為於二零一零年四月三十日，Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為目標公司之最終母公司。

目標集團包括目標公司以及其直接及間接擁有之附屬公司及聯營公司。目標集團之主要業務為物業發展及物業投資。有關目標集團之業務詳情載於下文附註15。

(b) 目標集團成立事項

(i) 成立目標公司以間接持有項目公司

於目標集團成立事項前，物業發展及物業投資由項目公司(包括於中國註冊成立之有限公司廣州建陽、黃埔金成、海南宏倫、海南白馬天鵝灣、廣州高田、廣州賢莊、廣州新天及廣州君譽)進行。

目標公司於二零一零年一月十二日成立，並透過目標公司之全資附屬公司天倫興業收購永盈。永盈持有項目公司黃埔金成之全部權益，並收購永陽之全部權益，而永陽則全資擁有項目公司廣州建陽。

就本報告而言，中國物業發展及物業投資之合併財務資料乃按合併基準編製。

就本報告採用合併基準前，管理層已加以考慮之因素包括目標集團於收購事項前為單一業務、受共同控制及由同一最終人士控制。

(ii) 就海口易晟、海南凱亞、海南宏倫及海南白馬天鵝灣而言

永盈於二零一零年三月收購投資控股公司海口易晟。於永盈進行收購之時，海口易晟為另一投資控股公司海南凱亞之唯一實益擁有人，而海南凱亞則持有譽海灣項目之項目公司海南宏倫30%權益以及天鵝灣項目之項目公司海南白馬天鵝灣25%權益。

(iii) 就廣州高田及廣州賢莊而言

永盈收購海口易晟後，目標公司於二零一零年三月透過其間接全資附屬公司海南凱亞收購廣州高田之全部股權。於海南凱亞進行收購之時，廣州高田持有東鳴軒項目及上譽花園項目，並透過其全資附屬公司廣州賢莊持有南湖山莊項目。

(iv) 就廣州永祥而言

永盈收購海口易晟後，目標公司已於二零一零年三月透過其間接全資附屬公司海南凱亞收購廣州永祥之全部權益。於獲海南凱亞收購之時，廣州永祥持有廣州新天房地產發展有限公司(「廣州新天」)之30%股權，廣州新天為將發展林和村改造項目之項目公司。

(v) 就廣州君譽而言

永盈收購海口易晟後，目標公司透過其間接全資附屬公司海南凱亞成立投資控股公司廣州君譽，進行酒店收購事項。於二零一零年六月，天倫控股以資本注資方式注資新酒店，因而持有廣州君譽的70%股本權益，而海南凱亞持有的股本權益則攤薄至30%。Talent Trend已在該協議中承諾，目標公司將透過海南凱亞向天倫控股收購廣州君譽的70%股本權益，而倘該收購的代價超過人民幣20,000,000元，Talent Trend將承擔差額。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

合併財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所有有關期間一致應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對目標集團財務報表之影響(如有)披露於附註3。

除如下文之會計政策所釋，分類為可供出售之金融工具及投資物業按其重估值及公平值列值外，合併財務報表已根據歷史成本基準編製。

編製合併財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對合併財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 綜合基準

附屬公司自其控制權轉移予目標集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益及虧損已於編製合併財務報表時予以對銷。當集團內公司間資產銷售之未變現虧損於綜合賬目時撥回，相關資產亦按本集團之角度進行減值測試。附屬公司之合併財務報表所呈報之金額已於需要時調整，以確保與目標集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益指並非由目標集團擁有之股本權益應佔附屬公司損益及資產淨值部份及並非為目標集團金融負債。

非控股權益在合併財務狀況報表中列在權益內，與目標集團擁有人應佔權益分開呈列。非控股權益應佔溢利或虧損於合併全面收入報表內分開呈列為目標集團之業績分配。倘少數股東應佔虧損超過非控股權益所佔附屬公司股本權益之權益，超額部份和任何屬於少數股東之進一步虧損則分配予非控股權益，惟以少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從目標集團之權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回目標集團過往承擔之少數股東應佔虧損後，方始分配予非控股權益。

2.3 附屬公司

附屬公司乃指目標集團有權控制其財務及經營政策以從其業務中獲得利益之實體。於評估目標集團是否控制另一實體時，現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響為其考慮因素。

目標集團就收購附屬公司(除按合併會計法入賬者除外)按收購法處理入賬。收購成本按所付出資產、所發行之股本工具及所產生或須承擔之負債於交換日期之公平值，加上收購直接產生之成本而計量。業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債按其於收購日期之公平值計量，而不論非控股權益之規模。收購成本超出目標集團應佔所收購可識別淨資產公平值部分記錄為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司淨資產之公平值，該差額將直接於收入報表中確認。

於目標公司之財務狀況報表中，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損撥備列值。附屬公司之業績由目標集團按已收及應收股息之基準列賬。

2.4 外幣換算

合併財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，人民幣亦為目標集團之功能貨幣。

於實體之獨立財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日，外幣計值之貨幣資產及負債均按該日的適用外幣匯率換算。因結算該等交易及因報告日換算貨幣資產及負債所產生之匯兑收益及虧損，均於損益中確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣為單位按歷史成本計值之非貨幣項目概不重新換算。

於合併財務報表內，原本以目標集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務在所有獨立財務報表中已轉換為人民幣。資產及負債已按報告日之匯率換算為人民幣。倘若匯率無重大波動，收入及開支已按交易日報之匯率或申報期之平均匯率換算為人民幣。從此程序產生之任何差額已於其他全面收入中確認並於股本內之貨幣換算儲備內分開累計。

於出售海外業務時，此匯兑差額從權益重新分類至損益並作為出售之部分盈虧。

2.5 收入確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟利益將計入目標集團以及收益及成本(倘適用)能可靠地計量，收益確認如下：

物業銷售收入在物業之風險及回報轉移至買方時確認，通常為相關物業已竣工及物業交付予買方及有關應收款合理地確認收取之時。倘目標集團須在已交付予買方之物業進行進一步工作，有關開支將即時獲確認。出售物業之按金及已收分期付款在收益確認日之前包括在財務狀況報表中流動負債內，作為已收銷售訂金及分期付款入賬。

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。

根據經營租賃之物業租賃租金收入使用直線基準按租賃期限確認。

2.6 廠房及設備

廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接因收購該項目而動用的支出。

廠房及設備之折舊乃以直線法及下列年率計算，以在有關資產之估計可用年期內把其成本減剩餘價值撇銷：

汽車	18%－30%
傢俬及設備	18%
租賃裝修	33.33%

資產之剩餘價值、折舊方法及可用年期於各報告日檢討並於適當時調整。

棄置或銷售所產生之盈虧為銷售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入目標集團且該項目之成本能可靠計量時，其後成本方加入資產賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本如維修及保養則於產生之財務期間內在收益表內扣除。

2.7 於附屬公司之投資及非金融資產之減值

於附屬公司之權益及非金融資產須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據目標集團之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.8 投資物業

為賺取長期租金收入或實現資本增值或兩者兼備而持有，且並非由目標集團佔用的物業，列為投資物業。現時正在建造或發展中，以用作未來投資物業用途之物業，列為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有的土地。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，會分類為投資物業及據此入賬。經營租賃按融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本計量，包含相關交易費用。

初始確認後，投資物業按公平值計量。倘在建投資物業之公平值未能可靠計量，該物業於建造完成日期或公平值變成能可靠地計量之日期中較早者之前按成本計量。根據活躍市場價格為基礎，如有需要，則就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘未能取得該資料，目標集團將使用其他估值方法，如較不活躍市場之近期價格或折現現金流估計。

投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租賃的租金收入，以及在現時市場情況下有關未來租賃的租金收入的假設。

後續支出只有在有關某項資產的未來經濟利益很可能流入目標集團，而該項資產的成本能可靠地計量時，才計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於發生的財務期間在收入報表支銷。

投資物業之公平值變動在收入報表內確認。

倘存貨項目因其用途改變而成為投資物業，於轉換日期該項目之賬面值及公平值間之任何差額將於損益中確認。

2.9 租賃

倘目標集團釐定一項安排(由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包括一項租賃。該釐定乃根據對該安排的實質情況所作評估，而無論該安排是否採取租賃的法律形式。

(i) 租賃予目標集團的資產分類

對於目標集團根據租賃所持有的資產，如租賃將所有權的絕大部分風險及回報轉移至目標集團，則有關資產被分類為融資租賃項下的資產。如租賃不會將所有權的絕大部分風險及回報轉移至目標集團，則分類為經營租賃。

(ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘目標集團根據經營租賃持有資產使用權，以租賃作出的付款會以直線基準於租期內，於合併全面收入報表中扣除，惟倘存在另一種更能反映租賃資產產生的利益模式的基準則除外。所獲租賃獎勵乃於損益中確認為已付淨租金總額的一部分。或然租金將於其產生的會計期間自損益中扣除。

(iii) 作為出租人之經營租賃費用

根據經營租賃出租之資產於合併財務狀況報表中包括於投資物業項目內。

2.10 存貨

(i) 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列值。可變現淨值以最終預期獲變現之價格減適用變動銷售開支及完成之預期成本計算。

成本包括物業之土地及發展成本之預付租賃款項。物業發展成本包括施工成本、根據目標集團會計政策撥充資本的借貸成本及其他直接發展開支以及發展期間產生的直接應佔成本。物業於完工時將轉撥至持有作出售已竣工物業。

發展中物業獲分類為流動資產，惟不會於一個正常業務循環中變現者除外。

(ii) 持有作出售之已竣工物業

於各有關年度末仍未售出之已竣工物業以成本或變現淨值兩者之較低者列值。

成本包括仍未售出之物業應佔開發成本。

變現淨值經參考日常業務之估計售價減作出銷售之適用估計出售開支釐定。

2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，變現時只存在輕微價值變動風險。

2.12 金融資產

目標集團於附屬公司之權益以外之金融資產之會計政策載列如下。

目標集團之金融資產獲分類至以下類別：

– 貸款及應收款項

– 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的，決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)目標集團成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，及擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告對金融資產會被進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) *貸款及應收款項*

貸款及應收款項指具有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本經計及收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利率及交易成本整體一部份之費用。

(ii) *可供出售金融資產*

不符合資格列入其他金融資產類別之非衍生金融資產分類為可供出售金融資產。

此類別內之所有金融資產其後乃以公平值計量。因公平值變動之盈虧(除股息及利息收入外)於其他全面收入確認，並於權益內的可供出售之金融資產公平值儲備內獨立累計，(惟減值虧損以及貨幣資產之外幣兑換盈虧除外)，直至金融資產終止確認為止，屆時累計盈虧將自權益重新分類至損益。以實際利率法計算之利息於損益內確認。

以外幣定值之可供出售貨幣資產之公平值乃以該外幣釐定，並按報告日之即期利率予以換算。引起該資產攤銷成本變動之換算差額應佔之公平值變動於損益內予以確認，而其他變動於其他全面收入內予以確認。

並無於活躍市場報價、其公平值無法可靠計算之可供出售權益證券投資，以及須透過交付該等無報價股本工具結算之衍生工具，於初步確認後，於每個報告日按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。

金融資產之減值

於各報告日期會檢討按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致目標集團對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- 債務人可能會破產或其他財務重整；
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響；及
- 於股本權益工具之投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於目標集團債務人之付款狀況，以及與目標集團資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，任何減值虧損將釐定及確認如下：

(i) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益內確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值虧損後發生之事項相關，則過往確認之減值虧損撥回，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期間未確認減值時之攤銷成本。撥回之金額將於撥回期間之損益中確認。

(ii) 可供出售金融資產

當可供出售金融資產之公平值減幅於其他全面收入確認，並於權益內累計，且有客觀證據顯示資產已減值，有關數額將自權益扣除並於損益確認為減值虧損。該數額乃按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當時之公平值間之差額，減去之前就該資產在損益已確認之任何減值虧損計量。

就歸類為可供出售之股本權益工具投資之撥回並不在損益中確認。日後之公平值增加在其他全面收入中確認。

2.13 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納之、涉及即期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任。該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就合併財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異初步確認(除業務合併外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

除非目標集團可以控制暫時差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則投資於附屬公司所產生之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債。

遞延稅項按於報告日期已或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或於其他全面收入，或倘與其他全面收入或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 目標集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

目標集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

    (i) 同一應課稅實體；或

    (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.14 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，目標集團的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，目標集團及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，目標集團對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃下之資產與目標集團於中國政府管理的獨立行政基金項下之資產相互獨立。

目標集團之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.15 金融負債

目標集團之金融負債包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、附息借貸及股東貸款。

當目標集團成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。所有利息相關費用根據目標集團借貸成本之會計政策確認(見附註2.20)。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

附息借貸

附息借貸初步以公平值減應佔交易成本確認。在初步確認後，附息借貸以攤銷成本列賬，而初次確認的金額與贖回價值之間的任何差額連同任何應付利息及費用在借貸期間以實際利息法在損益中確認。

其他金融負債

貿易應付款項、應計費用及其他應付款項及股東貸款初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.16 撥備及或然負債

倘目標集團須就已發生的事件承擔法定或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠就責任之金額作出可靠的估計時，便應就該負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值將撥備列賬。

所有撥備均於各報告日期作檢討及調整，以反映即期最準確估計。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，除非付出經濟利益的可能性甚微。倘目標集團可能須承擔的責任須視乎某宗或多宗不可控制的未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，除非付出經濟利益的可能性甚微。

或然負債於分配購買價至在業務合併時收購之資產及負債時獲確認，其於收購日期初步按公平值計值，其後根據上述可能確認之可比較撥備及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計值。

2.17 已發出財務擔保

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期作出付款時，發行人(或擔保人)須支付指定金額予持有人以補償其所蒙受虧損之合約。

倘目標集團發出財務擔保，該擔保之公平值初步確認為貿易及其他應付款項內之遞延收入。倘在發行該擔保時有已收或應收之代價，有關代價則根據適用於該類資產之目標集團政策確認。倘並無已收或應收之有關代價，於初步確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，按擔保年期於損益表攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘當擔保持有人有可能根據財務擔保向目標集團提出索償，且對目標集團之申索金額預期超過現時賬面值(即初步確認金額減累計攤銷)(如適用)時，則確認撥備。

2.18 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為目標集團之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介機構直接或間接控制目標集團或於作出財務及經營決策方面對目標集團行使重大影響力，或與其他人士共同擁有目標集團之控制權；

(ii) 目標集團與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為目標集團之聯營公司，或目標公司屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為目標集團或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就目標集團或任何實體(為目標集團之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

2.19 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)呈報內部報告的方式一致。主要營運決策人已確認為總公司之高級管理層。主要營運決策人負責制定決策、分配資源及評核各經營分部的表現。

主要營運決策人已確認目標集團之兩個業務分部作為經營分部如下：

(a) 物業發展

(b) 物業投資

目標集團根據香港財務報告準則第8號就呈報分部業績所採用之計量政策與根據香港財務報告準則編製其合併財務報表所採用者一致，惟於計算經營分部之經營業績時並無包括不可直接歸屬於任何經營分部業務活動之經營租賃費用、應付賬款撇銷、企業所得稅及開支除外。

分部資產指分部進行經營活動而使用的經營資產及按合理基準，分部直接應佔或可分配至分部之資產，惟不包括不可直接分配至任何經營分部的經營業務之現金及現金等價物、有限制現金、於聯營公司之權益、廠房及機器、可供出售金融資產、其他應付款項及可收回所得稅。

分部負債指分部進行經營活動而使用的經營負債及按合理基準分部直接應佔或可分配至分部之經營負債，惟不包括不可直接分配至任何經營分部的經營活動之附息借貸、股東貸款、其他應付款項及即期稅項負債。

2.20 借貸成本

衍生自收購、建設或生產任何合資格資產的借貸成本於完成建設及將資產達致作擬定用途期間資本化。合資格資產乃一項必須利用長時間達致其擬定用途或出售狀況的資產。其他借貸成本在產生時列作開支。

借貸成本於資產產生開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部份。在大致上完成預備合資格資產作擬定用途或出售的所有必需活動後，借貸成本不會再被資本化。

2.21 商譽

收購業務產生的商譽按成本值減任何累計減值虧損計量並於財務狀況表中單獨列示。

就減值測試而言，收購所產生的商譽乃被分配到預期從收購的協同效應中受益的各相關現金產生單位或各現金產生單位群組。已獲分配商譽的現金產生單位每年或凡單位可能出現減值的跡象時進行減值測試。就一個財政年度中收購產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位須於該財政年度結束之前進行減值測試。當現金產生單位的可收回數額少於該單位的賬面值，則減值虧損須予分配，以削減分配到該單位的任何商譽的賬面值，及其後以單位各資產的賬面值為基準按比例分配予該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損均直接於損益賬中予以確認。商譽的減值虧損於其後期間不予撥回。

出售相關現金產生單位時，已資本化的商譽應佔金額於出售時計入對出售產生的損益數額的釐定過程中。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日生效。目標集團於編製其截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已一致應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(經修訂)	經營分部，取代香港會計準則第14號「分部報告」
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具－披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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善

除下文所述，採納新訂香港財務報告準則對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式和項目標題及該等報表內部分項目之呈報作出若干變動。當追溯應用會計政策或於其財務報表追溯重列項目或其重新分類於財務報表之項目時，須呈報第三份於最早比較期間期初之財務狀況表。該準則亦須作出額外披露。

目標集團之資產、負債及收支之計量及確認並無變動。惟部分過往直接於權益確認之項目現時於其他全面收益項目下確認，例如重估可供出售金融資產。香港會計準則第1號影響權益持有人權益變動之呈報，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列，以符合經修訂準則。目標集團已就合併財務報表的呈列及分部報告追溯修改其會計政策。然而，比較數字之變動對於二零零七年一月一日之合併或公司財務狀況報表並無構成影響，因此並無呈列於二零零七年一月一日之合併財務狀況報表。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表

此經修訂準則於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效，並引入失去附屬公司控制權及目標公司於附屬公司之權益變動之會計處理變更。全面收益總額須由非控股權益分佔，即使這會導致非控股權益產生虧絀結餘。董事預期此準則不會對目標集團之合併財務報表產生重大影響。

香港會計準則第27號(修訂本)於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

該修訂規定投資方於損益內確認來自附屬公司之股息，而不論有關分派是以被投資方之收購前或收購後儲備撥付。於過往年間，目標集團將收購前儲備撥付之股息確認為於附屬公司投資回收(即投資成本扣減)。僅自收購後儲備撥付之股息於損益內確認為收入。

根據此新會計政策，倘股息分派數額過大，則根據目標公司有關非金融資產減值之會計政策對投資進行減值測試。

該集團已根據香港會計準則第27號之修訂本之規定提前應用此新會計政策，故並無重列比較數字。

香港會計準則第40號投資物業

根據香港會計準則第40號投資物業之修訂本，在建投資物業將於公平值變成能可靠地計量之日期及物業竣工日期之較早者按公平值列值。與所有其他按公平值列值之投資物業所採用政策一致，任何盈虧將於損益中確認。先前該等物業於竣工前按成本列值，而竣工時，該等物業將以公平值列賬，任何盈虧於損益確認。

香港財務報告準則第3號業務合併

此項準則適用於二零零九年七月一日或以後開始之報告期間及將於未來應用。新準則仍規定須採用購買法(現稱為收購法)入賬，但對轉讓代價及被收購方之可識別資產和負債之確認及計量，以及於被收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)之計量引入重大變動。此項新準則預期將會對於二零零九年七月一日或以後開始之報告期間所發生之業務合併產生重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

該修訂規定須就合併財務狀況報表內按公平值計量之金融工具作出額外披露。有關公平值計量分為三個公平值層次，反映計量中所使用之可觀察市場數據之程度。此外，衍生金融負債之到期日須分析另行披露，並顯示該等衍生工具之剩餘合約年期，有關資料對了解現金流量之時間攸關重要。目標集團已應用該修訂之過渡條文，並無提供有關此等新規定之可比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並無影響目標集團之已識別及可呈報經營分部，但呈報分部資料現時乃基於內部管理呈報資料編製，該等資料由主要營運決策人定期審閱。就過往的年度財務報表而言，有關分部是參照目標集團風險及回報之主要來源及性質確定。採納香港財務報告準則第8號並無於重新指定目標集團之報告分部中反映。目標集團已追溯應用其分部報告會計政策之變動。然而，比較數字之變動並無

對二零零七年一月一日之合併或公司財務狀況報表產生影響，因此於二零零七年一月一日之合併財務狀況報表並無呈列。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟尚未生效，目標集團並無提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間採納於目標集團之會計政策。預期對目標集團之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對目標集團之合併財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則就二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收益呈報外，公平值收益及虧損將於損益確認。董事現正評估新準則可能對目標集團首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素(包括根據情況對未來事件作合理預測)持續評估。目標集團就未來作出估算及假設。所得會計估算將如其定義般，甚少與相關之實際結果相同。可能對下一個財政年度資產與負債之賬面值造成重大影響之估算及假設於下文作出討論：

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

目標集團於中國經營，並須於中國繳納所得稅。對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜最終的稅項結果與最初入賬金額不同時，有關差額將影響釐定期內的所得稅及遞延稅款撥備。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時差額有關及稅項虧損的遞延稅項資產，其結果可能與實際使用者不同。

(b) 中國土地增值稅

目標集團須於中國繳納土地增值稅。然而，這些稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而目標集團還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。目標集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的稅務開支及稅項撥備。

(c) 投資物業之估計公平值

公平值之最佳證明為附有同類租約及其他合約之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，目標集團會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，目標集團會考慮到不同來源的資料，包括：

(i) 參考不同性質、情況或地區(或根據不同租約或其他合約)的物業於活躍市場之現行價格(經調整以反映該等差異)；

(ii) 同類物業於較不活躍市場之近期價格(已就以該等價格發生交易以來經濟狀況之任何變化作出調整)；及

(iii) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可能)外在證據(如相同地區狀況相同之同類物業當時之市場租金)，基於對未來現金流量之可靠估計以及反映當前對現金流量金額及時間之不確定性按照市場評估貼現率計算之現金流量預測。

目標集團基於獨立及專業合資格估值師之估值評估投資物業之公平值。

5. 分部資料－目標集團

目標集團之主要營運決策人為目標集團之董事，負責審閱目標集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層基於該等報告釐定經營分部。目標集團被分為兩個業務分部：物業發展及物業投資。由於目標集團主要營運決策人認為目標集團之所有收益及業績來自中國市場，故並無呈列地區分部資料。

截至二零一零年四月三十日止期間之合併全面收入報表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	108,899	5,610	114,509
報告分部溢利	5,697	81,642	87,339
未分配收入及開支，淨額			67,500
廉價收購收益			1,458,031
融資成本			(2,038)
除所得稅前溢利			1,610,832
所得稅開支			(548,064)
期內溢利			1,062,768
－售出物業成本	(85,434)	－	(85,434)
－營業稅、其他徵費及土地增值稅	(8,403)	(1,009)	(9,412)
－投資物業公平值收益	－	104,005	104,005
－銷售及市場推廣成本	(94)	(962)	(1,056)
－遞延稅項開支	－	(26,001)	(26,001)
－持有作出售已竣工物業減值	(9,271)	－	(9,271)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之合併全面收入報表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	161,452	9,078	170,530
報告分部(虧損)／溢利	(257)	32,013	31,756
未分配收入及開支，淨額			(71,205)
融資成本			(7,235)
除所得稅前虧損			(46,684)
所得稅開支			(5,110)
年內虧損			(51,794)
－售出物業成本	(140,524)	－	(140,524)
－營業稅、其他徵費及土地增值稅	(10,350)	(1,605)	(11,955)
－投資物業公平值收益	－	32,735	32,735
－銷售及市場推廣成本	(5,089)	－	(5,089)
－撇銷壞賬	(5,746)	－	(5,746)
－遞延稅項開支	－	(8,184)	(8,184)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之合併全面收入報表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	3,794	12,376	16,170
報告分部(虧損)／溢利	(3,038)	169,155	166,117
未分配收入及開支，淨額			(4,855)
融資成本			(12,055)
除所得稅前溢利			149,207
所得稅開支			—
年內溢利			149,207
—售出物業成本	(3,932)	—	(3,932)
—營業稅、其他徵費及土地增值稅	(1,195)	(619)	(1,814)
—投資物業公平值收益	—	191,670	191,670
—出售投資物業收益	—	14,076	14,076
—銷售及市場推廣成本	(1,706)	—	(1,706)
—遞延稅項開支	—	(47,917)	(47,917)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之合併全面收入報表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	13,407	7,682	21,089
報告分部(虧損)／溢利	(452)	6,996	6,544
未分配收入及開支，淨額			(13,068)
融資成本			(10,414)
除所得稅前虧損			(16,938)
所得稅開支			—
年內虧損			(16,938)
—售出物業成本	(11,516)	—	(11,516)
—營業稅、其他徵費及土地增值稅	(799)	(384)	(1,183)
—銷售及市場推廣成本	(1,497)	—	(1,497)

於二零一零年四月三十日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	3,187,257	—	3,187,257
持有作出售已竣工物業	190,140	—	190,140
貿易應收款項	82,008	921	82,929
投資物業	—	975,000	975,000
	3,459,405	975,921	4,435,326
未分配：			
廠房及設備			4,287
於聯營公司之權益			6,830
可供出售金融資產			2,481
可收回稅項			24
預付款項、按金及其他應收款項			83,187
有限制現金			26,454
現金及現金等價物			92,199
合併財務狀況報表之總資產			4,650,788

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
報告分部負債			
貿易應付款項	47,670	—	47,670
應計費用及其他應付款項	266,687	3,709	270,396
遞延稅項負債	574,137	162,288	736,425
	888,494	165,997	1,054,491
未分配			
附息借貸			765,616
應計費用及其他應付款項			389,605
稅項撥備			107,806
股東貸款			356,776
合併財務狀況報表之總負債			2,674,294

於二零零九年十二月三十一日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	297,412	—	297,412
持有作出售已竣工物業	114,009	—	114,009
貿易應收款項	3,314	—	3,314
投資物業	—	315,000	315,000
	414,735	315,000	729,735
未分配：			
廠房及設備			1,105
可供出售金融資產			985
預付款項、按金及其他應收款項			197,615
可收回稅項			3,884
有限制現金			12,633
現金及現金等價物			86,091
合併財務狀況報表之總資產			1,032,048
報告分部負債			
貿易應付款項	88,275	—	88,275
應計費用及其他應付款項	339,882	1,571	341,453
遞延稅項負債	—	56,101	56,101
	428,157	57,672	485,829
未分配			
附息借貸			98,220
應計費用及其他應付款項			216,005
股東貸款			100,027
合併財務狀況報表之總負債			900,081

於二零零八年十二月三十一日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	161,130	—	161,130
持有作出售已竣工物業	50,515	—	50,515
貿易應收款項	7,404	—	7,404
投資物業	—	282,265	282,265
	219,049	282,265	501,314
未分配：			
廠房及設備			1,666
可供出售金融資產			738
預付款項、按金及其他應收款項			360,785
可收回稅項			4,717
有限制現金			22,520
現金及現金等價物			7,428
合併財務狀況報表之總資產			899,168
報告分部負債			
貿易應付款項	17,216	—	17,216
應計費用及其他應付款項	116,997	813	117,810
遞延稅項負債	—	47,917	47,917
	134,213	48,730	182,943
未分配			
附息借貸			247,220
應計費用及其他應付款項			172,571
股東貸款			113,448
合併財務狀況報表之總負債			716,182

於二零零七年十二月三十一日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	122,308	—	122,308
持有作出售已竣工物業	53,934	—	53,934
貿易應收款項	8,979	—	8,979
投資物業	—	92,241	92,241
	185,221	92,241	277,462
未分配：			
可供出售金融資產			1,647
預付款項、按金及其他應收款項			362,640
可收回稅項			24
有限制現金			5,918
現金及現金等價物			8,350
合併財務狀況報表之總資產			656,041
報告分部負債			
貿易應付款項	32,216	—	32,216
應計費用及其他應付款項	7,568	2,122	9,690
	39,784	2,122	41,906
未分配			
附息借貸			342,000
應計費用及其他應付款項			124,414
股東貸款			119,911
合併財務狀況報表之總負債			628,231

6. 收益－目標集團

目標集團之主要業務於此等財務報表附註1披露。目標集團之營業額為來自該等業務之收益。來自目標集團主要業務之收益於有關期間確認如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 一月一日至 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
出售物業	108,799	160,955	3,050	12,329
投資物業租賃收入總額	5,610	9,078	12,376	7,682
車位租金收入總額	100	497	744	1,078
總計	114,509	170,530	16,170	21,089

7. 其他收益及收入淨額－目標集團

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他收益				
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	62	230	226	225
汽車租金收入總額	200	605	153	–
撇銷貿易應付款項*(附註(a))*	17,216	–	–	6,450
沒收租賃按金	295	–	–	–
其他*(附註(b))*	100,412	2	–	16
	118,185	837	379	6,691
其他收入淨額				
出售投資物業收益	–	–	14,076	–
	118,185	837	14,455	6,691

附註(a) 於截至二零一零年四月三十日止四個月，黃埔金成之債權人獲取約人民幣17,200,000元以及該債權人已三年未領取該筆款項。根據中國稅務規例，逾期三年或以上之應付款項應被視作應課稅收入。為與稅務規例保持一致，目標集團董事決定撇銷該等黃埔金成之貿易應付賬款。

於二零零七年度，第三方提供予廣州建陽性質為現金墊款之款項約人民幣6,450,000元分10年撥備。前述應付款項已記錄於廣州建陽之賬目內，債權人於過去10年並無收回有關金額。根據中國稅務法規，結欠3年或以上的應付款項須視為應課稅收入。目標集團董事決定撇銷有關貿易應付款項，以符合稅務法規及保持前後一致。

附註(b) 於截至二零一零年四月三十日止四個月，上譽花園土地(於二零零六年從第三方收購)的合約價格獲得約人民幣100,400,000元的折讓。由於該土地由廣州高田於二零零四年購入，但賣方違反合約並延遲交付土地至二零零六年十月，故賣方同意在二零一零年進行商討後取消合約價格。

8. 融資成本－目標集團

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行貸款利息	2,038	7,235	12,055	10,414

9. 除所得稅前溢利／(虧損)－目標集團

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前溢利／(虧損)經扣除以下項目得出：				
售出物業成本	85,434	140,524	3,932	11,516
營業稅及其他徵費*(附註(a))*	7,256	9,660	843	1,097
土地增值稅*(附註(b))*	2,156	2,295	971	86
員工成本(包括董事酬金)*(附註10)*	1,166	1,831	1,954	1,349
廣告成本	3	939	353	263
銷售佣金	90	3,871	1,415	350
顧問費	–	650	315	–
租用土地及樓宇	420	–	–	–
撇銷壞賬*(附註(d))*	47,500	71,356	–	14,663
自有資產之折舊*(附註(c))*	294	553	555	–
核數師酬金	–	63	60	50

(a) 營業稅及其他徵費

目標集團於中國進行業務經營須按以下稅率就其收益繳付營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
來自投資物業之租金收入	5%

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權租金開支及所有物業發展開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

(c) 折舊開支

傢俬及設備、汽車及租賃物業裝修之折舊開支計入行政及其他經營開支。

(d) 截至二零一零年四月三十日止四個月，撇銷之壞賬金額為廣州高田向第三方之現金墊款。前述應收款項於獲目標公司收購前記錄於廣州高田之賬目內，廣州高田之董事決定撇銷有關應收款項。

於二零零九年度，撇銷之壞賬金額主要為黃埔金成向前股東之現金墊款。前述應收款項於獲永盈收購前記錄於黃埔金成之賬目內，黃埔金成之董事決定撇銷有關應收款項。

於二零零七年度，撇銷之壞賬金額與承建商拒絕提供服務有關。

10. 僱員福利開支－目標集團

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
董事酬金	–	–	–	–
工資及薪金	1,046	1,613	1,770	1,209
福利成本－定額供款計劃	87	154	162	106
員工福利	33	64	22	34
	1,166	1,831	1,954	1,349

11. 廉價收購收益－目標集團

目標公司間接持有永盈之全部股本權益，永盈於二零一零年三月以代價人民幣10,000,000元收購一家投資控股公司海口易晟。海口易晟之賣方為一名獨立第三方，其股東為張先生父親之密友及業務往來人士，代價乃根據海口易晟之註冊股本計算。於是項收購前，海口易晟為海南凱亞之唯一實益擁有人，直接持有譽海灣項目之項目公司海南宏倫之30%股本權益、天鵝灣項目之項目公司海南白馬天鵝灣之25%股本權益、東鳴軒項目之項目公司廣州高田之100%股本權益，另透過廣州高田間接持有南湖山莊之項目公司廣州賢莊之100%股本權益。

12. 所得稅開支－目標集團

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
即期稅項				
－香港利得稅	–	–	–	–
－中國企業所得稅	32,344	5,110	–	–
	32,344	5,110	–	–
遞延所得稅				
－期／年內稅項	541,721	8,184	47,917	–
所得稅開支總額	574,065	13,294	47,917	–

稅項開支及按適用稅率計算之會計溢利及虧損之對賬：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除稅前溢利／(虧損)	1,636,833	(38,500)	197,124	(16,938)
按適用稅率計算之所得稅	409,208	(9,625)	49,281	(5,589)
其他稅項司法權區不同稅率之稅務影響	–	–	36	97
毋須課稅收益之稅務影響	(3)	(11,133)	(2,717)	(9,093)
不可扣減開支之稅務影響	176,186	34,052	2,737	14,585
不確認之未動用稅項虧損之稅務影響	2,852	–	–	–
本年度動用之往年稅項虧損之稅務影響	–	–	(1,420)	–
中國土地增值稅	(14,178)	–	–	–
中國企業所得稅開支	574,065	13,294	47,917	–

香港利得稅

香港利得稅乃就有關期間之估計應課稅溢利按16.5%(二零零七年：17.5%)之稅率計算。

由於目標集團在有關期間並無產生任何應課稅收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

由於影響極微，故並無就遞延稅項撥備。

中國所得稅

目標集團有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會已批准中國企業所得稅法(「新稅法」)。自二零零八年一月一日起生效，適用於在中國成立之企業之稅率將統一為25%，並設有若干優惠條款。截至二零零七年十二月三十一日止年度之適用稅率為33%。

13. 廠房及設備－目標集團

	傢俬及設備	汽車	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日止年度				
添置	–	2,221	–	2,221
折舊	–	(555)	–	(555)
年末賬面淨值	–	1,666	–	1,666
於二零零八年十二月三十一日				
成本	–	2,221	–	2,221
累計折舊	–	(555)	–	(555)
賬面淨值	–	1,666	–	1,666
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	–	1,666	–	1,666
匯兌調整	–	(8)	–	(8)
折舊	–	(553)	–	(553)
年末賬面淨值	–	1,105	–	1,105
於二零零九年十二月三十一日				
成本	–	2,221	–	2,221
累計折舊	–	(1,108)	–	(1,108)
匯兌調整	–	(8)	–	(8)
賬面淨值	–	1,105	–	1,105
截至二零一零年四月三十日止期間				
期初賬面淨值	–	1,105	–	1,105
收購附屬公司時添置	1,834	279	817	2,930
添置	52	–	505	557
匯兌調整	–	(11)	–	(11)
折舊	(41)	(182)	(71)	(294)
期末賬面淨值	1,845	1,191	1,251	4,287
於二零一零年四月三十日				
成本	1,886	2,500	1,322	5,708
累計折舊	(41)	(1,290)	(71)	(1,402)
匯兌調整	–	(19)	–	(19)
賬面淨值	1,845	1,191	1,251	4,287

14. 投資物業－目標集團

	已竣工物業	在建投資物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日	–	–	–
添置	92,241	–	92,241
於二零零七年十二月三十一日	92,241	–	92,241
出售投資物業	(1,646)	–	(1,646)
公平值收益	191,670	–	191,670
於二零零八年十二月三十一日	282,265	–	282,265
公平值收益	32,735	–	32,735
於二零零九年十二月三十一日	315,000	–	315,000
添置			
－自收購附屬公司添置	–	476,000	476,000
－轉自發展中物業	–	79,995	79,995
公平值收益	–	104,005	104,005
於二零一零年四月三十日	315,000	660,000	975,000

金港華園及天倫花園之商業單位列賬為投資物業，並以公平值計值。投資物業於二零零七、二零零八及二零零九年底由目標集團管理層估值。於二零零八年度之重大估值收益，乃由於物業市場於該年度顯著增長所致。目標集團董事進行之估值乃參考類似物業之現時市價而得出。

目標集團之已竣工投資物業及發展中投資物業於二零一零年四月三十日之公平值由獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司進行評估。估值乃基於直接比較法，假設各項物業按現有狀況空置出售，並參考有關市場的可比較銷售交易進行。

於二零一零年四月三十日，價值約人民幣928,000,000元的投資物業已為目標集團及第三方之銀行借貸作抵押。

15. 於附屬公司之權益－目標公司

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市股份，按成本				
於附屬公司之投資				
－天倫興業有限公司	9	–	–	–
應收附屬公司款項	366,727	–	–	–
	366,736	–	–	–

應收附屬公司款項屬流動性質，並為無抵押、免息及無固定還款期。

公司名稱(法定核數師名稱)	註冊成立/經營地點/國家	悉數繳足/註冊股本	應佔股本權益百分比 直接	應佔股本權益百分比 間接	主要業務
天倫興業有限公司	英屬處女群島	2美元/50,000美元	100%		投資控股
永陽投資有限公司	香港	10,000港元		100%	投資控股
廣州建陽房地產發展有限公司(廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣112,000,000元		100%	物業發展及物業投資
永盈興業有限公司	香港	100港元/10,000港元		100%	不適用
廣州黃埔金成房產開發有限公司(廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	9,780,000美元/13,000,000美元		100%	物業發展
海口易晟實業有限公司(廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣10,000,000元		100%	投資控股
海南凱亞實業有限公司(廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣20,000,000元		100%	投資控股
海南宏倫置業有限公司(廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣30,000,000元		30%(附註(a))	物業發展
海南白馬天鵝灣置業有限公司(廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣100,000,000元		25%(附註(b))	物業發展

公司名稱(法定核數師名稱)	註冊成立/經營地點/國家	悉數繳足/註冊股本	應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
廣州高田投資有限公司(廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣20,000,000元		100%	物業發園及物業投資
廣州賢莊房地產開發有限公司(廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣13,800,000元		100%	物業發展
廣州永祥投資有限公司(廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣11,000,000元		100%	投資控股
廣州君譽酒店投資有限公司	中國	人民幣20,000,000元		100%	酒店營運及管理
廣州譽晟房地開發有限公司	中國	人民幣10,000,000		100%	尚未展開業務

(a) 根據海南宏倫所有投資者於二零零九年八月二十日簽訂之協議，海南凱亞(一間於中國註冊之公司)同意作為海南宏倫之唯一管理人士，而其他投資者僅獲權取得海南宏倫產生之盈虧。

於二零一零年五月，海南凱亞以代價人民幣9,960,000元自海南宏倫另一名股東收購海南宏倫之額外33.2%股本權益。

(b) 根據海南白馬天鵝灣所有投資者於二零零九年九月二十四日簽訂之協議，海南凱亞(一間於中國註冊之公司)同意作為海南白馬天鵝灣之唯一管理人士，而其他投資者僅獲權取得海南白馬天鵝灣產生之盈虧。

16. 於聯營公司之權益－目標集團

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
分佔資產淨值	3,002	–	–	–
商譽*(附註(a))*	3,828	–	–	–
	6,830	–	–	–

公司名稱(法定核數師之名稱)	註冊成立/註冊及經營地點/國家	悉數繳足/註冊股本	應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
廣州新天房地產發展有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣10,000,000元		30%	物業發展

以下財務資料(經作出調整以與目標集團重大會計政策一致)指目標集團分佔聯營公司(全部均為非上市)資產、負債、收益及業績總額：

目標集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
總資產	1,088,999	–	–	–
總負債	1,078,990	–	–	–
資產淨值	10,009	–	–	–
目標集團分佔聯營公司資產淨值	30%	–	–	–
期間/年度溢利	8	–	–	–
目標集團分佔聯營公司期間/年度業績	2	–	–	–

附註(a)

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
成本及賬面值於期內添置	3,828	–	–	–

就減值測試而言，上述之商譽已分配至現金產生單位。目標公司之董事已對廣州新天之未來發展作出盡職評估。彼等認為，收購廣州新天所產生商譽之賬面值於截至二零一零年四月三十日止期間內並無減值。

17. 可供出售金融資產－目標集團

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
香港以外地區之非上市權益證券，按公平值 *(附註(a))*	2,481	985	738	1,647

(a) 非上市股本證券為中國之投資基金。

18. 發展中物業

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
發展中物業包括：				
－建築成本及資本化開支	3,171,991	289,069	134,024	108,989
－資本化利息	15,266	8,343	27,106	13,319
	3,187,257	297,412	161,130	122,308

所有發展中物業均位於中國。

於二零一零年四月三十日，公平值約為人民幣333,920,000元之發展中物業被抵押作為目標集團銀行借貸之抵押品。

19. 持有作出售之已竣工物業－目標集團

所有持有作出售之已竣工物業均位於中國。

20. 貿易應收款項－目標集團

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
貿易應收款項				
－第三方	82,929	3,314	7,404	8,979

董事認為貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

目標集團於各報告期末已逾期惟未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
未逾期及無減值	3,780	–	–	–
180日以內	20,167	529	–	–
180至365日	35,065	–	–	–
超過365日	23,917	2,785	7,404	8,979
	82,929	3,314	7,404	8,979

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，貿易應收款項已逾期惟未減值。此等貿易應收款項與以往並無拖欠還款記錄之個別客戶有關。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
流動資產				
其他應收款項：				
－關連方*(附註36(b))*	17,450	83,699	162,065	223,933
－第三方	65,737	113,916	198,720	138,707
	83,187	197,615	360,785	362,640

22. 受限制現金－目標集團

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
建築項目之保證按金 *(附註(a))*	26,454	12,633	22,520	5,918

(a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，該集團若干物業開發公司須存放物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目支付建築費及購買建材。該等限制僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為准)後方可移除。

受限制現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。

23. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份：

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	92,199	86,091	7,428	8,350

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

24. 貿易應付款項－目標集團

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項				
－第三方	47,670	88,275	17,216	32,216

目標集團之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
0至180日	－	－	－	15,000
180至365日	47,670	－	－	－
超過365日	－	88,275	17,216	17,216
	47,670	88,275	17,216	32,216

所有款項均為短期，因此貿易應付款項之賬面值被合理地視為與其公平值相若。

25. 應計費用及其他應付款項－目標集團

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項：				
－關連方*(附註36(b))*	4,700	122,398	70,782	10,000
－第三方	247,683	90,059	100,297	115,944
應計開支	1,053	383	248	78
已收未來銷售按金及分期付款	265,592	339,817	116,959	7,568
其他應付稅項	140,973	4,801	2,095	514
	660,001	557,458	290,381	134,104

26. 股東貸款

來自股東之貸款為無抵押、不計息及無固定還款期限。股東並無意於十二個月內要求償還該等款項及，因此，該貸款獲分類為非流動。目標集團應付Talent Trend之貸款款項將於完成收購事項前資本化。

27. 遞延所得稅－目標集團

當可合法以現有稅項資產抵銷現有稅項負債且遞延所得稅與同一財務機關有關時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。目標集團之遞延稅項資產及負債之抵銷金額如下：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於超過十二個月後結付之遞延所得稅負債	736,425	56,101	47,917	–

遞延稅項之變動淨額如下：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初	56,101	47,917	–	–
自收購附屬公司增加	138,603	–	–	–
於全面收益表內確認	541,721	8,184	47,917	–
期／年末	736,425	56,101	47,917	–

遞延稅項負債總額之變動如下：

遞延所得稅負債

	確認投資物業公平值收益時之暫時差額	確認持有作出售之已竣工物業公平值收益時之暫時差額	確認發展中物業公平值收益時之暫時差額	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日	–	–	–	–
於合併全面收益表內扣除	47,917	–	–	47,917
於二零零八年十二月三十一日	47,917	–	–	47,917
於合併全面收益表內扣除	8,184	–	–	8,184
於二零零九年十二月三十一日	56,101	–	–	56,101
於合併全面收益表內扣除及自收購附屬公司增加	106,187	5,556	568,581	680,324
於二零一零年四月三十日	162,288	5,556	568,581	736,425

28. 股本－目標公司

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	美元	*美元*	*美元*	*美元*
已註冊				
於二零一零年四月三十日	50,000	–	–	–

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	美元	*美元*	*美元*	*美元*
已繳足				
於二零一零年四月三十日（100美元@6.8056)	1	–	–	–

29. 儲備－目標集團

目標集團之儲備金額及於年內之變動呈列於合併權益變動表。

	匯兑儲備	公平值儲備	保留溢利	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日	–	–	41,831	41,831
年度虧損及年度全面虧損總額	1,761	1,147	(16,938)	(14,030)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	1,761	1,147	24,893	27,801
年度溢利及年度全面收益總額	6,878	(909)	149,207	155,176
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	8,639	238	174,100	182,977
年度虧損及年度全面虧損總額	528	247	(51,794)	(51,019)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	9,167	485	122,306	131,958
期間溢利及期間全面收益總額	1,176	(4)	1,221,513	1,222,685
於二零一零年四月三十日	10,343	481	1,343,819	1,354,643

(i) 匯兑儲備

匯兑儲備包括自兑換海外業務公司／實體之財務報表產生之外匯差額以及於該等海外業務之對沖投資淨額產生之任何外匯差額之有效部份。

(ii) 公平值儲備

公平值儲備包括各報告期末之可供出售證券之累計公平值變動淨額，並按會計政策處理。

30. 附息借貸－目標集團

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：				
銀行借貸－有抵押	289,446	98,220	247,220	342,000
其他借貸－無抵押	476,170	－	－	－
	765,616	98,220	247,220	342,000
減：長期有抵押借貸之即期部份	(25,080)	(10,980)	(149,000)	(49,780)
	740,536	87,240	98,220	292,220

目標集團的浮息借貸按中國人民銀行三年至十五年貸款基本利率計息。利息每年重新定息一次。

目標集團銀行貸款之實際利率(亦相等於已訂約利率)於二零零七及二零零八年為每年6.3%至8.22%，於二零零九年為每年5.94%至6.04%，於自二零一零年一月至四月期間為5.94%至6.05%。

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，目標集團之銀行貸款及其他借貸的以人民幣計值，其亦為功能貨幣。

31. 收購附屬公司額外權益－目標集團

	二零一零年四月三十日 人民幣千元
廠房及設備	2,930
於聯營公司之權益	3,003
貿易應收款項	85,895
預付款項、按金及其他應收款項	292,631
現金及銀行結餘	58,338
可供出售金融資產	1,500
貿易應付款項	(157,723)
應計費用及其他應付款項	(1,170,573)
發展中物業	3,077,637
持有作出售之已竣工物業	54,000
投資物業	476,000
稅項撥備	(79,839)
股東貸款	(61,020)
附息借貸	(195,550)
遞延稅項負債	(138,603)
非控股權益	(780,595)
廉價收購之收益	(1,458,031)
	10,000
以下列方式支付：	
現金代價	(10,000)
就收購附屬公司現金及現金等價物流入淨額之分析：	
已收購現金及銀行結餘	58,338
已支付現金代價	(10,000)
	48,338

32. 承擔－目標集團

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
已訂約惟未於財務資料作出撥備之發展中物業建築開支	40,077	29,486	322,302	364,657
已批准惟未訂約之發展中物業建築開支	1,391,201	–	–	–
已批准惟未訂約之附屬公司額外股本權益	116,960	–	–	–
	1,548,238	29,486	322,302	364,657

33. 經營租賃承擔－目標集團

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，目標集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃付款如下：

作為承租人	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
土地及樓宇				
一年以內	945	–	–	–
於第二至第五年	4,867	–	–	–
五年以後	6,407	–	–	–
	12,219	–	–	–

作為承租人	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
土地及樓宇				
一年以內	17,663	2,535	2,385	2,293
於第二至第五年	77,942	38	–	–
五年以後	38,004	–	–	–
	133,609	2,573	2,385	2,293

34. 銀行融資

於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款由目標集團公平值約為人民幣214,555,000元之投資物業及開發中物業及關連人士作擔保以及其於報告期末尚未償還本金金額為人民幣342,000,000元。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款由目標集團公平值約為人民幣443,395,000元之投資物業及開發中物業作擔保，其於報告期末尚未償還本金金額為人民幣247,220,000元。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款由目標集團公平值約為人民幣315,000,000元之投資物業作擔保，其於報告期末尚未償還本金金額為人民幣98,220,000元。

於二零一零年四月三十日，銀行融資(包括銀行貸款、透支、信託收據及信用證)由目標集團公平值約為人民幣1,048,920,000元之投資物業及發展中物業以及來自關連人士之企業擔保。銀行融資總額合共為人民幣770,000,000元，其中人民幣289,446,000元於報告期末已獲使用。

35. 資產抵押及或然負債－目標集團

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
就貸款融資向以下人士作出擔保：				
－第三方	70,000	－	－	－
－關連人士	570,000	－	－	－
	640,000	－	－	－

於二零一零年四月三十日，目標集團之公平值為人民幣204,996,100元之物業為授予其第三方人民幣60,000,000元之融資而抵押於銀行，當中人民幣60,000,000元於報告日動用。

根據保證，倘銀行無法取回已擔保金額，則目標集團須向銀行付款。

目標集團向其關連公司及若干關係良好公司提供擔保，以協助該等公司取得銀行貸款。該等公司繼以將部分銀行貸款借回予目標集團。結欠該等公司之金額於本會計師報告列賬為應付關連公司款項及其他未抵押借貸。下表載列該等關連公司及第三方借回金額之詳情：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
下列人士借回金額：				
—第三方	239,827	－	－	－
—關連公司	240,257	－	－	－
	480,084	－	－	

於二零一零年四月三十日，目標集團並無就擔保合約項下之責任作出撥備，此乃由於目標集團之管理層並不認為目標集團將根據任何擔保遭索償。

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就購買目標集團若干物業單位之買家之按揭融資作出擔保	147,110	130,410	41,380	–

目標集團已為其物業單位之若干買家籌劃銀行融資，並就還款為買方作出擔保。該等擔保於發出房地產權證時終止，該權證一般於完成擔保登記後平均二至三年內完成。

根據擔保條款，倘買方未能償還按揭，目標集團則有責任向銀行支付未償還按揭本金連同應計利息及違約買方對銀行之應付罰款，且目標集團有權接收有關物業之財產。董事認為買方拖欠還款之可能性極低，因此以公平值計量之擔保並不重大。

36. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
廣州高田投資有限公司	目標集團之附屬公司
廣東利新經濟發展有限公司	目標集團之最終控股股東為關連人士之股東之近親
廣州市海泰實業有限公司	目標集團之最終控股股東為關連人士之股東之近親
廣東明華融資擔保有限公司	目標集團之最終控股股東為關連人士之股東之近親
廣州天倫物業管理有限公司	目標集團之最終控股股東為關連人士之股東之近親
廣州天倫路橋實業有限公司	目標集團之最終控股股東為關連人士之股東之近親
天倫控股有限公司	目標集團之最終控股股東為關連人士之股東之近親
廣州新天房地產發展有限公司	目標集團之聯營公司

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，目標集團與關連人士有以下重大非貿易交易結餘：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收聯營公司款項				
廣州新天房地產發展有限公司	17,450	–	–	–
應收／(應付)關連人士款項*(附註(i))*				
廣州高田投資有限公司	–	47,034	87,077	47,137
天倫控股有限公司	–	36,665	47,118	87,084
廣東利新經濟發展有限公司	–	(45,618)	(60,768)	36,432
廣州市海泰實業有限公司	–	(2,880)	27,570	47,720
廣東明華融資擔保有限公司	–	(73,900)	(10,000)	(10,000)
廣州天倫物業管理有限公司	–	–	(14)	–
廣州天倫路橋實業有限公司	(4,700)	–	300	5,560
股東貸款*(附註(ii))*	356,776	100,027	113,448	119,911
其他無抵押借貸*(附註(iii))*				
廣東利新經濟發展有限公司	112,832	–	–	–
廣州市海泰實業有限公司	122,725	–	–	–

(i) 應收關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，為用作臨時營運資金之現金墊款。

(ii) 關連人士貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 來自該等關連人士之貸款為無抵押，按中國人民銀行三年貸款基本利率計息，須於三十二個月內償還。未抵押貸款為借回貸款金額，見本會計師報告附註35披露。

37. 財務風險管理及公平值計量－目標集團

目標集團透過於其日常業務及投資活動使用金融工具而面對財務風險，財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

於報告日期，目標集團之金融工具主要包括可供出售金融資產、現金及現金等價物、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、附息借貸及股東貸款。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於目標集團之合併財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

金融資產	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
可供出售金融資產	2,481	985	738	1,647
借貸及應收款項				
－貿易應收款項	82,929	3,314	7,404	8,979
－預付款項、按金及其他應收款項	83,187	197,615	360,785	362,640
限制現金	26,454	12,633	22,520	5,918
現金及現金等價物	92,199	86,091	7,428	8,350
	284,769	299,653	398,137	385,887
	287,250	300,638	398,875	387,534

金融負債	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
按攤銷成本計值之金融負債				
－貿易應付款項	(47,670)	(88,275)	(17,216)	(32,216)
－應計費用及其他應付款項	(660,001)	(557,458)	(290,381)	(134,104)
－附息借貸	(765,616)	(98,220)	(247,220)	(342,000)
－股東貸款	(356,776)	(100,027)	(113,448)	(119,911)
	(1,830,063)	(843,980)	(668,265)	(628,231)

(b) 外幣風險

由於本公司之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故目標集團並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致目標集團錄得財務虧損之風險。

合併財務狀況報表包括之貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表目標集團就其金融資產須面對之最大信貸風險。

就客戶信貸風險而言，一般而言，目標集團須於交付物業前自客戶悉數收取付款。經評估有關客戶過往信貸記錄並取得目標公司高級管理層的批准後，客戶可獲信貸期。目標集團已設立政策以確保採取跟進行動以收回逾期債務，並定期檢討各個別貿易及其他應付款項之可收回金額，以確保就不可收回款額作出足夠減值虧損。

目標集團將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

利率風險與金融工具之公平值或現金流因市場利率變動而波動之風險有關。

目標集團並無重大附息資產是涉及以參考市場之實際利率計息之銀行存款。目標集團面對利率變動風險主要由於其長期信貸所致。浮動利率借貸使目標集團面對現金流量利率風險。按浮動利率發行之借貸使目標集團面對公平值利率風險。

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，倘利率增加／減少100基點而其他變數維持不變，除稅後虧損及保留溢利將分別減少／增加約人民幣1,810,000元、人民幣740,000元、人民幣4,600,000元及人民幣1,990,000元，此乃由於增加／減少浮動利率借貸之利息開支所致。

目標集團並無使用任何金融工具對沖利率之潛在波動。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與目標集團未能履行其以交付現金或其他金融資產以支付之金融負債相關責任之風險有關。目標集團在清償貿易應計費用及其他應付款項以及附息借貸方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。目標集團之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短長期流動資金需要。

目標集團之流動資金主要依賴於收取自貿易客戶之現金及可用融資，包括長期借貸及其他無抵押貸款。目標集團董事確信目標集團於可預見未來有能力於其金融責任到期時全數償還該等債務。目標集團已自以前年度開始遵循流動資金政策，並認為該政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列目標集團之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及目標集團被要求付款之最早日期計算：

	一年內或按要求 *人民幣千元*	超過一年但少於五年 *人民幣千元*	超過五年 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零一零年四月三十日				
應付貿易款項	47,670	–	–	47,670
應計費用及其他應付款項	660,001	–	–	660,001
附息借貸	25,080	576,490	164,046	765,616
總計	732,751	576,490	164,046	1,473,287
於二零零九年十二月三十一日				
應付貿易款項	88,275	–	–	88,275
應計費用及其他應付款項	557,458	–	–	557,458
附息借貸	10,980	46,560	40,680	98,220
總計	656,713	46,560	40,680	743,953
於二零零八年十二月三十一日				
應付貿易款項	17,216	–	–	17,216
應計費用及其他應付款項	290,381	–	–	290,381
附息借貸	149,000	45,900	52,320	247,220
總計	456,597	45,900	52,320	554,817
於二零零七年十二月三十一日				
應付貿易款項	32,216	–	–	32,216
應計費用及其他應付款項	134,104	–	–	134,104
附息借貸	49,780	183,260	108,960	342,000
總計	216,100	183,260	108,960	508,320

(f) 於財務狀況表中確認之公平值計量

目標集團已採納由二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第7號改進有關財務工具披露之修訂。該等修訂引入一個有關公平值計量披露的三層等級架構，並且就公平值計量之相對可靠性作出額外披露。目標集團利用香港財務報告準則第7號修訂之過度條文，因此並無就公平值計量披露之等級架構呈列比較數字。

此等級架構根據計量此等金融資產及負債之公平值所使用主要輸入數據之相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三個層次。

公平值架構分為以下各層次：

- 第一層次：相同資產及負債於活躍市場之報價(未作調整)；
- 第二層次：就資產或負債直接(即價格)或間接(即從價格計算)可觀察之輸入數據(不包括第一層次所包含之報價)；及
- 第三層次：有關資產或負債而並非以可觀察市場數據為準之輸入數據(無法觀察之輸入數據)。

金融資產或負債整體所歸入之公平值等級架構內的層次，乃基於對公平值計量具有重大意義之最低層次輸入數據。

於財務狀況表中以公平值計量之金融資產及負債如下表所示，歸入公平值架構：

	第一層次 *人民幣千元*
資產	
於二零一零年四月三十日	
可供出售金融資產	2,481
於二零零九年十二月三十一日	
可供出售金融資產	985
於二零零八年十二月三十一日	
可供出售金融資產	738
於二零零七年十二月三十一日	
可供出售金融資產	1,647

用於計量公平值之方法及估值技術於有關期間並無改變。

38. 資本管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團之實體可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致股東回報最大化。目標集團之整體策略自過往年度起維持不變。

目標集團之資本架構由債務(包括附註30所披露之借貸)、現金及現金等價物以及目標集團投資者應佔權益(包括匯兑儲備、可供出售金融資產公平值儲備、非控股權益及保留盈利或累計虧損)組成。

目標集團透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

目標集團並無受外界施加的資本規定所限制。

39. 結算日後事項

(a) 目標集團透過其間接持有全資附屬公司海南凱亞成立投資控股公司廣州君譽，進行酒店收購事項。於二零一零年六月，天倫控股以資本形式注資方式注入新酒店，因而持有廣州君譽的70%股本權益，而海南凱亞持有的股本權益則攤薄至30%。Talent Trend已在該協議中承諾，目標公司將透過海南凱亞向天倫控股收購廣州君譽的70%股本權益，而倘該收購的代價超過人民幣20,000,000元，Talent Trend將承擔差額。前述收購將於二零一零年十月二十一日完成，目標集團持有廣州君譽的全部股本權益，而廣州君譽持有新酒店的業權。

(b) 目標集團其後於二零一零年五月以代價人民幣9,960,000元透過間接持有全資附屬公司海南凱亞自海南宏倫另一名股東(其為獨立第三方)收購海南宏倫額外33.2%股本權益。

(c) 於二零一零年五月六日，黃埔金成之註冊資本13,000,000美元已悉數繳足。

(d) 根據廣州新天(廣州永祥之聯營公司，為目標公司其中一間附屬公司)所有投資者簽訂之協議，廣州新天之註冊資本將自人民幣10,000,000元增加至人民幣300,000,000元。廣州永祥承諾作出進一步注資人民幣87,000,000元。於增資後，廣州永祥及其他投資者於廣州新天之持股架構將分別維持於30%及70%。

(e) 於二零一零年十月十一日，Talent Central訂立臨時租約，在香港租賃一間辦公室，租賃期由二零一零年十月十三日至二零一二年十月十二日，月租75,313港元。

40. 期後財務報表

目標集團並無就二零一零年四月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

明日國際集團有限公司
董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業證書號碼P01802
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

目標集團之管理層討論及分析

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團之綜合財務報表包括(1)廣州建陽(天倫花園之項目公司)之全部股本權益；及(2)黃埔金成(金港華園之項目公司)之全部股本權益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團的總收入約人民幣21,100,000元主要來自天倫花園項目，當中約人民幣4,600,000元來自銷售六個住宅單位，總樓面面積約695.6平方米；約人民幣7,100,000元來自銷售車位；以及約人民幣8,800,000元來自商業單位及車位的租金收入。於二零零七年十二月三十一日，天倫花園的所有住宅單位已售出。毛利率約為39.8%。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團之經營虧損及股東應佔全面虧損分別約為人民幣6,500,000元及約人民幣14,000,000元。

黃埔金成並無對目標集團貢獻任何收入，因為金港華園項目僅於二零零七年方開始建築工程。金港華園的預售於二零零七年展開，而59個住宅單位，總樓面面積約6,235.5平方米已於該年預售，佔住宅單位的合計規劃可售總樓面面積約9.3%。預售按金約人民幣7,600,000元已於財務報表確認為流動負債，因為該等住宅單位尚未竣工及交付。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團之其他收益約為人民幣6,700,000元，主要來自撇銷其他應付款項約人民幣6,500,000元，乃於二零零零年前提供予廣州建陽的一筆貸款。目標集團多年未能聯絡上債務人(均為獨立第三方)，而該等應付款項超過三年沒有變動，根據中國之稅法，逾期三年或以上之應付款項應被當作可應稅收入處理。因此，廣州建陽之董事決定撇銷此等應付款項，以符合上述稅項處理。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團之銷售及市場推廣開支約為人民幣1,700,000元，而此開支之主要部份與預售金港華園之廣告及宣傳開支有關。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團之行政開支約為人民幣19,900,000元，其包括於撇銷未能收回預付建築按金約人民幣14,700,000元內，其乃由於承包商拒絕提供服務所致。目標集團已盡力收回預付按金，但未能成功。目標集團不再與該等承辦商有任何業務關係。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，目標集團之現金及現金等價物(包括受限制現金)約為人民幣14,300,000元，佔股東應佔權益約人民幣27,800,000元之約51.4%。目標集團之借貸總額約為人民幣342,000,000元，當中包括長期借貸的即期部分約人民幣49,800,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為95.8%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之現金流出淨額約人民幣21,000,000元。目標集團業務產生之現金流出淨額約為人民幣56,300,000元，主要為用於金港華園項目建築工程之現金。目標集團自融資活動取得現金流入，主要為借貸產生之所得款項。

於二零零七年十二月三十一日，目標集團之在建物業之資本承擔約為人民幣364,700,000元。

於二零零七年十二月三十一日，目標集團並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

目標集團進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兑換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過獲批准進行外幣匯兑業務之銀行將人民幣兑換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

於二零零七年十二月三十一日，目標集團已向若干銀行及其他金融機構抵押其投資物業及存貨約人民幣214,600,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，目標集團於中國聘用8名僱員。年內之總員工成本約為人民幣1,300,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

開發金港華園(三幢住宅高樓項目)已於二零零七年開始，並預期於二零零九年至二零一零年逐步完成。其餘兩期之預售預期於二零零九年開始。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團之收益總額由去年約人民幣21,100,000元減少至約人民幣16,200,000元，減少約23.2%。於去年相似，收益總額全部來自天倫花園項目。收益總額減少乃由於所有天倫花園之住宅單位已於二零零七年出售。二零零八年約80.9%之收益總額或約人民幣13,100,000元來自天倫花園之商業單位及泊車位之租金收入。毛利率由去年39.8%增加至約64.5%，乃由於物業租予租戶而非售予買家導致售貨成本下降。

除目標集團收益總額減少外，其經營溢利於二零零八年大幅增加至約人民幣209,200,000元，去年則為經營虧損約人民幣6,500,000元。該增幅來自二零零七年及二零零八年天倫花園商業單位之重估盈餘一次性收益人民幣191,700,000元。由於二零零七年的重估盈餘並不重大，目標集團的董事決定於二零零八年錄得一筆過重估收益，代表董事因房地產市場氣氛改善而對前述物業的市值增加的估值。根據香港財務報告準則，前述會計處理屬可接受。股東應佔目標集團全面溢利約為人民幣155,200,000元(二零零七年：虧損約人民幣14,000,000元)。

黃埔金成並無為目標集團貢獻任何收入，因為金港華園項目的建築工程仍在進行中。金港華園有118單位，總樓面面積約10,330.9平方米，已於該年度預售，連同先前年度預售的單位，代表約25.7%的合計規劃可售總樓面面積已售出。該年度已收取的預售按金約人民幣117,000,000元已於財務報表確認為流動負債，因為該等住宅單位尚未竣工及交付。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團之銷售及市場推廣開支增加至約人民幣2,000,000元，乃由於預售金港華園之廣告及宣傳開支有所增加。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，目標集團之現金及現金等價物(包括受限制現金)自去年約人民幣14,300,000元增加至約人民幣29,900,000元，估股東應佔權益

約人民幣183,000,000元約16.3%(二零零七年：約51.4%)。目標集團之借貸總額約為人民幣247,200,000元(二零零七年：約人民幣342,000,000元)，當中包括長期借貸的即期部分約人民幣149,000,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為79.6%，二零零七年十二月三十一日則約為95.8%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之現金流出淨額約為人民幣7,800,000元。目標集團業務產生之現金淨額大幅增加至人民幣108,400,000元，而去年則錄得流出淨額，此乃由於收取金港華園項目預售產生之現金所致。投資活動產生之現金流入大幅增加至人民幣13,700,000元，主要為出售投資物業之所得款項。該等流入與償還銀行貸款之融資活動產生之流出抵銷。

於二零零八年十二月三十一日，在建中物業之資本承擔約為人民幣322,300,000元。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

目標集團進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，目標集團之或然負債約為人民幣41,400,000元(二零零七年：無)，其為就目標集團物業單位若干買家之按揭融資作出之擔保。此等買家按揭付款出現違約後，目標集團須負責向銀行償還按揭本金額連同應計利息及違約買家結欠之罰款，目標集團獲權接收有關物業單位之擁有權。目標集團之保證期自授出按揭當日開始。目標集團董事認為，買家於付款違約之跡象屬輕微，因此按公平值計算之擔保屬不重大。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團已向若干銀行及其他金融機構抵押其投資物業及存貨約人民幣443,400,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，目標集團於中國聘用15名僱員。年內之總員工成本約為人民幣2,000,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

自二零零七年開始之金港華園開發仍為目標集團之主要項目。金港華園第一期預期於二零零九年完成及交付。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團的總收入大幅增至約人民幣170,500,000元，而先前年度約為人民幣16,200,000元。銷售收入約人民幣158,900,000元及已售物業成本約人民幣136,700,000元已予確認，因為金港華園的建築工程已部分竣工，而204個住宅單位，總樓面面積約19,733平方米已於二零零九年交付予客戶。毛利比率減至約10.6%，而先前年度約為64.5%，代表大幅下跌約53.9%。二零零八年的總收益主要來自商業區的租金貢獻，而二零零九年的總收益主要來自金港華園的銷售額，於二零零九年，由於售出住宅單位的成本增加，毛利率無可避免下降。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團之經營虧損約為人民幣31,300,000元(二零零八年：溢利約人民幣209,200,000元)及股東應佔全面虧損約為人民幣51,000,000元(二零零八年：溢利約人民幣155,200,000元)。重估收益由去年的人民幣191,700,000元減至人民幣32,700,000元，原因是二零零九年的房屋價格增幅不及二零零八年。

金港華園繼續預售住宅單位，金港華園有516單位，總樓面面積約47,894.3平方米，已於二零零九年預售，包括先前年度已預售的單位，約99.3%的合計規劃可售總樓面面積經已售出。於該年度已收的預售按金約人民幣360,300,000元已於財務報表確認為流動負債，因為該等住宅單位並並未竣工及交付。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團之銷售及市場推廣開支自去年約人民幣2,000,000元增加至約人民幣5,100,000元，增加約155%，乃由於向銷售代理支付之佣金增加所致。黃埔金成委任第三方代理銷售其於金港華園之物業。當黃埔金成自客戶取得全數款額後，須向該等代理公司支付銷售收益之1%，作為銷售佣金。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團之行政開支自去年約人民幣5,400,000元增加至約人民幣77,800,000元。此大幅增加主要由於撇銷銷售物業及天倫花園項目約人民幣5,700,000元所致，以及就黃浦金成無法向借方收回的未收回貸款，撇銷無法收回的應收款項約人民幣65,600,000元。該貸款乃於黃浦金成於二零零五年被目標集團收購前借予一名獨立第三方的。目標集團超過三年來已盡力收回該未收回貸款，但未能成功。因此，黃浦金成的董事決定撇銷該應收款項。黃浦金成與該借方由其時起不再有任何業務關係或夥伴關係。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團之融資成本自去年約人民幣12,100,000元減少至約人民幣7,200,000元，乃由於黃埔金成及廣州建陽已於二零零九年分別支付銀行貸款人民幣140,000,000元及人民幣9,000,000元。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，目標集團之現金及現金等價物(包括受限制現金)自去年約人民幣29,900,000元增加至約人民幣98,700,000元，佔股東應佔權益約人民幣132,000,000元約74.8%(二零零八年：約16.3%)。目標集團之借貸總額為約人民幣98,200,000元(二零零八年：約人民幣247,200,000元)，當中包括長期借貸的即期部分人民幣11,000,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為87.2%，二零零八年十二月三十一日則約為79.6%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之現金流入淨額約為人民幣78,100,000元。目標集團業務產生之現金淨額由去年人民幣108,400,000元大幅增加至人民幣237,700,000元，此乃由於收取金港華園項目預售所產生之巨額現金所致。目標集團之融資活動產生之現金流出淨額維持穩定，此乃由於用於償還銀行貸款之現金數額相若。

於二零零九年十二月三十一日，目標集團該等在建中物業之資本承擔約為人民幣29,500,000元。

於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

目標集團進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，目標集團之或然負債自去年約人民幣41,400,000元增加至約人民幣130,400,000元，其為就目標集團物業單位若干買家之按揭融資作出之擔保。此等買家按揭付款出現違約後，目標集團須負責向銀行償還按揭本金額連同應計利息及違約買家結欠之罰款，目標集團獲權接收有關物業單位之擁有權。目標集團之保證期自授出按揭當日開始。目標集團董事認為，買家於付款違約之跡象屬輕微，因此按公平值計算之擔保屬不重大。

於二零零九年十二月三十一日，目標集團已向若干銀行及其他金融機構抵押其投資物業約人民幣315,000,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，目標集團於中國聘用約15名僱員。年內之總員工成本約為人民幣1,800,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

金港華園其餘兩期預期於二零一零年完成及交付。目標集團正於廣州市物色其他物業項目以擴闊其物業組合。

截至二零一零年四月三十日止四個月

業務回顧

根據目標集團之架構，目標集團於二零一零年四月三十日之綜合財務報表進一步計入(1)譽海灣項目之項目公司海南宏倫之30%股本權益；(2)天鵝灣項目之項目公司海南白馬天鵝灣之25%股本權益；(3)廣州永祥(其持有林和村改造項目之項目公司廣州新天之30%股本權益)之全部股本權益；(4)東鳴軒項目及上譽花園項目之項目公司廣州高田之全部股本權益；及(5)南湖山莊項目之項目公司廣州賢莊之全部股本權益。

截至二零一零年四月三十日四個月，目標集團的總收入約為人民幣114,500,000元。來自天倫花園的收入維持穩定。銷售收入約人民幣108,300,000元及及已售物業成本約人民幣84,800,000元已予確認，因為金港華園的132個住宅單位，總樓面面積約13,939平方米，已於期內竣工及交付予客戶。期內錄得的每平方米銷售收入較二零零九年高，因為二零零九年的價格乃策略地訂於較二零一零年為低的水平，從而在金港華園預售的起初階段吸引新客戶。毛利率微增至約17.2%，而去年則約為10.6%，原因是二零一零年交付的物業交易價定於較二零零九年高的水平，而已售產品的成本維持穩定。

截至二零一零年四月三十日止四個月，目標集團之經營溢利約為人民幣1,638,900,000元，而股東應佔全面溢利約為人民幣1,063,900,000元。

金港華園有一個單位，總樓面面積約59.8平方米，已於期內預售。該已預售單位的預售按金約人民幣16,500,000元，連同先前年度已了售的該等單位的預售按金約人民幣249,900,000元已於期內在財務報表確認為流動負債，因為該等住宅單位並未竣工及交付。

於二零一零年四月三十日，金港華園僅有2個住宅單位，總樓面面積約119.6平方米，仍可供銷售。

於截至二零一零年四月三十日止四個月，目標集團之其他收益由去年約人民幣800,000元增加至約人民幣118,200,000元，主要由於於二零零六年向第三方收購上譽花園的土地時，較合約價折讓約人民幣100,400,000元。該土地由廣州高田於二零零四年收購，但賣方於二零零六年十月違約及延遲交付土地。賣方其後於二零一零年磋商後同意豁免合約價。因此決定將前述折讓反映為其他收益，而非廉價收益的收益。此外，目標集團期間錄得其他收益約人民幣17,200,000元，黃埔金成之一名貸方(為獨立第三方)已超過三年未有收回上述金額。根據中國之稅法，逾期三年或以上之應付款項應被當作可扣除收入處理。因此，目標集團之董事決定撇銷黃埔金成之此等貿易應付款項，以符合上述稅項規例及一致處理。

於截至二零一零年四月三十日止四個月，目標集團之銷售及市場推廣開支自去年約人民幣5,100,000元減少至約人民幣1,100,000元，乃由於在向客戶收取全數付款後向銷售代理公司支付佣金，而並非在交付之時支付所致。因此，金港華園之未交付樓宇的佣金已於去年支付予第三方代理。

於截至二零一零年四月三十日止四個月，目標集團之行政開支約為人民幣50,700,000元，主要由於撇銷來自廣州高田賬目之壞賬約人民幣47,500,000元所致，該款項因目標集團無法自其債款人收回而一直結欠。該貸款乃於廣州高田於二零一零年三月被目標集團收購前借予一名獨立第三方的。目標集團超過三年來已盡力收回該未收回貸款，但未能成功。因此，廣州高田的董事決定撇銷該應收款項。目標集團與該借方由其時起不再有任何業務關係或夥伴關係。

於綜合廣州高田、廣州賢莊、海南宏倫及海南白馬天鵝灣之賬目後，目標集團錄得廉價收購之非經常性收益約人民幣1,458,000,000元。廉價收購為目標集團根據目標集團成立事項支付的代價與新加盟公司可識別資產淨值的差額，並經計及相應物業之重估。

於二零一零年四月三十日，投資物業之價值由去年約人民幣315,000,000元大幅增至約人民幣975,000,000元。增加之人民幣660,000,000元為根據目標集團成立事項添置的投資物業人民幣476,000,000元、公平值收益104,000,000元及將目標集團物業由存貨重新分類為投資物業人民幣80,000,000元。

於截至二零一零年四月三十日止四個月，所得稅開支亦由去年約人民幣13,300,000元大幅增至約人民幣574,100,000元，主要由於就物業單位重估盈餘之遞延收得稅增加約人民幣541,700,000元所致。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年四月三十日，目標集團之現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零零九年十二月三十一日約人民幣98,700,000元升至約人民幣118,700,000元，相當於股東應佔權益約人民幣1,354,600,000元中約8.8%(於二零零九年十二月三十一日：約74.8%)。目標集團之借貸總額約為人民幣765,600,000元(於二零零九年十二月三十一日：約人民幣98,200,000元)，當中包括長期借貸之即期部分約人民幣25,100,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為57.5%，二零零九年十二月三十一日約為87.2%。

截至二零一零年四月三十日止四個月之現金流入淨額減少至人民幣4,900,000元。目標集團業務產生之現金流出淨額約為人民幣690,800,000元，此乃由於與債權人進行磋商以重組付款架構後，應計款項及其他應付款項大幅減少所致。目標集團投資活動所產生之現金淨額大幅增加至人民幣44,000,000元，主要為目標公司於

目標集團成立事項後所耗之現金結餘。目標集團融資活動所產生之現金流入淨額大幅增加至人民幣651,700,000元，主要為項目公司收取之貸款，該等貸款於目標集團成立事項後綜合計入目標集團之賬目。

於二零一零年四月三十日，目標集團就有關仍在發展中物業之資本承擔約為人民幣1,431,300,000元，其中包括已訂約但未在財務報表撥備約人民幣40,100,000元及已授權但未訂約約人民幣1,391,200,000元。

於二零一零年四月三十日，另一項資本承擔約人民幣117,000,000元乃授權作收購項目公司額外股本權益，其包括為進一步收購海南宏倫額外33.2%股本權益之人民幣10,000,000元、為進一步收購廣州君譽額外70%股本權益之人民幣20,000,000元及對廣州新天的注資人民幣87,000,000元。

於二零一零年四月三十日，目標集團並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

目標集團進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零一零年四月三十日，目標集團之或然負債由去年約人民幣130,400,000元增至約人民幣787,100,000元，其中包括為第三方之貸款融資約人民幣70,000,000元、為關連公司之貸款融資約人民幣570,000,000元及目標集團物業單位之若干買方的按揭融資作出之擔保(當中人民幣500,000,000元與新酒店有關)，以及就目標集團的物業單位的若干買家提供的按揭融資約人民幣147,100,000元。就按揭融資給予之擔保乃為目標集團物業若干買方之還款作出。於該等買方延遲償還按揭款項時，目標集團須負責向銀行償還拖欠款項買方結欠之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而目標集團有權接管有關物業單位之擁有權。目標集團之擔保期由授出按揭日期開始。董事認為，買方拖欠款項之可能性極微，因此按公平值計量之擔保並不重大。

約人民幣140,000,000元之擔保由目標集團提供，作為墊予第三方及關連人士之銀行貸款之擔保。然而，該等人士亦反過來向目標集團借出人民幣480,100,000元，該筆款項根據中國人民銀行釐定之基準借貸利率，按浮動利率計息。由於來自第三方及關連人士之墊款額遠高於目標集團提供之擔保金額，目標集團管理層

認為信貸風險並不重大。儘管此類轉借安排對目標集團有利，惟此等安排並非按公平原則作出。Talent Trend已承諾於二零一零年十二月三十一日前解除以目標集團以外之任何人士為受益人之所有擔保。

於二零一零年四月三十日，目標集團已向若干銀行及其他金融機構抵押其投資物業及存貨約人民幣1,253,900,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零一零年四月三十日，目標集團於中國聘用112名僱員。於期內之總員工成本約為人民幣1,200,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零一零年四月三十日止四個月，目標集團收購了(1)譽海灣項目之項目公司海南宏倫之30%股本權益；(2)天鵝灣項目之項目公司海南白馬天鵝灣之25%股本權益；(3)廣州永祥之全部股本權益，其持有林和村改造項目之項目公司廣州新天之30%股本權益；(4)東鳴軒及上譽花園之項目公司廣州高田之全部股本權益；及(5)南湖山莊之項目公司廣州賢莊之全部股本權益。

新業務之前景

目標集團已進行目標集團成立事項，並於廣州市及海口市收購其他投資物業及發展中項目。商業單位之組合已獲拓展，為目標集團收入提供長期穩定之組合，而位於廣州市及海口市之多個新項目預期在未來數年將為目標集團之收益起著關鍵推動作用。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關廣州高田截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

吾等載列吾等有關廣州高田投資有限公司(「廣州高田」)截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購廣州高田之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

廣州高田於二零零二年八月二十日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，從事物業發展及物業投資業務。廣州高田之財政年結日為十二月三十一日，而廣州高田自二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並分別由廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，廣州高田之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製廣州高田之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

廣州高田之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。　貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向　閣下報告。

廣州高田及其附屬公司並無編製綜合財務報表，而其附屬公司之財務資料並未於財務報表披露。如此，違反了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」(香港會計準則第27號)。

除不遵守香港會計準則第27號外，吾等認為財務報表真實及公平地反映廣州高田截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月之事務狀況以及於有關期間之業績及現金流量。

於完成時，廣州高田成為本公司附屬公司，其將根據香港會計準則第27號編製綜合財務報表。因此，廣州高田將根據香港會計準則第27號第10段獲豁免編製綜合財務報表，廣州高田之財務報表亦毋須陳述保留意見。

全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*6*	10,611	1,715,904	3,451	377,273
銷售成本		(3,174)	(1,280,975)	(1,340)	(330,127)
毛利		7,437	434,929	2,111	47,146
投資物業公平值收益		320,744	–	–	–
其他收益及收入淨額	*7*	100,832	43,678	2,390	422
銷售及市場推廣成本		(3,137)	(9,844)	(14,839)	(1,183)
行政及其他經營開支		(54,823)	(98,640)	(13,249)	(7,113)
經營溢利／(虧損)		371,053	370,123	(23,587)	39,272
融資成本	*8*	(3,540)	(17,727)	(7,176)	(5,797)
除所得稅前溢利／(虧損)	*9*	367,513	352,396	(30,763)	33,475
所得稅開支	*11*	(104,186)	(97,159)	–	(31,552)
期／年內溢利／(虧損)		263,327	255,237	(30,763)	1,923
其他全面收入					
可供出售權益證券公平值收益淨額		104	–	–	–
期／年內全面收益／(虧損)總額		263,431	255,237	(30,763)	1,923

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
廠房及設備	*12*	753	1,008	1,561	–
投資物業	*13*	476,000	–	–	–
於附屬公司之權益	*14*	367,351	367,351	367,351	–
可供出售金融資產	*15*	1,604	1,500	10,500	9,000
		845,708	369,859	379,412	9,000
流動資產					
發展中物業	*16*	235,092	251,065	493,626	517,157
持有作出售之已竣工物業	*17*	22,156	161,110	165,883	–
持有作出售之非流動資產	*18*	–	–	88,125	88,125
貿易應收款項	*19*	78,224	146,611	25,081	25,501
預付款項、按金及其他應收款項	*20*	346,471	552,789	493,007	382,086
可收回稅項		–	–	6,699	–
有限制現金	*21*	3,634	75,294	76,968	2,105
現金及現金等價物	*22*	13,549	27,256	6,888	118,526
		699,126	1,214,125	1,356,277	1,133,500
流動負債					
貿易應付款項	*23*	(47,670)	(308,421)	(106,565)	(183,615)
應計費用及其他應付款項	*24*	(203,274)	(881,152)	(1,293,885)	(405,408)
附息借貸之即期部份	*29*	(13,440)	(14,640)	(366,000)	(168,000)
稅項撥備		(93,277)	(70,695)	–	(19,475)
		(357,661)	(1,274,908)	(1,766,450)	(776,498)

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
流動資產／(負債)淨額		341,465	(60,783)	(410,173)	357,002
總資產減流動負債		1,187,173	309,076	(30,761)	366,002
非流動負債					
附息借貸	*29*	(572,900)	(84,600)	–	(366,000)
股東貸款	*25*	(46,180)	–	–	–
遞延稅項負債	*26*	(80,186)	–	–	–
		(699,266)	(84,600)	–	(366,000)
資產淨額		487,907	224,476	(30,761)	2
權益					
註冊資本	*27*	20,000	20,000	20,000	20,000
儲備	*28*	467,907	204,476	(50,761)	(19,998)
總權益		487,907	224,476	(30,761)	2

現金流量表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)		367,513	352,396	(30,763)	33,475
就以下項目作出調整:					
自有資產折舊	*12*	255	764	521	–
出售持有作出售非流動資產收益	*7*	–	(34,147)	–	–
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	*7*	(125)	(542)	(2,255)	(422)
銀行貸款利息	*8*	3,540	17,727	7,176	5,797
投資物業公平值收益	*13*	(320,744)	–	–	–
營運資金變動前之經營收益/(虧損)		50,439	336,198	(25,321)	38,850
發展中物業及持有作出售之已竣工物業減少/(增加)		(329)	247,334	(142,352)	117,514
貿易應收款項減少/(增加)		68,387	(121,530)	420	–
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		206,318	(59,782)	(110,921)	(25,501)
貿易應付款項(減少)/增加		(260,751)	201,856	(77,050)	51,155
應計費用及其他應付款項(減少)/增加		(677,878)	(412,733)	888,477	(384,351)
經營活動(使用)/產生之現金		(613,814)	191,343	533,253	(202,333)

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
(已付)/已收回所得稅		(1,418)	(19,765)	(26,174)	18,960
經營活動產生/(使用)之現金淨額		(615,232)	171,578	507,079	(183,373)
來自投資活動之現金流量					
購買廠房及設備		–	(211)	(2,082)	–
購買於附屬公司之權益		–	–	(367,351)	–
購買可供出售金融資產		–	–	(1,500)	–
出售可供出售金融資產所得款項		–	9,000	–	–
出售持有作出售非流動資產所得款項		–	122,272	–	–
已收利息		125	542	2,255	422
投資活動產生/(使用)之現金淨額		125	131,603	(368,678)	422

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
融資活動之現金流量					
附息借貸之所得款項		492,654	117,000	–	307,000
償還附息借貸		(5,554)	(383,760)	(168,000)	(28,000)
股東貸款所得款項		46,180	–	–	–
有限制現金		71,660	1,674	(74,863)	4,538
已付利息		(3,540)	(17,727)	(7,176)	(5,797)
融資活動產生/(使用)之現金淨額		601,400	(282,813)	(250,039)	277,741
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(13,707)	20,368	(111,638)	94,790
於一月一日之現金及現金等價物		27,256	6,888	118,526	23,736
期/年末之現金及現金等價物		13,549	27,256	6,888	118,526
現金及現金等價物分析					
銀行結餘及現金	*22*	13,549	27,256	6,888	118,526

權益變動表

	廣州高田擁有人應佔			
	註冊資本	就可供出售金融資產之公平值儲備	保留溢利／（累計虧損）	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日	20,000	–	(21,921)	(1,921)
年內溢利	–	–	1,923	1,923
於二零零七年十二月三十一日	20,000	–	(19,998)	2
於二零零八年一月一日	20,000	–	(19,998)	2
年內虧損	–	–	(30,763)	(30,763)
於二零零八年十二月三十一日	20,000	–	(50,761)	(30,761)
於二零零九年一月一日	20,000	–	(50,761)	(30,761)
年內溢利	–	–	255,237	255,237
於二零零九年十二月三十一日	20,000	–	204,476	224,476
於二零一零年一月一日	20,000	–	204,476	224,476
期內溢利	–	–	263,327	263,327
其他全面收益				
–可供出售金融資產之公平值變動	–	104	–	104
期內全面收益總額	–	104	263,327	263,431
於二零一零年四月三十日	20,000	104	467,803	487,907

財務報表附註

1. 一般資料

廣州高田投資有限公司(「廣州高田」)為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，廣州高田之註冊地址及主要業務地址為中國廣東天河林和中路160號2702室。

廣州高田之主要業務為物業發展及物業投資。廣州高田之董事認為，於二零一零年四月三十日，海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」(於中國註冊成立之公司)為直接母公司，而Talent Central Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)為間接持有廣州高田之公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所呈報的所有有關期間一致應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對廣州高田財務報表之影響(如有)披露於附註3。

除如下文之會計政策所釋，分類為可供出售之金融工具及投資物業按其重估值或公平值列值外，財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取最接近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 附屬公司

附屬公司為廣州高田有權對其財政及經營政策予以控制的所有實體，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估廣州高田是否控制另一實體時，目前可行使及兑換之潛在投票權的存在及影響均在考慮因素內。由於已就廣州高田之附屬公司編製獨立報告，董事認為毋須就有關期間編製綜合財務報表。

於廣州高田之財務狀況報表中，於附屬公司之投資按成本減減值虧損撥備列值，附屬公司之業績按已收及應收股息為基準於廣州高田之賬目中入賬。

2.3 功能及呈列貨幣

廣州高田財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為廣州高田之功能及呈列貨幣。

2.4 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟利益將計入廣州高田以及收益及成本(倘適用)能可靠地計量，收益確認如下：

物業銷售收入在物業之風險及回報轉移至買方時確認，通常為物業已竣工及物業交付予買方及有關應收款合理地確認收取之時。倘廣州高田須在已交付予買方之物業進行進一步工作，有關開支將同時獲確認。已出售物業之按金及已收分期付款在收益確認日之前包括在財務狀況報表中流動負債內。

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。

根據經營租賃之物業租賃租金收入使用直線基準按租賃期限確認。

2.5 廠房及設備

廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接因收購該項目而動用的支出。

廠房及設備之折舊乃以直線法及下列年率計算，以在有關資產之估計可用年期內把其成本減剩餘價值撇銷：

租賃物業裝修	33.3%

資產之剩餘價值、折舊方法及可用年期於各報告日檢討並於適當時調整。

棄置或銷售所產生之盈虧為銷售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入廣州高田且該項目之成本能可靠計量時，其後成本方加入資產賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本如維修及保養則於產生之財務期間內在收益表內扣除。

2.6 於附屬公司之投資及非金融資產之減值

非金融資產及於附屬公司之權益須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據廣州高田之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.7 投資物業

為賺取長期租金收入或實現資本增值或兩者兼備而持有，且並非由廣州高田佔用的物業，列為投資物業。現時正在建造或發展中，以用作未來投資物業用途之物業，列為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有的土地。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，會分類為投資物業及據此入賬。經營租賃按融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本計量，包含相關交易費用。

初始確認後，投資物業按公平值計量。倘在建投資物業之公平值未能可靠計量，該物業於建造完成日期或公平值變成能可靠地計量之日期中較早者前按成本計量。公平值以活躍市場價格為基礎，如有需要，則就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘未能取得該資料，廣州高田將使用其他估值方法，如較不活躍市場之近期價格或折現現金流估計。

該等估值由獨立估值師於每個報告期末執行。

投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租賃的租金收入，以及在現時市場情況下有關未來租賃的租金收入的假設。

後續支出只有在有關某項資產的未來經濟利益很可能流入廣州高田，而該項資產的成本能可靠地計量時，才計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於發生的財務期間在收益表支銷。

投資物業之公平值變動在收益表內確認。

倘存貨項目因其用途改變而成為投資物業，於轉換日期該項目之賬面值及公平值間之任何差額將於損益中確認。

2.8 租賃

倘廣州高田釐定一項安排(由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包括一項租賃。該釐定乃根據對該安排的實質情況所作評估，而無論該安排是否採取租賃的法律形式。

(i) 租賃予廣州高田的資產分類

對於廣州高田根據租賃所持有的資產，如租賃將所有權的絕大部分風險及回報轉移至廣州高田，則有關資產被分類為融資租賃項下的資產。如租賃不會將所有權的絕大部分風險及回報轉移至廣州高田，則分類為經營租賃。

(ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘廣州高田根據經營租賃持有資產使用權，以租賃作出的付款會以直線基準於租期內，於全面收入報表中扣除，惟倘由另一種更能反映租賃資

產產生利益的時間模式的基準則除外。所獲租賃獎勵乃於損益中確認為已付淨租金總額的一部分。或然租金將於其產生時的會計期間自損益中扣除。

(iii) 作為出租人之經營租賃費用

根據經營租賃出租之資產於財務狀況報表中包括於投資物業項目內。

2.9 存貨

(i) 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列值。可變現淨值以最終預期獲變現之價格減適用變動銷售開支及完成之預期成本計算。

成本包括物業之土地及發展成本之預付租賃款項。物業發展成本包括施工成本、根據廣州高田會計政策撥充資本的借貸成本及其他直接發展開支以及發展期間產生的直接應佔成本。物業於完工時將轉撥至持有作出售物業。

發展中物業獲分類為流動資產，惟不會於一個正常業務循環中變現者除外。

(ii) 持有作出售之已竣工物業

於各有關年度末仍未售出之已竣工物業以成本及變現淨值兩者之較低者列值。

成本包括仍未售出之物業應佔開發成本。

變現淨值經參考日常業務之估計售價減作出銷售之適用估計支出釐定。

2.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日為三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，只存在輕微的價值變動風險。

2.11 金融資產

廣州高田於附屬公司之權益以外之金融資產會計政策載列如下。

廣州高田之金融資產獲分類至以下類別：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的，決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)廣州高田成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方予確認。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時以公平值計量，倘為並非按公平值透過損益入賬之投資則加上直接應佔之交易成本。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，及擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日金融資產會被進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本計及收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利率及交易成本整體一部份之費用。

(ii) 可供出售金融資產

不符合資格列入其他金融資產類別之非衍生金融資產分類為可供出售金融資產。

此類別內之所有金融資產其後乃以公平值計量。因公平值變動之盈虧(除股息及利息收入外)於其他全面收益確認，並於權益內的可供出售之金融資產公平值儲備內獨立累計(惟減值虧損以及貨幣資產之外幣兑換盈虧除外)，直至金融資產被終止確認為止，屆時累計盈虧將自權益重新分類至損益。以實際利率法計算之利息於損益內確認。

以外幣定值之可供出售貨幣資產之公平值乃以該外幣釐定，並按報告日之即期利率予以換算。引起該資產攤銷成本變動之換算差額應佔之公平值變動於損益內予以確認，而其他變動於其他全面收益內予以確認。

並無於活躍市場報價、其公平值無法可靠計算之可供出售權益證券投資，以及須透過交付該等無報價股本工具結算之衍生工具，於初步確認後，於每個報告日按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。

金融資產之減值虧損

於各報告日期會檢討按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致廣州高田對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- 債務人可能會破產或進行其他財務重整；
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響；及
- 於股本權益工具之投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於廣州高田債務人之付款狀況，以及與廣州高田資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，任何減值虧損將釐定及確認如下：

(i) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益內確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回之金額將於撥回期間之損益中確認。

(ii) 可供出售金融資產

當可供出售金融資產之公平值減幅於其他全面收益確認，並於權益內累計，且有客觀證據顯示資產已減值，有關數額將自權益扣除並於損益確認為減值虧損。該數額乃按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與當時之公平值間之差額，減去之前就該資產在損益已確認之任何減值虧損計量。

就歸類為可供出售之股本權益工具投資之撥回並不在損益中確認。日後之公平值增加在其他全面收益中確認。

2.12 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任，該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、未使用之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

除非廣州高田可以控制暫時差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則投資於附屬公司所產生之有關應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 廣州高田依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

廣州高田只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.13 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，廣州高田的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，根據有關計劃，廣州高田及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，廣州高田對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃下之資產與廣州高田於中國政府管理的獨立行政基金項下之資產相互獨立。

廣州高田之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出有關預計負債撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.14 金融負債

廣州高田之金融負債包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、附息借貸及股東貸款。

當廣州高田成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。所有利息相關費用根據廣州高田之會計政策獲確認為借貸成本(見附註2.20)。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

附息借貸

附息借貸初步以公平值減應佔交易成本確認。在初步確認後，附息借貸以攤銷成本列賬，而初次確認的金額與贖回價值之間的任何差額連同任何應付利息及費用在借貸期間以實際利息法在損益中確認。

其他金融負債

貿易應付款項以，應計費用及其他應付款項及股東貸款初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.15 撥備及或然負債

倘廣州高田須就已發生的事件承擔法定或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠就責任之金額作出可靠的估計時，則確認有關撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值將撥備列賬。

所有撥備均於各報告日期作檢討及調整，以反映即期最準確估計。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，除非付出經濟利益的可能性甚微。倘潛在責任須視乎某宗或多宗廣州高田不可控制的未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，除非付出經濟利益的可能性甚微。

或然負債於分配購買價至在業務合併時收購之資產及負債時獲確認，其於收購日期初步按公平值計值，其後根據上述可能確認之可比較撥備及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計值。

2.16 已發出財務擔保

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期作出付款時，發行人(或擔保人)須支付指定金額予持有人以補償其所蒙受虧損之合約。

倘廣州高田發出財務擔保，該擔保之公平值初步確認為應付賬款及其他應付款項內之遞延收入。倘在發行該擔保時有已收或應收之代價，有關代價則根據適用於該類資產之廣州高田政策確認。倘並無已收或應收之有關代價，於初步確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，按擔保年期於損益攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘及當擔保持有人有可能根據財務擔保向廣州高田提出索償，且對廣州高田之申索金額預期超過現時賬面值(即初步確認金額減累計攤銷)(如適用)時，則確認撥備。

2.17 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為廣州高田之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介機構直接或間接控制廣州高田或於作出財務及經營決策方面對廣州高田行使重大影響力，或與其他人士共同擁有廣州高田之控制權；

(ii) 廣州高田與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為廣州高田之聯營公司，或廣州高田屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為廣州高田或廣州高田的母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就廣州高田或任何實體(為廣州高田之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

2.18 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)呈報內部報告的方式一致。主要營運決策人已確認為總部之高級管理層。主要營運決策人負責制定決策、分配資源及評核各經營分部的表現。

主要營運決策人已確認廣州高田之兩個業務分部作為經營分部如下：

(a) 物業發展

(b) 物業投資

廣州高田根據香港財務報告準則第8號就呈報分部業績所採用之計量政策與根據香港財務報告準則編製其財務報表所採用者一致，惟於計算經營分部之經營業績時並無包括不可直接分配至任何經營分部之活動之經營租賃費用、應付賬款減值虧損、出售持有作出售非流動資產收益、融資費用、企業所得稅及開支。

分部資產指分部進行經營活動而使用的所有經營資產及按合理基準，分部直接應佔或可分配至分部之資產，惟不包括不可直接分配至任何經營分部的經營業務之現金及現金等價物、有限制現金、廠房及機器、於附屬公司之權益、可供出售金融資產、持有作出售非流動資產、其他應收款項及可收回所得稅。

分部負債指分部進行經營活動而使用的所有經營負債及按合理基準，分部直接應佔或可分配至分部之經營負債，惟不包括不可直接分配至任何經營分部的經營活動之附息借貸、股東貸款、其他應付款項及即期稅項負債。

2.19 持有作出售之非流動資產

倘一項非流動資產(或出售組別)之賬面值極可能透過出售交易而非持續使用收回，及該資產(或出售組別)可在現況下出售，則分類為持作出售。出售組別為一組於單一交易將予出售之資產組別，以及與將於交易轉讓之相關資產直接有關之負債。

緊接分類為持有作出售前，非流動資產(及出售組別之所有獨立資產及負債)於分類前根據會計政策重新計量。其後，於初步分類為持有作出售及直至出售前，非流動資產或出售組別按其賬面值及公平值減出售成本之較低者確認。就廣州高田之賬目而言，毋須採用此計量政策之主要例外項目為遞延稅項資產、金融資產(於附屬公司及聯營公司之投資除外)及投資物業。此等資產即使為持有作出售，仍會繼續按所採用之政策計量。

只要非流動資產仍被分類為持作出售或列入分類為持作出售之出售組別，非流動資產均不予折舊或攤銷。

2.20 借貸成本

衍生自收購、建設或生產任何合資格資產的借貸成本於完成建設及將資產達致擬定用途期間資本化。合資格資產乃一項必須利用長時間達致其擬定用途或出售狀況的資產。其他借貸成本在產生時列作開支。

借貸成本於資產產生開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部份。在大致上完成預備合資格資產作擬定用途或出售的所有必需活動後，借貸成本不會再被資本化。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日生效。廣州高田於編製其截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已一致應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(經修訂)	經營分部，取代香港會計準則第14號「分部報告」
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具－披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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善

除下文所述，採納新訂香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式和項目標題及該等報表內部分項目之呈報作出若干變動。當追溯應用會計政策或於其財務報表追溯重列項目或其重新分類於財務報表之項目時，須呈報第三份於最早比較期間期初之財務狀況表。該準則亦須作出額外披露。

廣州高田之資產、負債及收支之計量及確認並無變動。惟部分過往直接於權益確認之項目現時於其他全面收益項目下確認，例如重估可供出售金融資產。香港會計準則第1號影響權益持有人權益變動之呈報，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列，以符合經修訂準則。廣州高田已就財務報表的呈列及分部報告追溯修改其會計政策。然而，比較數字之變動對於二零零七年一月一日之財務狀況表並無構成影響，因此並無呈列於二零零七年一月一日之第三份財務狀況表。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表

此經修訂準則於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效，並引入失去附屬公司控制權及廣州高田於附屬公司之權益變動之會計處理變更。全面收益總額須由非控制性權益分佔，即便這會導致非控制性權益產生虧絀結餘。董事預期此準則不會對廣州高田之財務報表產生重大影響。

香港會計準則第27號(修訂本)於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

該修訂規定投資方於損益內確認來自附屬公司之股息，而不論有關分派是以被投資方之收購前或收購後儲備撥付。於過往年間，廣州高田將收購前儲備撥付之股息確認為於附屬公司投資回收(即投資成本扣減)。僅自收購後儲備撥付之股息於損益內確認為收入。

根據此新會計政策，倘股息分派數額過大，則根據廣州高田有關非金融資產減值之會計政策對投資進行減值測試。

該集團已根據香港會計準則第27號修訂之規定提前應用此新會計政策，故並無重列比較數字。

香港會計準則第40號投資物業

根據香港會計準則第40號投資物業之修訂本，在建投資物業將於公平值變成能可靠地計量之日期及物業竣工日期之較早者按公平值列值。與所有其他按公平值列值之投資物業一致，任何盈虧將於損益中確認。先前該等物業於竣工前按成本列值，而竣工時，該等物業將以公平值列賬，任何盈虧於損益確認。由於廣州高田目前並無任何在建投資物業，此政策改變對任何呈列期間之資產淨值或溢利或虧損並無影響。

香港財務報告準則第3號業務合併

此項準則適用於二零零九年七月一日或以後開始之呈報期間及將於未來應用。新準則仍規定須採用購買法(現稱為收購法)入賬，但對轉讓代價及被收購方之可識別資產和負債之確認及計量，以及於被收購方之非控制性權益之計量引入重大變動。此項新準則預期將會對於二零零九年七月一日或以後開始之呈報期間所發生之業務合併產生重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具之披露

該修訂規定須就財務狀況表內按公平值計量之金融工具作出額外披露。有關公平值計量分為三個公平值層次，反映計量中所使用之可觀察市場數據之程度。此外，衍生金融負債之到期日分析須另行披露，並顯示該等衍生工具之剩餘合約年期，有關資料對了解現金流量之時間攸關重要。廣州高田已應用該修訂之過渡條文，並無提供有關此等新規定之可比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並無影響廣州高田之已識別及可呈報經營分部，但呈報分部資料現時乃基於內部管理呈報資料編製，該等資料由主要營運決策者定期審閱。就過往的年度財務報表而言，有關分部是參照廣州高田風險及回報之主要來源及性質確定。採納香港財務報告準則第8號並無於重新指定廣州高田之報告分部中反映。廣州高田已追溯應用其分部報告會計政策之變動。然而，比較數字之變動並無對二零零八年一月一日之綜合或公司財務狀況報表產生影響，因此於二零零八年一月一日之第三份財務狀況報表並無作出呈列。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，廣州高田並無提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間採納於廣州高田之會計政策。預期對廣州高田之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對廣州高田之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則就二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收益呈報外，公平值收益及虧損將於損益確認。董事現正評估新準則可能對廣州高田首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素(包括根據情況對未來事件作合理預測)持續評估。廣州高田就未來作出估算及假設。所得會計估算將如其定義般，甚少與相關之實際結果相同。可能導致須對下一個財政年度資產與負債之賬面值作出重大調整之估算及假設於下文作出討論：

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

廣州高田於中國經營，並須於中國繳納所得稅。對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜最終的稅項結果與最初入賬金額不同時，有關差額將影響釐定期內的所得稅及遞延稅款撥備。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時差額有關及稅項虧損的遞延稅項資產，其結果可能與實際使用者不同。

(b) 中國土地增值稅

廣州高田須於中國繳納土地增值稅。然而，這些稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而廣州高田還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。廣州高田根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的稅務開支及稅項撥備。

(c) 投資物業之估計公平值

公平值之最佳證明為附有同類租約及其他合約之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，廣州高田會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，廣州高田會考慮到下述資料：

(i) 參考不同性質、情況或地區(或根據不同租約或其他合約)的物業於活躍市場之現行價格(經調整以反映該等差異)；

(ii) 同類物業於較不活躍市場之近期價格(已就以該等價格發生交易當日以來經濟狀況之任何變化作出調整)；及

(iii) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可能)外在證據(如相同地區狀況相同之同類物業當時之市場租金)所得之未來現金流可靠估計以及反映當前對現金流量金額及時間之不確定性的貼現率計算之現金流量預測。

廣州高田基於獨立及專業合資格估值師之估值評估投資物業之公平值。

5. 分部資料

廣州高田之主要營運決策人為廣州高田之董事，負責審閱廣州高田之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。廣州高田被分為兩個業務分部：物業發展及物業投資。由於廣州高田主要營運決策人認為廣州高田之所有收益及業績來自中國市場，故並無呈列地區分部資料。

截至二零一零年四月三十日止期間之收益表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	5,625	4,986	10,611
報告分部溢利	689	244,167	244,856
未分配收入及開支，淨額			46,011
融資成本			(3,540)
除所得稅前溢利			287,327
所得稅開支			(24,000)
期內溢利			263,327
－售出物業成本	(2,261)	－	(2,261)
－營業稅及其他徵費	－	(897)	(897)
－投資物業公平值收益	－	320,744	320,744
－銷售及市場推廣成本	(2,659)	(463)	(3,122)
－遞延稅項開支	－	(80,186)	(80,186)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之收益表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	1,715,904	–	1,715,904
報告分部溢利	399,280	–	399,280

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
未分配收入及開支，淨額			(29,157)
融資成本			(17,727)
除所得稅前溢利			352,396
所得稅開支			(97,159)
年內溢利			255,237
－售出物業成本	(1,080,802)	–	(1,080,802)
－營業稅、其他徵費及土地增值稅	(195,244)	–	(195,244)
－銷售及市場推廣成本	(5,714)	–	(5,714)
－呆賬減值虧損	(34,815)	–	(34,815)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	3,451	–	3,451
報告分部溢利	1,832	–	1,832
未分配收入及開支，淨額			(25,419)
融資成本			(7,176)
除所得稅前虧損			(30,763)
所得稅開支			–
年內虧損			(30,763)
－售出物業成本	(1,113)	–	(1,113)
－營業稅、其他徵費及土地增值稅	(214)	–	(214)
－銷售及市場推廣成本	(244)	–	(244)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表所包括之分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
來自外部客戶之收益			
報告分部收益	377,273	—	377,273
報告分部溢利	45,915	—	45,915
未分配收入及開支，淨額			(6,643)
融資成本，淨額			(5,797)
除所得稅前溢利			33,475
所得稅開支			(31,552)
年內溢利			1,923
－售出物業成本	(303,651)	—	(303,651)
－營業稅、其他徵費及土地增值稅	(26,476)	—	(26,476)
－銷售及市場推廣成本	(1,183)	—	(1,183)

於二零一零年四月三十日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	235,092	—	235,092
持有作出售已竣工物業	22,156	—	22,156
貿易應收款項	78,224	—	78,224
投資物業	—	476,000	476,000
	335,472	476,000	811,472
未分配：			
廠房及設備			753
於附屬公司之權益			367,351
可供出售金融資產			1,604
預付款項、按金及其他應收款項			346,471
有限制現金			3,634
現金及現金等價物			13,549
財務狀況報表之總資產			1,544,834

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
報告分部負債			
應計費用及其他應付款項	13,344	—	13,344
貿易應付款項	47,670	—	47,670
遞延稅項負債	—	80,186	80,186
	61,014	80,186	141,200
未分配：			
附息借貸			586,340
應計費用及其他應付款項			189,930
稅項撥備			93,277
股東貸款			46,180
財務狀況報表總負債			1,056,927

於二零零九年十二月三十一日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展	物業投資	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	251,065	—	251,065
持有作出售已竣工物業	161,110	—	161,110
貿易應收款項	146,611	—	146,611
	558,786	—	558,786
未分配：			
於附屬公司之權益			367,351
廠房及設備			1,008
可供出售金融資產			1,500
預付款項、按金及其他應收款項			552,789
現金及現金等價物			102,550
財務狀況報表之總資產			1,583,984
報告分部負債			
貿易應付款項	308,421	—	308,421
未分配：			
附息借貸			99,240
應計費用及其他應付款項			881,152
稅項撥備			70,695
財務狀況報表總負債			1,359,508

於二零零八年十二月三十一日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	493,626	—	493,626
持有作出售已竣工物業	165,883	—	165,883
貿易應收款項	25,081	—	25,081
	684,590	—	684,590
未分配：			
於附屬公司之權益			367,351
持有作出售非流動資產			88,125
廠房及設備			1,561
可供出售金融資產			10,500
預付款項、按金及其他應收款項			493,007
現金及現金等價物			83,856
可收回所得稅			6,699
財務狀況報表之總資產			1,735,689
報告分部負債			
應計費用及其他應付款項	710,354	—	710,354
貿易應付款項	106,565	—	106,565
	816,919	—	816,919
未分配：			
附息借貸			366,000
應計費用及其他應付款項			583,531
財務狀況報表總負債			1,766,450

於二零零七年十二月三十一日，報告分部之資產及負債對賬如下：

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部資產			
發展中物業	517,157	—	517,157
貿易應收款項	25,501	—	25,501
	542,658	—	542,658
未分配：			
持有作出售非流動資產			88,125
可供出售金融資產			9,000
預付款項、按金及其他應收款項			382,086
現金及現金等價物			120,631
財務狀況報表之總資產			1,142,500

	物業發展 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
報告分部負債			
貿易應付款項	183,615	—	183,615
未分配：			
附息借貸			534,000
應計費用及其他應付款項			405,408
稅項撥備			19,475
財務狀況報表總負債			1,142,498

6. 收益

廣州高田之主要業務於此等財務報表附註1披露。廣州高田之營業額為來自該等業務之收益。來自廣州高田主要業務之收益於有關期間確認如下：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
出售物業	5,535	1,715,544	2,931	377,273
投資物業租賃收入總額	4,986	—	—	—
車位租金收入總額	90	360	520	—
總計	10,611	1,715,904	3,451	377,273

7. 其他收益及收入淨額

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
其他收益				
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	125	542	2,255	422
其他*(附註(a))*	100,707	8,989	135	—
	100,832	9,531	2,390	422
其他收入淨額				
出售持有作出售非流動資產收益	—	34,147	—	—
	100,832	43,678	2,390	422

附註(a) 於截至二零一零年四月三十日止四個月，上譽花園土地(於二零零六年從第三方收購)的合約價格獲得約人民幣100,400,000元的折讓。由於該土地由廣州高田於二零零四年購入，但賣方違反合約並延遲交付土地至二零零六年十月，故賣方在二零一零年進行商討後同意取消合約價格。

8. 融資成本

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款利息	3,540	17,727	7,176	5,797

9. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)				
經扣除以下項目得出：				
售出物業成本	2,261	1,080,802	1,113	303,651
營業稅及其他徵費*(附註(a))*	913	95,843	198	23,438
土地增值稅*(附註(b))*	–	104,330	29	3,038
員工成本(包括董事酬金) *(附註10)*	1,188	2,555	2,334	2,221
廣告成本	473	3,953	7,360	407
銷售佣金	600	205	852	217
顧問費	251	273	1,205	509
有關土地及樓宇之經營租賃費用	666	900	900	–
呆賬減值虧損*(附註(d))*	47,500	34,815	–	–
自有資產之折舊*(附註(c))*	255	764	521	–
核數師酬金	–	150	100	100
出售持有作出售非流動資產之虧損	–	52,456	–	–

(a) 營業稅及其他徵費

廣州高田於中國進行業務經營須按以下稅率就其收益繳付營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
來自投資物業之租金收入	5%

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權租金開支及所有物業發展開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

(c) 折舊開支

租賃物業裝修之折舊開支計入行政及其他經營開支。

(d) 呆賬減值虧損

截至二零一零年四月三十日止四個月及二零零九年度，撇銷之壞賬金額主要為廣州高田向第三方之現金墊款。前述應收款項於獲目標公司收購前記錄於廣州高田之賬目內，廣州高田之董事決定撇銷有關應收款項。

10. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
董事酬金	–	–	–	–
工資及薪金	1,087	2,278	2,085	1,777
福利成本–定額供款計劃	82	217	208	175
員工福利	19	60	41	269
	1,188	2,555	2,334	2,221

11. 所得稅開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
即期稅項				
–香港利得稅	–	–	–	–
–中國企業所得稅	24,000	97,159	–	31,552
	24,000	97,159	–	31,552
遞延所得稅				
–期／年內稅項	80,186	–	–	–
所得稅開支總額	104,186	97,159	–	31,552

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除稅前溢利／(虧損)	367,513	352,396	(30,763)	33,475
按適用中國稅率計算之所得稅	91,878	88,099	(7,690)	11,046
毋須課稅收益之稅務影響	–	–	(15,798)	(2,928)
不可扣減開支之稅務影響	12,308	9,060	38,532	23,434
不確認之未動用稅項虧損之稅務影響	–	–	(15,044)	–
中國企業所得稅開支	104,186	97,159	–	31,552

香港利得稅

由於廣州高田之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

廣州高田有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會已批准中國企業所得稅法(「新稅法」)。自二零零八年一月一日起，適用於在中國成立之企業之稅率將統一為25%，並設有若干優惠條款。截至二零零七年十二月三十一日止年度之適用稅率為33%。

12. 廠房及設備

	租賃物業裝修 *人民幣千元*
二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日止期間	
期初賬面淨值	–
添置	2,082
折舊	(521)
期末賬面淨值	1,561
於二零零八年十二月三十一日	
成本	2,082
累計折舊	(521)
賬面淨值	1,561
截至二零零九年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	1,561
添置	211
折舊	(764)
期末賬面淨值	1,008
於二零零九年十二月三十一日	
成本	2,293
累計折舊	(1,285)
賬面淨值	1,008
截至二零一零年四月三十日止期間	
期初賬面淨值	1,008
折舊	(255)
期末賬面淨值	753
於二零一零年四月三十日	
成本	2,293
累計折舊	(1,540)
賬面淨值	753

13. 投資物業

	已竣工投資物業	在建投資物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日	–	–	–
添置			
–自發展中物業轉撥	138,954	16,302	155,256
公平值收益	290,046	30,698	320,744
於二零一零年四月三十日	429,000	47,000	476,000

廣州高田之已竣工投資物業及發展中投資物業於二零一零年四月三十日之公平值由獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司進行評估。估值乃基於直接比較法，假設各項物業按現有狀況空置出售，並參考有關市場的可比較銷售交易進行。

廣州高田之管理層於二零一零年初將持有商業單位的目的改變為投資物業用途。因此，商業單位於二零一零年四月三十日以公平市值而非賬面值列賬。由於東鳴軒及上譽花園商業單位之工程已分別於二零零五年及二零零六年前開始，而中國之物業市場於近年發展蓬勃，因此於截至二零一零年四月三十日止期間錄得顯著估值收益。

於二零一零年四月三十日，價值約人民幣400,000,000元的投資物業已為廣州高田之銀行借貸作抵押。

14. 於附屬公司之權益

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市股份，按成本：				
於附屬公司之投資				
–廣州市賢莊房地產開發有限公司	367,351	367,351	367,351	–

名稱	註冊及經營地點／國家	註冊資本	廣州高田持有之權益	主要業務
廣州市賢莊房地產開發有限公司	中國	人民幣13,800,000元	100%	於中國經營物業發展

15. 可供出售金融資產

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
香港以外地區之非上市權益證券，按成本 *(附註(a))*	–	–	9,000	9,000
香港以外地區之非上市權益證券，按公平值 *(附註(a))*	1,604	1,500	1,500	–
	1,604	1,500	10,500	9,000

(a) 非上市權益證券為於投資基金及一間於中國註冊成立之私人公司之投資。

16. 發展中物業

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業包括：				
–建築成本及資本化開支	231,194	236,166	427,474	439,554
–資本化利息	3,898	14,899	66,152	77,603
	235,092	251,065	493,626	517,157

所有發展中物業均位於中國。

17. 持有作出售之已竣工物業

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
持有作出售之已竣工物業包括：				
–建築成本及資本化開支	22,046	150,119	154,508	–
–資本化利息	110	10,991	11,375	–
	22,156	161,110	165,883	–

所有持有作出售之已竣工物業均位於中國。

18. 持有作出售之非流動資產

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
持有作出售之非流動資產				
–海南那甲旅業開發有限公司				
–按成本投資	–	–	88,125	88,125

將予出售之海南那甲旅業開發有限公司(「海南那甲」)乃於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司。其註冊資本為人民幣4,000,000元，主要業務為物業發展。海南那甲擁有一塊土地，可作物業發展用途。廣州高田並未開始發展該片土地，因此並無錄得營業額及溢利。

於二零零六年十一月，廣州高田簽立一份合約，以人民幣88,125,000元之代價收購將予出售之海南那甲。同年十二月，廣州高田簽立一份合約，以人民幣122,272,200元之代價將該將予出售之海南那甲出售予一名第三方。自二零零七年四月起，廣州高田開始透過分期方式轉讓將予出售之海南那甲之權益予第三方，及直至二零零九年完成編製所有法律文件及收取最後銷售所得款項，以及將予出售之海南那甲之全部權益妥善出售後，交易方告完成。

19. 貿易應收款項

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
貿易應收款項*(附註(a))*：				
－第三方	78,224	146,611	25,081	25,501

董事認為貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

(a) 廣州高田於報告日期已逾期惟未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
未逾期及無減值	3,251	–	–	–
180日以內	20,167	51,846	–	–
180至365日	35,065	94,765	–	–
超過365日	19,741	–	25,081	25,501
	78,224	146,611	25,081	25,501

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，貿易應收款項已逾期惟未減值。此等貿易應收款項與若干近期並無拖欠還款記錄之個別客戶有關。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
流動資產				
其他應收款項：				
－關連人士*(附註33(b))*	334,728	313,063	21,568	–
－第三方	11,743	239,726	471,439	382,086
	346,471	552,789	493,007	382,086

21. 受限制現金

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就建造項目之保證金 *(附註(a))*	3,634	75,294	76,968	2,105

(a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，廣州高田若干物業開發公司須存放物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目支付建築費及購買建材。該等限制僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可移除。

22. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及手頭現金	13,549	27,256	6,888	118,526

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

23. 貿易應付款項

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項				
－第三方	47,670	308,421	106,565	183,615

廣州高田之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至180日	–	–	–	65,000
180至365日	47,670	308,421	106,565	–
超過365日	–	–	–	118,615
	47,670	308,421	106,565	183,615

所有款項均為短期，因此貿易應付款項之賬面值被合理地視為與其公平值相若。

24. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
其他應付款項：				
－關連人士*(附註33(b))*	84,273	415,066	195,157	129,031
－第三方	23,790	375,217	382,934	261,948
應計開支	468	425	5,440	9,412
已收未來銷售按金及分期付款	13,344	–	710,354	–
其他應付稅項	81,399	90,444	–	5,017
	203,274	881,152	1,293,885	405,408

25. 股東貸款

來自股東之貸款為無抵押、不計息及無固定還款期限。股東並無意於十二個月內要求償還該等款項，因此，該貸款獲分類為非流動。

26. 遞延稅項負債

當可合法以現有稅項資產抵銷現有稅項負債且遞延所得稅與同一稅務機關有關時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。廣州高田之遞延稅項資產及負債之抵銷金額如下：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
於超過十二個月後結付之遞延所得稅負債	80,186	–	–	–

遞延稅項之變動淨額如下：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
期初	–	–	–	–
於全面收益表內確認	80,186	–	–	–
期末	80,186	–	–	–

遞延稅項負債總額之變動如下：

遞延所得稅負債

	確認投資物業公平值收益時之暫時差額 *人民幣千元*
自二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間	—
於收益表內扣除	80,186
於二零一零年四月三十日	80,186

27. 註冊資本

	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
已註冊及已繳足				
二零零七年一月一日至二零一零年四月三十日	20,000	20,000	20,000	20,000

28. 儲備

	公平值儲備 *人民幣千元*	保留溢利／(累計虧損) *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於二零零七年一月一日	—	(21,921)	(21,921)
年度溢利及年度全面收益總額	—	1,923	1,923
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	—	(19,998)	(19,998)
年度虧損及年度全面收益總額	—	(30,763)	(30,763)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	—	(50,761)	(50,761)
年度溢利及年度全面收益總額	—	255,237	255,237
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	—	204,476	204,476
年度溢利及年度全面收益總額	104	263,327	263,431
於二零一零年四月三十日	104	467,803	467,907

公平值儲備

公平值儲備包括報告期末之可供出售權益證券之累計公平值變動淨額，並按會計政策處理。

29. 附息借貸

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
計入非流動負債之借貸：				
銀行借貸－有抵押	194,446	99,240	366,000	534,000
其他借貸－無抵押	391,894	–	–	–
	586,340	99,240	366,000	534,000
*減：*長期有抵押借貸之即期部份	(13,440)	(14,640)	(366,000)	(168,000)
	572,900	84,600	–	366,000

廣州高田的浮息借貸按中國人民銀行三年至十五年貸款基本利率計息。利息每年重新定息一次。

廣州高田銀行貸款之實際利率(亦相等於已訂約利率)於二零零七年為每年6.62%至7.02%之間，於二零零八年為每年7.56%至7.94%，於二零零九年為每年6.05%至7.94%，於自二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日期間為5.94%至6.05%。

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，廣州高田之銀行貸款均以人民幣計值，其亦為功能貨幣。

30. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，廣州高田根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃付款如下：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
作為承租人				
土地及樓宇				
一年以內	945	930	900	900
於第二至第五年	4,867	3,859	3,797	3,720
五年以後	6,407	7,730	8,723	9,699
	12,219	12,519	13,420	14,319

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
作為出租人				
土地及樓宇				
一年以內	15,127	14,753	300	–
於第二至第五年	77,923	60,197	1,273	–
五年以後	38,004	56,748	2,612	–
	131,054	131,698	4,185	–

(b) 開發中物業的資本承擔

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
開發中物業的建築開支，已訂約但尚未於財務資料撥備	–	–	833,427	976,988

31. 銀行融資

銀行融資以廣州高田之投資物業及關連人士之企業擔保作抵押，於報告期末之未償還本金金額為人民幣194,446,000元。

32. 資產抵押及或然負債

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
就貸款融資向以下人士作出擔保：				
－第三方	70,000	150,100	80,100	20,100
－附屬公司	–	–	270,000	270,000
－同系附屬公司	–	140,000	140,000	140,000
－其他關連人士	570,000	140,000	–	–
	640,000	430,100	490,100	430,100

由二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日，廣州高田就授予其關連人士之人民幣18,000,000元一般銀行融資，將其公平值為人民幣54,799,000元之物業抵押於銀行，而該負債於二零零九年十二月三十一日償還。

於二零一零年四月三十日，廣州高田就授予其關連人士之人民幣10,000,000元一般銀行融資，將其公平值為人民幣20,996,100元之物業抵押於銀行，當中人民幣10,000,000元於報告日已獲動用。根據擔保，倘銀行無法收回所授出款項，廣州高田有責任支付予銀行。

廣州高田向其關連公司及若干關係良好公司提供擔保，以協助該等公司取得銀行貸款。該等公司繼以將部分銀行貸款借回予廣州高田。結欠該等公司之金額於本會計師報告列賬為應付關連公司款項及其他未抵押借貸。下表載列該等關連公司及第三方借回金額之詳情：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
下列人士借回金額：				
—第三方	165,217	261,912	117,699	71,230
—關連公司	310,949	415,066	195,167	129,031
	476,166	676,978	312,866	200,261

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，廣州高田並無就擔保合約項下之責任作出撥備，此乃由於廣州高田之管理層並不認為廣州高田將根據任何擔保遭索償。

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
就購買廣州高田若干物業單位之買家之按揭融資作出擔保	—	348,230	150,672	82,220

廣州高田已為其物業單位之若干買家籌劃銀行融資，並就還款為買方作出擔保。該等擔保於發出房地產權證時終止，該權證一般於完成擔保登記後平均二至三年內完成。

根據擔保條款，倘買方未能償還按揭，廣州高田則有責任向銀行支付未償還按揭本金連同應計利息及違約買方應付罰款，且廣州高田有權接收有關物業之產權。董事認為買方拖欠還款之可能性極低，因此以公平值計量之擔保並不重大。

33. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
海南凱亞實業有限公司	廣州高田之直接控股公司
廣州建陽房地產發展有限公司	廣州高田之同系附屬公司
廣州黃埔金成房產開發有限公司	廣州高田之同系附屬公司
廣州永祥投資有限公司	廣州高田之同系附屬公司
廣州市賢莊房地產開發有限公司	廣州高田之附屬公司

名稱	關係
海南宏倫置業有限公司	廣州高田之同系附屬公司
廣東利新經濟發展有限公司	廣州高田之最終控股股東為該關連人士之股東之近親
廣州市海泰實業有限公司	廣州高田之最終控股股東為該關連人士之股東之近親
廣州天倫物業管理有限公司	廣州高田之最終控股股東為該關連人士之股東之近親
廣州天倫路橋實業有限公司	廣州高田之最終控股股東為該關連人士之股東之近親

(b) 與關連人士之結餘

	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
應收關連人士款項*(附註(i))*				
廣州市賢莊房地產開發有限公司	317,189	312,959	21,568	–
廣州永祥投資有限公司	13,494	104	–	–
海南凱亞實業有限公司	4,045	–	–	–
應付關連人士款項*(附註(iv))*				
廣州黃埔金成房產開發有限公司	10,002	36,214	84,577	46,392
廣州建陽房地產發展有限公司	44,518	10,820	2,500	745
海南宏倫置業有限公司	25,053	–	–	–
天倫控股	–	69,939	13,111	–
廣東利新經濟發展有限公司	–	150,663	18,562	28,442
廣州市海泰實業有限公司	–	132,545	70,881	53,301
廣州天倫物業管理有限公司	–	10,185	5,535	151
廣州天倫路橋實業有限公司	4,700	4,700	–	–
股東貸款*(附註(ii))*	46,180	–	–	–
其他無抵押借貸*(附註(iii))*				
廣東利新經濟發展有限公司	112,832	–	–	–
廣州市海泰實業有限公司	113,845	–	–	–

(i) 應收關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，為用作臨時營運資金之現金墊款。

(ii) 股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 來自該等關連人士之貸款為無抵押，按中國人民銀行三年貸款基本利率計息，須於三十二個月內償還。無抵押貸款為借回貸款金額，見本會計師報告附註32披露。

(iv) 應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，為借回貸款金額。見本會計師報告附註32披露。

34. 財務風險管理及公平值計量

廣州高田之主要金融工具包括現金及銀行存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及借貸。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。廣州高田管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

於報告日期，廣州高田之金融工具主要包括可供出售金融資產、現金及現金等價物、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、應收附屬公司款項、附息借貸及股東貸款。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於廣州高田之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

金融資產	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
可供出售金融資產	1,604	1,500	10,500	9,000
借貸及應收款項				
－貿易應收款項	78,224	146,611	25,081	25,501
－應收附屬公司款項	317,189	312,959	21,568	－
－預付款項、按金及其他應收款項	29,282	239,830	471,439	382,086
－受限制現金	3,634	75,294	76,968	2,105
－現金及現金等價物	13,549	27,256	6,888	118,526
	441,878	801,950	601,944	528,218
	443,482	803,450	612,444	537,218

金融負債	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年十二月三十一日 *人民幣千元*
按攤銷成本計值之金融負債				
－貿易應付款項	(47,670)	(308,421)	(106,565)	(183,615)
－應計費用及其他應付款項	(203,274)	(881,152)	(1,293,885)	(405,408)
－附息借貸	(586,340)	(99,240)	(366,000)	(534,000)
－股東貸款	(46,180)	－	－	－
	(883,464)	(1,288,813)	(1,766,450)	(1,123,023)

(b) 外幣風險

由於廣州高田之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故廣州高田並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致廣州高田錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表廣州高田就其金融資產須面對之最大信貸風險。

就客戶信貸風險而言，一般而言，廣州高田須於交付物業前自客戶悉數收取付款。經評估有關客戶過往信貸記錄並取得廣州賢莊高級管理層的批准後，客戶可獲信貸期。廣州高田已設立政策以確保採取跟進行動以收回逾期債務，並定期檢討各個別貿易及其他應付款項之可收回金額，以確保就不可收回款額作出足夠減值虧損。

廣州高田將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

利率風險與金融工具之公平值或現金流因市場利率變動而波動之風險有關。

廣州高田並無重大附息資產是涉及以參考市場之實際利率計息之銀行存款。廣州高田面對利率變動風險主要由於其長期信貸所致。按浮動利率發行之借貸使廣州高田面對公平值利率風險。

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，倘利率增加／減少100基點而其他變數維持不變，除稅後虧損及保留溢利將分別減少／增加約人民幣1,400,000元、人民幣750,000元、人民幣2,700,000元及人民幣3,600,000元，此乃由於增加／減少浮動利率借貸之利息開支所致。

廣州高田並無使用任何金融工具對沖利率之潛在波動。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與廣州高田未能履行其以交付現金或其他金融資產以支付之金融負債相關責任之風險有關。廣州高田在清償貿易應付款項、應計費用及其他應付款項以及附息借貸方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。廣州高田之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期及長期流動資金需要。

廣州高田之流動資金主要依賴於收取自貿易客戶之現金。廣州高田董事確信廣州高田於可預見未來有能力於其金融責任到期時全數償還該等債務。廣州高田已自以前年度開始遵循流動資金政策，並認為該政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列廣州高田之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及廣州高田被要求付款之最早日期計算：

	一年內或按要求	超過一年但少於五年	超過五年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一零年四月三十日				
應付貿易款項	47,670	–	–	47,670
應計費用及其他應付款項	203,274	–	–	203,274
附息借貸	13,440	349,463	223,437	586,340
總計	264,384	349,463	223,437	837,284
於二零零九年十二月三十一日				
應付貿易款項	308,421	–	–	308,421
應計費用及其他應付款項	881,152	–	–	881,152
附息借貸	14,640	84,600	–	99,240
總計	1,204,213	84,600	–	1,288,813
於二零零八年十二月三十一日				
應付貿易款項	106,565	–	–	106,565
應計費用及其他應付款項	1,293,885	–	–	1,293,885
附息借貸	366,000	–	–	366,000
總計	1,766,450	–	–	1,766,450
於二零零七年十二月三十一日				
應付貿易款項	65,000	118,615	–	183,615
應計費用及其他應付款項	405,408	–	–	405,408
附息借貸	168,000	366,000	–	534,000
總計	638,408	484,615	–	1,123,023

(f) 於財務狀況表中確認之公平值計量

廣州高田已採納由二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第7號改進有關財務工具披露之修訂。該等修訂引入一個有關公平值計量披露的三層等級架構，並且就公平值計量之相對可靠性作出額外披露。廣州高田利用香港財務報告準則第7號修訂之過度條文，因此並無就公平值計量披露之等級架構呈列比較數字。

此等級架構根據計量此等金融資產及負債之公平值所使用主要輸入數據之相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三個層次。公平值架構分為以下各層次：

- 第一層次： 相同資產及負債於活躍市場之報價(未作調整)；
- 第二層次： 就資產或負債直接(即價格)或間接(即從價格計算)可觀察之輸入數據(不包括第一層次所包含之報價)；及
- 第三層次： 有關資產或負債並非以可觀察市場數據為準之輸入數據(無法觀察之輸入數據)。

金融資產或負債整體所歸入之公平值等級架構內的層次，乃基於對公平值計量具有重大意義之最低層次輸入數據。

於財務狀況表中以公平值計量之金融資產及負債如下表所示，歸入公平值架構：

	第一層次 *人民幣千元*	第二層次 *人民幣千元*	第三層次 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
資產				
於二零一零年四月三十日				
可供出售金融資產	1,604	–	–	1,604
於二零零九年十二月三十一日				
可供出售金融資產	1,500	–	–	1,500
於二零零八年十二月三十一日				
可供出售金融資產	1,500	–	9,000	10,500
於二零零七年十二月三十一日				
可供出售金融資產	–	–	9,000	9,000

於報告期內，第一層次與第二層次之間無重大轉讓。

用於計量公平值之方法及估值技術於有關期間並無改變。

35. 資本管理

廣州高田管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致股東回報最大化。廣州高田之整體策略自過往年度起維持不變。

廣州高田之資本架構由債務(包括附註27所披露之借貸)、現金及現金等價物以及廣州高田投資者應佔權益(包括公平值儲備及保留盈利或累計虧損)組成。

廣州高田透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

廣州高田並無受外界施加的資本規定所限制。

36. 期後財務報表

廣州高田並無就二零一零年四月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此　致

明日國際集團有限公司
董事　台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業証書號碼P01802
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

廣州高田之管理層討論及分析

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州高田為上譽花園及東鳴軒之項目公司。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，其總收入約人民幣377,300,000元及已售物業成本約人民幣303,700,000元乃主要來自銷售東鳴軒413個住宅單位，總樓面面積約41,666.8平方米。毛利比率約為12.5%。

於二零零七年十二月三十一日，東鳴軒僅有3個住宅單位，總樓面面積約154.25平方米，仍可供銷售。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州高田之經營溢利約為人民幣39,300,000元及全面收益總額約為人民幣1,900,000元。

本年度銷售及市場推廣開支約為人民幣1,200,000元，主要為就銷售東鳴軒住宅單位向房地產代理支付之佣金。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，廣州高田之現金及現金等價物(包括受限制現金)約為人民幣120,600,000元。廣州高田之借貸總額約為人民幣534,000,000元，當中包括長期借貸的即期部分約人民幣168,000,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為100.0%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之現金流入淨額約為人民幣94,800,000元。廣州高田業務之現金流出淨額為人民幣183,400,000元，主要為用於上譽花園項目之建築工程之現金，以及結付東鳴軒項目之未償還應付款項。廣州高田之融資活動產生現金淨額人民幣277,700,000元，此乃由於年內取得銀行貸款所致。

於二零零七年十二月三十一日，在建物業的資本承擔約為人民幣977,000,000元。

於二零零七年十二月三十一日，廣州高田並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州高田進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨

幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州高田獲准透過獲批准進行外幣匯兑業務之銀行將人民幣兑換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，廣州高田之或然負債約為人民幣512,300,000元，當中分別包括就貸款融資作出之擔保約人民幣430,100,000元及就廣州高田物業單位若干買家之按揭融資作出之擔保約人民幣82,200,000元。

於二零零七年十二月三十一日，廣州高田已抵押其物業，價值約人民幣54,800,000元，以擔保向其關連方授出之一般銀行融資人民幣18,000,000元，該負債已於二零零九年十二月三十一日償還。由於廣州高田之管理層認為廣州高田於任何擔保下遭索償的可能性不大，因此廣州高田並無就擔保合約項下之債務作出撥備。

於二零零七年十二月三十一日，廣州高田已為其物業單位之若干買家籌劃銀行融資，並就還款為買方作出擔保。倘該等買家拖欠按揭還款，廣州高田將有責任向銀行支付尚未支付按揭本金額連同應計利息及違約買家應支付之罰款。廣州高田之擔保期限自按揭授出日期開始。董事認為買方拖欠還款之可能性極低，因此以公平值計量之擔保並不重大。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，廣州高田於中國聘用31名僱員。年內之總員工成本約為人民幣2,200,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州高田並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

上譽花園之開發自二零零六年開始並預期於二零零八年開始預售。

廣州高田正於廣州市尋找其他物業項目，以提高其物業投資組合。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，二零零八年的總收益大減至約人民幣3,500,000元，而於先前年度則約為人民幣377,300,000元，此乃由於東鳴軒的大部份住宅單位已於二零零七年售出。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣州高田的經營虧損約為人民幣23,600,000元(二零零七年：溢利約人民幣39,300,000元)及全面虧損總額約人民幣30,800,000元(二零零七年：溢利約人民幣1,900,000元)。

二零零八年之總收益主要來自銷售三個住宅單位，總樓面面積約為154.0平方米，連同買家就訂約總樓面面積與交付總樓面面積之差額作出之退款。由於該等住宅單位中，有兩個單位以折讓價出售予於二零零五年重新發展前居住於東鳴軒地皮的原居民買家，二零零八年之平均交易價較二零零七年之平均交易價低。毛利率由去年約12.5%大幅增加至約61.2%，此乃由於二零零八年與已交付總樓面面積有關之退款已於二零零八年貢獻額外收入。

上譽花園項目並無貢獻任何收入，因為該項目於年內仍處於建築階段。年內已預售430個住宅單位，總樓面面積約62,687.0平方米，代表住宅單位的規劃可售總樓面面積約53.2%。預售按金約人民幣710,400,000元已於財務狀況表確認為流動負債，因為該等住宅單位並未竣工及交付。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣州高田之銷售及市場推廣開支由上一年度約人民幣1,200,000元增加至約人民幣14,800,000元，原因為上譽花園之預售需要更多廣告及市場推廣開支。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，廣州高田之現金及現金等價物(包括受限制現金)約為人民幣83,900,000元(二零零七年：約人民幣120,600,000元)，較二零零七年十二月三十一日之狀況下跌約人民幣36,700,000元。廣州高田之借貸總額約為人民幣366,000,000元(二零零七年：約人民幣534,000,000元)，全部均為短期借貸。資產負債比率(總債務對總資產)約為101.8%，二零零七年十二月三十一日約為100.0%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之現金流出淨額約為人民幣111,600,000元。廣州高田業務產生之現金淨額由去年錄得之現金流出人民幣183,400,000元大幅增加至現金流入人民幣507,100,000元，此乃由於從預售上譽花園項目收取大額

現金所致。該等流入與融資活動產生之現金流出淨額約人民幣250,000,000元及投資括動產生之現金流出淨額約人民幣368,700,000元抵銷。融資活動產生之現金流出淨額主要為銀行貸款還款，而投資活動產生之現金流出淨額主要為年內用於收購廣州賢莊之資金。

於二零零八年十二月三十一日，在建物業之資本承擔約為人民幣833,400,000元。

於二零零八年十二月三十一日，廣州高田並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州高田進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兑換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州高田獲准透過獲批准進行外幣匯兑業務之銀行將人民幣兑換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，廣州高田之或然負債約為人民幣640,800,000元，當中分別包括就貸款融資作出之擔保約人民幣490,100,000元及就廣州高田物業單位若干買家之按揭融資作出之擔保約人民幣150,700,000元。

於二零零八年十二月三十一日，廣州高田已抵押其價值為約人民幣54,800,000元的物業，以擔保向其關連方授出之一般銀行融資人民幣18,000,000元，該負債已於二零零九年十二月三十一日償還。由於廣州高田之管理層認為廣州高田於任何擔保下遭索償的可能性不大，因此廣州高田並無就擔保合約項下之債務作出撥備。

於二零零八年十二月三十一日，廣州高田已為其物業單位之若干買家籌劃銀行融資，並為買方擔保。倘該等買家拖欠按揭還款，廣州高田將有責任向銀行支付尚未支付按揭本金額連同應計利息及違約買家應支付之罰款。廣州高田之擔保期限自按揭授出日期開始。董事認為買方拖欠還款之可能性極低，因此以公平值計量之擔保並不重大。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，廣州高田於中國聘用35名僱員。年內之總員工成本約為人民幣2,300,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於二零零八年六月二十六日，廣州高田收購南湖山莊之項目公司廣州賢莊，代價約為人民幣367,400,000元。廣州賢莊之管理層討論及分析獨立載列於附錄四。

新業務之前景

自二零零六年開始開發之上譽花園仍為廣州高田之主要項目。預期於二零零九年完成及交付。持有南湖山莊項目之廣州賢莊乃於年內獲收購。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田的總收入大幅增加至約人民幣1,715,900,000元，而去年約為人民幣3,500,000元。銷售收入約人民幣1,670,800,000元及已售物業成本約人民幣1,076,000,000元已予確認，因為上譽花園已於年內竣工及交付。上譽花園有243個住宅單位，總樓面面積約46,440平方米，已於年內交付。憑著較大的規模及較高的每平方米價格，上譽花園項目產生的銷售收入較二零零七年的東鳴軒項目的銷售收入高出約四倍。毛利比率亦改善至約25.3%，而二零零七年則約為12.5%。

於二零零九年十二月三十一日，上譽花園僅有55個住宅單位可供銷售，總樓面面積約8,117.4平方米。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田之經營溢利約為人民幣370,100,000元(二零零八年：虧損約人民幣23,600,000元)及全面收益總額約為人民幣255,200,000元(二零零八年：虧損約人民幣30,800,000元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田之其他收益由上一年度約人民幣2,400,000元大幅上升至約人民幣43,700,000元，主要為投資收益。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田之銷售及市場推廣開支由上一年度約人民幣14,800,000元輕微下跌至約人民幣9,800,000元，原因為銷售佣金於收取客戶之全額付款後即支付予房地產代理，而非於交付時支付。因此，尚未交付住宅單位之佣金已於去年支付予第三方代理。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田之行政及其他經營開支由去年約人民幣13,200,000元大幅上升至約人民幣98,600,000元，主要為非流動資產出售虧損。該人民幣52,500,000元虧損源於二零零七年前對一項纜車項目投資，由於營運成本增加，而預期投資回報並不理想，因此廣州高田的管理層於二零零九年決定不再進行。再者撇銷不可回收應收款項約人民幣34,800,000元，該款項因廣州高田無法自其借款人收回而一直結欠。該貸款乃於於二零零七年前借予廣州高田股東的一名關連方。廣州高田超過三年來已盡力收回該未收回貸款，但未能成功。因此，廣州高田的董事決定撇銷該應收款項。廣州高田與該借方由其時起不再有任何業務關係或夥伴關係。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田之融資成本由去年約人民幣7,200,000元大幅上升至約人民幣17,700,000元。此乃主要由於交付上譽花園之後，融資成本未能資本化所致。上譽花園之建造成本於二零零七年及二零零八年產生時，融資成本一般皆被資本化，作為建造成本之一部分。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田之現金及現金等價物(包括受限制現金)約為人民幣102,600,000元(二零零八年：約人民幣83,900,000元)，較二零零八年十二月三十一日之狀況增加約人民幣18,700,000元，佔總權益約人民幣224,500,000元45.7%。廣州高田之借貸總額約為人民幣99,200,000元(二零零八年：約人民幣366,000,000元)，當中包括長期借貸之即期部分約人民幣14,600,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為85.8%，二零零八年十二月三十一日約為101.8%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之現金流入淨額約為人民幣20,400,000元。廣州高田業務所產生之現金淨額錄得下跌，此乃由於上譽花園項目可用作預售之單位減少。廣州高田投資活動產生之現金淨額大幅增加至人民幣131,600,000元，主要來自將持作出售之非流動資產出售之所得現金。

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田並無任何有關物業、廠房及設備、投資注資及向任何附屬公司注資之資本承擔。

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州高田進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州高田獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田之或然負債約為人民幣778,300,000元，當中分別包括就貸款融資作出之擔保約人民幣430,100,000元及就廣州高田物業單位若干買家之按揭融資作出之擔保約人民幣348,200,000元。

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田已抵押其投資物業及存貨約人民幣54,800,000元，以擔保向其關連方授出之一般銀行融資人民幣18,000,000元，該負債已於二零零九年十二月三十一日償還。由於廣州高田之管理層認為廣州高田於任何擔保下遭索償的可能性不大，因此廣州高田並無就擔保合約項下之債務作出撥備。

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田已為其物業單位之若干買家籌劃銀行融資，並為買方擔保。倘該等買家拖欠按揭還款，廣州高田將有責任向銀行支付尚未支付按揭本金額連同應計利息及違約買家應支付之罰款。廣州高田之擔保期限自按揭授出日期開始。董事認為買方拖欠還款之可能性極低，因此以公平值計量之擔保並不重大。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，廣州高田於中國聘用40名僱員。年內之總員工成本約為人民幣2,600,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州高田並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

於交付上譽花園之住宅單位後，進一步開發廣州賢莊項下之南湖山莊第二期將為廣州高田之主要項目。

截至二零一零年四月三十日止四個月

業務回顧

截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州高田的總收入大幅減少至約人民幣10,600,000元，而先前年度約為人民幣1,715,900,000元，因為上譽花園大部分住宅單位已於二零零九年售出。截至二零一零年四月三十日止四個月的總收入主要來自一個已售住宅單位的銷售收入約人民幣5,500,000元，總樓面面積約229.8平方米，以及上譽花園商業單位的租金收入約人民幣5,100,000元的貢獻。毛利率自去年約25.3%大幅上升至約70.1%，原因是已售貨品成本遠較來自租金收入的收益為低。

二零零九年錄得的每平方米銷售收入主要基於二零零八年訂約的預售價格。然而，截至二零一零年四月三日止期間的每平方米銷售收入反映該項目竣工後的售價。鑑於過去幾年中國的房屋價格不斷上升，二零一零年的定價無可避免較二零零九年的定價為高。

於二零一零年四月三十日，上譽花園僅有54個住宅單位可供銷售，總樓面面積約7,887.6平方米。

截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州高田之經營溢利約為人民幣371,100,000元及全面收益總額約為人民幣263,400,000元。

期內，廣州高田就投資物業確認重大公平值收益人民幣320,700,000元，乃由於在二零一零年初更改計劃至持有商業單位作投資物業所致。於根據目標集團成立事項收購廣州高田之後，目標集團已決定保持商場作長期投資並重新將其分類至投資物業。

截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州高田之其他收益由去年約人民幣43,700,000元大幅上升至約人民幣100,800,000元，主要為於二零零六年自第三方收購上譽花園之合約價格折讓約人民幣100,400,000元。該土地由廣州高田於二零零四年收購，但賣方於二零零六年違約及延遲交付土地。賣方其後於二零一零年磋商後同意豁免合約價。因此決定將前述折讓反映為其他收益，而非廉價收益的收益。

截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州高田之行政及其他經營開支由上一年度約人民幣98,600,000元下跌至約人民幣54,800,000元，主要為撇銷不可回收應收款項約人民幣47,500,000元，該款項因廣州高田無法自其借款人收回款項而一直結欠所致。該貸款乃於於二零零七年前借予廣州高田股東的一名關連方。廣州高田在過去三年來已盡力收回該未收回貸款，但未能成功。因此，廣州高田的董事決定撇銷該應收款項。廣州高田與該借方由其時起不再有任何業務關係或夥伴關係。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年四月三十日，廣州高田之現金及現金等價物(受限制現金)約為人民幣17,200,000元(於二零零九年十二月三十一日：約人民幣102,600,000元)，較二零零九年十二月三十一日之狀況下跌約人民幣85,400,000元，佔總權益約人民幣487,900,000元約3.5%(二零零九年：約45.7%)。廣州高田之借貸總額約為人民幣586,300,000元(於二零零九年十二月三十一日：約人民幣99,200,000元)，當中包括長期借貸之即期部分約人民幣13,400,000元。資產負債比率(總債務對總資產)約為68.4%，二零零九年十二月三十一日約為85.8%。

截至二零一零年四月三十日止四個月之現金流出淨額約為人民幣13,700,000元。廣州高田業務之現金流出淨額約為人民幣615,200,000元，而去年則錄得現金流入淨額人民幣171,600,000元，此乃由於上譽花園項目於竣工並交付買方時支付之未償還建築工程費用所用之資金所致。廣州高田融資活動產生之現金淨額大幅增加至人民幣601,400,000元，主要來自借貸及股東貸款之所得款項。

於二零一零年四月三十日，廣州高田並無任何有關物業、廠房及設備之資本承擔、投資注資及向任何附屬公司注資之資本承擔。

於二零一零年四月三十日，廣州高田並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州高田進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州高田獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零一零年四月三十日，廣州高田之或然負債約為人民幣640,00,000元，為就貸款融資作出之擔保。

於二零一零年四月三十日，廣州高田若干銀行及其他金融機構抵押其投資物業及存貨約人民幣421,000,000元，其中包括抵押投資物業人民幣21,000,000元，以擔保向其關連方授出之一般銀行融資人民幣10,000,000元。根據擔保，倘銀行未能收回其授出之款項，廣州高田將有責任向銀行付款。由於廣州高田之管理層認為廣州高田於任何擔保下遭索償的可能性不大，因此廣州高田並無就擔保合約項下之債務作出撥備。

人力資源

於二零一零年四月三十日，廣州高田於中國聘用41名僱員。於四個月期間之總員工成本約為人民幣1,200,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州高田並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

於交付上譽花園大部分住宅單位後，進一步開發廣州賢莊名下之南湖山莊二期將為廣州高田之主要項目。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關廣州賢莊截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者:

緒 言

吾等載列吾等有關廣州賢莊置業有限公司(「廣州賢莊」)截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購廣州賢莊之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

廣州賢莊於一九九八年一月十二日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，於中國從事物業發展業務。廣州賢莊之財政年結日為十二月三十一日，而廣州賢莊自二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日以及二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並分別由廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，廣州賢莊之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製廣州賢莊之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

廣州賢莊之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。　貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向　閣下報告。

就本報告而言，吾等認為財務資料真實及公平地反映廣州賢莊截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年四月三十日止四個月之事務狀況以及廣州賢莊於有關期間之業績及現金流量。

全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*5*	–	–	–	–
其他收益及收入淨額	*6*	1	21	1,768	9,063
銷售及市場推廣成本		–	(7)	(190)	(55)
行政及其他經營支出		(1,184)	(16,748)	(75,931)	(3,510)
經營虧損		(1,183)	(16,734)	(74,353)	5,498
融資成本	*7*	–	–	–	(17,084)
除所得稅前虧損	*8*	(1,183)	(16,734)	(74,353)	(11,586)
所得稅支出	*10*	–	–	(10,854)	–
期／年內虧損		(1,183)	(16,734)	(85,207)	(11,586)

有關期間並無其他全面收入或虧損。

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
廠房及設備	*11*	46	46	46	844
流動資產					
發展中物業	*12*	58,019	55,439	43,054	103,341
持有作出售之已竣工物業	*13*	174,440	104,440	118,451	19,988
貿易應收款項	*14*	–	–	9,768	9,768
預付款項、按金及其他應收款項	*15*	588	–	101,821	118,516
現金及現金等價物	*16*	3,215	1,193	1,537	495
		236,262	161,072	274,631	252,108
流動負債					
貿易應付款項	*17*	–	–	–	(98)
應計費用及其他應付款項	*18*	(442,212)	(365,839)	(192,372)	(96,196)
附息借貸之即期部份	*20*	–	–	(270,000)	(60,000)
稅項撥備		(10,562)	(10,562)	(10,854)	–
		(452,774)	(376,401)	(473,226)	(156,294)
流動(負債)/資產淨額		(216,512)	(215,329)	(198,595)	95,814
總資產減流動負債		(216,466)	(215,283)	(198,549)	96,658
非流動負債					
附息借貸	*20*	–	–	–	(210,000)
負債淨額		(216,466)	(215,283)	(198,549)	(113,342)
權益					
註冊資本	*19*	13,800	13,800	13,800	13,800
儲備		(230,266)	(229,083)	(212,349)	(127,142)
總權益		(216,466)	(215,283)	(198,549)	(113,342)

現金流量表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損		(1,183)	(16,734)	(74,353)	(11,586)
就以下項目作出調整:					
自有資產折舊	*8*	–	–	881	–
固定資產撇銷		–	–	1,014	–
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	*6*	(1)	(1)	(219)	(27)
銀行貸款利息	*7*	–	–	–	17,084
營運資金變動前之經營虧損		(1,184)	(16,735)	(72,677)	5,471
發展中物業及持作出售之已竣工物業(減少)/增加		(72,580)	1,626	(38,176)	(92,274)
貿易應收款項減少		–	9,768	–	16,592
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(588)	101,821	16,695	(51,783)
貿易應付款項減少		–	–	(98)	–
應計費用及其他應付款項增加		76,373	173,467	96,176	121,893
經營活動產生/(使用)之現金		2,021	269,947	1,920	(101)
已付所得稅		–	(292)	–	–
經營活動產生/(使用)之現金淨額		2,021	269,655	1,920	(101)

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
來自投資活動之現金流量					
購買廠房及設備		–	–	(1,097)	(63)
已收利息		1	1	219	27
投資活動產生/(使用)之現金淨額		1	1	(878)	(36)
融資活動之現金流量					
附息借貸之所得款項		–	–	–	75,000
償還附息借貸		–	(270,000)	–	(60,000)
已付利息		–	–	–	(17,084)
融資活動產生之現金淨額		–	(270,000)	–	(2,084)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		2,022	(344)	1,042	(2,221)
於一月一日之現金及現金等價物		1,193	1,537	495	2,716
期/年末之現金及現金等價物		3,215	1,193	1,537	495
現金及現金等價物分析					
銀行結餘及現金	*16*	3,215	1,193	1,537	495

權益變動表

	註冊資本	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日	13,800	(115,556)	(101,756)
年內虧損	—	(11,586)	(11,586)
於二零零七年十二月三十一日	13,800	(127,142)	(113,342)
於二零零八年一月一日	13,800	(127,142)	(113,342)
年內虧損	—	(85,207)	(85,207)
於二零零八年十二月三十一日	13,800	(212,349)	(198,549)
於二零零九年一月一日	13,800	(212,349)	(198,549)
年內虧損	—	(16,734)	(16,734)
於二零零九年十二月三十一日	13,800	(229,083)	(215,283)
於二零一零年一月一日	13,800	(229,083)	(215,283)
期內虧損	—	(1,183)	(1,183)
於二零一零年四月三十日	13,800	(230,266)	(216,466)

財務報表附註

1. 一般資料

廣州賢莊置業有限公司(「廣州賢莊」)為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊地址及主要業務地址為中國廣東省廣州市白雲區同和賢莊南湖山莊。

廣州賢莊之主要業務為物業發展。廣州賢莊之董事認為，於二零一零年四月三十日，廣州高田投資有限公司「廣州高田」)(於中國註冊成立之公司)為廣州賢莊為直接母公司，而Talent Central Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)為廣州賢莊之間接控股公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所有有關期間貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對廣州賢莊財務報表之影響(如有)披露於附註3。

財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜性或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 功能及呈列貨幣

廣州賢莊財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為廣州賢莊之功能及呈列貨幣。

2.3 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟利益將計入廣州賢莊以及收益及成本(倘適用)能可靠地計量，收益將於損益確認如下:

物業銷售收益在物業擁有權之風險及回報轉移至買方時確認，通常為有關物業已竣工及物業已交付予買方及有關應收款合理地確認收取之時。倘廣州賢莊須在已交付予買方之物業進行進一步工作，有關開支將即時獲確認。出售物業之按金及已收分期付款在收益確認日之前包括在財務狀況報表中流動負債內。

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。

2.4 廠房及設備

廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目的直接應佔開支。

廠房及設備之折舊乃以直線法及下列年率計算，以在有關資產之估計可用年期內把其成本減剩餘價值撇銷：

傢俱及設備	18%

資產之剩餘價值、折舊方法及可用年期於各報告日檢討並於適當時調整。

棄置或銷售所得款項產生之盈虧為銷售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入廣州賢莊且該項目之成本能可靠計量時，其後成本方加入資產賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本如維修及保養則於產生期間內在收益表內扣除。

2.5 非金融資產之減值

非金融資產須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據廣州賢莊之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.6 存貨

(i) 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列值。可變現淨值以最終預期獲變現之價格減適用可變銷售開支及完成之預期成本計算。

成本包括物業之土地及發展成本之預付租賃款項。物業發展成本包括施工成本、根據廣州賢莊會計政策撥充資本的借貸成本及發展期間產生的直接應佔成本。物業於竣工時將轉撥至持作出售物業。

發展中物業獲分類為流動資產，惟不能於一個正常業務週期內變現者除外。

(ii) 持有作出售之已竣工物業

於各有關年度末仍未售出之已竣工物業以成本或變現淨值兩者之較低者列值。

成本包括仍未售出之物業應佔開發成本。

變現淨值仍參考日常業務之估計售價減作出銷售之適用估計銷售費用釐定。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，變現時只存在輕微風險。

2.8 金融資產

廣州賢莊於附屬公司之權益以外之金融資產會計政策載列如下。

金融資產獲分類至以下類別:

– 貸款及應收款項

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的來決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)廣州賢莊成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，而擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日會對金融資產進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本經計及收購折讓或溢價後計算，包括屬適用利率及交易成本整體一部份之費用。

金融資產之減值虧損

於各報告日期會審查按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引起廣州賢莊對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

– 債務人之重大財務困難；

– 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；

– 債務人可能會破產或進行其他財務重組；及

– 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於廣州賢莊債務人之付款狀況，以及與廣州賢莊資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，任何減值虧損將釐定及確認如下:

(ii) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益賬確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值虧損後發生之事項相關，則過往確認之減值虧損撥回，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期尚未確認減值時之攤銷成本。撥回之減值虧損將於撥回期間之損益賬中確認。

2.9 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任，該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有稅基間之暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 廣州賢莊依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

廣州賢莊只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.10 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，廣州賢莊的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，根據有關計劃，廣州賢莊及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，廣州賢莊對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。

廣州賢莊之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出有關預計負債撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.11 金融負債

廣州賢莊之金融負債包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項以及附息借貸。

當廣州賢莊成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。所有利息相關費用根據廣州賢莊之會計政策獲確認為借貸成本(見附註2.15)。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益中確認。

附息借貸

附息借貸初步以公平值減應佔交易成本確認。在初步確認後，附息借貸以經攤銷成本列賬，而初次確認的金額與贖回價值之間的任何差額連同任何應付利息及費用在借貸期間以實際利息法在損益中確認。

其他金融負債

貿易應付款項以及應計費用及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.12 撥備及或然負債

倘廣州賢莊須就已發生的事件承擔法定或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠就責任之金額作出可靠的估計時，便應確認有關撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值將撥備列賬。

所有撥備均於各報告日期作檢討及調整，以反映即期最準確估計。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，除非付出經濟利益的可能性甚微。倘廣州賢莊可能須承擔的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，除非付出經濟利益的可能性甚微。

或然負債於分配購買價至在業務合併時收購之資產及負債時獲確認，其於收購日期初步按公平值計值，其後根據上述可能確認之可比較撥備及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計值。

2.13 已發出財務擔保

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期作出付款時，發行人(或擔保人)須支付指定金額予持有人以補償其所蒙受虧損之合約。

倘廣州賢莊發出財務擔保，該擔保之公平值初步確認為貿易應付賬款及其他應付款項內之遞延收入。倘在發行該擔保時有已收或應收之代價，有關代價則根據適用於該類資產之廣州賢莊政策確認。倘並無已收或應收之有關代價，於初步確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，按擔保年期於損益賬攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘當擔保持有人有可能根據財務擔保向廣州賢莊提出索償，且對廣州賢莊之申索金額預期超過現時賬面值(即初步確認金額減累計攤銷)(如適用)時，則確認撥備。

2.14 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為廣州賢莊之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介人直接或間接控制廣州賢莊或於作出財務及經營決策方面對廣州賢莊行使重大影響力，或與其他人士共同擁有廣州賢莊之控制權；

(ii) 廣州賢莊與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為廣州賢莊之聯營公司，或廣州賢莊屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為廣州賢莊或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就廣州賢莊或任何實體(為廣州賢莊之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

2.15 借貸成本

衍生自收購、建設或生產任何合資格資產的借貸成本於資產規定完成並預備作擬定用途期間資本化。合資格資產乃一項必須利用長時間預備其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本在產生時列作開支。

當資產開支產生時，借貸成本產生時及進行預備資產作擬定用途或出售的活動時，借貸成本被資本化為合資格資產的成本部份。在大致上完成預備合資格資產作擬定用途或出售的所有必需活動後，借貸成本不會再被資本化。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日生效。廣州賢莊於編製其截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已貫徹應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具－披露
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善

由於修訂及詮釋與廣州賢莊採納之政策一致，故對廣州賢莊之財務報表並無造成重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，廣州賢莊並無提早採納。

董事預期所有公告將於公告生效日期後首個期間獲採納於廣州賢莊之會計政策。預期對廣州賢莊之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對廣州賢莊之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則由二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收入呈報外，公平值收益及虧損將於損益賬內確認。董事現正評估新準則可能對廣州賢莊首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素(包括根據情況對未來事件作合理預測)持續評估。廣州賢莊就未來作出估算及假設。所得會計估計將如其定義般，甚少與相關之實際結果相同。可能導致須對下一個財政年度資產與負債之賬面值作出重大調整之估計及假設於下文作出討論:

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

廣州賢莊於中國經營，並須於中國繳納所得稅。對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜最終的稅項結果與最初入賬金額不同時，有關差額將影響釐定期內的所得稅及遞延稅款撥備。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額有關的遞延稅項資產及稅項虧損，其結果可能與實際使用時不同。

(b) 中國土地增值稅

廣州賢莊須於中國繳納土地增值稅。然而，這些稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而廣州賢莊還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值稅的金額。廣州賢莊根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的稅務開支及稅項撥備。

5. 收益

廣州賢莊之主要業務於此等財務報表附註1披露。廣州賢莊於有關期間並無於營業額確認任何收益。

6. 其他收益及收入淨額

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
其他收益				
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	1	1	219	27
撇銷應付款項*(附註(a))*	–	–	1,338	–
其他	–	20	211	139
	1	21	1,768	166
其他收入淨額				
撥回壞賬之減值虧損	–	–	–	8,897
	1	21	1,768	9,063

附註(a)

該金額為第三方提供予廣州賢莊之現金墊款。該等應付款項於獲目標公司收購前記錄於廣州賢莊之賬目內，債權人於過去三年並無收回有關金額。根據中國稅務法規，結欠三年或以上的應付款項須視為應課稅收入。目標集團董事決定撇銷有關應付款項，以符合稅務法規及保持前後一致。

7. 融資成本

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款利息	–	–	–	17,084

8. 除所得稅前虧損

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損經扣除以下項目得出:				
自有資產之折舊*(附註(a))*	–	–	881	–
核數師酬金	–	60	60	200
員工成本(包括董事酬金)*(附註9)*	160	272	1,868	1,441
已付賠償金*(附註(b))*	–	–	52,304	–
撇銷壞賬*(附註(c))*	–	14,708	22,973	–

(a) 折舊開支

廠房及設備之折舊開支計入行政及其他經營開支。

(b) 已付賠償金為南湖山莊第一期之未償付建築成本及勞工成本，南湖山莊第一期由廣州賢莊之前股東發展。

(c) 於二零零八及二零零九年度，撇銷之壞賬金額主要為廣州賢莊向第三方之現金墊款。前述應收款項於獲目標公司收購前記錄於廣州賢莊之賬目內，廣州賢莊之董事決定撇銷有關應收款項。

9. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
工資及薪金	147	250	1,740	1,216
福利成本－定額供款計劃	11	22	128	92
員工福利	2	–	–	133
	160	272	1,868	1,441

10. 所得稅開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
即期所得稅				
－香港利得稅	–	–	–	–
－中國企業所得稅	–	–	10,854	–
	–	–	10,854	–

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下:

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	(1,183)	(16,734)	(74,353)	(11,586)
按適用中國稅率計算之所得稅	(296)	(4,183)	(18,588)	(3,823)
不可扣稅開支之稅務影響	296	4,183	33,303	336
未動用未確認稅項虧損之稅務影響	–	–	–	3,487
本年度使用之過往年度稅項虧損之稅務影響	–	–	(3,487)	–
其他	–	–	(374)	–
中國企業所得稅開支	–	–	10,854	–

香港利得稅

由於廣州賢莊之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

廣州賢莊有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會已批准中國企業所得稅法(「新稅法」)。自二零零八年一月一日起，適用於在中國成立之企業之稅率將統一為25%，並設有若干優惠條款。截至二零零七年十二月三十一日止年度之適用稅率為33%。

11. 廠房及設備

	傢俱及設備 *人民幣千元*
於二零零七年一月一日	
成本	941
添置	(160)
賬面淨值	781
截至二零零七年十二月三十一日止年度	
期初賬面值	781
添置	63
期末賬面淨值	844
於二零零七年十二月三十一日	
成本	1,004
累計折舊	(160)
賬面淨值	844
截至二零零八年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	844
添置	1,097
撇銷	(1,014)
折舊	(881)
期末賬面淨值	46
於二零零八年十二月三十一日	
成本	269
累計折舊	(223)
賬面淨值	46
二零零九年一月一日至二零一零年四月三十日止期間	
期初及期末賬面淨值	46
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日	
成本	269
累計折舊	(223)
賬面淨值	46

12. 發展中物業

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業包括:				
－建築成本及資本化開支	52,239	49,659	43,054	94,345
－資本化利息	5,780	5,780	－	8,996
	58,019	55,439	43,054	103,341

所有發展中物業均位於中國。

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，開發中物業的概約公平值人民幣449,292,924元已作質押，作為廣州賢莊銀行貸款的抵押品，詳情載於附註22。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，公平值約為人民幣333,920,000元之發展中物業獲抵押為附註22所述之廣州賢莊銀行融資之抵押品。

13. 持有作出售之已竣工物業

所有持有作出售之已竣工物業均位於中國。

14. 貿易應收款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	－	－	9,768	9,768

董事認為貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值相若。

廣州賢莊於報告日期已逾期惟未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下:

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
超過365日	－	－	9,768	9,768

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，貿易應收款項已逾期惟未減值。此等貿易應收款項跟個別客戶有關，該等客戶近期並無拖欠還款記錄。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
流動資產				
預付款項	–	–	193	5,129
其他應收款項				
–第三方	588	–	101,628	113,387
	588	–	101,821	118,516

16. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份:

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	3,215	1,193	1,537	495

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

17. 貿易應付款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項第三方	–	–	–	98

廣州賢莊之貿易應付款項之賬齡分析如下:

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
超過365日	–	–	–	98

所有款項均為短期，因此貿易應付款項之賬面值被視為與其公平值相若屬合理。

18. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項:				
–直接控股公司*(附註24)*	316,969	312,959	21,568	–
–第三方	124,849	52,525	168,751	93,614
應計開支	391	353	904	389
其他應付稅項	3	2	1,149	2,193
	442,212	365,839	192,372	96,196

19. 註冊資本

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
已註冊及已繳足				
二零零七年一月一日至二零一零年四月三十日	13,800	13,800	13,800	13,800

20. 附息借貸

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸:				
銀行借貸–有抵押	–	–	270,000	270,000
減:長期有抵押借貸之即期部份	–	–	(270,000)	(60,000)
	–	–	–	210,000

廣州賢莊銀行借貸之實際利率(亦相等於已訂約利率)於二零零七年約為每年6.32%,於二零零八年及二零零九年則約為每年8.32%。

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日,廣州賢莊銀行借貸以人民幣計值,其亦為功能貨幣。

21. 承擔

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於財務報表撥備之發展中物業建築開支	13,629	12,801	1,195	–

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年十二月三十一日 人民幣千元
已批准但未訂約之發展中物業建築開支	788,000	–	–	–

22. 銀行融資

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日,銀行貸款由廣州賢莊公平值為人民幣449,292,924元之土地擔保。合共為人民幣27,000,000元之銀行融資中有人民幣27,000,000元於各年度獲使用。

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日,銀行融資包括銀行借款、透支、信託票據及信用證,由公平值約為人民幣333,920,000元之廣州賢莊之發展中物業擔保。銀行融資總額為人民幣450,000,000元,其中於各年度均無使用。

23. 或然負債

廣州賢莊有以下擔保:

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就貸款融資向以下人士作出擔保:				
–第三方	70,000	70,000	60,000	–

根據擔保，倘銀行無法取回授出金額，廣州賢莊有責任支付予銀行。

廣州賢莊向其關連公司及若干關係良好公司提供擔保，以協助該等公司取得銀行貸款。該等公司繼而將部分銀行貸款借回予廣州賢莊。結欠該等公司之金額於本會計師報告列賬為應付關連公司款項及其他未抵押借貸。下表載列該等關連公司及第三方借回金額之詳情：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
下列人士借回金額：				
–第三方	220	220	–	–

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，並無就擔保合約項下廣州賢莊之責任作出撥備，乃由於廣州賢莊之管理層並不認為廣州賢莊將根據任何擔保作出賠償。

24. 關連人士交易

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊與關連人士有以下重大非交易結餘:

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
廣州高田投資有限公司	廣州賢莊之直接控股公司

(b) 與關連人士之結餘

	附註	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月三十一日	二零零七年十二月三十一日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
廣州高田投資有限公司	*(i)*	316,969	312,959	21,568	–

(i) 應收關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，性質為現金墊支。

25. 財務風險管理

廣州賢莊之主要金融工具包括現金及銀行存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及借貸。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。廣州賢莊管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

於報告日期，廣州賢莊之金融工具主要包括現金及現金等價物、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、應付直系控股公司款項及附息借貸。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於廣州賢莊之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
金融資產				
貸款及應收款項				
－貿易應收款項	–	–	9,768	9,768
－預付款項、按金及其他應收款項	588	–	101,821	118,516
－現金及現金等價物	3,215	1,193	1,537	495
	3,803	1,193	113,126	128,779

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
金融負債				
按攤銷成本計值之金融負債				
－貿易應付款項	–	–	–	(98)
－應計費用及其他應付款項	(442,212)	(365,839)	(192,372)	(96,196)
－附息借貸	–	–	(270,000)	(270,000)
	(442,212)	(365,839)	(462,372)	(366,294)

(b) 外匯風險

由於廣州賢莊之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故廣州賢莊並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致廣州賢莊錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表廣州賢莊就其金融資產須面對之最大信貸風險。

就客戶信貸風險而言，一般而言，廣州賢莊須於交付物業前自客戶悉數收取付款。經評估有關客戶過往信貸記錄並取得廣州賢莊高級管理層的批准後，客戶可獲信貸期。廣州賢莊已設立政策，以確保採取跟進行動以收回逾期債務，並定期檢討各個別貿易及其他應付款項之可收回金額，以確保就不可收回款額作出足夠減值虧損。

廣州賢莊將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

利率風險與金融工具之公平值或現金流因市場利率變動而波動之風險有關。

廣州賢莊並無重大附息資產是涉及以參考市場之實際利率計息之銀行存款。廣州賢莊面對利率變動風險主要由於其長期信貸所致。浮動利率借貸使廣州賢莊面對利率風險。按浮動利率發行之借貸使廣州賢莊面對公平值利率風險。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，倘利率增加／減少100基點而其他變數維持不變，除稅後虧損及保留溢利將於各年度減少／增加約人民幣2,000,000元，此乃由於增加／減少浮動利率借貸之利息開支所致。

廣州賢莊並無使用任何金融工具對沖利率之潛在波動。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與廣州賢莊未能履行其以交付現金支付之金融負債及其他金融資產相關責任之風險有關。廣州賢莊在清償貿易應計費用及其他應付款項以及附息借貸方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。廣州賢莊之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期和長期流動資金需要。

廣州賢莊之流動資金主要依賴於收取自貿易客戶之現金及其直接控股是公司之融資支持。廣州賢莊董事確信廣州賢莊於可預見未來有能力於其金融責任到期時全數償還該等責任。廣州賢莊已自去年開始遵循流動資金政策，並認為該政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列廣州賢莊之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及廣州賢莊被要求付款之最早日期計算:

	一年內或按要求	超過一年但少於五年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一零年四月三十日			
應計費用及其他應付款項	442,212	—	442,212
於二零零九年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	365,839	—	365,839
於二零零八年十二月三十一日			
應計費用及其他應付款項	192,372	—	192,372
附息借貸	270,000	—	270,000
總計	462,372	—	462,372
於二零零七年十二月三十一日			
貿易應付款項	98	—	98
應計費用及其他應付款項	96,196	—	96,196
附息借貸	60,000	210,000	270,000
總計	156,294	210,000	366,294

26. 資本管理

廣州賢莊管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致股東回報最大化。廣州賢莊之整體策略於報告期間維持不變。

廣州賢莊之資本架構包括淨債務(包括附息借貸及其他應付款項，扣除相應附註中所披露之銀行結餘及現金)及廣州賢莊投資者應佔權益，其中包括註冊資本及累計虧損。

廣州賢莊透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

廣州賢莊並無外界施加的資本規定所限制。

27. 期後財務報表

廣州賢莊並無就二零一零年四月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

明日國際集團有限公司
董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業証書號碼：P01802
香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

廣州賢莊之管理層討論及分析

截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州賢莊並無確認任何銷售收益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之經營虧損約為人民幣5,500,000元以及除所得稅後虧損約為人民幣11,600,000元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之其他收益達約人民幣9,100,000元，此乃主要由於撥回先前減值虧損約人民幣8,900,000元所致。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於南湖山莊第一期已告完成並交付，貸款利息不可資本化，致使廣州賢莊之融資成本約達人民幣17,100,000元。倘產生建築成本，融資成本一般資本化，作為建築成本一部分。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊之現金及現金等價物約為人民幣500,000元。廣州賢莊之借貸總額為人民幣270,000,000元，當中包括長期借貸人民幣60,000,000元的即期部分。於二零零七年十二月三十一日之資產負債比率(總債務對總資產)約為144.8%。

於二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊並無任何就物業、廠房及設備之資本承擔、投資注資及向任何附屬公司注資之資本承擔。

於二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州賢莊進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州賢莊獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊並無任何或然負債。

於二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊已向若干銀行及其他金融機構抵押其物業約人民幣449,300,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，廣州賢莊於中國聘用47名僱員。年內之總員工成本約為人民幣1,400,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，廣州賢莊並無任何重大投資、收購及出售事項。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣州賢莊並無確認任何銷售收益。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之經營虧損自去年虧損約人民幣5,500,000元增加至約人民幣74,400,000元，以及其除所得稅後虧損自去年虧損約人民幣11,600,000元增加至約人民幣85,200,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之行政費用由去年約人民幣3,500,000元增加至約人民幣75,900,000元。此增長乃由於就南湖山莊一期未完成工程及勞工成本賠償作出撥備約人民幣52,300,000元所致。就廣州賢莊無法向借方收回於二零零七年之前借出之未收回貸款，撇銷無法收回的應收款項約人民幣23,000,000元。該貸款乃借予廣州賢莊股東的一名關連方。廣州賢莊超過三年來已盡力收回該未收回貸款，但未能成功。因此，廣州賢莊於二零零八年被廣州高田收購後，廣州高田的董事決定撇銷該應收款項。廣州賢莊與該借方由其時起不再有任何業務關係或夥伴關係。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之所得稅開支約達人民幣10,900,000元，此乃由於其他應付款項之一大部分已獲撇銷及相關稅項已向中國政府繳付所致。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，廣州賢莊之現金及現金等價物約為人民幣1,500,000元(二零零七年：約人民幣500,000元)，較二零零七年十二月三十一日之狀況增長約人民幣1,000,000元。廣州賢莊之借貸總額約為人民幣270,000,000元(二

零零七年：人民幣270,000,000元），當中所有借貸均為即期部分。資產負債比率（總債務對總資產）約為172.3%，而二零零七年十二月三十一日之資產負債比率約為144.8%。

於二零零八年十二月三十一日，廣州賢莊之在建物業資本承擔約為人民幣1,200,000元。

於二零零八年十二月三十一日，廣州賢莊並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州賢莊進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兑換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州賢莊獲准透過獲批准進行外幣匯兑業務之銀行將人民幣兑換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，廣州賢莊之或然負債為人民幣60,000,000元，即向第三方提供的擔保。根據擔保，倘銀行未能收回授出之款項，廣州賢莊將有責任向銀行還款。由於廣州賢莊之管理層認為廣州賢莊於任何擔保下遭索償的可能性不大，因而並無對廣州賢莊於擔保合約下之責任作出撥備。

於二零零八年十二月三十一日，廣州賢莊已向若干銀行及其他金融機構抵押其物業約人民幣449,300,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，廣州賢莊於中國聘用47名僱員。年內之總員工成本約為人民幣1,900,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於二零零八年六月二十六日，廣州賢莊獲廣州高田收購，代價約為人民幣367,400,000元。

新業務之前景

廣州賢莊正回收若干預售別墅。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州賢莊並無確認任何銷售收益。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之經營虧損自去年虧損約人民幣74,400,000元減少至約人民幣16,700,000元，以及其除所得稅後虧損自去年虧損約人民幣85,200,000元減少至約人民幣16,700,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州賢莊之行政費用自去年約人民幣75,900,000元減少至約人民幣16,700,000元，此乃主要由於就廣州賢莊無法向借方收回於二零零七年之前借出之未收回貸款，撇銷無法收回的應收款項約人民幣14,700,000元。該貸款乃借予廣州賢莊股東的一名關連方。廣州賢莊超過三年來已盡力收回該未收回貸款，但未能成功。因此，當二零零八年廣州高田收購廣州賢莊後，廣州高田的董事決定撇銷該應收款項。廣州賢莊與該借方自當時起不再有任何業務關係或夥伴關係。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，廣州賢莊之現金及現金等價物約為人民幣1,200,000元(二零零八年：約人民幣1,500,000元)，較二零零八年十二月三十一日之狀況減少約人民幣300,000元。廣州賢莊並無任何借貸(二零零八年：人民幣270,000,000元)。資產負債比率(總債務對總資產)約為233.6%，而二零零八年十二月三十一日之資產負債比率約為172.3%。

於二零零九年十二月三十一日，廣州賢莊之在建物業資本承擔約為人民幣12,800,000元。

於二零零九年十二月三十一日，廣州賢莊並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州賢莊進行之大部份業務交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兑換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州賢莊獲准透過獲批准進行外幣匯兑業務之銀行將人民幣兑換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，廣州賢莊之或然負債為人民幣70,000,000元，即向第三方提供的擔保。根據擔保，倘銀行未能收回授出之款項，廣州賢莊將有

責任向銀行還款。由於廣州賢莊之管理層認為廣州賢莊於任何擔保下遭索償的可能性不大，因而並無對廣州賢莊於擔保合約下之責任作出撥備。

於二零零九年十二月三十一日，廣州賢莊已向若干銀行及其他金融機構抵押其物業約人民幣333,900,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，廣州賢莊於中國聘用3名僱員。年內之總員工成本約為人民幣300,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，廣州賢莊並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

廣州賢莊正回收若干預售別墅。

截至二零一零年四月三十日止四個月

業務回顧

截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州賢莊並無確認任何銷售收益。

截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州賢莊之經營虧損約為人民幣1,200,000元，以及其除所得稅後虧損約為人民幣1,200,000元。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年四月三十日，廣州賢莊之現金及現金等價物約為人民幣3,200,000元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣1,200,000元)。廣州賢莊並無任何借貸。於二零一零年四月三十日，資產負債比率(總債務對總資產)約為191.6%，而二零零九年十二月三十一日之資產負債比率約為233.6%。

於二零一零年四月三十日，廣州賢莊之發展中物業資本承擔約為人民幣801,600,000元，當中包括已訂約但尚未於財務報表作出撥備之約人民幣13,600,000元及已授出但尚未訂約之約人民幣788,000,000元。

於二零一零年四月三十日，廣州賢莊並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

廣州賢莊進行之大部份業務交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兑換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，廣州賢莊獲准透過獲批准進行外幣匯兑業務之銀行將人民幣兑換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零一零年四月三十日，廣州賢莊之或然負債為人民幣70,000,000元，即向第三方提供的擔保。根據擔保，倘銀行未能收回授出之款項，廣州賢莊將有責任向銀行還款。由於廣州賢莊之管理層認為廣州賢莊於任何擔保下遭索償的可能性不大，因而並無對廣州賢莊於擔保合約下之責任作出撥備。

於二零一零年四月三十日，廣州賢莊已向若干銀行及其他金融機構抵押其物業約人民幣333,900,000元，以就貸款及一般銀行融資作出擔保。

人力資源

於二零一零年四月三十日，廣州賢莊於中國聘用21名僱員。於四個月期間之總員工成本約為人民幣200,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零一零年四月三十日止四個月，廣州賢莊並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

廣州賢莊正回收若干預售別墅。

廣州賢莊計劃於翻新及裝修後，出售所有收回之別墅及30棟未售別墅，其估計總成本約為人民幣10,000,000元。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關海南宏倫自二零零九年八月十四日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

緒言

吾等載列吾等有關海南宏倫置業有限公司(「海南宏倫」)自二零零九年八月十四日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購海南宏倫之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

海南宏倫於二零零九年八月十四日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，於中國從事物業發展業務。海南宏倫之財政年結日為十二月三十一日，而海南宏倫截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並由廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，海南宏倫之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製海南宏倫之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

海南宏倫之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。　貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向　閣下報告。

吾等認為財務資料真實及公平地反映海南宏倫於二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日之事務狀況以及海南宏倫於有關期間之業績及現金流量。

全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年八月十四日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*5*	–	–
其他收益	*6*	191	3
行政及其他經營支出		(586)	(381)
除所得稅前虧損	*7*	(395)	(378)
所得稅支出	*9*	–	–
期內虧損		(395)	(378)

有關期間內並無其他全面收入或虧損。

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
廠房及設備	*10*	660	450
流動資產			
發展中物業	*11*	77,208	73,368
預付款項、按金及其他應收款項	*12*	25,468	29,322
現金及現金等價物	*13*	3,137	657
		105,813	103,347
流動負債			
應計費用及其他應付款項	*14*	(3,696)	(625)
流動資產淨值		102,117	102,722
總資產減流動負債		102,777	103,172
權益			
註冊資本	*15*	30,000	30,000
儲備	*16*	72,777	73,172
總權益		102,777	103,172

現金流量表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年八月十四日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損		(395)	(378)
就以下項目作出調整:			
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	6	(2)	(3)
自置固定資產折舊	7	22	–
營運資金變動前之經營虧損		(375)	(381)
發展中物業增加		(3,840)	(73,368)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		3,854	(29,322)
應計費用及其他應付款項增加		3,071	625
經營活動產生/(使用)之現金淨額		2,710	(102,446)
來自投資活動之現金流量			
購買廠房及設備		(232)	(450)
已收利息		2	3
投資活動使用之現金淨額		(230)	(447)
融資活動之現金流量			
發行註冊資本之所得款項		–	30,000
一般儲備增加之所得款項		–	73,550
融資活動產生之現金淨額		–	103,550
現金及現金等價物增加淨額		2,480	657
期初之現金及現金等價物		657	–
期末之現金及現金等價物		3,137	657
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金	13	3,137	657

權益變動表

	註冊資本	一般儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
首次發行註冊資本	30,000	–	–	30,000
期內虧損	–	–	(378)	(378)
一般儲備增加	–	73,550	–	73,550
於二零零九年十二月三十一日	30,000	73,550	(378)	103,172
於二零一零年一月一日	30,000	73,550	(378)	103,172
期內虧損	–	–	(395)	(395)
於二零一零年四月三十日	30,000	73,550	(773)	102,777

財務報表附註

1. 一般資料

海南宏倫為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊辦事處及主要業務地址為中國海南省海口市海盛路。

海南宏倫之主要業務為物業發展。根據海南宏倫之投資者在二零零九年八月二十日所簽訂之協議，於中國註冊之公司海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)同意作為海南宏倫之唯一管理方，而其他投資者僅獲權根據各自之控股比率收取海南宏倫產生之盈虧。海南宏倫之董事認為，於二零一零年四月三十日，海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)為直接母公司，而於英屬處女群島註冊成立之公司Talent Central Limited為海南宏倫之間接控股公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所呈報的所有有關期間一致應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對海南宏倫財務報表之影響(如有)披露於附註3。

財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取最接近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 功能及呈列貨幣

海南宏倫財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為海南宏倫之功能及呈列貨幣。

2.3 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟利益將計入海南宏倫以及收益及成本(倘適用)能可靠地計量，收益將確認如下：

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。

2.4 廠房及設備

廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接因收購該項目而動用的支出。

廠房及設備之折舊乃以直線法及下列年率計算，以在有關資產之估計可用年期內把其成本減剩餘價值撇銷：

汽車	18%
租賃物業裝修	18%

資產之剩餘價值、折舊方法及可用年期於各報告日檢討並於適當時調整。

棄置或銷售所產生之盈虧為銷售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入海南宏倫且該項目之成本能可靠計量時，其後成本方加入資產賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本如維修及保養則於產生期間內在收益表內扣除。

2.5 非金融資產之減值

非金融資產須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據海南宏倫之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.6 租賃

倘海南宏倫釐定一項安排(由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包括一項租賃。該釐定乃根據對該安排的實質情況所作評估，而無論該安排是否採取租賃的法律形式。

(i) 租賃予海南宏倫的資產分類

對於海南宏倫根據租賃所持有的資產，如租賃將所有權的絕大部分風險及回報轉移至海南宏倫，則有關資產被分類為融資租賃項下的資產。如租賃不會將所有權的絕大部分風險及回報轉移至海南宏倫，則分類為經營租賃。

(ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘海南宏倫根據經營租賃持有資產使用權，以租賃作出的付款會以直線基準於租期內，於全面收入報表中扣除，惟倘由另一種更能反映租賃資產產生利益的時間模式的基準則除外。所獲租賃獎勵乃於損益中確認為已付淨租金總額的一部分。或然租金將於其產生時的會計期間自損益中扣除。

2.7 存貨

發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列值。可變現淨值以最終預期獲變現之價格減適用變動銷售開支及完成之預期成本計算。

成本包括物業之土地及發展成本之預付租賃款項。物業發展成本包括施工成本、根據海南宏倫會計政策撥充資本的借貸成本及其他直接發展開支以及發展期間產生的直接應佔成本。物業於完工時將轉撥至持作出售物業。

發展中物業獲分類為流動資產，惟不會於一個正常業務循環中變現者除外。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，只存在輕微的價值變動風險。

2.9 金融資產

海南宏倫之金融資產會計政策載列如下。

海南宏倫之金融資產獲分類至以下類別：

– 貸款及應收款項

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的，決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)海南宏倫成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資者)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，或擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日金融資產會被進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指設有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本計及收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利率及交易成本整體一部份之費用。

金融資產之減值虧損

於各報告日期會檢討按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致海南宏倫對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- 債務人可能會破產或其他財務重整；及
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於海南宏倫債務人之付款狀況，以及與海南宏倫資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，任何減值虧損將釐定及確認如下：

(i) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益內確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回後不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回之減值虧損將於撥回期間之損益中確認。

2.10 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任。該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有稅基間之暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

除非海南宏倫可以控制暫時差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則投資於附屬公司所產生有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 海南宏倫依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

海南宏倫只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

    (i) 同一應課稅實體；或

    (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.11 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，海南宏倫的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，海南宏倫及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，海南宏倫對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃的資產與海南宏倫於中國政府管理的獨立行政基金項下之資產相互獨立。

海南宏倫之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出有關預計負債撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.12 金融負債

海南宏倫之金融負債包括應計費用及其他應付款項。

當海南宏倫成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

其他金融負債

應計費用及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.13 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為海南宏倫之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介機構直接或間接控制海南宏倫或於作出財務及經營決策方面對海南宏倫行使重大影響力，或與其他人士共同擁有海南宏倫之控制權；

(ii) 海南宏倫與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為海南宏倫之聯營公司，或海南宏倫屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為海南宏倫或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就海南宏倫或任何實體(為海南宏倫之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日生效。海南宏倫於編製其截至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已一致應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
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善

由於修訂及詮釋與海南宏倫採納之政策為一致，故對海南宏倫之財務報表並無造成重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，海南宏倫並無提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間採納於海南宏倫之會計政策。預期對海南宏倫之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對海南宏倫之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

該準則就二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收入呈報外，公平值收益及虧損將於損益確認。董事現正評估新準則可能對海南宏倫首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計及判斷

編製財務資料時並無牽涉重大會計判斷及主要估計。

5. 收益

由於譽海灣項目仍在開發中，海南宏倫並無任何收益。

6. 其他收益

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年八月十四日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	2	3
其他	189	–
	191	3

7. 除所得稅前虧損

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年八月十四日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損經扣除以下項目得出：		
自置固定資產之折舊*(附註(a))*	22	–
有關土地及樓宇之經營租賃費用	83	14
員工成本*(附註8)*	209	–

(a) 折舊開支

租賃物業裝修之折舊開支計入行政及其他經營開支。

8. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年八月十四日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
董事酬金	–	–
工資及薪金	155	–
福利成本－定額供款計劃	41	–
員工福利	13	–
	209	–

9. 所得稅開支

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年八月十四日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	(395)	(378)
按適用中國稅率計算之所得稅	(99)	(95)
不可扣稅開支之稅務影響	99	95
中國企業所得稅開支	–	–

香港利得稅

由於海南宏倫之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

海南宏倫有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

中國企業所得稅以期內估計應課稅溢利按25%計算。

由於海南宏倫並無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

由於應無稅務後果，故並無作出遞延稅項撥備。

10. 廠房及設備

	傢俱及設備 *人民幣千元*	租賃裝修 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
二零零九年八月十四日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間			
添置	450	–	450
期末賬面淨值	450	–	450
於二零零九年十二月三十一日			
成本	450	–	450
累計折舊	–	–	–
賬面淨值	450	–	450
截至二零一零年四月三十日止期間			
期初賬面淨值	450	–	450
添置	–	232	232
折舊	(14)	(8)	(22)
期末賬面淨值	436	224	660
於二零一零年四月三十日			
成本	450	232	682
累計折舊	(14)	(8)	(22)
賬面淨值	436	224	660

11. 發展中物業

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
發展中物業包括：		
－建築成本及資本化開支	77,208	73,368

所有發展中物業均位於中國。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項：		
－關連人士*(附註19(b))*	25,080	29,027
－第三方	388	295
	25,468	29,322

13. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份：

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	3,137	657

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

14. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項：		
－直接控股公司*(附註19(b))*	3,557	607
－應計開支	139	18
	3,696	625

15. 註冊資本

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
已註冊及已繳足		
二零零九年八月十四日(註冊日期)至二零一零年四月三十日	30,000	30,000

16. 儲備

海南宏倫年內之儲備金額及有關變動於股本權益變動表呈列。

(i) 一般儲備

一般儲備指土地使用權公平值及股東作出之現金注資超出註冊資本之差額。根據海南宏倫之組織章程細則，股東承諾注資於價值人民幣72,485,000元之土地使用權及現金人民幣31,065,000元，作為海南宏倫之投資成本。人民幣30,000,000元獲注資作為註冊資本，餘下注資人民幣73,550,000獲分類為一般儲備。

	一般儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
期內虧損	–	(378)	(378)
一般儲備增加	73,550	–	73,550
於二零零九年十二月三十一日及於二零一零年一月一日	73,550	(378)	73,172
期內虧損	–	(395)	(395)
於二零一零年四月三十日	73,550	(773)	72,777

17. 資本性承擔

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
已訂約但尚未於財務資料撥備之發展中物業建築開支	11,244	–

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
已授權但未訂約之發展中物業建築開支	322,652	337,737

18. 租賃承擔

於二零一零年四月三十日，海南宏倫根據不得撤銷應付經營租賃款項之未來最低租賃付款如下：

有關土地及樓宇作為承租人	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	248	248
第二年至第五年	399	482
	647	730

19. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
海南凱亞實業有限公司	海南宏倫之直接控股公司
海口易晟實業有限公司	海南宏倫之中介控股公司
廣州高田投資有限公司	海南宏倫之同級附屬公司
天倫控股有限公司	海南宏倫之最終控股股東為該關連人士之股東之近親

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年四月三十日及二零零九年十二月三十一日，海南宏倫與關連人士有以下重大非交易結餘：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
(應付)／應收關連人士款項：*(附註(i))*		
海南凱亞實業有限公司	(3,557)	(607)
海口易晟實業有限公司	27	27
廣州高田投資有限公司	25,053	–
天倫控股有限公司	–	29,000

(i) 應收／(應付)關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，性質為現金墊支。

20. 財務風險管理

海南宏倫在其日常業務及其投資活動中使用金融工具時會出現財務風險，財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利息風險)、信貸風險及流動資金風險。

海南宏倫之主要金融工具包括現金及銀行存款、其他應收款項及其他應付款項。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。海南宏倫管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於海南宏倫之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

金融資產	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
貸款及應收款項		
－預付款項、按金及其他應收款項	25,468	29,322
－現金及現金等價物	3,137	657

金融負債	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本計值之金融負債		
－應計費用及其他應付款項	3,696	625

(b) 外匯風險

由於海南宏倫之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故海南宏倫並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致海南宏倫錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表海南宏倫就其金融資產須面對之最大信貸風險。

海南宏倫將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

利率風險與金融工具之公平值或現金流因市場利率變動而波動之風險有關。

海南宏倫並無重大附息資產是涉及以參考市場之實際利率計息之銀行存款。海南宏倫之經營現金流量主要獨立於市場利率變動。海南宏倫並無使用任何金融工具對沖利率潛在波動。

由於海南宏倫於報告日期並無附息借貸，故並無面對利率風險。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與海南宏倫未能履行其以交付現金或其他金融資產以支付金融負債相關責任之風險有關。海南宏倫在清償應計費用及其他應付款項方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。海南宏倫之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳列海南宏倫之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及海南宏倫被要求付款之最早日期計算：

	一年內或按要求
	人民幣千元
於二零一零年四月三十日	
應計費用及其他應付款項	3,696
於二零零九年十二月三十一日	
應計費用及其他應付款項	625

21. 資本管理

海南宏倫管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致投資者回報最大化。海南宏倫之整體策略自過往年度起維持不變。

海南宏倫之資本架構包括債務、現金及現金等價物以及海南宏倫投資者應佔權益，其中包括註冊資本、一般儲備及累計虧損。

海南宏倫透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

海南宏倫並無受外界施加的資本規定所限制。

22. 期後財務報表

海南宏倫並無就二零一零年四月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此　致

明日國際集團有限公司
董事　台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業証書號碼：P01802
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

海南宏倫之管理層討論及分析

自註冊成立日期起至二零一零年四月三十日止期間

業務回顧

海南宏倫於二零零九年八月十四日根據中國法例成立，其為譽海灣項目之發展商。

自註冊成立日期起至二零一零年四月三十日止九個月期間，海南宏倫並無確認任何銷售收益，乃由於譽海灣項目於二零一零年四月三十日仍在發展中。

截至二零一零年四月三十日止四個月，海南宏倫之除所得稅前虧損及所得稅後虧損約為人民幣400,000元，主要為行政開支。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年四月三十日，海南宏倫之現金及現金等價物約為人民幣3,100,000元，佔股東應佔股本約人民幣102,800,000元之約3%。海南宏倫並無任何借貸，其資產亦無押記。資產負債比率(總債務對總資產)約為3%。

於二零一零年四月三十日，海南宏倫於其發展中項目之資本性承擔約為人民幣333,900,000元，其中包括已訂約但未於財務報表作出撥備之約人民幣11,200,000元，另外有約人民幣322,700,000元為已授權但未訂約。

於二零一零年四月三十日，海南宏倫並無承諾任何尚未支付外匯遠期合約而該等合約可能使其面對重大外匯風險。

海南宏倫進行之大部份交易以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，海南宏倫獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零一零年四月三十日，海南宏倫並無任何或然負債。

人力資源

於二零一零年四月三十日，海南宏倫於中國內地聘用12名僱員。於九個月期間之總員工成本約為人民幣200,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於註冊成立日期起至二零一零年四月三十日止九個月期間，海南宏倫並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

譽海灣將為海南宏倫於來年之主要項目。第一階段的項目預期於二零一一年一月左右開始預售，並預期於二零一一年十二月完成。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司發出有關海南白馬天鵝灣自二零零九年七月二十九日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

緒言

吾等載列吾等有關海南白馬天鵝灣置業有限公司(「海南白馬天鵝灣」)自二零零九年七月二十九日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購海南白馬天鵝灣之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

海南白馬天鵝灣於二零零九年七月二十九日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，於中國從事物業發展業務。海南白馬天鵝灣之財政年結日為十二月三十一日，而海南白馬天鵝灣截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並由廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，海南白馬天鵝灣之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製海南白馬天鵝灣之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

海南白馬天鵝灣之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。 貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向 閣下報告。

就本報告而言，吾等認為財務資料真實及公平地反映海南白馬天鵝灣於截至二零零九年十二月三十一日止期間及二零一零年四月三十日之事務狀況以及海南白馬天鵝灣於有關期間之業績及現金流量。

全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年七月二十九日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*5*	–	–
其他收益及收入淨額	*6*	2	42
銷售及市場推廣成本		(200)	–
行政及其他經營支出		(1,270)	(960)
除所得稅前虧損	*7*	(1,468)	(918)
所得稅支出	*9*	–	–
期內虧損		(1,468)	(918)

有關期間內並無其他全面收入。

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
廠房及設備	*10*	1,916	1,739
流動資產			
發展中物業	*11*	212,832	205,028
預付款項、按金及其他應收款項	*12*	23,313	23,177
現金及現金等價物	*13*	4,990	4,894
		241,135	233,099
流動負債			
應計費用及其他應付款項	*14*	(145,437)	(135,756)
流動資產淨額		95,698	97,343
總資產減流動負債		97,614	99,082
權益			
註冊資本	*15*	100,000	100,000
儲備		(2,386)	(918)
總權益		97,614	99,082

現金流量表

	附註	二零零九年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年七月二十九日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損		(1,468)	(918)
就以下項目作出調整：			
自有資產折舊	*7*	150	145
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	*6*	(2)	(42)
營運資金變動前之經營虧損		(1,320)	(815)
發展中物業增加		(7,804)	(205,028)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(136)	(23,177)
應計費用及其他應付款項增加		9,681	135,756
經營業務產生／(使用)之現金		421	(93,264)
已收利息		2	42
經營業務產生／(使用)之現金淨額		423	(93,222)
來自投資活動之現金流量			
購買廠房及設備		(327)	(1,884)
來自融資活動之現金流量			
發行註冊資本之所得款項		–	100,000
現金及現金等價物增加淨額		96	4,894
期初之現金及現金等價物		4,894	–
期末之現金及現金等價物		4,990	4,894
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金	*13*	4,990	4,894

權益變動表

	註冊資本	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
首次發行註冊資本	100,000	–	100,000
期內虧損	–	(918)	(918)
於二零零九年十二月三十一日	100,000	(918)	99,082
於二零一零年一月一日	100,000	(918)	99,082
期內虧損	–	(1,468)	(1,468)
於二零一零年四月三十日	100,000	(2,386)	97,614

財務報表附註

1. 一般資料

海南白馬天鵝灣置業有限公司(「海南白馬天鵝灣」)為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊地址及主要業務地址為中國海南省海口市海府一橫路19號。

海南白馬天鵝灣之主要業務為物業發展。所有海南白馬天鵝灣之投資者於二零零九年九月二十四日簽訂協議，據此，於中國註冊之公司海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)獲同意作為海南白馬天鵝灣之唯一管理方，而其他投資者僅享有根據彼等各自之控股比率收取海南白馬天鵝灣產生之盈虧。於二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣之董事認為，海南凱亞為直接母公司，而於英屬處女群島註冊成立之公司Talent Central Limited為海南白馬天鵝灣之間接控股公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所有有關期間貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對海南白馬天鵝灣財務報表之影響(如有)披露於附註3。

財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 功能及呈列貨幣

海南白馬天鵝灣財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為海南白馬天鵝灣之功能及呈列貨幣。

2.3 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟利益將計入海南白馬天鵝灣以及收益及成本(倘適用)能可靠地計量，收益將獲確認如下：

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。

2.4 廠房及設備

廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目的直接應佔開支。

傢俱及設備、汽車及租賃裝修之折舊乃以直線法及下列年率計算，以在有關資產之估計可用年期內把其成本減剩餘價值撇銷：

傢俱及設備	18%
汽車	18%
租賃裝修	18%

資產之剩餘價值、折舊方法及可用年期於各報告日檢討並於適當時調整。

棄置或銷售所得款項產生之盈虧為銷售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入海南白馬天鵝灣且該項目之成本能可靠計量時，其後成本方加入資產賬面值或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本(如維修及保養)則於產生之財政期間內在損益內扣除。

2.5 非金融資產之減值

非金融資產須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據海南白馬天鵝灣之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.6 租賃

倘海南白馬天鵝灣決定於協定時期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串款項之安排，一項交易或一連串交易之安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之實質評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

(i) 租予海南白馬天鵝灣之資產之分類

就海南白馬天鵝灣根據租約持有之資產而言，倘有關租約將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓至海南白馬天鵝灣，有關資產便會分類為以融資租賃項下的資產。如租賃不會將所有權的絕大部份風險及回報轉移至海南白馬天鵝灣，則分類為經營租賃。

(ii) 承租方之經營租賃費用

倘海南白馬天鵝灣擁有以營運租賃持有資產之使用權，則根據租賃作出之付款，會於租期內以直線法在全面收入報表內扣除；惟其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式除外。租賃所涉及之獎勵均在損益中確認為淨租賃款項總額之組成部份。或然租金將於產生之會計期間計入損益內。

2.7 存貨

發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列值。可變現淨值計及最終預期獲變現之價格減適用可變銷售開支及完成之預期成本計算。

成本包括物業之土地及開發成本之預付租賃款項。物業開發成本包括施工成本、根據海南白馬天鵝灣會計政策撥充資本的借貸成本及發展期間產生的直接應佔成本。物業於竣工時將轉撥至持作出售物業。

發展中物業獲分類為流動資產，惟不能於一個正常業務週期內變現者除外。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，變現時只存在輕微風險。

2.9 金融資產

海南白馬天鵝灣之金融資產會計政策載列如下。

海南白馬天鵝灣之金融資產獲分類至以下類別：

— 貸款及應收款項

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的來決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)海南白馬天鵝灣成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，而擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日會對金融資產進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本經計及收購折讓或溢價後計算，包括屬適用利率及交易成本整體一部份之費用。

金融資產之減值虧損

於各報告日期會審查按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括顯著數據引起海南白馬天鵝灣對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於海南白馬天鵝灣債務人之付款狀況，以及與海南白馬天鵝灣資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，減值虧損將計算及確認如下：

(ii) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益賬確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀上與確認減值後發生之事項相關，則過往確認之減值虧損會撥回，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期尚未確認減值時之攤銷成本。撥回之金額將於撥回期間之損益賬中確認。

2.10 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任，該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

除非海南白馬天鵝灣可以控制暫時差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則投資於附屬公司所產生之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 海南白馬天鵝灣依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

海南白馬天鵝灣只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

    (i) 同一應課稅實體；或

    (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.11 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，海南白馬天鵝灣的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，根據有關計劃海南白馬天鵝灣及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，海南白馬天鵝灣對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃的資產與海南白馬天鵝灣資產分開持有，由中國政府管理的獨立基金持有。

海南白馬天鵝灣之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至呈報日期已提供服務而估計未享用之年假作出撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.12 金融負債

海南白馬天鵝灣之金融負債包括應計費用及其他應付款項。

當海南白馬天鵝灣成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益中確認。

其他金融負債

應計費用及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.13 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為海南白馬天鵝灣之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介人直接或間接控制海南白馬天鵝灣或於作出財務及經營決策方面對海南白馬天鵝灣行使重大影響力，或與其他人士共同擁有海南白馬天鵝灣之控制權；

(ii) 海南白馬天鵝灣與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為海南白馬天鵝灣之聯營公司，或海南白馬天鵝灣屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為海南白馬天鵝灣或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就海南白馬天鵝灣或任何實體(為海南白馬天鵝灣之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日生效。海南白馬天鵝灣於編製其截至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已貫徹應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
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善

由於修訂及詮釋與海南白馬天鵝灣採納之政策一致，故對海南白馬天鵝灣之財務報表並無造成重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，且未被海南白馬天鵝灣提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間納入於海南白馬天鵝灣之會計政策。預期對海南白馬天鵝灣之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對海南白馬天鵝灣之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則由二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收入呈報外，公平值收益及虧損將於損益賬內確認。董事現正評估新準則可能對海南白馬天鵝灣首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計及判斷

編製財務資料時並無牽涉重大會計判斷及主要估計。

5. 收益

由於天鵝灣項目仍在開發中，海南白馬天鵝灣於有關期間並無確認任何收益。

6. 其他收益及收入淨額

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年七月二十九日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	2	42

7. 除所得稅前虧損

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年七月二十九日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損經扣除以下項目得出：		
廣告開支	200	—
自有資產之折舊*(附註(a))*	150	145
土地及樓宇之經營租賃支出	80	—
員工成本*(附註8)*	405	282

(a) 折舊開支

傢俱及設備、汽車及租賃裝修之折舊開支計入行政及其他經營開支。

8. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年七月二十九日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
董事酬金	—	—
工資及薪金	351	246
福利成本－定額供款計劃	24	36
員工福利	30	—
	405	282

9. 所得稅開支

稅項開支及適用稅率計算之會計虧損對賬如下：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年七月二十九日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	(1,468)	(918)
中國適用稅率計算之所得稅	(367)	(229)
不可扣稅開支之稅務影響	367	229
所得稅開支	—	—

香港利得稅

由於海南白馬天鵝灣之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

海南白馬天鵝灣有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

中國企業所得稅以期內估計應課稅溢利按25%計算。

由於海南白馬天鵝灣並無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

由於應無未來稅務後果，故並無作出遞延稅項撥備。

10. 廠房及設備

	傢俱及設備	汽車	租賃裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零零九年七月二十九日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間				
添置	40	1,844	—	1,884
折舊	(2)	(143)	—	(145)
期末賬面淨值	38	1,701	—	1,739
於二零零九年十二月三十一日				
成本	40	1,844	—	1,884
累計折舊	(2)	(143)	—	(145)
賬面淨值	38	1,701	—	1,739

	傢俱及設備	汽車	租賃裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至二零一零年四月三十日止期間				
期初賬面淨值	38	1,701	—	1,739
添置	54	—	273	327
折舊	(4)	(146)	—	(150)
期末賬面淨值	88	1,555	273	1,916
於二零一零年四月三十日				
成本	94	1,844	273	2,211
累計折舊	(6)	(289)	—	(295)
賬面淨值	88	1,555	273	1,916

11. 發展中物業

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
發展中物業包括：		
—建築成本及資本化開支	212,832	205,028

所有發展中物業均位於中國。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
流動資產		
其他應收款項：		
—關連人士*(附註18(b))*	23,000	23,000
—第三方	313	177
	23,313	23,177

13. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行及手頭現金	4,990	4,894

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

14. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項：		
－關連人士*(附註18(b))*	145,425	135,540
應計開支	12	216
	145,437	135,756

15. 註冊資本

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
已註冊及已繳足		
自二零零九年七月二十九日(註冊日期)至二零一零年四月三十日	100,000	100,000

16. 承擔

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於財務資料撥備之發展中物業建築開支	2,282	3,260

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
已批准但未於財務資料撥備及訂約之發展中物業建築開支	1,385,386	1,392,211

17. 租賃承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣根據不得撤銷應付經營租賃款項之未來最低租賃付款總額如下：

作為承租人	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
土地及樓宇：		
一年內	410	410
第二年至第五年	－	410
	410	820

18. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
海南凱亞實業有限公司	海南白馬天鵝灣之直接控股公司
廣州城啟集團有限公司	海南白馬天鵝灣之股東
海南駿逸信息咨詢有限公司	海南白馬天鵝灣之股東為此名關連人士之股東

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年四月三十日及二零零九年十二月三十一日，海南白馬天鵝灣與關連人士有以下重大非交易結餘：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
應收／(應付)關連人士款項：*(附註(i))*		
海南駿逸信息咨詢有限公司	23,000	23,000
海南凱亞實業有限公司	(47,645)	(47,020)
廣州城啟集團有限公司	(97,780)	(88,520)

(i) 應收／(應付)關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，性質為現金墊支。

19. 財務風險管理

海南白馬天鵝灣透過於其日常業務及其投資活動中使用金融工具而承擔財務風險，財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利息風險)、信貸風險及流動資金風險。

海南白馬天鵝灣之主要金融工具包括現金及銀行存款、其他應收款項及其他應付款項。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。海南白馬天鵝灣管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於海南白馬天鵝灣之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

金融資產	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
貸款及應收款項		
－預付款項、按金及其他應收款項	23,313	23,177
－現金及現金等價物	4,990	4,894
	28,303	28,071

金融負債	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本計值之金融負債		
－應計費用及其他應付款項	(145,437)	(135,756)

(b) 外匯風險

由於海南白馬天鵝灣之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故海南白馬天鵝灣並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致海南白馬天鵝灣錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表海南白馬天鵝灣就其金融資產須面對之最大信貸風險。

海南白馬天鵝灣將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

海南白馬天鵝灣並無重大附息資產及負債。銀行存款根據銀行存款利率賺取利息。

海南白馬天鵝灣並無重大附息資產，是涉及以參考市場之實際利率計算之銀行存款。海南白馬天鵝灣並無使用任何金融工具對沖利率潛在波動。

由於海南白馬天鵝灣於報告日期並無附息借貸，故並無面對利率風險。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與海南白馬天鵝灣未能履行其以交付現金支付之金融負債及其他金融資產相關責任之風險有關。海南白馬天鵝灣在清償應計費用及其他應付款項方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。海南白馬天鵝灣之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期和長期流動資金需要。

下表詳列海南白馬天鵝灣之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及海南白馬天鵝灣被要求付款之最早日期計算：

	一年內或按要求 人民幣千元
於二零一零年四月三十日	
應計費用及其他應付款項	145,437
於二零零九年十二月三十一日	
應計費用及其他應付款項	135,756

20. 資本管理

海南白馬天鵝灣管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致投資者回報最大化。海南白馬天鵝灣之整體策略於報告期間維持不變。

海南白馬天鵝灣之資本架構包括債務、現金及現金等價物以及海南白馬天鵝灣投資者應佔權益，其中包括註冊資本及累計虧損。

海南白馬天鵝灣透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

海南白馬天鵝灣並無外界施加的資本規定所限制。

21. 期後財務報表

海南白馬天鵝灣並無就二零一零年四月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

明日國際集團有限公司
董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業證書號碼：P01802
香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

海南白馬天鵝灣之管理層討論及分析

自註冊成立日期起至二零一零年四月三十日止期間

業務回顧

海南白馬天鵝灣於二零零九年七月二十九日根據中國法例成立，其為天鵝灣項目之發展商。

自註冊成立日期起至二零一零年四月三十日止十個月期間，海南白馬天鵝灣並無確認任何銷售收益，此乃由於天鵝灣項目仍在計劃階段，且於二零一零年四月三十日尚未施工。

截至二零一零年四月三十日止四個月，海南白馬天鵝灣之除所得稅前虧損及除所得稅後虧損約為人民幣1,500,000元，主要為行政開支。

資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣之現金及現金等價物約為人民幣5,000,000元，佔股東應佔權益約人民幣97,600,000元之約5.0%。海南白馬天鵝灣並無任何借貸，其資產亦無押記。資產負債比率(總債務對總資產)約為59.8%。

於二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣於其項目之資本承擔約為人民幣1,387,200,000元，其中包括已訂約但未於財務報表作出撥備之約人民幣2,200,000元，另外有約人民幣1,385,000,000元為已批准惟未訂約。

於二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣並無承諾任何尚未支付，及可能使其面對重大外匯風險的外匯遠期合約。

海南白馬天鵝灣進行之大部份業務以人民幣計值，而人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，海南白馬天鵝灣獲准透過獲批准進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

或然負債及資產抵押

於二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣並無任何或然負債或抵押任何資產。

人力資源

於二零一零年四月三十日，海南白馬天鵝灣於中國內地聘用10名僱員。於十個月期間之總員工成本約為人民幣700,000元。所有僱員之薪酬均根據當前中國勞工法例按行內慣例計算。

重大投資、收購及出售事項

於註冊成立日期起至二零一零年四月三十日止十個月期間，海南白馬天鵝灣並無任何重大投資、收購及出售事項。

新業務之前景

天鵝灣將為海南白馬天鵝灣於來年之主要項目。項目預售預期將於二零一一年八月左右開始，並預期住宅範圍及別墅以及消閒設施開發分別將於二零一二年六月及二零一二年十二月完成。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關海口易晟自二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日期間、截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

緒言

吾等載列吾等有關海口易晟實業有限公司(「海口易晟」)自二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購海口易晟之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

海口易晟於二零零八年十二月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，於中國從事物業投資業務。海口易晟之財政年結日為十二月三十一日，而海口易晟截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並由廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，海口易晟之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製海口易晟之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

海口易晟之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。 貴公司董事負責

包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向 閣下報告。

並無編製海口易晟及其附屬公司之綜合財務報表，亦無有關其附屬公司之財務資料於財務報表中披露。此並不符合香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」(香港會計準則第27號)。

吾等認為，除上述不遵守香港會計準則第27號外，財務資料真實及公平地反映海口易晟於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之事務狀況以及其於有關期間之業績及現金流量。

於完成時，海口易晟成為本公司之附屬公司，其將根據香港會計準則第27號編製綜合財務報表。因此，海口易晟將根據香港會計準則第27號第10段獲豁免編製綜合財務報表，海口易晟之財務報表亦毋須陳述保留意見。

全面收入報表

		二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收益	*5*	—	—	—
行政及其他經營支出		(41)	(68)	—
除所得稅前虧損	*6*	(41)	(68)	—
所得稅支出	*8*	—	—	—
期／年內虧損		(41)	(68)	—

於有關期間內並無其他全面收入或虧損。

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
附屬公司之權益	*9*	20,000	20,000	—
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	*10*	10,000	10,000	10,000
流動負債				
應計費用及其他應付款項	*11*	(109)	(68)	—
流動資產淨值		9,891	9,932	10,000
非流動負債				
股東貸款	*12*	(20,000)	(20,000)	—
資產淨值		9,891	9,932	10,000
權益				
註冊資本	*13*	10,000	10,000	10,000
儲備		(109)	(68)	—
總權益		9,891	9,932	10,000

現金流量表

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	(41)	(68)	—
預付款項、按金及其他應收款項增加	—	—	(10,000)
應計費用及其他應付款項增加	41	68	—
經營活動使用之現金淨額	—	—	(10,000)
來自投資活動之現金流量			
發行註冊資本之所得款項	—	—	10,000
購買附屬公司之權益	—	(20,000)	—
投資活動(使用)／產生之現金淨額	—	(20,000)	10,000
來自融資活動之現金流量			
股東貸款所得款項	—	20,000	—
現金及現金等價物增加淨額	—	—	—
期初之現金及現金等價物	—	—	—
期末之現金及現金等價物	—	—	—
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金	—	—	—

權益變動表

	註冊資本 *人民幣千元*	累計虧損 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
首次發行註冊資本	10,000	—	10,000
於二零零八年十二月三十一日	10,000	—	10,000
於二零零九年一月一日	10,000	—	10,000
年內虧損	—	(68)	(68)
於二零零九年十二月三十一日	10,000	(68)	9,932
於二零一零年一月一日	10,000	(68)	9,932
期內虧損	—	(41)	(41)
於二零一零年四月三十日	10,000	(109)	(9,891)

財務報表附註

1. 一般資料

海口易晟為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊辦事處及主要業務地址為中國海南省海口市國貿大道2號海南時代廣場10E室。

海口易晟之主要業務為投資控股。海口易晟之董事認為，於二零一零年四月三十日，於香港註冊成立之永盈興業有限公司(「永盈」)為直接母公司，而於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司Talent Central Limited為間接持有海口易晟之公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所呈報的所有有關期間一致應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對海口易晟財務報表之影響(如有)披露於附註3。

財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取最接近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 附屬公司

附屬公司為海口易晟有權對其財政及經營政策予以控制的所有實體，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估海口易晟是否控制另一實體時，目前可行使及兑換之潛在投票權的存在及影響均在考慮因素內。由於已就海口易晟之附屬公司編製獨立報告，董事認為毋須就有關期間編製綜合財務報表。

於海口易晟之財務狀況報表中，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損撥備列值，附屬公司之業績按已收及應收股息為基準於海口易晟之賬目中入賬。

2.3 功能及呈列貨幣

海口易晟財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為海口易晟之功能及呈列貨幣。

2.4 附屬公司投資及非金融資產之減值

非金融資產及附屬公司之權益須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據海口易晟之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.5 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行存款及銀行活期存款、以及其他原到期日三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，只存在輕微價值變動風險。

2.6 金融資產

海口易晟之金融資產(於附屬公司之權益除外)會計政策載列如下。

海口易晟之金融資產獲分類至以下類別：

－ 貸款及應收款項

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的，決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)海口易晟成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資者)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，或擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日金融資產會被進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指設有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本計及收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利率及交易成本整體一部份之費用。

金融資產之減值

於各報告日期會檢討按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致海口易晟對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- 債務人可能會破產或其他財務重整；及
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於海口易晟債務人之付款狀況，以及與海口易晟資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，任何減值虧損將釐定及確認如下：－

(i) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益內確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回後不應使金融資之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回之金額將於撥回期間之損益中確認。

2.7 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任。該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務期間適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

除非海口易晟可以控制暫時差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則投資於附屬公司所產生有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 海口易晟依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

海口易晟只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.8 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，海口易晟的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，海口易晟及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，海口易晟對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃的資產與海口易晟於中國政府管理的獨立行政基金項下之資產相互獨立。

海口易晟之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出有關預計負債撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.9 金融負債

海口易晟之金融負債包括應計費用及其他應付款項。

當海口易晟成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。所有相關利息開支根據海口易晟之會計政策獲確認為借貸成本。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

其他金融負債

應計費用及其他應付款項以及股東貸款初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.10 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為海口易晟之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介機構直接或間接控制海口易晟或於作出財務及經營決策方面對海口易晟行使重大影響力，或與其他人士共同擁有海口易晟之控制權；

(ii) 海口易晟與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為海口易晟之聯營公司，或海口易晟屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為海口易晟或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就海口易晟或任何實體(為海口易晟之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日生效。海口易晟於編製其截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已一致應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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善

除下文所述，採納新訂香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表

此經修訂準則於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效，並引入失去附屬公司控制權及海口易晟於附屬公司之權益變動之會計處理變更。全面收益總額須由非控股權益分佔，即便這會導致非控股權益產生虧絀結餘。董事預期此準則不會對海口易晟之財務報表產生重大影響。

香港會計準則第27號(修訂本)於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

該修訂規定投資方於損益內確認來自附屬公司之股息，而不論有關分派是以被投資方之收購前或收購後儲備撥付。於過往年間，海口易晟將收購前儲備撥付之股息確認為於附屬公司投資回收(即投資成本扣減)。僅自收購後儲備撥付之股息於損益內確認為收入。

根據此新會計政策，倘股息分派數額過大，則根據海口易晟有關非金融資產減值之會計政策對投資進行減值測試。

該集團已根據香港會計準則第27號修訂本之規定提前應用此新會計政策，故並無重列提比較數字。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，海口易晟並無提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間採納於海口易晟之會計政策。預期對海口易晟之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對海口易晟之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則就二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收入呈報外，公平值收益及虧損將於損益確認。董事現正評估新準則可能對海口易晟首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計及判斷

編製財務資料時並無牽涉重大會計判斷及主要估計。

5. 收益

海口易晟主要從事投資控股。於有關期間並無任何收益。

6. 除所得稅前虧損

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除所得稅前虧損經扣除以下項目得出：			
員工成本(包括董事酬金) *(附註7)*	16	68	—

7. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
董事酬金	—	40	—
工資及薪金	14	19	—
員工福利	2	9	—
	16	68	—

8. 所得稅開支

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日	二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零零八年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除稅前虧損	(41)	(68)	—
按適用中國稅率計算之所得稅	(10)	(17)	—
不可扣稅開支之稅務影響	10	17	—
中國企業所得稅開支	—	—	—

香港利得稅

由於海口易晟之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

海口易晟有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

中國企業所得稅以期內估計應課稅溢利按25%計算。

由於海口易晟並無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

由於應無未來稅務後果，故並無作出遞延稅項撥備。

9. 於附屬公司之權益

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*	二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
非上市股份，按成本：			
於附屬公司之投資			
—海南凱亞實業有限公司	20,000	20,000	—

公司名稱 (法定核數師名稱)	註冊成立及 經營國家	註冊股本	應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
海南凱亞實業有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣20,000,000元	100%		物業投資
海南宏倫置業有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣30,000,000元		30% *(附註(a))*	物業發展

公司名稱 (法定核數師名稱)	註冊成立及 經營國家	註冊股本	應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
海南白馬天鵝灣置業有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣100,000,000元		25% *(附註(b))*	物業發展
廣州高田投資有限公司 (廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣20,000,000元		100%	物業發展及物業投資
廣州賢莊房地產開發有限公司 (廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣13,800,000元		100%	物業發展
廣州永祥投資有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣11,000,000元		100%	投資控股
廣州君譽酒店投資有限公司	中國	人民幣20,000,000元		100%	酒店營運及管理
廣州譽晟房地產開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元		100%	尚未開始業務

(a) 根據海南宏倫所有投資者於二零零九年八月二十日簽訂之協議，海南凱亞(一間於中國註冊之公司)同意作為海南宏倫之唯一管理人士，而其他投資者僅獲權取得海南宏倫產生之盈虧。

於二零一零年五月，海南凱亞以代價人民幣9,960,000元自海南宏倫另一名股東收購海南宏倫之額外33.2%股本權益。

(b) 根據海南白馬天鵝灣所有投資者於二零零九年九月二十四日簽訂之協議，海南凱亞(一間於中國註冊之公司)同意作為海南白馬天鵝灣之唯一管理人士，而其他投資者僅獲權取得海南白馬天鵝灣產生之盈虧。

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
流動資產			
其他應收款項：			
－第三方	10,000	10,000	10,000

11. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項：			
－關連公司*(附註(b))*	27	27	－
應計開支	82	41	－
	109	68	－

12. 股東貸款

來自股東之貸款為無抵押、不計息及無固定還款期限。股東並無意於十二個月內要求償還該等款項，因此，該貸款獲分類為非流動。

13. 註冊資本

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
已註冊及繳足			
二零零八年十二月二十六日(註冊日期)至二零一零年四月三十日	10,000	10,000	10,000

14. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
海南凱亞實業有限公司	海口易晟之附屬公司
海南宏倫置業有限公司	海口易晟之同級附屬公司

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年四月三十日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，海口易晟與關連人士有以下重大非交易結餘：

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項：			
(附註(i))			
海南宏倫置業有限公司	27	27	—
股東貸款*(附註(ii))*	20,000	20,000	—

(i) 應付關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，性質為現金墊支。

(ii) 來自股東之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

15. 財務風險管理

海口易晟在其日常業務及其投資活動中使用金融工具時會出現財務風險，財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利息風險)、信貸風險及流動資金風險。

海口易晟之主要金融工具包括現金及銀行存款、其他應收款項以及其他應付款項。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。海口易晟管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於海口易晟之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

金融資產	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
貸款及應收款項			
－預付款項、按金及其他應收款項	10,000	10,000	10,000

金融負債	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本計值之金融負債			
－應計費用及其他應付款項	109	68	—
－股東貸款	20,000	20,000	—
	20,109	20,068	—

(b) 外匯風險

由於海口易晟之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故海口易晟並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致海口易晟錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之其他應收款項之賬面值代表海口易晟就其金融資產須面對之最大信貸風險。

(d) 利率風險

海口易晟並無重大附息資產及負債。

由於海口易晟於報告日期並無附息借貸，故並無面對利率風險。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與海口易晟未能履行其以交付現金或其他共融資產以支付金融負債相關責任之風險有關。海口易晟在清償貿易應付款項、應計費用及其他應付款項方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。海口易晟之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳列海口易晟之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及海口易晟被要求付款之最早日期計算：

	一年內或按要求 *人民幣千元*
於二零一零年四月三十日	
應計費用及其他應付款項	109
於二零零九年十二月三十一日	
應計費用及其他應付款項	68
於二零零八年十二月三十一日	
應計費用及其他應付款項	—

16. 資本管理

海口易晟管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致投資者回報最大化。海口易晟之整體策略於報告期間維持不變。

海口易晟之資本架構包括海口易晟投資者應佔股本及債務，其中包括註冊資本及累計虧損。

海口易晟透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

海口易晟並無受外界施加的資本規定所限制。

17. 結算日後事項

(a) 海口易晟透過其直接全資附屬公司海南凱亞成立物業投資公司廣州君譽，進行酒店收購事項。於二零一零年六月，天倫控股以資本注資方式注入新酒店，因而持有廣州君譽的70%股本權益，而海南凱亞持有的股本權益則攤薄至30%。Talent Trend已在該協議中承諾，目標公司將透過海南凱亞向天倫控股收購廣州君譽的70%股本權益，而該收購的代價超過人民幣20,000,000元，Talent Trend將承擔差額。前述收購於二零一零年十月二十一日完成，海南凱亞持有廣州君譽的全部股本權益，而廣州君譽持有新酒店的業權。

(b) 於二零一零年五月，海口易晟透過其直接全資附屬公司海南凱亞以代價人民幣9,960,000元收購海南宏倫另一名股東額外33.2%股本權益，該名股東為一名獨立第三方。

(c) 根據廣州新天(為海口易晟其中一間附屬公司廣州永祥之聯營公司)所有投資者簽訂之協議，廣州新天之註冊資本將人民幣10,000,000元增加至人民幣300,000,000元。廣州永祥承諾作出進一步注資人民幣87,000,000元。於增資後，廣州永祥及其他投資者於廣州新天之持股架構將分別維持於30%及70%。

18. 期後財務報表

海口易晟並無就二零一零年四月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

明日國際集團有限公司
董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業證書號碼：P01802
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

管理層討論及分析

海口易晟為一間投資控股公司，其自二零零八年十二月二十六日註冊成立起並無經營活動。各項目公司之管理層討論及分析獨立載於本通函其他附錄中。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關海南凱亞自二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

緒言

吾等載列吾等有關海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)自二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購海南凱亞之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

海南凱亞於二零零九年二月十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，從事投資控股業務。海南凱亞之財政年結日為十二月三十一日，而海南凱亞截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並由廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，海南凱亞之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製海南凱亞之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

海南凱亞之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。　貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向　閣下報告。

並無編製海南凱亞及其附屬公司之綜合財務報表，亦無有關其附屬公司之財務資料於財務報表中披露。此並不符合香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」(香港會計準則第27號)。

吾等認為，除上述不遵守香港會計準則第27號外，財務資料真實及公平地反映海南凱亞於截至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之事務狀況以及其於有關期間之業績及現金流量。

於完成時，海南凱亞成為本公司附屬公司，其將根據香港會計準則第27號編製綜合財務報表。因此，海南凱亞將根據香港會計準則第27號第10段獲豁免編製綜合財務報表，海南凱亞之財務報表亦毋須陳述保留意見。

全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*5*	–	–
其他收益	*6*	5	5
行政及其他經營開支		(44)	(80)
除所得稅前虧損	*7*	(39)	(75)
所得稅支出	*9*	–	–
期內虧損		(39)	(75)

於有關期間概無其他全面收入或虧損。

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	*10*	116,065	67,065
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	*11*	71,258	67,643
現金及現金等價物	*12*	285	316
		71,543	67,959
流動負債			
應計費用及其他應付款項	*13*	(102,212)	(57,079)
流動(負債)／資產淨額		(30,669)	10,880
總資產減流動負債		85,396	77,945
非流動負債			
股東貸款	*14*	(65,510)	(58,020)
資產淨值		19,886	19,925
權益			
註冊資本	*15*	20,000	20,000
儲備		(114)	(75)
總權益		19,886	19,925

現金流量表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損		(39)	(75)
就以下項目作出調整：			
按攤銷成本計值之金融資產利息收入	*6*	(5)	(5)
營運資金變動前之經營虧損		(44)	(80)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(3,615)	(67,643)
應計費用及其他應付款項增加		45,133	57,079
營運活動產生／(使用)之現金		41,474	(10,644)
已收利息		5	5
經營活動產生／(使用)之現金淨額		41,479	(10,639)
來自投資活動之現金流			
購買於附屬公司之權益		(49,000)	(67,065)
融資活動之現金流量			
發行註冊資本所得款項		—	20,000
股東貸款所得款項		7,490	58,020
融資活動產生之現金淨額		7,490	78,020
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(31)	316
期初之現金及現金等價物		316	—
期末之現金及現金等價物		285	316
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金	*12*	285	316

權益變動表

	註冊資本	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
首次發行註冊資本	20,000	—	20,000
期內虧損	—	(75)	(75)
於二零零九年十二月三十一日	20,000	(75)	19,925
於二零一零年一月一日	20,000	(75)	19,925
期內虧損	—	(39)	(39)
於二零一零年四月三十日	20,000	(114)	19,886

財務報表附註

1. 一般資料

海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊地址及主要業務地址為中國海南省海口市國貿大道2號海南時代廣場10E室。

海南凱亞之主要業務為投資控股。海南凱亞之董事認為，於二零一零年四月三十日，於中國註冊之公司海口易晟實業有限公司(「海口易晟」)為直系母公司，而於英屬處女群島註冊成立之公司Talent Central Limited為海南凱亞之間接控股公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所有有關期間貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對海南凱亞財務報表之影響(如有)披露於附註3。

財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 附屬公司

附屬公司為海南凱亞有權對其財政及經營政策予以控制的所有實體，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估海南凱亞是否控制另一實體時，目前可行使及兑換之潛在投票權的存在及影響均在考慮因素內。由於已就海南凱亞之附屬公司編製獨立報告，董事認為毋須就有關期間編製綜合財務報表。

於海南凱亞之財務狀況報表中，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損撥備列值，附屬公司之業績按已收及應收股息為基準於海南凱亞之賬目中入賬。

2.3 功能及呈列貨幣

海南凱亞財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為海南凱亞之功能及呈列貨幣。

2.4 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算。倘經濟利益將計入海南凱亞以及收益及成本(倘適用)能可靠地計量，收益確認如下：

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。

2.5 於附屬公司投資之減值

於附屬公司之權益須作減值測試。資產賬面值較可收回金額超出數額部份須即時確認為減值虧損並列作支出，除非有關資產根據海南凱亞之會計政策以重估金額計值，在此情況下，減值虧損乃根據該政策被視為重估減少。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

就評估減值而言，倘資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。因此，部份資產乃個別進行減值測試；部份則以現金產生單位之水平進行測試。

2.6 租賃

倘海南凱亞釐定一項安排(由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包括一項租賃。該釐定乃根據對該安排的實質情況所作評估，而無論該安排是否採取租賃的法律形式。

(i) 租賃予海南凱亞的資產分類

對於海南凱亞根據租賃所持有的資產，如租賃將所有權的絕大部分風險及回報轉移至海南凱亞，則有關資產被分類為融資租賃項下的資產。如租賃不會將所有權的絕大部分風險及回報轉移至海南凱亞，則分類為經營租賃。

(ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘海南凱亞擁有以營運租賃持有資產之使用權，則根據租賃作出之付款，會於租期內以直線法在全面收入表內扣除；惟倘由另一種更能反映租賃資產產生利益的時間模式的基準則除外。所獲租賃獎勵於損益表中確認為已付淨租金總額的一部分。或然租金將於其產生時的會計期間計入損益內。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日為三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，只存在輕微的價值變動風險。

2.8 金融資產

海南凱亞之金融資產會計政策載列如下。

海南凱亞之金融資產獲分類至以下類別：

– 貸款及應收款項

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的來決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日重新評估此分類。

當(且僅當)海南凱亞成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，而擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日會對金融資產進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) *貸款及應收款項*

貸款及應收款項指設具固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減值虧損計量。攤銷成本經計及收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利率及交易成本整體一部份之費用。

金融資產之減值

於各報告日期會審查按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引起海南凱亞對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款；
- 債務人可能會破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人構成負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於海南凱亞債務人之付款狀況，以及與海南凱亞資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，減值虧損將計算及確認如下：－

(i) *按攤銷成本計值之金融資產*

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益賬確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關，則過往確認之減值虧損撥回，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回之金額將於撥回期間之損益賬中確認。

2.9 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任，該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務期間適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

除非海南凱亞可以控制暫時差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則投資於附屬公司所產生之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 海南凱亞依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

海南凱亞只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；及

(ii) 計劃(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)結算即期稅項負債或資產的不同應課稅實體。

2.10 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，海南凱亞的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，根據有關計劃，海南凱亞及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，海南凱亞對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃的資產與海南凱亞資產分開持有，由中國政府管理的獨立基金持有。

海南凱亞之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出有關預計負債撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.11 金融負債

海南凱亞之金融負債包括應計費用及其他應付款項以及股東貸款。

當海南凱亞成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

其他金融負債

應計費用及其他應付款項以及股東貸款初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.12 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為海南凱亞之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介人直接或間接控制海南凱亞或於作出財務及經營決策方面對海南凱亞行使重大影響力，或與其他人士共同擁有海南凱亞之控制權；

(ii) 海南凱亞與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為海南凱亞之聯營公司，或海南凱亞屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為海南凱亞或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就海南凱亞或任何實體(為海南凱亞之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日生效。海南凱亞於編製其自二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已貫徹應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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善

除下文所述，採納新訂香港財務報告準則對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表

此經修訂準則於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效，並引入失去附屬公司控制權及海南凱亞於附屬公司之權益變動之會計處理變動。全面收益總額須由非控股權益分佔，即便這會導致非控股權益產生虧絀結餘。董事預期此準則不會對海南凱亞之財務報表產生重大影響。

香港會計準則第27號(修訂本)於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

該修訂規定投資方於損益內確認來自附屬公司之股息，而不論有關分派是以被投資方之收購前或收購後儲備撥付。於過往年間，海南凱亞將收購前儲備撥付之股息確認為於附屬公司投資回收(即投資成本扣減)。僅自收購後儲備撥付之股息於損益內確認為收入。

根據此新會計政策，倘股息分派數額過大，則根據海南凱亞有關非金融資產減值之會計政策對投資進行減值測試。

該集團已根據香港會計準則第27號修訂本之規定提前應用此新會計政策，故並無重列比較數字。

香港財務報告準則第3號業務合併

此項準則適用於二零零九年七月一日或以後開始之呈報期間及將於未來應用。新準則仍規定須採用購買法(現稱為收購法)入賬，但對轉讓代價及被收購方之可識別資產和負債之確認及計量，以及於被收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)之計量引入重大變動。此項新準則預期將會對於二零零九年七月一日或以後開始之呈報期間所發生之業務合併產生重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，海南凱亞並無提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間採納於海南凱亞之會計政策。預期對海南凱亞之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對海南凱亞之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則就二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收入呈報外，公平值收益及虧損將於損益確認。董事現正評估新準則可能對海南凱亞首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計

編製財務資料時並無牽涉重大會計判斷及主要估計。

5. 收益

海南凱亞主要從事投資控股。於有關期間概無收益以營業額確認。

6. 其他收益

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本計值之金融資產之利息收入	5	5

7. 除所得稅前虧損

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損經扣除以下項目得出：		
有關土地及樓宇之經營租賃費用	21	16
員工成本*(附註8)*	21	23

8. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
董事酬金	—	—
工資及薪金	8	20
員工福利	13	3
	21	23

9. 所得稅開支

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下：

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損	(39)	(75)
按中國適用稅率計算之所得稅	(10)	(18)
不可扣稅開支之稅務影響	10	18
所得稅開支	—	—

香港利得稅

由於海南凱亞之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

海南凱亞有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

中國企業所得稅以期內估計應課稅溢利按25%計算。

由於海南凱亞並無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

由於應無未來稅務後果，故並無作出遞延稅項撥備。

10. 於附屬公司之權益

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
非上市股份，按成本：		
於附屬公司之投資－廣州永祥投資有限公司	11,000	11,000
於附屬公司之投資－海南宏倫置業有限公司	31,065	31,065
於附屬公司之投資－廣州高田投資有限公司	20,000	－
於附屬公司之投資－廣州譽晟房地產開發有限公司	9,000	－
於附屬公司之投資－廣州君譽酒店投資有限公司	20,000	－
於附屬公司之投資－海南白馬天鵝灣置業有限公司	25,000	25,000
	116,065	67,065

公司名稱 (法定核數師名稱)	註冊成立/註冊 及經營國家	悉數繳足/ 註冊股本	應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
海南宏倫置業有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣30,000,000元		30% *(附註(a))*	物業發展
海南白馬天鵝灣置業有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣100,000,000元		25% *(附註(b))*	物業發展
廣州高田投資有限公司 (廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣20,000,000元		100%	物業發展及物業投資
廣州市賢莊房地產開發有限公司 (廣州健明會計師事務所有限公司及廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣13,800,000元		100%	物業發展
廣州永祥投資有限公司 (廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣11,000,000元		100%	投資控股
廣州君譽酒店投資有限公司	中國	人民幣20,000,000元		100%	酒店營運及管理
廣州譽晟房地產開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元		100%	尚未開始業務

(a) 根據海南宏倫所有投資者於二零零九年八月二十日簽訂之協議，海南凱亞(一間於中國註冊之公司)同意作為海南宏倫之唯一管理人士，而其他投資者僅獲權取得海南宏倫產生之盈虧。

於二零一零年五月，海南凱亞以代價人民幣9,960,000元自海南宏倫另一名股東收購海南宏倫之額外33.2%股本權益。

(b) 根據海南白馬天鵝灣所有投資者於二零零九年九月二十四日簽訂之協議，海南凱亞(一間於中國註冊之公司)同意作為海南白馬天鵝灣之唯一管理人士，而其他投資者僅獲權取得海南白馬天鵝灣產生之盈虧。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項：		
－關連方*(附註16(b))*	71,202	67,627
－第三方	56	16
	71,258	67,643

12. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份：

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	285	316

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

13. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項：		
－關連方*(附註16(b))*	102,186	51,545
應計開支	26	5,534
	102,212	57,079

14. 股東貸款

來自股東之貸款為無抵押、不計息及無固定還款期限。股東並無意於十二個月內要求償還該等款項及，因此，該貸款獲分類為非流動。

15. 註冊資本

	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
已註冊及已繳足		
自二零零九年二月十六日(註冊日期)至二零一零年四月三十日	20,000	20,000

16. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
海南白馬天鵝灣置業有限公司	海南凱亞之附屬公司
海南宏倫置業有限公司	海南凱亞之附屬公司
廣州永祥投資有限公司	海南凱亞之附屬公司
廣州高田投資有限公司	海南凱亞之附屬公司
廣州黃埔金成房產開發有限公司	海南凱亞之同級附屬公司
海口易晟實業有限公司	海南凱亞之直接控股公司
廣東利新經濟發展有限公司	海南凱亞之最終控股股東為該名關連人士股東之近親
天倫控股有限公司	海南凱亞之最終控股股東為該名關連人士股東之近親

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年四月三十日及二零零九年十二月三十一日，海南凱亞與關連人士有以下重大非交易結餘：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
應收／(應付)關連人士款項：*(附註(i))*		
海南白馬天鵝灣置業有限公司	47,645	47,020
海南宏倫置業有限公司	3,557	607
海口易晟實業有限公司	20,000	20,000
廣東利新經濟發展有限公司	—	(21,065)
天倫控股有限公司	—	(30,480)
廣州高田投資有限公司	(4,045)	—
廣州黃埔金成房產開發有限公司	(98,141)	—
股東貸款*(附註(ii))*	(65,510)	(58,020)

(i) 應收／(應付)關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，性質為現金墊支。

(ii) 來自股東之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 財務風險管理

海南凱亞透過於其日常業務及其投資活動中使用金融工具而承擔財務風險，財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利息風險)、信貸風險及流動資金風險。

海南凱亞之主要金融工具包括現金及銀行存款、其他應收款項以及其他應付款項。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。海南凱亞管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於海南凱亞之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關：

金融資產	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*
貸款及應收款項		
－預付款項、按金及其他應收款項	71,258	67,643
－現金及現金等價物	285	316
	71,543	67,959

金融負債	二零一零年四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年十二月三十一日 *人民幣千元*
按攤銷成本計值之金融負債		
－應計費用及其他應付款項	(102,212)	(57,079)
－股東貸款	(65,510)	(58,020)
	(167,722)	(115,099)

(b) 外匯風險

由於海南凱亞之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故海南凱亞並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致海南凱亞錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表海南凱亞就其金融資產須面對之最大信貸風險。

海南凱亞將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

海南凱亞並無重大附息資產及負債。銀行存款根據銀行存款利率賺取利息。

海南凱亞並無重大附息資產是涉及以參考市場之實際利率計息之銀行存款。海南凱亞並無使用任何金融工具對沖利率潛在波動。

由於海南凱亞於報告日期並無附息借貸，故並無面對利率風險。.

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與海南凱亞未能履行其以交付現金支付之金融負債及其他金融資產相關責任之風險有關。海南凱亞在清償應計費用及其他應付款項方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。海南凱亞之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期和長期流動資金需要。

下表詳列海南凱亞之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及海南凱亞被要求付款之最早日期計算：

	一年內或按要求
	人民幣千元
於二零一零年四月三十日	
應計費用及其他應付款項	102,212
於二零零九年十二月三十一日	
應計費用及其他應付款項	57,079

18. 資本管理

海南凱亞管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致投資者回報最大化。海南凱亞之整體策略於報告期間維持不變。

海南凱亞之資本架構包括債務、現金及現金等價物以及海南凱亞投資者應佔權益，其中包括註冊資本及累計虧損。

海南凱亞透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

海南凱亞並無外界施加的資本規定所限制。

19. 結算日後事項

(a) 於二零一零年六月，天倫控股以注資方式透過於新酒店注資而擁有廣州君譽之70%股本權益，而海南凱亞持有之股本權益被攤薄至30%。Talent Trend已根據該協議承諾，目標公司將透過海南凱亞將向天倫控股收購廣州君譽之70%股本權益，而倘該收購的代價超出人民幣20,000,000元、Talent Trend將承擔差額。上述收購事項於二零一零年十月二十一日完成，而海南凱亞屆時擁有廣州君譽之全部股本權益，而廣州君譽擁有新酒店之所有權。

(b) 海南凱亞其後將於二零一零年五月以代價人民幣9,960,000元自海南宏倫另一名股東收購海南宏倫之額外33.2%股本權益，該名股東為一名獨立第三方。

(c) 根據廣州新天(為目標公司其中一間附屬公司廣州永祥之聯營公司)所有投資者簽訂之協議，廣州新天之註冊資本將自人民幣10,000,000元增加至人民幣300,000,000元。廣州永祥承諾作出進一步注資人民幣87,000,000元。於增資後，廣州永祥及其他投資者於廣州新天之持股架構將分別維持於30%及70%。

20. 期後財務報表

海南凱亞並無就二零一零年四月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

明日國際集團有限公司
董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業證書號碼：P01802
香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

管理層討論及分析

海南凱亞為一間投資控股公司，其自二零零九年二月十六日註冊成立起並無經營活動。各項目公司之管理層討論及分析獨立載於本通函其他附錄中。

以下載列來自鄭鄭會計師事務所有限公司有關廣州永祥自二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之會計師報告，以供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

緒言

吾等載列吾等有關廣州永祥投資有限公司(「廣州永祥」)自二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料報告，以供載入明日國際集團有限公司(「貴公司」)於二零一零年十月二十九日刊發有關建議收購廣州永祥之間接控股公司Talent Central Limited之全部股本權益之通函(「通函」)中。

廣州永祥於二零零九年三月二十五日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，從中國從事物業投資業務。廣州永祥之財政年結日為十二月三十一日，而廣州永祥截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃按中國適用會計原則及法規編製，並由廣東誠安信會計師事務所審核。

就本報告而言，廣州永祥之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製廣州永祥之有關期間財務報表(「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佈之香港審核準則對香港財務報告準則財務報表作出獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

廣州永祥之董事須負責編製香港財務報告準則財務報表。 貴公司董事負責包括本報告在內之通函之內容。吾等之責任為自香港財務報告準則財務報表編輯本報告所載之財務資料，並就財務資料達成獨立意見，並向 閣下報告。

吾等認為財務資料真實及公平地反映廣州永祥於二零零九年十二月三十一日及二零一零年四月三十日之事務狀況以及廣州永祥於有關期間之業績及現金流量。

全面收入報表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年三月二十五日（註冊日期）至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
收益	*5*	—	—
行政及其他經營支出		(200)	(104)
分佔聯營公司之溢利減虧損		2	—
除所得稅前虧損	*6*	(198)	(104)
所得稅支出	*8*	—	—
期內虧損		(198)	(104)

於有關期間並無其他全面收入或虧損。

財務狀況報表

	附註	二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
聯營公司之權益	*9*	6,830	3,000
可供出售金融資產	*10*	1,000	—
		7,830	3,000
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	*11*	18,949	11,000
現金及現金等價物	*12*	413	—
		19,362	11,000
流動負債			
應計費用及其他應付款項	*13*	(13,494)	(104)
流動資產淨值		5,868	10,896
總資產減流動負債		13,698	13,896
非流動負債			
股東貸款		(3,000)	(3,000)
資產淨值		10,698	10,896
權益			
股本	*15*	11,000	11,000
儲備		(302)	(104)
總權益		10,698	10,896

現金流量表

	附註	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日 人民幣千元	二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前虧損		(198)	(104)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(7,949)	(11,000)
應計費用及其他應付款項增加		13,390	104
經營活動產生/(使用)之現金淨額		5,243	(11,000)
來自投資活動之現金流量			
購買聯營公司之權益		(3,830)	(3,000)
購買金融資產		(1,000)	—
投資活動使用之現金淨額		(4,830)	(3,000)
融資活動之現金流量			
發行註冊資本所得款項		—	11,000
股東貸款所得款項		—	3,000
融資活動之現金淨額		—	14,000
現金及現金等價物增加淨額		413	—
期初之現金及現金等價物		—	—
期末之現金及現金等價物		413	—
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金	*12*	413	—

權益變動表

	註冊資本	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
首次發行註冊資本	11,000	—	11,000
期內虧損	—	(104)	(104)
於二零零九年十二月三十一日	11,000	(104)	10,896
於二零一零年一月一日	11,000	(104)	10,896
期內虧損	—	(198)	(198)
於二零一零年四月三十日	11,000	(302)	10,698

財務報表附註

1. 一般資料

廣州永祥投資有限公司(「廣州永祥」)為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊辦事處及主要業務地址為中國廣州市天河區龍崗路34號大院1號104鋪之1055房。

廣州永祥之主要活動為投資控股。廣州永祥之董事認為，於二零一零年四月三十日，於中國註冊之公司海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」)為直接母公司，而於英屬處女群島註冊成立之公司Talent Central Limited為廣州永祥之間接控股公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

用於編製此等財務報表之重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已於所呈報的所有有關期間一致應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對廣州永祥財務報表之影響(如有)披露於附註3。

財務報表已根據歷史成本基準編製。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額已取最接近千位呈列。

編製財務報表時有使用會計估計及假設。雖然此等估計乃根據管理層對現時狀況及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能最終與該等估計相異。牽涉高度判斷或複雜或該等假設及估計對財務報表而言屬重大之範圍均披露於附註4。

2.2 聯營公司

聯營公司為廣州永祥在其管理方面擁有重大影響力(包括參與財務及經營決策)，而非控制或共同控制控制之實體。

於聯營公司或共同控制實體之投資按權益法計入合併財務報表，惟分類至持有作出售類別(或包括於分類為持有作出售之出售組別)者除外。根據權益法，投資初始按成本入賬，之後因應廣州永祥於收購後所佔被投資方資產淨值份額之變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整。

廣州永祥於年內應佔收購後被投資方的稅後業績以及任何減值虧損於綜合全面收入報表確認，而廣州永祥應佔收購後的被投資方稅後項目的其他全面收入乃於綜合全面收入報表之其他全面收入類別中確認。

當廣州永祥分佔聯營公司或共同控制實體的虧損超出其權益時，廣州永祥的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如廣州永祥代該被投資方承擔法律或推定義務或付款則除外。因此，廣州永祥的權益是按權益法計算投資的賬

面值及廣州永祥的長期權益，於實質上構成廣州永祥於聯營公司或共同控制實體的投資淨額。

廣州永祥與其聯營公司及共同控制實體之間交易所產生的未變現損益，均按廣州永祥於被投資方所佔的權益為限抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

廣州永祥之財務狀況報表、其於聯營公司之投資按成本減減值虧損列值，惟分類至持有作出售類別(或包括於分類為持有作出售之出售組別)者除外。

2.3 功能及呈列貨幣

廣州永祥財務報表包括之項目乃使用實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以人民幣呈列，其為廣州永祥之功能及呈列貨幣。

2.4 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原到期日為三個月或以下之流動性極高之短期投資，這些投資可隨時轉換為已知數額之現金，只存在輕微的價值變動風險。

2.5 金融資產

廣州永祥之金融資產會計政策載列如下。

廣州永祥之金融資產獲分類至以下類別：

- 貸款及應收款項

- 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，基於收購金融資產之目的，決定金融資產之分類，在許可及適當之情況下會於各報告日視乎需要重新評估此分類。

當(且僅當)廣州永祥成為工具合約條文之訂約方時，所有金融資產方確認入賬。日常購置之金融資產於交易日確認。當金融資產首次確認時，其應加上直接應佔之交易成本(倘為並非按公平值透過損益入賬之投資)，並以公平值計量。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，或擁有權之絕大部份風險及回報已轉移，則會取消確認金融資產。

於各報告日金融資產會被進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指設有固定或可釐定之付款，並非在活躍市場中報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去減

值虧損計量。攤銷成本計及收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利率交易成本整體一部份之費用。

(ii) 可供出售金融資產

不符合資格列入其他金融資產類別之非衍生金融資產分類為可供出售金融資產。

此類別內之所有金融資產其後乃以公平值計量。因公平值變動之盈虧(除股息及利息收入外)於其他全面收益確認，並於權益內可供出售之金融資產公平值儲備內分開累計(惟減值虧損以及貨幣資產之外幣兑換盈虧除外)，直至金融資產終止確認為止，屆時累計盈虧將自權益重新分類至損益。以實際利率法計算之利息於全面損益表內確認。

以外幣定值之可供出售貨幣資產之公平值乃以該外幣釐定，並按報告日之即期利率予以換算。該資產攤銷成本變動所引起之換算差額應佔之公平值變動於損益內予以確認，而其他變動於其他全面收益內予以確認。

並無於活躍市場報價、其公平值無法可靠計算之可供出售權益證券金融資產，以及與其有關之衍生工具須透過交付該等無報價股本工具結算，於初步確認後每個報告日按成本扣除任何已識別減值虧損計量。

金融資產之減值

於各報告日期會檢討按公平值透過損益入賬以外之金融資產，以釐定是否出現任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致廣州永祥對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人之重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或懈怠利息或本金款；
- 債務人可能會破產或進行其他財務重整；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人構成負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於廣州永祥債務人之付款狀況，以及與廣州永祥資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現任何該等證據，減值虧損將計算及確認如下：

(i) 按攤銷成本計值之金融資產

若有客觀證據證明按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則以資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之日後信貸虧損)按

金融資產原先實際利率(即初步確認計算之實際利率)折現之現值兩者間差額計量虧損之金額。虧損金額於出現減值期間之損益內確認。

倘於以後期間減值虧損數額減少，而該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回後不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之銷成本。撥回之減值虧損將於撥回期間之損益中確認。

(ii) 按成本計值之金融資產

減值虧損金額乃按金融資產之賬面值與按類似金融資產之現有市場回報率折算之估計未來現金流現值間之差異計算。其相關減值虧損期後不可撥回。

2.6 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納、涉及本期或以往報告期間但於報告日期尚未支付之納稅責任。該等稅務責任乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益內，確認為稅項開支之一部份。

於報告日期，遞延稅項採用負債法就財務報表中資產及負債之賬面值與彼等各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債通常就所有稅基間之暫時差額予以確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及其他未使用稅項抵免予以確認，惟應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存之稅項虧損及未使用之稅項抵免之可能出現之未來應繳稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)數額為限。

倘於初步確認資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

遞延稅項按於報告日期已制定或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，倘與其他全面收益或直接自權益扣除或計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 廣州永祥依法有強制執行權，可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

廣州永祥只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

(a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及結清負債的不同應課稅實體。

2.7 僱員福利

退休福利

根據中國法律法規，廣州永祥的中國僱員參與中國相關省市政府經辦的各項定額退休福利計劃，廣州永祥及中國僱員因此須按僱員薪金一定百分比向該等計劃每月作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃所述應付所有現時及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，廣州永祥對僱員退休及其他退休後福利再無其他付款責任。該等計劃的資產與廣州永祥於中國政府管理的獨立行政基金項下資產相互獨立。

廣州永祥之定額退休計劃供款於產生時列作開支。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於應計予僱員時確認。根據僱員截至報告日期已提供服務而估計未享用之年假作出有關預計負債撥備。

非累計補假如病假及產假於休假時方予確認。

2.8 金融負債

廣州永祥之金融負債包括應計費用及其他應付款項。

當廣州永祥成為工具合約條文之訂約方時，金融負債方確認入賬。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同條款之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

其他金融負債

應計費用及其他應付款項以及股東貸款初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計值。

2.9 關連人士

就此等財務報表而言，在下列情況下，有關人士將視為廣州永祥之關連方：

(i) 該人士有能力透過一個或多個中介機構直接或間接控制廣州永祥或於作出財務及經營決策方面對廣州永祥行使重大影響力，或與其他人士共同擁有廣州永祥之控制權；

(ii) 廣州永祥與該人士受到共同控制；

(iii) 該人士為廣州永祥之聯營公司，或廣州永祥屬合營方之合營公司；

(iv) 該人士為廣州永祥或其母公司之主要管理層成員或該名人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；

(v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等人士控制、共同控制或受其重大影響之實體；或

(vi) 該人士為就廣州永祥或任何實體(為廣州永祥之關連人士)僱員之福利而設立之退休福利計劃。

任何個別人士之近親指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響之家庭成員。

2.10 商譽

收購業務產生的商譽按成本值減任何累計減值虧損計量並於財務狀況表中單獨列示。

就減值測試而言，收購所產生的商譽乃被分配到預期從收購的協同效應中受益的各相關現金產生單位或各現金產生單位群組。已獲分配商譽的現金產生單位每年或凡單位可能出現減值的跡象時進行減值測試。就一個財政年度中收購產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位須於該財政年度結束之前進行減值測試。當現金產生單位的可收回數額少於該單位的賬面值，則減值虧損須予分配，以削減分配到該單位的任何商譽的賬面值，及其後以單位各資產的賬面值為基準按比例分配予該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損均直接於損益賬中予以確認。商譽的減值虧損於其後期間不予撥回。

出售相關現金產生單位時，已資本化的商譽應佔金額於出售時計入對出售產生的損益數額的釐定過程中。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及經修訂香港財務報告準則於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日生效。廣州永祥於編製其自二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年四月三十日止四個月之財務報表時已一致應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
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善

由於修訂及詮釋與廣州永祥採納之政策為一致，故對廣州永祥之財務報表並無造成重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於批准此等財務報表之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效，廣州永祥並無提早採納。

董事預期所有公告於公告生效日期後首個期間採納於廣州永祥之會計政策。預期對廣州永祥之會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對廣州永祥之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則就二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，針對金融資產分類及計量。該新準則減少金融資產計量組別之數目，而所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產的約定現金流量特性，按攤銷成本或公平值計量。除若干股本權益投資將於其他全面收入呈報外，公平值收益及虧損將於損益確認。董事現正評估新準則可能對廣州永祥首個應用年度業績及財務狀況構成之影響。

4. 重要會計估計

編製財務資料時並無牽涉重大會計判斷及主要估計。

5. 收益

廣州永祥主要從事投資控股。於有關期間並無確認收益。

6. 除所得稅前虧損

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損經扣除以下項目得出:		
員工成本*(附註7)*	28	–

7. 僱員福利開支

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
董事酬金	–	–
工資及薪金	28	–
	28	–

8. 所得稅開支

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下:

	二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日	二零零九年三月二十五日(註冊日期)至二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
除稅前虧損	(198)	(104)
按適用中國稅率計算之所得稅	(49)	(26)
不可扣稅開支之稅務影響	49	26
中國企業所得稅開支	–	–

香港利得稅

由於廣州永祥之業務整體均於香港境外進行，故溢利毋須繳付稅務條例第14條項下之香港利得稅，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

廣州永祥有關中國內地業務的所得稅撥備，乃根據現有法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

中國企業所得稅以期內估計應課稅溢利按25%計算。

由於廣州永祥並無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

由於應無未來稅務後果，故並無作出遞延稅項撥備。

9. 於聯營公司之權益

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
分佔資產淨值	3,002	3,000
商譽*(附註(a))*	3,828	–
	6,830	3,000

公司名稱(法定核數師名稱)	註冊成立及經營國家	註冊股本	廣州永祥持有之權益	主要活動
廣州新天房地產發展有限公司(廣東誠安信會計師事務所)	中國	人民幣10,000,000元	30%	物業發展

應佔廣州永祥聯營公司財務資料概要如下：

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
總資產	1,088,999	10,000
總負債	1,078,990	—
資產淨值	10,009	10,000
廣州永祥應佔聯營公司資產淨值	30%	30%
期間／年度溢利	8,333	—
廣州永祥應佔聯營公司期間／年度業績	2	—

附註(a)

	二零一零年四月三十日	二零零九年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
成本及賬面值		
於期內添置	3,828	—

就減值測試而言，上述之商譽已分配至一個現金產生單位。廣州永祥之董事已對廣州新天之未來發展作出盡職評估。彼等認為，收購廣州新天所產生商譽之賬面值於截至二零一零年四月三十日止期間內並無減值。

10. 可供出售金融資產

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
香港以外地區之非上市 權益證券，按成本*(附註(a))*	1,000	—

(a) 非上市權益證券為一間於中國註冊成立之私人公司之投資。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
流動資產		
其他應收款項：		
—關聯人士*(附註17(b))*	17,449	—
—第三方	1,500	11,000
	18,949	11,000

12. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下部份：

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
銀行及手頭現金	413	—

銀行存款按每日浮動銀行存款利率賺取利息，並以人民幣(「人民幣」)計值。

13. 應計費用及其他應付款項

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
其他應付款項：		
—關連人士*(附註16(b))*	13,494	104

14. 股東貸款

來自股東之貸款為無抵押、不計息及無固定還款期限。股東並無意於十二個月內要求償還該等款項及，因此，該貸款獲分類為非流動。

15. 註冊資本

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
已註冊及已繳足		
自二零零九年三月二十五日(註冊日期)至 二零一零年四月三十日	11,000	11,000

16. 承擔

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
已批准惟未訂約之聯營公司額外股本權益	87,000	–

17. 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及關係

名稱	關係
廣州新天房地產發展有限公司	廣州永祥之聯營公司
廣州高田投資有限公司	廣州永祥之同級附屬公司

(b) 與關連人士之結餘

於二零一零年四月三十日及二零零九年十二月三十一日，廣州永祥與關連人士有以下重大非交易結餘:

	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
應收／(應付)關連人士款項：*(附註(i))*		
廣州高田投資有限公司	(13,494)	(104)
廣州新天房地產發展有限公司	17,449	–
股東貸款*(附註(ii))*	(3,000)	(3,000)

(i) 應收／(應付)關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，性質為現金墊支。

(ii) 來自股東之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 財務風險管理

廣州永祥透過於其日常業務及其投資活動中使用金融工具而承擔財務風險，財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利息風險)、信貸風險及流動資金風險。

廣州永祥之主要金融工具包括現金及銀行存款、其他應收款項以及貿易及其他應付款項。此等金融工具之詳情披露於各自之附註。此等金融工具隨附之風險及如何減低此等風險之政策載列如下。廣州永祥管理及監控此等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

(a) 金融資產及負債之分類

呈列於廣州永祥之財務狀況報表之賬面值與以下金融資產及金融負債之分類有關:

金融資產	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
可供出售金融資產	1,000	–
貸款及應收款項		
–預付款項、按金及其他應收款項	18,949	11,000
–現金及現金等價物	413	–
	19,362	11,000
	20,362	11,000

金融負債	二零一零年 四月三十日 *人民幣千元*	二零零九年 十二月三十一日 *人民幣千元*
按攤銷成本計值之金融負債		
–應計費用及其他應付款項	(13,494)	(104)
–股東貸款	(3,000)	(3,000)
	(16,494)	(3,104)

(b) 外匯風險

由於廣州永祥之所有交易均以其功能貨幣人民幣計值，故廣州永祥並無重大外匯風險。

(c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致廣州永祥錄得財務虧損之風險。

財務狀況報表包括之預付款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物之賬面值代表廣州永祥就其金融資產須面對之最大信貸風險。

廣州永祥將其現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，故董事認為其有關信貸風險屬輕微。

(d) 利率風險

廣州永祥並無重大附息資產及負債。銀行存款根據銀行存款利率賺取利息。

廣州永祥並無重大附息資產是涉及參考市場之實際利率計息之銀行存款。廣州永祥並無使用任何金融工具對沖利率潛在波動。

由於廣州永祥於報告日期並無附息借貸，故並無面對利率風險。

(e) 流動資金風險

流動資金風險乃與廣州永祥未能履行其以交付現金支付之金融負債及其他金融資產相關責任之風險有關。廣州永祥在清償應計費用及其他應付款項方面，以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。廣州永祥之目標為維持適當之流動資產水平及承諾資金額度，以應付其短期和長期流動資金需要。

下表詳列廣州永祥之非衍生金融負債於報告日之餘下合約年期，其根據合約未貼現現金流量及廣州永祥被要求付款之最早日期計算:

	一年內或按要求 *人民幣千元*
於二零一零年四月三十日	
應計費用及其他應付款項	13,494
於二零零九年十二月三十一日	
應計費用及其他應付款項	104

19. 資本管理

廣州永祥管理其資本，以確保可持續經營，同時透過優化債務及股本之平衡達致投資者回報最大化。廣州永祥之整體策略於報告期間維持不變。

廣州永祥之資本架構包括債務、現金及現金等價物以及廣州永祥投資者應佔股本，其中包括註冊資本及累計虧損。

廣州永祥透過定期監控其現有及預期流動資金需求管理資本，而非使用債務／股本比率分析。

廣州永祥並無外界施加的資本規定所限制。

20. 結算日後事項

根據廣州新天(為廣州永祥之聯營公司)所有投資者簽訂之協議，廣州新天之註冊資本將由人民幣10,000,000元增加至人民幣300,000,000元。廣州永祥承諾作出進一步注資人民幣87,000,000元。於增資後，廣州永祥及其他投資者於廣州新天之持股架構將分別維持於30%及70%。

21. 期後財務報表

廣州永祥並無就二零一零年四月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

明日國際集團有限公司
董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業証書號碼: P01802
香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

管理層討論及分析

廣州永祥為一間投資控股公司，其自二零零九年三月二十五日註冊成立以來並無經營，及其唯一資產為廣州新天之30%權益。林和村改造項目之項目公司廣州新天已確認為廣州永祥之聯營公司。根據香港會計準則第28號，廣州永祥自廣州新天於二零一零年一月四日註冊成立以來按權益法分佔廣州新天之財務業績。因此，並無就廣州新天編製獨立會計師報告。

1. 緒言

以下經擴大集團之未經審核備考財務資料，乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，以說明收購事項對經擴大集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及經擴大集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務業績及現金流量之影響。

隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不確定事項及其他目前可獲取之財務資料而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，故此未必能夠如實反映經擴大集團在完成後之實際財務狀況及財務業績。此外，隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料不可視作是經擴大集團之未來財務狀況或經營財務業績之預測。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團於二零零九年十二月三十一日已刊發之年報，載於本通函附錄一)及目標集團於二零一零年四月三十日之經審核合併財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，按人民幣1元＝1.1423港元之匯率換算為港元)而編製，猶如收購事項已於二零一零年四月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表的編製基礎，是本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合全面收益表及本集團的現金流量表，均摘錄自截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團的已刊發年報，並載於本通函附錄一，以及由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間，目標集團(目標集團七間附屬公司：海口易晟、海南凱亞、海南宏倫、海南白馬天鵝灣、廣州高田、廣州賢莊及廣州永祥尚未被目標集團收購，亦並未納入)及前述七間公司的經審核合併全面收益表及現金流量表，均摘錄自載於本通函附錄二至附錄九之會計師報告，(按平均匯率人民幣1元=1.1300港元兌換為港元)，猶如收購事項已於二零零九年一月一日完成。然而，經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表呈報的目標公司Talent Central Limited財務資料，僅包括由二零一零年一月十二日(註冊成立日期)至二零一零年四月三十日期間。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於二零零九年十二月三十一日	目標集團於二零一零年四月三十日		備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*附註*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*			*(未經審核)*
非流動資產					
物業、廠房及設備	56,992	4,897			61,889
投資物業	–	1,113,743	*1(h)(i)*	1,494,128	2,607,871
租賃土地及土地使用權	9,049	–			9,049
於聯營公司之投資	–	7,802	*1(i)*	442,841	450,643
遞延產品開發成本	937	–			937
購買物業、廠房及設備之按金	3,707	–			3,707
可供出售金融資產	2,815	2,834			5,649
	73,500	1,129,276			3,139,745
流動資產					
租賃土地及土地使用權	252	–			252
按公平值經損益入賬之金融資產	11,157	–			11,157
持作出售之發展中物業	–	3,640,804	*1(j)*	134,338	3,775,142
持作出售之已竣工物業	–	217,197			217,197
存貨	38,929	–			38,929
應收賬款及應收票據	31,006	94,730			125,736
預付款項、按金及其他應收款項	6,116	95,025	*1(h)(iv)*	434,074	535,215
有限制現金	–	30,218			30,218
可退回稅項	158	27			185
現金及現金等價物	636,435	105,319	*1(c)*	(540,000)	201,754
	724,053	4,183,320			4,935,785

	本集團於二零零九年十二月三十一日	目標集團於二零一零年四月三十日		備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*附註*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*			*(未經審核)*
流動負債					
貿易應付款項	31,765	54,453			86,218
應計費用及其他應付款項	22,955	753,920	*1(g)*	11,377	811,098
			1(h)(ii)	22,846	
稅項撥備	824	123,147			123,971
借貸	–	28,649			28,649
融資租賃承擔	48	–			48
	55,592	960,169			1,049,984
流動資產淨值	668,461	3,223,151			3,885,801
總資產減流動負債	741,961	4,352,427			7,025,546
非流動負債					
借貸	–	845,914	*1(h)(iv)*	434,074	1,279,988
股東貸款	–	407,545	*1(k)*	(407,545)	–
長期服務金撥備	2,160	–			2,160
融資租賃承擔	39	–			39
可換股票據	–	–	*1(f)*	2,260,973	2,260,973
承兑票據	–	–	*1(f)*	130,576	130,576
遞延稅項	–	841,218	*1(f)*	143,294	1,320,064
			1(h)(i)	301,967	
			1(j)	33,585	
	2,199	2,094,677			4,993,800
資產淨值	739,762	2,257,750			2,031,746

	本集團於二零零九年十二月三十一日	目標集團於二零一零年四月三十日		備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*附註*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*			*(未經審核)*
資本及儲備					
股本	8,991	1	*1(b)*	(1)	8,991
			1(b)	(407,545)	
			1(k)	407,545	
儲備	730,771	1,547,409	*1(a)*	732,953	1,463,724
			1(b)	(1,547,409)	
			1(b)	(1,852,841)	
			1(b)	100,753	
			1(g)	139,932	
			1(h)(iii)	1,169,315	
			1(i)	442,841	
本公司股本持有人應佔權益總額	739,762	1,547,410			1,472,715
股本中之非控股權益	–	710,340	*1(g)*	(151,309)	559,031
權益總額	739,762	2,257,750			2,031,746

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度	目標公司由二零一零年一月十二日(註冊成立日期)至二零一零年四月三十日止期間	目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間(見附註5)		備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*附註*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*			*(未經審核)*
營業額	294,199	–	192,699	1,949,113			2,436,011
銷售成本	(246,330)	–	(172,301)	(1,447,502)			(1,866,133)
毛利	47,869	–	20,398	501,611			569,878
投資物業之公平值收益	–	–	36,991	–			36,991
其他收益及其他收入淨額	11,692	–	946	39,295			51,933
分銷成本/銷售及市場推廣開支	(6,016)	–	(5,784)	(11,132)			(22,932)
行政及其他經營開支	(68,998)	–	(87,879)	(132,189)			(289,066)
廉價收購之收益	–	–	–	–	(1)(a)	732,953	732,953
經營(虧損)/溢利	(15,453)	–	(35,328)	397,585			1,079,757
財務成本	–	–	(8,176)	(20,032)	2	(165,215)	(193,423)
除稅前(虧損)/溢利	(15,453)	–	(43,504)	377,553			886,334
所得稅開支	(388)	–	(15,022)	(109,790)	3	25,940	(99,260)
來自持續經營業務之年度/期間(虧損)/溢利	(15,841)	–	(58,526)	267,763			787,074
已終止經營業務							
來自已終止經營業務之年度/期間收益	7,455	–	–	–			7,455
年度/期間之(虧損)/溢利	(8,386)	–	(58,526)	267,763			794,529
其他全面收入							
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	146	–	–	–			146
換算海外業務之財務報表之匯兌收益	–	–	597	–			597
重估樓宇盈餘	7,627	–	–	–			7,627
可供出售金融資產盈餘/(虧絀)	914	–	279	–			1,193
年度/期間其他全面收入總額	8,687	–	876	–			9,563
年度/期間全面收入總額	301	–	(57,650)	267,763			804,092
本公司股本持有人應佔全面收入總額	301	–	(57,650)	267,763			804,092
非控股權益	–	–	–	–			–
	301	–	(57,650)	267,763			804,092

	本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度	備考經擴大集團
	港仙	*港仙*
就本公司股本持有人應佔年度／期間溢利／(虧損)之每股基本盈利／(虧損)		
來自持續經營業務	(0.70)	35.35
來自已終止經營業務	0.33	0.33
來自持續經營業務及已終止經營業務	(0.37)	35.68
就本公司股本持有人應佔期間溢利之每股攤薄盈利		
來自持續經營業務		25.31
來自已終止經營業務		0.23
來自持續經營業務及已終止經營業務		25.54

4. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	目標公司由二零一零年一月十二日(註冊成立日期)至二零一零年四月三十日止期間	目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間(見附註7)	附註	備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*		*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*			*(未經審核)*
經營業務(所用)/產生的現金							
除稅前(虧損)/溢利							
來自持續經營業務	(15,453)	–	(43,504)	377,553	1(a)	732,953	886,334
					2	(165,215)	
來自已終止經營業務	7,455	–	–	–			7,455
	(7,998)	–	(43,504)	377,553			893,789
調整:							
按攤銷成本入賬之金融資產利息收入	(4,902)	–	(259)	(670)			(5,831)
按攤銷成本入賬之金融資產其他利息收入	(42)	–	–	–			(42)
上市投資的股息收入	(45)	–	–	–			(45)
出售附屬公司之收益	(7,455)	–	–	–			(7,455)
出售物業、廠房及設備之收益	(286)	–	–	–			(286)
廉價收購之收益	–	–	–	–	(1)(a)	(732,953)	(732,953)
持作出售的非流動資產之收益	–	–	–	(38,586)			(38,586)
投資物業之公平值收益	–	–	(36,991)	–			(36,991)
按公平值經損益入賬之金融資產未變現虧損	2,962	–	–	–			2,962
物業、廠房及設備之折舊							
–自有資產	9,321	–	624	1,027			10,972
–租賃資產	55	–	–	–			55
出售物業、廠房及設備之虧損	3,276	–	–	–			3,276
攤銷租賃土地及土地使用權	252	–	–	–			252
攤銷已資本化之遞延產品開發成本	1,128	–	–	–			1,128
利息開支	–	–	8,175	20,032	2	165,215	193,422
滯銷存貨撥備	1,878	–	–	–			1,878
應收賬款減值撥備撥回	(455)	–	–	–			(455)
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(2,311)	–	(71,955)	359,356			285,090
存貨減少	11,618	–	–	–			11,618
持作出售之發展中物業及持作出售之已竣工物業增加	–	–	(225,946)	(33,292)			(259,238)
貿易應收款項及應收票據減少/(增加)	1,857	–	4,625	(126,403)			(119,921)
預付款項、按金及其他應收款項減少	1,925	–	225,995	305,423			533,343

	本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	目標公司由二零一零年一月十二日(註冊成立日期)至二零一零年四月三十日止期間	目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間(見附註7)	附註	備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*		*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*			*(未經審核)*
貿易應付款項(減少)/增加	(2,638)	–	80,367	228,299			306,028
長期服務金撥備減少	(803)	–	–	–			(803)
應計款項及其他應付款項(減少)/增加	(3,400)	–	260,614	(457,810)			(200,596)
經營業務所得現金	6,248	–	273,700	275,573			555,521
已付中國企業所得稅	–	–	(4,833)	–			(4,833)
已收利息	–	–	–	53			53
已付香港稅項	(791)	–	–	(22,664)			(23,455)
經營業務(所用)/所得現金淨額	5,457	–	268,867	252,962			527,286
投資活動(所用)/所得現金							
購買物業、廠房及設備	(4,627)	–	–	(2,878)			(7,505)
收購物業、廠房及設備按金增加	(3,707)	–	–	–			(3,707)
增添遞延產品開發成本	(1,065)	–	–	–			(1,065)
出售物業、廠房及設備所得款項	579	–	–	–			579
出售附屬公司所得款項	1,100	–	–	–			1,100
對聯營公司之投資付款	–	–	–	(3,393)			(3,393)
就附屬公司之權益付款	–	(418,923)	–	39,585			(379,338)
出售可供出售財務資產之所得款項	–	–	–	10,179			10,179
出售持作出售之非流動資產之所得款項	–	–	–	138,290			138,290
按公平值經損益入賬之金融資產增加	(10,107)	–	–	–			(10,107)
收購目標集團之現金付款	–	–	–	–	1(c)	(540,000)	(540,000)
已收利息	4,902	–	259	617			5,778
其他已收利息	42	–	–	–			42
已收股息	45	–	–	–			45
投資活動(所用)/所得現金淨額	(12,838)	(418,923)	259	182,400			(789,102)

	本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	目標公司由二零一零年一月十二日(註冊成立日期)至二零一零年四月三十日止期間	目標集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間(見附註7)	附註	備考調整	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*		*千港元*	*千港元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*			*(未經審核)*
融資活動(所用)/所得現金							
發行註冊資本所得款項	–	–	–	97,107			97,107
發行普通股本所得款項	–	1	–	–			1
增加一般儲備之所得款項	–	–	–	30,113			30,113
計息貸款之所得款項	–	–	–	132,327			132,327
償還借貸	–	–	(168,519)	(739,403)			(907,922)
股東貸款	–	418,923	(15,179)	91,634			495,378
受限制現金	–	–	–	1,893			1,893
銀行貸款利息	–	–	(8,175)	(20,032)			(28,207)
償還融資租賃債務	(68)	–	–	–			(68)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(68)	418,924	(191,873)	(406,361)			(179,378)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(7,449)	1	77,253	29,001			(441,194)
年初/期初現金及現金等價物	643,884	–	33,871	9,529			687,284
匯率變動之影響	–	–	606	–			606
匯率變動之影響–兌換為港元	–	–	(73)	281			208
年末/期末現金及現金等價物	636,435	1	111,657	38,811			246,904
現金及現金等價物分析							
現金及銀行結餘	636,435	1	111,657	38,811	1(c)	(540,000)	246,904

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

(1) 於二零一零年七月六日，Canton Million與Talent Trend訂立有條件買賣協議，以收購目標公司之全部已發行股本，代價為3,800,000,000港元(「代價」)，其中540,000,000港元將以現金支付，3,100,000,000港元將由本公司將予發行之可換股票據支付，160,000,000港元將由本公司主要附屬公司Master Base將予發行之承兑票據支付。

因此，本公司董事認為目標集團為本公司間接持有之附屬公司，此乃由於目標集團將於緊隨完成後受本集團控制。目標集團之財務狀況表將由控制權轉移至本集團當日起於本集團之財務狀況表綜合入賬。

備考調整之目的為反映收購事項對本集團綜合財務狀況表之影響，猶如收購事項已於二零零九年十二月三十一日進行。

(1)(a) 建議收購事項之廉價收購之收益詳情如下：

於二零一零年四月三十日之代價公平值假設

	千港元
現金*(附註1(c))*	540,000
承兑票據*(附註1(d))*	130,576
可換股票據*(附註1(e))*	2,260,973
總計	2,931,549
減：已收購可識別淨資產之經調整公平值*(附註1(b))*	(3,807,796)
加：發行承兑票據產生之遞延税項負債*(附註1(f))*	143,294
廉價收購之收益	(732,953)

於完成後，代價之公平值及目標集團之可識別淨資產及負債須予重新評估。由於進行重新評估，商譽金額可能與根據上述為編製未經審核備考財務資料而定下之基準所得之估計金額不同。因此，於完成日期之商譽金額可能與上文所列者不同。

(1)(b) 於建議收購事項中被收購之目標集團可識別淨資產之經調整公平值如下：

	千港元	*千港元*
股本		1
儲備		1,547,409
於二零一零年四月三十日之目標集團資產淨值		1,547,410
加：		
重新收購附屬公司海南宏倫之額外33.2%權益之廉價收購之收益*(附註1(g))*	139,932	
收購新酒店之估值收益淨額*(附註1(h)(iii))*	1,169,315	
分佔聯營公司廣州新天溢利*(附註1(i))*	442,841	
持作出售之發展中物業之估值收益淨額*(附註1(j))*	100,753	
		1,852,841
將股東貸款撥充資本*(附註1(k))*		407,545
已收購可識別淨資產之經調整公平值		3,807,796

(1)(c) 僅於Canton Million並無行使其認沽期權之權利之情況下，現金代價540,000,000港元將會於認沽期權到期時支付予Talent Trend。本集團評估，Canton Million不會行使其認沽期權之權利。

(1)(d) 承兑票據之賬面值約130,576,000港元，此為按攤銷成本列賬之承兑票據賬面值，乃按實際利率13.32%使用貼現現金流方法計算。

實際利率13.32%為準確貼現於發行日期起計三十個月後3,100,000,000港元之承兑票據之估計未來現金還款額至相當於於發行日期財務負債之公平值之利率，並已計及承兑票據之所有合約條款。透過使用實際利息法及實際利率，承兑票據之攤銷成本於初步確認時為130,576,000港元。

(1)(e) 可換股票據負債部分之估計公平值為2,260,973,000港元，按實際利率6.31%使用貼現現金流方法釐定。權益部分之估計公平值為839,027,000港元。

可換股票據乃以公平值為基礎而估值，獨立估值師保柏國際評估有限公司評估該公平值於發行當日為2,260,973,000港元。公平值之定義為「各方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在公平交易中所可能交換資產或支付債務之預估金額」。

實際利率6.31%為準確貼現於發行日期起計五年後3,100,000,000港元之可換股票據之估計未來現金還款額至相當於於發行日期財務負債之公平值之利率，並已計及可換股票據之所有合約條款。透過使用實際利息法及實際利率，可換股票據之攤銷成本於初步確認時為2,260,973,000港元。

(1)(f) 備考調整指承兑票據及可換股票據截至二零零九年十二月三十一日止年度約143,294,000港元之遞延稅項影響：

	承兑票據	可換股票據	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
面值	160,000	3,100,000	3,260,000
減：於二零零九年十二月三十一日之賬面值	130,576	2,260,973	2,391,549
於二零零九年十二月三十一日之暫時差額	29,424	839,027	868,451
於二零零九年十二月三十一日按稅率16.5%計算之遞延稅項負債	4,855	138,439	143,294

(1)(g) 於二零一零年五月，目標公司透過其間接全資附屬公司海南凱亞，向海南宏倫另一名股東收購海南宏倫額外33.2%股本權益，代價為人民幣9,960,000元(相當於11,377,000港元，匯率為人民幣1元＝1.1423港元)。

備考調整乃為反映收購海南宏倫額外33.2%股本權益對經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表之影響，猶如有關收購已於二零零九年十二月三十一日進行。廉價收購之收益139,932,000港元是以就會計而言而假設之代價11,377,000港元及目標集團收購之海南宏倫可識別資產及負債之公平值相等於151,309,000港元而釐定。

(1)(h) 永盈收購海口易晟後，目標公司透過其間接全資附屬公司海南凱亞成立廣州君譽(為進行酒店收購事項而成立之投資控股公司)。於二零一零年六月，天倫控股以注資方式透過於新酒店注資而擁有廣州君譽之70%股本權益，根據驗資報告，成本為人民幣250,600,000元(相等於286,260,000港元，匯率為人民幣1元=1.1423港元)，而海南凱亞持有之股本權益被攤薄至30%。Talent Trend已根據該協議承諾，目標公司將透過海南凱亞向天倫控股收購廣州君譽之70%股本權益，而倘有關收購之代價超過人民幣20,000,000元，Talent Trend將負責多出之金額。廣州君譽將獲得中國工商銀行廣州越秀支行承諾之銀行貸款人民幣380,000,000元(相當於434,074,000港元，按人民幣1元=1.1423港元的匯率計算)，藉以撥付所有開業前成本及營運資金。Talent Trend承諾由簽訂該協議日期起計十六個月內支付所述銀行貸款。

備考調整乃為反映收購廣州君譽額外70%權益對經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表之影響，猶如有關收購已於二零零九年十二月三十一日進行。

(1)(h)(i) 收購新酒店之估值收益及有關遞延稅項負債：

	千港元
新酒店公平值	1,494,128
減：新酒店收購成本	286,260
新酒店之估值收益	1,207,868
以下應佔除遞延稅項前之估值收益：	
－海南凱亞	362,360
－非控股權益	845,508
	1,207,868
於二零零九年十二月三十一日按稅率25%計算之遞延稅項負債	301,967

(1)(h)(ii) 廉價收購廣州君譽70%權益之收益計算：

	千港元
收購新酒店成本	286,260
應佔新酒店70%之估值收益	845,508
應佔70%之新酒店估值收益的遞延稅項開支	(211,377)
	920,391
減：代價	22,846
廉價收購之收益	897,545

直至截至二零一零年四月三十日止期間，新酒店尚未由天倫控股有限公司轉讓予廣州君譽。因此，新酒店之成本及公平值收益概不計入目標集團之會計師報告中。於編製備考財務報表時，收購事項假設於二零一零年四月三十日完成。因此，假設新酒店之業權已轉讓予廣州君譽。新酒店已根據香港財務報告準則第3號業務合併重新將其公平值列賬。

(1)(h)(iii) 轉撥至儲備之淨金額

	千港元
廉價收購之收益*(附註1(h)(ii))*	897,545
海南凱亞應佔估值收益	362,360
減：分佔遞延稅項(301,967,000港元之30%*(附註1(h)(i))*	(90,590)
	1,169,315

(1)(h)(iv) 廣州君譽將取得之銀行貸款

	千港元
預付款項、按金及其他應收款項	434,074
借貸	(434,074)
	–

(1)(i) 目標公司進行收購之前，廣州永祥持有廣州新天(將發展林和村改造項目之項目公司)之30%股本權益。

備考調整指就442,841,000港元之土地使用權升值而分佔聯營公司溢利。

分佔聯營公司的溢利詳情如下：

	千港元
林和村改造的建議重建地盤的公平值	2,858,035
減：林和村改造項目的建議重建地盤的賬面值	
－土地轉讓成本及於廣州新天的賬目中記錄為發展中物業	90,230
－由廣州新天支付並將撥充為發展中物業之重建開發項目之重建現金按金	799,610
林和村改造的建議重建地盤的重估盈餘	1,968,195
廣州永祥根據持有的30%股本權益分佔的重估盈餘	590,459
減：分佔重估盈餘的遞延稅項(@25%)	147,618
扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額	442,841

(1)(j) 於二零一零年三月，目標公司透過其全資附屬公司天倫興業，收購永盈之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。永盈之全資附屬公司黃埔金成為發展天倫花園項目之項目公司。

金港華園之住宅單位及車位之估值收益並無於目標集團會計師報告中調整，由於上述物業被分類為存貨，該存貨根據香港會計準則第2號按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。當本公司收購目標公司，根據香港財務報告準則第3號業務合併，目標公司所有可識別資產及負債將重新於彼等之公平值列賬。因此，金港華園住宅單位及車位之估值收益將於備考財務報表中調整。金港華園住宅單位及車位之成本已記錄為發展中物業，約為人民幣207,397,000元(相等於236,909,000港元，匯率為人民幣1元=1.1423港元)。上述物業之成本乃根據建築工程的總成本除以未售住宅單位及車位之已建樓面面積部分而計算。

備考調整指持作出售之發展中物業之估值收益134,338,000港元，以及33,585,000港元之遞延稅項負債。

持作銷售的物業的估值收益淨額詳情如下：

	千港元
金港華園的住宅單位及車位	371,247
減：金港華園的住宅單位及車位的賬面值	236,909
金港華園的住宅單位及車位的估值收益	134,338
減：重估盈餘的遞延稅項負債(@25%)	33,585
住宅單位及車位的重估收益淨額	100,753

(1)(k) 根據該協議，Talent Trend已向Canton Million保證，於完成後將概無任何目標集團結欠Talent Trend或其聯繫人士之款項，而目標公司結欠Talent Trend之所有貸款將於完成前資本化。本集團估計，股東貸款407,545,000港元將根據該協議資本化。

(2) 備考調整指承兑票據及可換股票據截至二零零九年十二月三十一日止年度之推算利息開支，作為收購事項之部分代價，猶如該等票據於二零零九年一月一日發行。該等推算利息開支將於其後年度對經擴大集團之綜合財務報表產生持續影響。

	承兑票據	**可換股票據**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*
面值	160,000	3,100,000	3,260,000
推算利息開支	17,982	147,233	165,215
假定實際利率	13.32%	6.31%	

(3) 備考調整8,343,000港元指遞延稅項負債之調整。

	總額
	千港元
推算利息開支*(附註2)*	165,215
減：已付承兑票據之應計利息	(8,000)
暫時差額	157,215
按稅率16.5%計算之遞延稅項負債調整	(25,940)

(4) 每股盈利／(虧損)

本公司股本持有人應佔之每股基本及攤薄溢利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*
溢利／(虧損)		
持續經營業務		
本公司股本持有人就每股基本溢利／(虧損)應佔之年度／期間溢利／(虧損)	(15,841)	2,546,617
潛在普通股之攤薄影響：		
可換股票據利息	–	16,861
本公司股本持有人就每股攤薄溢利／(虧損)應佔之年度／期間溢利／(虧損)	(15,841)	2,563,478
已終止經營業務		
本公司股本持有人就每股基本溢利／(虧損)應佔之年度／期間溢利	7,455	7,455
潛在普通股之攤薄影響：		
可換股票據利息	–	–
本公司股本持有人就每股攤薄溢利應佔之年度／期間溢利	7,455	7,455

	本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度	備考經擴大集團
	千港元	*千港元*
股份數目		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	2,247,682	2,247,682
潛在普通股之攤薄影響：可換股票據*(附註1)*	–	958,712
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,247,682	3,206,394

附註1： 根據本公司日期為二零一零年七月六日之公佈，可換股票據持有人有權由發行日期起隨時按換股價0.33港元(可予調整)，轉換可換股票據全部或任何部分之未償還本金額，惟可換股票據持有人及其一致行動人士於緊隨發行換股股份後所持有具投票權之股份總數須少於本公司之經擴大已發行股本29.90%。此假設已於達致用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數時採納。

(5) 海口易晟集團之綜合全面收益表

	海口易晟集團 由二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間(見附註6) *人民幣千元* *(未綜合)*	海口易晟集團 由二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 *千港元* *(未綜合)*	*附註*	綜合調整 *千港元*	海口易晟集團 由二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 *千港元* *(已綜合)*
營業額	1,724,879	1,949,113			1,949,113
銷售成本	(1,280,975)	(1,447,502)			(1,447,502)
毛利	443,904	501,611			501,611
其他收益及其他收入淨額	34,774	39,295			39,295
分銷成本/銷售及市場推廣開支	(9,851)	(11,132)			(11,132)
行政及其他經營開支	(116,981)	(132,189)			(132,189)
經營(虧損)/溢利	351,846	397,585			397,585
財務成本	(17,727)	(20,032)			(20,032)
除稅前(虧損)/溢利	334,119	377,553			377,553
所得稅開支	(97,159)	(109,790)			(109,790)
年度/期間(虧損)/溢利	236,960	267,763			267,763
年度/期間其他全面收入	–	–			–
年度/期間全面收入總額	236,960	267,763			267,763

(6) 海口易晟集團之綜合全面收益表

	海南凱亞由二零零九年二月十六日至二零零九年十二月三十一日止期間	海南宏倫由二零零九年八月十四日至二零零九年十二月三十一日止期間	廣州永祥由二零零九年三月二十五日至二零零九年十二月三十一日止期間	廣州高田截至二零零九年十二月三十一日止年度	廣州賢莊截至二零零九年十二月三十一日止年度	海南白馬天鵝灣由二零零九年七月二十九日至二零零九年十二月三十一日止期間	海口易晟截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團截至二零零九年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
營業額	–	–	–	1,724,879	–	–	–	1,724,879
銷售成本	–	–	–	(1,280,975)	–	–	–	(1,280,975)
毛利	–	–	–	443,904	–	–	–	443,904
其他收益及其他收入淨額	5	3	–	34,703	21	42	–	34,774
銷售及市場推廣開支	–	–	–	(9,844)	(7)	–	–	(9,851)
行政及其他經營開支	(80)	(381)	(104)	(98,640)	(16,748)	(960)	(68)	(116,981)
經營(虧損)/溢利	(75)	(378)	(104)	370,123	(16,734)	(918)	(68)	351,846
財務成本	–	–	–	(17,727)	–	–	–	(17,727)
除稅前(虧損)/溢利	(75)	(378)	(104)	352,396	(16,734)	(918)	(68)	334,119
所得稅開支	–	–	–	(97,159)	–	–	–	(97,159)
年度/期間(虧損)/溢利	(75)	(378)	(104)	255,237	(16,734)	(918)	(68)	236,960
年度/期間其他全面收入	–	–	–	–	–	–	–	–
年度/期間全面收入總額	(75)	(378)	(104)	255,237	(16,734)	(918)	(68)	236,960

(7) 海口易晟集團之綜合現金流量表

	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間(見附註8)	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間		綜合調整	海口易晟集團由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間
	人民幣千元	*千港元*	*附註*	*千港元*	*千港元*
	(未綜合)	*(未綜合)*			*(已綜合)*
經營業務(所用)/產生的現金					
除稅前(虧損)/溢利	334,119	377,553			377,553
調整:					
按攤銷成本入賬之金融資產利息收入	(593)	(670)			(670)
持作出售的非流動資產之收益	(34,147)	(38,586)			(38,586)
自有資產之折舊	909	1,027			1,027
利息開支	17,727	20,032			20,032
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	318,015	359,356			359,356
持作出售之發展中物業及持作出售之已竣工物業增加	(29,436)	(33,292)			(33,292)
應收賬款及應收票據增加	(111,762)	(126,403)			(126,403)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	(89,103)	(100,775)	1	406,198	305,423
貿易應付款項增加	201,856	228,299			228,299
應計費用及其他應付款項減少	(45,634)	(51,612)	1	(406,198)	(457,810)
經營業務所得/(所用)現金	243,936	275,573			275,573
已付中國企業所得稅	(20,057)	(22,664)			(22,664)
已收利息	47	53			53
經營業務所得/(所用)現金淨額	223,926	252,962			252,962

	海口易晟集團 由二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間(見附註8) *人民幣千元* *(未綜合)*	海口易晟集團 由二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 *千港元* *(未綜合)*	*附註*	綜合調整 *千港元*	海口易晟集團 由二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 止期間 *千港元* *(已綜合)*
投資活動(所用)/所得現金					
購買物業、廠房及設備	(2,545)	(2,878)			(2,878)
對聯營公司之投資付款	(3,000)	(3,393)			(3,393)
就附屬公司之權益付款	(87,065)	(98,471)	2(a)	138,056	39,585
出售可供出售財務資產之所得款項	9,000	10,179			10,179
出售持作出售之非流動資產之所得款項	122,272	138,290			138,290
已收利息	546	617			617
投資活動(所用)/所得現金淨額	39,208	44,344			182,400
融資活動(所用)/所得現金					
發行註冊資本所得款項	161,000	182,091	2(b)	(84,984)	97,107
增加一般儲備之所得款項	73,550	83,185	2(c)	(53,072)	30,113
計息貸款之所得款項	117,000	132,327			132,327
償還借貸	(653,760)	(739,403)			(739,403)
股東貸款	81,020	91,634			91,634
受限制現金	1,674	1,893			1,893
銀行貸款利息	(17,727)	(20,032)			(20,032)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(237,243)	(268,305)			(406,361)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	25,891	29,001			29,001
年初/期初之現金及現金等價物	8,425	9,529			9,529
匯率變動之影響	–	281			281
年末/期末之現金及現金等價物	34,316	38,811			38,811
現金及現金等價物分析					
現金及銀行結餘	34,316	38,811			38,811

(8) 海口易晟集團之綜合現金流量表

	海南凱亞由二零零九年二月十六日至二零零九年十二月三十一日止期間	海南宏倫由二零零九年八月十四日至二零零九年十二月三十一日止期間	廣州永祥由二零零九年三月二十五日至二零零九年十二月三十一日止期間	廣州高田截至二零零九年十二月三十一日止年度	廣州賢莊截至二零零九年十二月三十一日止年度	海南白馬天鵝灣由二零零九年七月二十九日至二零零九年十二月三十一日止期間	海口易晟截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團截至二零零九年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
經營業務(所用)/產生的現金								
除稅前(虧損)/溢利	(75)	(378)	(104)	352,396	(16,734)	(918)	(68)	334,119
調整:								
按攤銷成本入賬之金融資產利息收入	(5)	(3)	–	(542)	(1)	(42)	–	(593)
出售持作出售之非流動資產之收益	–	–	–	(34,147)	–	–	–	(34,147)
自有資產之折舊	–	–	–	764	–	145	–	909
銀行貸款利息	–	–	–	17,727	–	–	–	17,727
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(80)	(381)	(104)	336,198	(16,735)	(815)	(68)	318,015
持作出售之發展中物業及持作出售之已竣工物業減少/(增加)	–	(73,368)	–	247,334	1,626	(205,028)	–	(29,436)
貿易應收款項減少/(增加)	–	–	–	(121,530)	9,768	–	–	(111,762)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)	(67,643)	(29,322)	(11,000)	(59,782)	101,821	(23,177)	–	(89,103)
貿易應付款項增加	–	–	–	201,856	–	–	–	201,856
應計費用及其他應付款項(減少)/增加	57,079	625	104	(412,733)	173,467	135,756	68	(45,634)
經營業務(所用)/所得現金	(10,644)	(102,446)	(11,000)	191,343	269,947	(93,264)	–	243,936
已付所得稅	–	–	–	(19,765)	(292)	–	–	(20,057)
已收利息	5	–	–	–	–	42	–	47
經營活動所得/(所用)現金淨額	(10,639)	(102,446)	(11,000)	171,578	269,655	(93,222)	–	223,926
投資活動(所用)/所得現金								
購買物業、廠房及設備	–	(450)	–	(211)	–	(1,884)	–	(2,545)
對聯營公司的投資付款	–	–	(3,000)	–	–	–	–	(3,000)

	海南凱亞由二零零九年二月十六日至二零零九年十二月三十一日止期間	海南宏倫由二零零九年八月十四日至二零零九年十二月三十一日止期間	廣州永祥由二零零九年三月二十五日至二零零九年十二月三十一日止期間	廣州高田截至二零零九年十二月三十一日止年度	廣州賢莊截至二零零九年十二月三十一日止年度	海南白馬天鵝灣由二零零九年七月二十九日至二零零九年十二月三十一日止期間	海口易晟截至二零零九年十二月三十一日止年度	海口易晟集團截至二零零九年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
就附屬公司的權益付款	(67,065)	–	–	–	–	–	(20,000)	(87,065)
出售可供出售金融資產之所得款項	–	–	–	9,000	–	–	–	9,000
出售持作出售之非流動資產之所得款項	–	–	–	122,272	–	–	–	122,272
已收利息	–	3	–	542	1	–	–	546
投資活動(所用)/所得現金淨額	(67,065)	(447)	(3,000)	131,603	1	(1,884)	(20,000)	39,208
融資活動(所用)/所得現金								
發行註冊資本之所得款項	20,000	30,000	11,000	–	–	100,000	–	161,000
增加一般儲備之所得款項	–	73,550	–	–	–	–	–	73,550
計息貸款之所得款項	–	–	–	117,000	–	–	–	117,000
償還計息借貸	–	–	–	(383,760)	(270,000)	–	–	(653,760)
股東貸款	58,020	–	3,000	–	–	–	20,000	81,020
受限制現金	–	–	–	1,674	–	–	–	1,674
已付利息	–	–	–	(17,727)	–	–	–	(17,727)
融資活動(所用)/所得現金淨額	78,020	103,550	14,000	(282,813)	(270,000)	100,000	20,000	(237,243)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	316	657	–	20,368	(344)	4,894	–	25,891
年初/期初之現金及現金等價物	–	–	–	6,888	1,537	–	–	8,425
年末/期末之現金及現金等價物	316	657	–	27,256	1,193	4,894	–	34,316

海口易晟集團綜合調整附註：

(1) 綜合調整代表對銷有關集團內公司間結餘的現金流量。於二零零九年十二月三十一日，集團內公司間結餘總額為406,198,000港元。

(2) 綜合調整代表對銷海口易晟集團內作出的資本投資的現金流量，列述如下：

(a) 海口易晟集團內對附屬公司作出之投資

	千港元
海南凱亞	115,436
海口易晟	22,620
	138,056

(b) 海口易晟集團內持有之註冊資本

	註冊資本	**海口易晟集團內持有之百分比**
	千港元	*千港元*
海南凱亞	22,620	22,620
廣州永祥	12,441	12,441
海南宏倫	33,930	21,648
海南白馬天鵝灣	113,100	28,275
	182,091	84,984

(c) 海南宏倫現金流量表包括了增加一般儲備之所得款項人民幣73,550,000元(相等於83,185,000港元，按匯率人民幣1元 = 1.1310港元計算)。該金額中53,072,000港元由海南凱亞提供，海南凱亞持有海南宏倫63.8%權益。

5. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司(香港執業會計師)於二零一零年十月二十九日就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告全文，乃編製僅供載入本通函。

CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

吾等就明日國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)、Talent Central Limited(「目標公司」)及其附屬公司及聯營公司(下文統稱「目標集團」)(連同　貴集團於下文稱為「經擴大集團」)之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，僅供說明用途，以提供有關　貴公司建議收購目標集團全部已發行股本(「收購事項」)可能對所呈列之財務資料產生之影響，有關財務資料載於　貴公司日期為二零一零年十月二十九日之通函(「通函」)第II-1至X-23頁。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄十「經擴大集團之未經審核備考財務資料」(「備考財務資料」)一節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並僅向　閣下報告吾等之意見。關於吾等過往對編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料曾出具之任何報告，除吾等於該等報告發出日期對該等報告之發出對象負責外，吾等並不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整之憑證及與　貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否已由　貴公司董事按所述基準妥善編製、有關基準是否與　貴集團之會計政策一致，及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是否屬適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料以　貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，並不保證或反映任何事件將於未來發生，亦未必能反映：

- 經擴大集團於二零零九年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或

- 經擴大集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務業績及現金流量。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及

(c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此　致

明日國際集團有限公司
香港
皇后大道中18號
新世界大廈1座
12樓1211室
董事會　台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師

鄭康祥
執業証書號碼P01802
香港灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

謹啟

二零一零年十月二十九日

債務聲明

於二零一零年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團之尚未償還債務包括有抵押計息借貸約757,300,000港元及無抵押借貸547,800,000港元。於二零一零年九月三十日，經擴大集團亦就本金總額約230,100,000港元之銀行貸款提供財務擔保，以第三方為受益人，並就有關銀行貸款抵押經擴大集團若干物業。

除上文所披露及集團內公司間負債外，經擴大集團並無任何其他尚未償還銀行或其他借貸、按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、擔保、承兑負債(一般貿易票據除外)、承兑信貸、租購或其他融資租賃承擔或其他或然負債。

就以上債務聲明而言，外幣金額已按於二零一零年九月三十日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一零年九月三十日以來，經擴大集團之債務及或然負債並無重大變動。

營運資金

董事於審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下及經考慮經擴大集團之財務資源(包括內部產生之資金及可獲取的銀行借貸)後，經擴大集團具備足夠營運資金應付其由本通函日期起計最少未來十二個月之目前所需。

物業賬面值與估值之對賬

獨立專業估值師保柏國際評估有限公司已於二零一零年七月三十一日就目標集團之物業權益作出估值。該函件之全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄十二。

目標集團之物業權益於二零一零年七月三十一日之估值及該等物業權益於二零一零年四月三十日之公平值／賬面淨值對賬如下：

	人民幣千元
目標集團之物業權益於二零一零年四月三十日之公平值／賬面淨值	
－投資物業	975,000
－發展中物業	3,187,257
－持有作出售之已竣工物業	190,140
	4,352,397
由二零一零年五月一日至二零一零年七月三十一日之變動	
－向第三方出售持有作出售之物業	(15,000)
目標集團之物業權益於二零一零年七月三十一日之公平值／賬面淨值	4,337,397
物業權益公平值淨值之少數股東權益*(附註1)*	(691,946)
估值盈餘*(附註2)*	117,603
廣州新天所持有之林和村改造項目之估值	750,600
廣州君譽所持有之新酒店之估值	1,308,000
目標集團之物業權益於二零一零年七月三十一日之估值*(附註3)*	5,821,654

附註1：

	物業權益之公平值淨值	**少數百分比**	**物業權益公平值淨值之少數股東權益**
	人民幣千元		*人民幣千元*
海南宏倫持有之譽海灣項目	472,000	36.8%	173,696
海南白馬天鵝灣持有之天鵝灣	691,000	75%	518,250
	1,163,000		691,946

附註2：

	於二零一零年四月三十日之公平值／賬面淨值	估值盈餘	於二零一零年七月三十一日進行估值之物業權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
黃埔金成持有之物業	207,397	325,000	117,603

附註3: 目標集團之物業權益於二零一零年七月三十一日之估值載於本通函附錄十二。

B.I.
To Know Your Strength Better

B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants
香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室
電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876
電郵：info@biappraisals.com.hk
網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

本公司根據明日國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，就 貴公司及／或其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)所持有位於在香港及中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值(「以下簡稱「該等物業」)，吾等確認，吾等已作出有關查詢及獲得吾等認為必要之有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對各項該等物業於二零一零年七月三十一日(下文簡稱「估值日」)之市值之意見。

吾等瞭解，本估值文件將由 貴公司就有關建議收購Talent Central Limited之全部權益之非常重大收購而作披露用途。

本函件(構成吾等估值報告其中部分)識別所作估值之該等物業；闡明吾等估值所用基準及方法；載列估值中使用之假設、業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等就各項該等物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，某項物業於估值日由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及非被強迫之情況下進行公平交易而估計可換取之金額」。

吾等對該等物業進行估值時，對各項物業作個別考慮。吾等未考慮該等物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式提呈出售對價值之任何影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)以及公認估值程序及慣例進行，而該等程序及管理均符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定。

估值方法

於吾等達致由 貴集團於香港持有並佔用之第一項物業之估值意見時，已採用直接比較法，假設有關物業在現況下交吉出售，根據可資比較物業之實際成交價作出比較，以達致價值之公平比較。

當對第二項物業估值時，該物業為 貴集團於中國持有並佔用之工廠綜合大樓，經考慮該物業之一般及固有特性，已採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)，折舊重置成本法乃基於對該物業中的土地在現有用途下市值之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊(以可見狀況或陳舊現況(無論因自然、功用或經濟原因造成)為證)。該物業之土地之市值，乃根據通過分析可資比較物業之相類似銷售交易或發售之市場交易證據釐定。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而影響其物業價值。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業之任何選擇權或優先購買權，而於估值時亦假設並無以任何方式進行強迫出售或購買。

吾等已假設該等物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。吾等進一步假設已就吾等進行估值之該等物業用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有說明者除外。

吾等之估值並無考慮任何估值物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對第二項物業之估值乃基於假設經考慮所採用全部資產之價值及營運性之後，對該物業是否具備充分之業務盈利潛力進行測試。吾等有必要申明，吾等對該物業之估值意見並非有意表明在公開市場以零碎基準出售該物業之土地或若干樓宇及建構物可能變現之金額。

業權調查

吾等已於土地註冊處對位於香港之物業進行查冊。然而，吾等無法查閱文件正本以確定業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何修訂。所有文件僅作參考用途。

就位於中國的物業而言，吾等已獲由 貴集團提供的業權文件副本及由 貴公司中國法律顧問廣東信揚律師事務所於二零一零年十月二十九日編製的法律意見副本。於估值過程中，對 貴集團於該物業之業權及權益，吾等依賴 貴公司提出之意見及廣東信揚律師事務所提出之意見。

實地視察

吾等曾視察該等物業外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等概無就該等物業中之任何樓宇設施進行任何結構測量亦未曾進行測試。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量來核實該等物業地盤和建築面積之準確性，惟假設吾等獲提供之文件和地盤和正式圖則所載之面積正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土地狀況是否適合，污染是否存在及設施是否合適等可資作為未來發展之條件。吾等之估值乃假設此等方面符合要求，且在重建期間不會引起任何額外開支或延誤。吾等之估值範圍並不包括其他發展可行性研究，亦不包括該等物業之相關經濟數據。

限制條件

吾等頗為依賴 貴集團提供予吾等之資料，並接納吾等就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤和建築面積等有關事宜及所有其他在識別該等物業(貴集團擁有其有效權益)時之相關事宜所獲提供之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明外，本估值證書所列之一切金額數字均以港元(港元)為單位。吾等在中國物業估值中採用1港元兑人民幣0.87元之匯率，即大致為估值日期適用之匯率。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後在 貴集團、該等物業或本報告所呈報之價值中並無擁有任何權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
1座12樓1211室
明日國際集團有限公司
董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一零年十月二十九日

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發之可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區資產方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一零年七月三十一日現況下之市值	貴集團應佔權益	於二零一零年七月三十一日貴集團應佔價值
	港元	*(%)*	*港元*
第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業			
1. 香港九龍紅磡鶴翔街1號維港中心第1座9樓03至07號車間、地下L48號車位及地庫P45號車位	35,200,000	100	35,200,000
第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業			
2. 位於中國廣東省深圳市平湖鎮平湖村芳坑路11號的工廠綜合大樓	27,600,000	100	27,600,000
總計：	**62,800,000**		**62,800,000**

估值證書

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
1.	香港九龍紅磡鶴翔街1號維港中心第1座9樓03至07號車間、地下L48號車位及地庫P45號車位 九龍海旁地段第113號F及H段合共13205份之246份	該物業包括位於維港中心(於一九八九年左右完工的15層高工業大樓)第1座9樓的5個工業單位及地下貨車車位及地庫私家車車位 該物業總建築面積及實用總面積(不包括車位)分別約為1,507.34平方米(16,225平方尺)及1,168.99平方米(12,583平方尺)。 九龍海旁地段第113號乃根據換地條件第11128號向政府取得而持有，年期為75年，由一九七二年九月十五日開始。 該物業每年之政府地租為67,320港元(部分)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室及泊車用途。	35,200,000港元 (貴集團應佔價值：35,200,000港元)

附註：

(1) 根據以下7個已註冊契約備忘編號，該物業之登記業主為Issegon Company Limited:

房產	契約備忘編號	日期
9樓03號車間	UB5541968	一九九二年十一月三十日
9樓04號車間	UB6308795	一九九二年十一月三十日
9樓05號車間	UB6308796	一九九二年十一月三十日
9樓06號車間	UB6308797	一九九二年十一月三十日
9樓07號車間	UB7899818	一九九九年十月八日
地下L48號車位	UB7644131	一九九二年十一月三十日
地庫P45號車位	UB5541972	一九九二年十一月三十日

(2) 吾等獲告知，Issegon Company Limited為 貴公司全資附屬公司。

(3) 該物業於二零零九年九月十一日之紅磡分區計劃大綱圖編號S/K9/23所指定地帶「其他指定用途」之範圍。

估值證書

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
2.	位於中國廣東省深圳市平湖鎮平湖村芳坑路11號的工廠綜合大樓	該物業包括一幢座落於由兩塊相鄰的土地組成的長方形地盤的工廠綜合大樓，總建築面積約為15,984.40平方米(172,056平方尺)。 工廠綜合大樓包括7幢1至5層高的主要大樓以及其他單層附屬大樓，均於一九九四年至一九九七年之間完工。 該物業的總建築面積約為24,078.20平方米(259,178平方尺)*(請見以下附註四之分析)*。 該物業的兩塊土地之土地使用權已獲授作工業及倉庫用途，均為期50年，分別由一九九一年十二月三十日及一九九六年八月二十一日開始。	該物業由 貴集團佔用作工廠及輔助用途。	27,600,000港元 (本集團應佔價值：27,600,000港元)

附註：

(1) 根據深圳市人民政府於一九九六年八月二十日發出的房屋所有權證深房地字第1010991號，一塊指定為地段編號G05306-1的土地(建築面積為13,620.00平方米以及於一九九四年三月建成的5幢大樓)*(詳情見附註4)*之業權歸屬於高勁電子(深圳)有限公司。土地使用權已獲授出作工業用途，為期50年，由一九九一年十二月三十日至二零四一年十二月三十日。

(2) 根據深圳市人民政府於一九九八年三月十六日發出的房屋所有權證深房地字第8011538號，一塊指定為地段編號G05306-2的土地(建築面積為2,364.30平方米以及於一九九七年九月建成的1幢大樓)*(詳情見附註4)*之業權歸屬於高勁電子(深圳)有限公司。土地使用權已獲授出作工業及倉庫用途，為期50年，由一九九六年八月二十一日至二零四六年八月二十日。

(3) 吾等獲告知，高勁電子(深圳)有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

(4) 各主要樓宇及建築物之總建築面積詳盡分析如下：

房屋所有權證	樓宇(層數)	總建築面積 *(平方米)*
深房地字1010991號	員工宿舍(5層)	5,334.40
	食堂(2層)	816.80
	高級員工宿舍(3層，改建自一幢辦公大樓)	334.10
	車間(5層)	12,450.30
	發電機房(1層)	259.70
深房地字8011538號	員工宿舍(4層)	1,742.90
不適用	車間之擴建部分	300.00
不適用	食堂之擴建部分	400.00
不適用	倉庫(1層)	1,500.00
不適用	附屬結構(1層)	940

(5) 廣東信揚律師事務所之意見概述如下：

(a) 高勁電子(深圳)有限公司擁有該物業之合法業權，並有權出讓、按揭、出租及出售該物業。

(b) 該物業不受任何產權負擔所限。

(c) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(6) 吾等倚賴於 貴集團提供的資料，根據以下假設進行估值：

(a) 附註四所提及的結構及變更已獲有關政府機構批准以及與此批准事項有關的任何費用及／或額外費用已全額繳付；

(b) 該物業之樓宇的設計及建設符合當地規劃及建設規定，且已獲相關政府機構批准；及

(c) 所有相關政府機構發出就該物業之同意書、批文及許可證已獲得，物業價值不受任何繁重條件或不合理拖延所影響。

(6) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見、業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

房屋所有權證 已取得

B.I.
To Know Your Strength Better

B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants
香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室
電話：(852) 21277762　傳真：(852) 21379876
電郵：info@biappraisals.com.hk
網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

本公司根據明日國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，就Talent Central Limited(以下簡稱「目標公司」)及／或其附屬公司及聯營公司(以下簡稱「目標集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)的若干物業進行估值，有關詳情於本報告隨附之估值概要中詳述(「以下簡稱「該等物業」」)，吾等確認，吾等已作出有關查詢及獲得吾等認為必要之有關進一步資料，以向　閣下提供吾等對各項該等物業於二零一零年七月三十一日(下文簡稱「估值日」)之市值之意見。

吾等瞭解，本估值文件將由　貴公司就有關建議收購目標公司之全部權益之非常重大收購而作披露用途。

本函件(構成吾等估值報告其中部分)指明指示範圍；識別所作估值之該等物業；闡明吾等估值所用基準及方法；載列估值中使用之假設、業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等就各項該等物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，某項物業於估值日由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及非被強迫之情況下進行公平交易而估計可換取之金額」。

吾等對該等物業進行估值時，對各項物業作個別考慮。吾等未考慮該等物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式提呈出售對價值之任何影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)以及公認估值程序及慣例進行，而該等程序及管理均符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定。

估值方法

於吾等達致由目標集團分別持作銷售及未來發展之第一類及第四類各項物業之估值意見時，已採用直接比較法，假設有關物業在現況下交吉出售，根據可茲比較物業之實際成交價作出比較，以達致價值之公平比較。

於吾等對第二類物業進行估值時，該等物業由目標集團持作投資，吾等已採用投資法，計入目前之租金水平及該等物業之歸原收入潛力後計算。

第三類物業(由目標集團持有之發展中物業)已根據吾等獲提供之最近期發展計劃，採用上述直接比較法進行估值。吾等假設有關政府機構已就物業授出一切同意書、批文及牌照，且並無任何可能影響物業價值之苛刻條件或不合理時間延誤。此外，吾等亦已考慮已用建築成本及完成開發所需支付建築成本，以反映落成開發項目之質素。

除市值外，一般慣例亦會就持作發展中物業提供其「落成後估計市值」之意見作為參考。有關物業之「落成後估計市值」乃指假設該物業於估值日已落成情況下吾等估計該物業之價值。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而影響其物業價值。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業之任何選擇權或優先購買權，而於估值時亦假設並無以任何方式進行強迫出售或購買。

吾等已假設該等物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有説明者除外。吾等進一步假設已就吾等進行估值之該等物業用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有説明者除外。

吾等之估值並無考慮任何估值物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或税項。除另有説明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等獲由目標集團提供的業權文件副本及廣東信揚律師事務所(貴公司中國法律顧問，以下簡稱「中國法律顧問」)於二零一零年十月二十九日編製的法律意見副本。於估值過程中，對 貴公司於該等物業之業權及權益，吾等依賴目標集團提出之意見及中國法律顧問提出之意見。根據中國法律顧問之意見，按照目前法規及條例，目標集團持有之土地並不屬於或可歸類為閑置土地。

實地視察

吾等曾視察該等物業外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等概無就該等物業中之任何樓宇設施進行任何結構測量亦未曾進行測試。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量來核實該等物業地盤和建築面積之準確性，惟假設吾等獲提供之文件和地盤和正式圖則所載之面積正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據目標集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

限制條件

吾等頗為依賴目標集團提供予吾等之資料，並接納吾等就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃撮要、地盤和建築面積等有關事宜及所有其他在識別該等物業(目標集團擁有其有效權益)時之相關事宜所獲提供之意見。

吾等並無理由懷疑目標集團提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦獲目標集團告知，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明外，本估值證書所列之一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後在 貴公司、目標集團、該等物業或本報告所呈報之價值中並無擁有任何權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
1座12樓1211室
明日國際集團有限公司
董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一零年十月二十九日

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發之可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區資產方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業		於二零一零年七月三十一日現況下之市值 *人民幣*	目標集團應佔權益 *(%)*	於二零一零年七月三十一日目標集團應佔價值 *人民幣*
第一類－目標集團於中國持有作銷售之物業				
1.	中國廣東省廣州市越秀區天河路45號上譽花園52個住宅單位以及633個車位	417,000,000	100	417,000,000
2.	中國廣東省廣州市白雲區同和路南湖山莊一期之54幢別墅	303,000,000	100	303,000,000
3.	中國廣東省廣州市黃埔區荔香路38號金港華園二期A座之全部360個住宅單位及283個車位	325,000,000	100	325,000,000
4.	中國廣東省廣州市越秀區中山四路199號、203-231號東鳴軒之217個車位	54,000,000	100	54,000,000

物業		於二零一零年七月三十一日現況下之市值 人民幣	目標集團應佔權益 (%)	於二零一零年七月三十一日目標集團應佔價值 人民幣
5.	中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園B2及B3層之148個車位	37,000,000	100	37,000,000
第二類－目標集團於中國持有作投資之物業				
6.	中國廣東省廣州市越秀區天河路45號上譽花園H4至H5 1樓101號單位及閣樓層1.203號單位	47,000,000	100	47,000,000
7.	中國廣東省廣州市越秀區中山四路199號、203-231號東鳴軒之165個商用單位	429,000,000	100	429,000,000
8.	中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園之未售商用單位	315,000,000	100	315,000,000
9.	中國廣東省廣州市黃埔區荔香路38號金港華園二期之18個商用單位	184,000,000	100	184,000,000

物業		於二零一零年七月三十一日現況下之市值 人民幣	目標集團應佔權益 (%)	於二零一零年七月三十一日目標集團應佔價值 人民幣
第三類－目標集團於中國持有作發展之物業				
10.	位於中國廣東省廣州市天河區林和西橫路的酒店	1,308,000,000	100	1,308,000,000
11.	中國海南省海口市秀英區海盛路譽海灣建議開發用地	472,000,000	63.2	298,304,000
第四類－目標集團於中國持有作未來發展之物業				
12.	中國廣東省廣州市白雲區同和路南湖山莊第二期開發地盤	1,181,000,000	100	1,181,000,000
13.	中國廣東省廣州市天河區林和村改造建議重建地盤	2,502,000,000	30	750,600,000
14.	中國海南省海口市瓊山區瓊州橋南部天鵝灣建議開發項目用地	691,000,000	25	172,750,000
	總計：	**8,265,000,000**		**5,821,654,000**

估值證書

第一類－目標集團於中國持有作銷售之物業

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
1.	中國廣東省廣州市越秀區天河路45號上譽花園之52個住宅單位及633個車位(詳情見附註1)	上譽花園於二零零九年建成，為住宅／商業混合型開發項目，座落於一塊土地面積約為28,409.00平方米(305,794平方尺)的地盤上，以及包括5幢座落於一幢兩層高(包括一層閣樓)的商場之上的高層公寓大樓、九幢4層高的公寓大樓及2幢兩層樓高的康樂設施區，其中有美化園林及兩層地下停車場。 該物業的指定項目包括52個住宅單位及633個車位。 該物業之總建築面積(不包括停車位)約為7,997.45平方米(86,085平方尺)。 指定項目的土地使用權已獲准用作住宅用途，有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自二零零四年十二月三日開始。	除了用作經營時租車位的300個車位外，該物業目前空置。每月收益約人民幣90,000元。	人民幣417,000,000元 (見附註2) 目標集團應佔100%權益： 人民幣417,000,000元

附註：

(1) 經目標集團告知，該物業由合共52個住宅單位組成，分為H1座803號、H3座1302號、1704號、1902號及1905號、H4座202號、602號、802號、1002號、1104號、1602號、2601號、2701號及2702號、H5座1001號及1902號、T1至T9座各自之101號、201號、301及401號，以及於地庫層合共633個車位，分為101至199號、201至299號、1100至1307號及2100至2326號。

(2) 根據吾等所獲之資料，H1座803號、H3座1302號、H4座202號、602號、802號及1602號及H5座1902號為住宅單位，總建築面積為約1,396.92平方米，並須承受若干買賣協議，總合約金額為人民幣24,119,293元。吾等進行估值時已將該批住宅單位按總合約金額列值，總建築面積為6,600.53平方米之45個未售出住宅單位連同633個車位之市值為人民幣392,880,707元。

(3) 根據廣州市人民政府於二零零六年四月八日發出的國有土地使用證穗國用(2006)第1000004號，土地面積為28,409平方米的指定項目之土地使用權已授予廣州高田投資有限公司，年期為住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年，自二零零四年十二月三日開始。

(4) 吾等獲告知，廣州高田為目標公司之間接全資附屬公司。

(5) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年十二月十四日發出的建設工程規劃許可證穗規地證(2006)1593號，面積為28,912平方米(包括道路面積4,224平方米)的指定項目土地符合城市規劃之規定，並獲准徵用合適土地。

(6) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年六月二十九日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2006)3046號，合計總建築面積為148,458平方米的主要建設工程符合城市規劃規定及獲授權興建。

(7) 根據廣州市建設委員會於二零零七年七月十九日發出之440101200707190101號建築工程施工許可證，合計總建築面積為148,458平方米的指定項目之建築工程乃符合施工規定及獲准開始施工。

(8) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零八年四月二十九日發出的商品房預售許可證穗房預(網)字第20080077號-1，總建築面積為117,133.56平方米的共728個單位獲准預售。

(9) 根據廣州市城市規劃局於二零零九年五月十九日發出之建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2009) 777號，合計總樓面面積為150,013平方米的指定項目之建築工程已通過竣工驗收。

(10) 根據廣州市房地產交易登記中心於二零一零年一月二十八日及二零一零年一月二十九日發出之三套房地產初始登記告知書(登記編號：09登記01718687、09登記01719736及09登記01720027)，廣州高田投資有限公司已獲准於指定項目登記其所有權。

(11) 吾等獲告知，該物業乃於二零一零年四月二十五日通過收購廣州高田投資有限公司之全部股本權益購入，代價為人民幣20,000,000元。於估值日於該物業已花銷之總成本約為人民幣25,313,000元。

(12) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 該土地之性質由軍用轉變為民用。相關土地使用權出讓程序於結付手續費及豁免土地使用權出讓金後完成。

(c) 廣州高田投資有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(d) 除已預售單位外，該物業毋須承受任何負擔。此外，廣州高田投資有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭及出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)其他性質而訂立任何協議。

(e) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(13) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權轉讓合同(修訂本)	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規則驗收合格證	已取得
房地產初始登記告知書	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
2.	中國廣東省廣州市白雲區同和路南湖山莊一期之54幢別墅(詳情見附註1)	南湖山莊一期約於二零零三年完工，座落於一塊土地面積約為103,732.00平方米(1,116,571平方尺)的地盤上，以及為擁有166幢2至3層別墅的住宅開發項目。 該物業包括南湖山莊一期之54幢別墅。 該物業總建築面積約為16,211.92平方米(174,505平方尺)。 該物業之土地使用權已獲授出，年期及開始日期載於以下附註1。	該物業目前空置。	人民幣303,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣303,000,000元

附註：

(1) 經目標集團告知，該物業由54幢別墅組成，分為南區A3座、A4座、A9座、A10座、B1座、B3座、D12座、D15座、D16座、D18座、E2座、E3座、E4座、E5座、E6座、E9座、E10座、E11座、E12座、E13座及E14座、中區C3座及C4座、北區D8座、M1之ma座及mb座、M2之ma座及mb座、M3之ma座及mb座、M4之mc座及md座、M5之mc座及md座及H1座、HL1座、HL2座、HL3座、HL4座、HL5座、HL6座、HL7座、HL8座、HL9座、HLS4座、HLS5座、HLS6座、HLS7座、HLS8座、HLS9座、HLS10座、HLS11座、HLS12座及HLS13座。據吾等知悉，涉及的54幢別墅中，30幢為未售單位，5幢乃向原購買人收回，而餘下19幢有待收回。吾等在估值過程中，已假設物業中的所有別墅均可於公開市場中在即時交吉的情況下出售。

(2) 根據由廣州市國土資源和房屋管理局授出之四套國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予廣州市賢莊房地產開發有限公司。上述證件之詳情如下：

證件編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2001)字第特155號	32,115平方米	住宅用途年期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年。	二零零一年九月二十九日	二零零一年九月二十九日
穗府國用(2002)字第特81號	19,369平方米	住宅用途年期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年。	二零零二年六月二十六日	二零零二年六月二十五日
穗府國用(2002)字第特189號	10,573平方米	高級別墅用途	二零零二年十月三十一日	二零零一年九月

證件編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2002)字第特190號	41,675平方米	住宅用途年期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年。	二零零二年十月三十一日	二零零一年九月

(3) 吾等獲告知，廣州市賢莊房地產開發有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(4) 根據廣州市城市規劃局於一九九二年六月十四日發出的建設用地規劃許可證(91)穗城規地字第1436號，指定項目面積為231,184平方米的土地乃符合城市規劃規定並已獲准徵用合適土地。

(5) 根據廣州市城市規劃局發出的五套建設工程規劃許可證，主要建設工程乃符合城市規劃規定並獲准施工。上述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	面積	發出日期
(93)穗城規北片建字第62號	6,300平方米	一九九三年三月二十九日
(93)穗城規北片建字第63號	14,510平方米	一九九三年三月二十九日
(93)穗城規北片建字第64號	11,830平方米	一九九三年三月二十九日
(93)穗城規北片建字第65號	8,250平方米	一九九三年三月二十九日
穗規建證(2004)23號	8,896平方米	二零零四年一月十七日

(6) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的三套商品房預售許可證，指定項目之預售獲准進行。上述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	樓宇數目	總建築面積	發出日期
穗房預字第19930050號-6	101	28,652平方米	二零零五年一月二十七日
穗房預字第20020062號-6	24	6,659平方米	二零零六年二月十四日
穗房預字第20020159號-6	15	6,203平方米	二零零六年二月十四日

(7) 根據廣州市城市規劃局發出的四份建設工程規劃驗收合格證，指定項目的建設工程已通過竣工驗收。上述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	樓宇數目	總建築面積	發出日期
穗規驗證(2009)1188號	20	7,828平方米	二零零九年八月十一日
穗規驗證(2010)233號	23	8,917平方米（包括地下室面積331平方米）	二零一零年二月二十一日
穗規驗證(2010)234號	34	14,138平方米（包括地下室面積361平方米）	二零一零年二月二十一日
穗規驗證(2010) 376號	37	12,309平方米（包括地下室面積479平方米）	二零一零年三月三十日

(8) 根據於廣州市國土資源和房屋管理局於二零一零年二月一日登記之二十套房地產權屬證明書編號A0003482至A0003501以及於二零一零年六月十一日登記之一套房地產權屬證明書編號D0000002，合計總樓面面積為8,062.27平方米之21幢別墅之所有權已登記在廣州賢莊房地產開發有限公司名下。

(9) 吾等獲告知，該物業以人民幣20,000,000元為代價於二零一零年三月透過收購廣州高田投資有限公司之全部股本權益購入以及該物業的總成本約為人民幣70,000,000元，其中於估值日之未償還開支約為人民幣70,000,000元。

(10) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州市賢莊房地產開發有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州市賢莊房地產開發有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業受按揭所限。此外，廣州市賢莊房地產開發有限公司並無與第三方就出讓、出售或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(11) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房地產權屬證明書	已取得(部分)

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
3.	中國廣東省廣州市黃埔區荔香路38號金港華園二期A座之全部360個住宅單位及283個車位。*(詳情見附註1)*	金港華園於二零一零年左右完工，為混合型商住開發項目，座落於一塊土地面積約為38,355.00平方米(412,853平方尺)的地盤上，以及包括3幢高層商住大樓及公共區域及泊車設施。 該指定二期項目包括一幢18層高的商住大樓(定為A座)，坐落於2層高的地下停車場上及一座23層的商住大樓(定為C座)。 該指定A座之設計為於1樓及2樓設有商業空間，於3樓設有美化園林及於4至18樓設有住宅單位。住宅樓層實際分為四座名為A1至A4座之相連樓宇。 該物業共有360個住宅單位，位於A座，於指定期數共有283個車位，位於地庫之上。 該物業之總建築面積(不包括車位)約為30,882.10平方米(332,415平方尺)*(詳情見附註2)*。 該物業之土地使用權獲准作住宅用途有效期為70年以及其他用途50年，自一九九八年一月十二日開始。	該物業目前空置。	人民幣325,000,000元 *(見附註2)* 目標集團應佔100%權益：人民幣325,000,000元

附註：

(1) 經目標集團告知，該物業包括於A1座、A2座、A3座及A4座4至18樓各層的全部6個住宅單位(分為01號至06號)，及於地庫層合共283個車位。

(2) 根據吾等所獲之資料，除總建築面積為119.62平方米之A4座407號及707號單位及283個車位可供出售外，總建築面積為30,762.48平方米的其餘358個住宅單位全部已預售予第三方，總合約金額為人民幣256,166,461元。吾等進行估值時已將該批已預售住宅單位按總合約金額列值，而其餘兩個未售出住宅單位連同283個車位之市值為人民幣68,833,539元。

(3) 根據由廣州市國土資源和房屋管理局於一九九九年十月十四日發出之國有土地使用證穗府國用(1999)第特200號，建築面積為38,355平方米的指定開發項目之土地使用權已授予廣州黃埔金成房產開發有限公司，作住宅用途有效期70年以及其他用途50年。

(4) 吾等獲告知，廣州黃埔金成房產開發有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(5) 根據廣州市城市規劃局於一九九二年六月十八日發出的建設用地規劃許可證(91)穗城規地1360號，總面積為45,040平方米的指定開發項目土地使用符合城市規劃規定及獲准徵用合適土地。

(6) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年四月二十九日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2007)2079號，總建築面積為75,642平方米的A座及C座的建設工程符合城市規劃規定及獲准施工。

(7) 根據廣州市城市規劃局發出的建設工程規劃驗收合格證，指定項目的建築工程已通過竣工驗收。前述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	樓宇座號	總建築面積	發出日期
穗規驗證(2009)367號	B	20,982平方米	二零零九年三月十六日
穗規驗證(2009)1535號	C	14,724平方米	二零零九年十月二十日
穗規驗證(2010)936號	A	61,817平方米	二零一零年七月三十日

(8) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年六月十五日發出的商品房預售許可證穗房預(網)字第20090032號-1，金港華園(總建築面積57,318.93平方米，包括本估值指涉之A座及C座的商業單位及全部住宅單位)之預售已獲批准。

(9) 吾等獲告知，該物業乃於二零零五年十一月六日通過收購此項目之原外資夥伴之股本權益購入，代價為人民幣31,000,000元。於估值日於該物業已花銷之總成本約為人民幣13,700,000元。

(10) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州黃埔金成房產開發有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州黃埔金成房產開發有限公司持有該物業的合法業權並有權根據中國有關法律出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業(已預售單位除外)毋須承受任何負擔。另外，廣州黃埔金成房產開發有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭、出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(11) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
4.	中國廣東省廣州市越秀區中山四路199號、203-231號東鳴軒之217個車位	東鳴軒於二零零六年左右完工，為混合型商住開發項目，座落於一塊土地面積約為7,780.00平方米(83,744平方尺)的地盤上，以及包括3幢座落於6層高的商場及3層高的地下停車場之上的30層住宅大樓。 該物業共有217個車位，位於指定開發項目地庫。 指定開發項目之土地使用權獲准作住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自一九九六年二月十二日開始。	該物業目前受許可證所限，每月許可證費用為人民幣30,000元。	人民幣54,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣54,000,000元

附註：

(1) 根據廣州市人民政府於二零零五年六月二十七日頒發之國有土地使用證穗國用(2005)第10023號，土地面積為7,780平方米的指定項目之土地使用權已授予廣州高田投資有限公司，作住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。

(2) 吾等獲告知，廣州高田投資有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(3) 根據廣州市城市規劃局於一九九四年九月二十三日發出的建設用地規劃許可證穗城規東片地字(1994)307號，面積為9,011平方米(包括道路面積1,232平方米)的指定項目土地使用遵守城市規劃之規定並獲准徵用合適土地。

(4) 根據廣州市城市規劃局分別於二零零五年十一月二十六日及二零零六年六月十五日發出的兩份建設工程規劃許可證穗規建証(2005)1706號及穗規建證(2006)922號，指定建設工程(合計總建築面積為90,852平方米)符合城市規劃規定及獲授權興建。

(5) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年九月二十日發出的商品房預售許可證穗房預(網)字第20060014號-1，東鳴軒(總建築面積為55,759.93平方米，包括該物業)之預售已獲批准。

(6) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年三月七日發出之建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2007)495號，總建築面積為78,972平方米及地庫面積12,888平方米之指定項目已通過竣工驗收。

(7) 根據於二零零八年九月十八日在廣州市國土資源和房屋管理局登記的房地產權屬證明書(編號B0002267)，該指定開發項目B3至6層(合計總建築面積為37,307.2068平方米)的所有權登記於廣州高田投資有限公司名下。

(8) 吾等獲告知，該物業乃於二零一零年四月二十五日通過收購廣州高田投資有限公司之全部股本權益購入，代價為人民幣20,000,000元。於估值日於該物業已花銷之總成本約為人民幣20,872,000元。

(9) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州高田投資有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業並不受限於任何出租或按揭。另外，廣州高田投資有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭、出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)其他性質而訂立協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(10) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房地產權屬證明書	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
5.	中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園B2及B3層之148個車位	天倫花園於二零零五年左右完工，為商住混合型開發項目，座落於一塊土地面積約為7,077.21平方米(76,179平方尺)的地盤上，以及包括座落於4層高的商場之上三幢高層住宅樓，其中有3層商業／停車地下室。 該物業合共有148個車位，位於指定開發項目的地庫。 指定開發項目座落處之土地的土地使用權已獲授作住宅用途70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，由二零零四年二月十一日開始。	該物業目前受許可證所限，每月許可證費用為人民幣25,000元。	人民幣37,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣37,000,000元

附註：

(1) 經目標集團告知，該物業包括於地庫層之合共148個車位：

層數	車位號碼	車位數目
B3	001至014、018至020、023、025、034、038、043、044、050、052、054至056、059至063、076、078、084、086、087、094、096及097	40
B2	001至108	108
	合計：	148

(2) 根據廣州市人民政府於二零零四年二月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(2004)第17號，土地面積為7,077.209平方米的指定開發項目之土地使用權已授予廣州建陽房地產發展有限公司，作住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。

(3) 吾等獲告知，廣州建陽房地產發展有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(4) 根據廣州市城市規劃局於二零零零年六月六日發出的建設用地規劃許可證穗規地換證字(2000)第83號，面積為9,772平方米(包括道路面積2,695平方米)的指定項目土地使用遵守城市規劃之規定並獲准徵用合適土地。

(5) 根據廣州市城市規劃局於二零零三年四月二日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2003)558號，指定建設工程(合計總建築面積為70,161平方米)符合城市規劃規定及獲授權興建。

(6) 根據廣州市城市規劃局於二零零五年八月五日發出的建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2005)412號，指定項目(合計總建築面積為58,861平方米)之4至24層的建築工程已通過竣工驗收。

(7) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年八月九日發出的商品房預售許可證穗房預字第20040049號-5，指定開發項目(合計總建築面積為64,068平方米)之預售已獲批准。

(8) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年十月三十一日發出的房地產權屬證明書(編號0009235)，該指定開發項目(合計總建築面積為72,645.86平方米)的所有權登記於廣州建陽房地產發展有限公司的名下。

(9) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年二月二十七日、二零零七年二月二十八日及二零零七年三月二日發出的148份房屋所有權證，該物業(合計總建築面積為1,759.13平方米)的權屬歸於廣州建陽房地產發展有限公司。

(10) 吾等獲告知，該物業乃於二零一零年三月二十三日通過收購廣州建陽房地產發展有限公司購入，代價為10,000港元。於估值日於指定開發項目已花銷之總成本約為人民幣13,686,000元。

(11) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州建陽房地產發展有限公司為根據英屬處女群島法律正式成立之公司。

(b) 廣州建陽房地產發展有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業毋須承受任何負擔。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(12) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房屋所有權證	已取得
房地產權屬證明書	已取得

估值證書

第二類－目標集團於中國持有作投資之物業

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
6.	中國廣東省廣州市越秀區天河路45號上譽花園H4至H5座1樓101號單位及閣樓層1.203號單位	上譽花園約於二零零九年建成，為住宅／商業混合型開發項目，座落於一塊土地面積約為28,409.00平方米(305,794平方尺)的地盤上，以及包括五幢座落於一幢兩層高(包括一層閣樓)的商場之上的高層公寓大樓、九幢四層高的公寓大樓及兩幢兩層樓高的康樂設施區，其中有美化園林及地下停車場。 該物業包括位於指定開發項目H4座及H5座1樓及閣樓層的未售商業空間。 該物業之總建築面積約為2,197.87平方米(23,658平方尺)。 指定開發項目的土地使用權已獲准作住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自二零零四年十二月三日開始。	於1樓總建築面積為1,022.19平方米之物業目前空置，但該物業閣樓層總建築面積1,175.69平方米物業之租約將於二零一六年九月三十日屆滿。年度租金為人民幣100,000元。	人民幣47,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣47,000,000元

附註：

(1) 根據廣州市人民政府於二零零六年四月八日發出的國有土地使用證穗國用(2006)第1000004號，土地面積為28,409平方米的指定項目之土地使用權已授予廣州高田投資有限公司，自二零零四年十二月三日起年期為住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。

(2) 吾等獲告知，廣州高田投資有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(3) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年十二月十四日發出的建設用地規劃許可證穗規地證(2006)第1593號，面積為28,912平方米(包括道路面積4,224平方米)的指定項目土地使用遵守城市規劃之規定並獲准徵用合適土地。

(4) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年六月二十九日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2006)3046號，指定開發項目(合計總建築面積為148,458平方米)建設工程符合城市規劃規定及獲授權興建。

(5) 根據廣州市建設委員會於二零零七年七月十九日發出之440101200707190101號建築工程施工許可證，指定開發項目(合計總建築面積為148,458平方米)之建築工程乃符合施工規定及獲准開始施工。

(6) 根據廣州市房地產交易登記中心於二零一零年一月二十八日發出的三套房地產初始登記告知書(登記編號：09登記01718687、09登記01719736及09登記01720027)，廣州高田投資有限公司已獲准於指定項目登記其所有權。

(7) 吾等獲告知，該物業乃於二零一零年四月二十五日通過收購廣州高田投資有限公司之全部股本權益購入，代價為人民幣20,000,000元。於估值日於該物業已花銷之總成本約為人民幣25,313,000元。

(8) 吾等獲進一步告知，於閣樓層之物業受租約所限，租期由二零零八年九月十一日起至二零一六年九月三十日止。現時租金為每年人民幣100,000元。每年租金將於取得房地產權屬證明書後於第一年修訂至人民幣200,000元。第二年之每月租金將根據協議出租面積1,100平方米按每平方米人民幣40元計算。其後之每月租金將按年增加10%。

(9) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 該土地之性質由軍用轉變為民用。相關土地出讓程序於結付手續費及豁免土地出讓金後完成。

(c) 廣州高田投資有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(d) 該物業受限於租約，但並無按揭予第三方。此外，廣州高田投資有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭或有關物業權益(不論全部或部分)其他性質而訂立協議。

(e) 該租約具有法律效力及可依法強制執行。

(f) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款或條件所限。

(10) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同(已修訂)	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房地產初始登記告知書	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
7.	中國廣東省廣州市越秀區中山四路199號、203-231號東鳴軒之165個商業單位(詳情見附註1)	東鳴軒於二零零六年左右完工，為混合型商住開發項目，座落於一塊土地面積約為7,780.00平方米(83,744平方尺)的地盤上，以及包括3幢座落於6層高的商場及3層高的地下停車場之上的30層商住大樓。 該物業之指定開發項目包括6層高的商場，其中有165個單位。 該物業之總建築面積約為18,885.41平方米(203,283平方尺)。 該指定發展項目之土地使用權獲准作住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自一九九六年二月十二日開始。	該物業5樓之總樓面面積為約4,092.92平方米，現時為空置。其餘部分之總樓面面積為約14,792.49平方米，訂有多份為期3年至15年的租約，租約最遲於二零二三年十二月三十一日到期。現時每月租金合共為人民幣1,232,822.90元。	人民幣429,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣429,000,000元

附註：

(1) 經目標集團告知，該物業包括165個商業單位如下：

門號	樓層	單位號碼	單位數目
中山四路199號	1	102及107號	2
中山四路203號、205號、213至231號(單數號碼)	1	103至131號及133至135號	32
中山四路217號	2	203至205號、213號、215號、216號、218至256號及260至275號	61
中山四路217號	3	307至312號、314號、318號、319號、322至379號	67
中山四路217號	4	403號	1
中山四路217號	5	502號	1
中山四路217號	6	601號	1
		合計：	165

(2) 根據廣州市人民政府於二零零五年六月二十七日頒發之國有土地使用證穗國用(2005)第10023號，土地面積為7,780平方米的指定項目之土地使用權已授予廣

州高田投資有限公司，作住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。

(3) 吾等獲告知，廣州高田投資有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(4) 根據廣州市城市規劃局於一九九四年九月二十三日發出的建設用地規劃許可證穗城規東片地字(1994)307號，面積為9,011平方米(包括道路面積1,232平方米)的指定項目遵守城市規劃之規定並獲准徵用合適土地。

(5) 根據廣州市城市規劃局於二零零五年十一月二十六日及二零零六年六月十五日發出的兩套建設工程規劃許可證穗規建證(2005)1706號及穗規建證(2006)922號，總建築面積90,852平方米之指定建設工程符合城市規劃規定及獲授權興建。

(6) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年九月二十日發出的商品房預售許可證穗房預(網)字第20060014號-1，東鳴軒(總建築面積為55,759.93平方米，包括該物業)之預售已獲批准。

(7) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年三月七日發出之建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2007)495號，總建築面積為78,972平方米及地庫面積12,888平方米之指定項目已通過竣工驗收。

(8) 根據於二零零八年九月十八日在廣州市國土資源和房屋管理局登記的房地產權屬證明書(編號B0002267)，該指定開發項目B3至6層(合計總建築面積為37,307.2068平方米)的所有權登記於廣州高田投資有限公司名下。

(9) 根據廣州市國土資源和房屋管理分別於二零零八年十二月二十四日、二零零九年四月十三日、二零零九年四月十四日、二零零九年四月十五日、二零零九年四月二十三日及二零一零年一月六日發出的165份房屋所有權證，該物業(合計總建築面積為18,885.41平方米)的權屬歸於廣州高田投資有限公司。

(10) 吾等獲告知，該物業乃於二零一零年四月二十五日通過收購廣州高田投資有限公司之全部股本權益購入，代價為人民幣20,000,000元。於估值日於指定開發項目已花銷之總成本約為人民幣20,872,000元。

(11) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州高田投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州高田投資有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業並不受限於任何出租或按揭。另外，廣州高田投資有限公司並無與第三方就出讓、出售或有關物業權益(不論全部或部分)其他性質而訂立協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(12) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房屋所有權證	已取得
房地產權屬證明書	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
8.	中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園之未售商業單位(詳情見附註1)	天倫花園於二零零五年左右完工，為商住混合型開發項目，座落於土地面積約7,077.21平方米(76,179平方尺)的地盤上，以及包括座落於4層高的商場之上三幢高層住宅樓，其中有3層高的商業／停車地下室。 該物業之指定開發項目商場中有多個未售出商業單位。 該物業之總建築面積約為15,189.59平方米(163,501平方尺)。 指定開發項目座落處之土地的土地使用權已獲授作住宅用途70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，由二零零四年二月十一日開始。	該物業2樓總建築面積為約1,832.87平方米之部分現時為空置。其餘部分之總建築面積為約13,356.72平方米，訂有多份為期1.87年至10年的租約，租約最遲於二零二零年四月三十日到期。現時每月租金合共為人民幣960,210.13元。	人民幣315,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣315,000,000元

附註：

(1) 經目標集團告知，該物業包括下列商業空間：

建設四馬路26號地庫一層
建設四馬路19號、20-1號、20-2號、21號、21-1號、21-2號、23號、23-1號、23-2號、24號、26號、27號、27-1號及29號1樓
建設四馬路26號2樓
建設四馬路26號3樓
建設四馬路26號4樓

(2) 根據廣州市人民政府於二零零四年二月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(2004)第17號，土地面積為7,077.209平方米的指定開發項目之土地使用權已授予廣州建陽房地產發展有限公司，作住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。

(3) 吾等獲告知，廣州建陽房地產發展有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(4) 根據廣州市城市規劃局於二零零零年六月六日發出的建設用地規劃許可證穗規地換證字(2000)第83號，面積為9,772平方米(包括道路面積2,695平方米)的指定項目遵守城市規劃之規定並獲准徵用合適土地。

(5) 根據廣州市城市規劃局於二零零三年四月二日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2003)558號，指定建設工程(合計總建築面積為70,611平方米)符合城市規劃規定及獲授權興建。

(6) 根據廣州市城市規劃局於二零零五年八月五日發出的建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2005)412號，指定項目(合計總建築面積為58,861平方米)之4樓至24樓的建築工程已通過竣工驗收。

(7) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年八月九日發出的商品房預售許可證穗房規字第20040049號-5，指定開發項目(合計總建築面積為64,068平方米)獲准預售。

(8) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年十月三十一日發出的房地產權屬證明書，指定開發項目(合計總建築面積為72,645.86平方米)的所有權登記於廣州建陽房地產發展有限公司的名下。

(9) 根據廣州市國土資源和房屋管理局二零零七年二月二十八日發出的16份房屋所有權證，粵房地證字第C5185854號至粵房地證字第C5185858號及粵房地證字第C5185861號至粵房地證字第C5185872號，以及於二零零七年八月二十四日發出的一份房屋所有權證，粵房地證字第C5788984號，該物業(合計總建築面積為15,189.59平方米)的權屬歸於廣州建陽房地產發展有限公司。

(10) 吾等獲告知，該物業乃於二零一零年三月二十三日通過收購廣州建陽房地產發展有限公司購入，代價為10,000港元。於估值日於指定開發項目已花銷之總成本約為人民幣13,686,000元。

(11) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州建陽房地產發展有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州建陽房地產發展有限公司(已持有房地產權屬證明書)持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業須承受若干租約及按揭。此外，廣州建陽房地產發展有限公司並無與第三方就出讓、出售或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(d) 該等租約具有法律效力及可依法強制執行。

(e) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(12) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
房屋所有權證	已取得
房地產權屬證明書	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
9.	中國廣東省廣州市黃埔區荔香路38號金港華園二期之18個商業單位	金港華園於二零一零年左右完工，為混合型商住開發項目，座落於土地面積約38,355.00平方米(412,853平方尺)的地盤上，以及包括3幢高層商住大樓及公共區域及泊車設施。 該指定二期項目包括一幢18層高的商住大樓(定為A座)，座落於2層高的地下停車場及一座23層的商住大樓上(定為C座)。 該指定A座之設計為於1樓及2樓設有商業空間，於3樓設有美化園林及於4至18樓設有住宅單位。住宅層實際分為四座名為A1至A4座之相連樓宇。 該物業之指定二期項目包括18個商業單位。該物業之總建築面積約為12,966.98平方米(139,525平方尺)。 該物業之土地使用權獲准作住宅用途有效期為70年以及其他用途50年，自一九九八年一月十二日開始。	該物業目前空置，現正進行室內裝修，預計將於二零一零年十一月底完成。	人民幣184,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣184,000,000元

附註：

(1) 根據由廣州市國土局房屋管理局於一九九九年十月十四日發出之國有土地使用證穗府國用(1999)第特200號，建築面積為38,355平方米的指定開發項目之土地使用權已授予廣州黃埔金成房產開發有限公司，作住宅用途有效期70年以及其他用途50年。

(2) 吾等獲告知，廣州黃埔金成房產開發有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(3) 根據廣州市城市規劃局於一九九二年六月十八日發出的建設用地規劃許可證(91)穗城規地1360號，總面積為45,040.00平方米的指定開發項目符合城市規劃規定及獲准徵用合適土地。

(4) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年四月二十九日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2007)2079號，總建築面積為75,642平方米的指定項目A座及C座的建設工程符合城市規劃規定及獲准施工。

(5) 根據廣州市城市規劃局發出的三份建設工程規劃驗收合格證，指定項目的建設工程已通過竣工驗收。上述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	樓宇座號	總建築面積	發出日期
穗規驗證(2009)367號	B	20,982平方米	二零零九年三月十六日
穗規驗證(2009)1535號	C	14,724平方米	二零零九年十月二十日
穗規驗證(2010)936號	A	61,817平方米	二零一零年七月三十日

(6) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年六月十五日發出的商品房預售許可證穗房預(網)字第20090032號-1，金港華園(總建築面積57,318.93平方米，包括A座及C座的指定商業單位及全部住宅單位住宅單位)之預售已獲批准。

(7) 吾等獲告知，該物業乃於二零零五年十一月六日通過收購此項目之原外資夥伴之股本權益購入，代價為人民幣31,000,000元。於估值日於該物業之已花銷之總成本約為人民幣13,700,000元。

(8) 法律顧問之意見詳情概述如下：

(a) 廣州黃埔金成房產開發有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州黃埔金成房產開發有限公司根據相關中國法律持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業須承受一項按揭。另外，廣州黃埔金成房產開發有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭、出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何4扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(e) 根據廣州市房地產測繪所於二零一零年十月十四日發出之房屋面積測量成果報告書，由廣州黃埔金成房產開發有限公司持有的總樓面面積為435.47平方米的單位110至112於商品房預售許可證中省去(見附註6)。因此，該物業應包括18個總樓面面積為12,966.98平方米的商業單位。

(9) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
商品房預售許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得

估值證書

第三類－由目標集團於中國持作發展之物業

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
10.	位於中國廣東省廣州市天河區林和西橫路的酒店	該物業為正在興建中的酒店開發項目，土地面積約為6,921.00平方米(74,798平方尺)。 該酒店根據五星級酒店的標准設計，包括一幢29層的酒店大樓(包括3層地下室)，共有505間客房，設有配套餐飲店、地庫有234個車位及後勤設施。 該物業的總建築面積約為66,025.83平方米(約710,702平方尺)包括地庫面積15,110.60平方米(162,650平方尺)。 該物業的土地使用權已獲准作住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自二零零四年十一月十一日開始。	該物業目前空置並正進行室內裝修，預計將大概於二零一零年十一月完成。	人民幣1,308,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣1,308,000,000元

附註：

(1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局(出讓方)於二零零四年十月十日與中國解放軍體育學院(「承授人」)簽訂的出讓國有土地使用權合同穗國地出合(2004)405號(「土地出讓合同」)，同意將一幅土地(該物業為其部份)的土地使用權授予承授人。土地出讓合同的主要條款概括如下：

(a)	建築面積	:	7,178平方米(包括道路面積37平方米)
(b)	獲准用途	:	辦公室；
(c)	土地使用權條款	:	70年(住宅用途)，50年(工業、教育、科技、文化、衛生、體育、混合或其他用途)，40年(商業、旅遊及娛樂用途)，自獲得國有土地使用證當日起生效；
(d)	地積比率	:	6；
(e)	總樓面面積	:	52,846平方米(42,846平方米作辦公室以及地庫10,000平方米)；
(f)	層數	:	23層；
(g)	建設期間	:	建設工程將於土地出讓合同當日後六個月內開始，並將於土地出讓合同後十八個月內完成至少相等於總投資的25%的興建工作。

(2) 根據中國解放軍體育學院與天倫控股有限公司分別於二零零四年十一月二十八日及二零零六年五月十八日就出讓國有土地使用權而簽訂的兩份合同，同意將該物業(總土地面積6,921平方米)之土地使用權以人民幣71,000,000元為代價出讓予天倫控股有限公司。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年六月三十日及二零一零年九月十四日與天倫控股有限公司就出讓國有土地使用權合同穗國地出合(2004)405號簽訂的修訂協議1號及2號，土地出讓合同(如上文附註1所述)之承讓人變更為天倫控股有限公司。其他變更概括如下：

(a)	總建築面積	:	66,025.83平方米(其中50,776.23平方米作商業用途，15,110.60平方米作地庫使用以及139平方米作其他廠房房間使用)；
(b)	層數	:	24層。
(c)	額名地價	:	人民幣4,343,733元

(4) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年十二月十五日發出的建設用地規劃許可證穗規地證(2006)1603號，指定項目之土地為7,178平方米(包括道路面積37平方米)的土地之使用乃符合城市規劃規定並已獲准徵用合適土地。

(5) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年六月六日發出的建設工程規劃許可證穗規建證(2007)2554號，總建築面積為65,794.00平方米(包括地庫面積15,184.00平方米)之指定酒店建設工程乃符合城市規劃規定並已及獲授權興建。

(6) 根據廣州市建設委員會於二零零九年四月一日發出之編號為440101200904010301之建築工程施工許可證，指定開發項目(總建築面積65,615平方米)之建築工程乃符合施工規定及獲准開始施工。

(7) 根據廣州市人民政府於二零一零年十月二十一日發出的國有土地使用證穗府國用(2010)第01000012號，該物業之土地使用權已授予廣州君譽酒店投資有限公司，作住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。上述使用證訂明於二零零四年十一月十一日起開始之土地使用權，乃通過於二零一零年九月收購天倫控股有限公司而購入，該土地獲准用作酒店用途。

(8) 根據由廣州市城市規劃局於二零一零年三月九日及二零一零年六月二十八日分別發出的兩份建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2010)300號及穗規驗證(2010)808號，總建築面積為66,167平方米之指定項目之建築工程已通過竣工驗收。

(9) 吾等獲告知，廣州君譽酒店投資有限公司乃為目標公司之間接全資附屬公司。

(10) 吾等獲告知，於截至二零一零年七月三十一日收購及發展該物業時已花銷之總成本約為人民幣357,880,000元。完成該開發項目之尚未支付成本約為人民幣198,980,000元。

(11) 該物業據合理估計之落成後估計市值為人民幣1,525,000,000元。

(12) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州君譽酒店投資有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 於二零一零年九月二十八日，天倫控股有限公司已就轉讓該物業完成確認程序，並於支付業權契據之稅項後取得繳款通知書。

(c) 廣州君譽酒店投資有限公司擁有該物業之合法業權並根據有關中國法律有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(d) 該物業並不受限於任何產權負擔。

(e) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論；且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(13) 於估值過程中，吾等假設廣州君譽酒店投資有限公司擁有該物業之合法業權並根據有關中國法律有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(14) 根據目標集團所提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
11.	中國海南省海口市秀英區海盛路譽海灣建議開發用地	該物業包括一幅土地面積約為48,324.15平方米(520,161平方尺)的土地。 該物業計劃分兩期發展為商住混合型開發項目，按地積比率計算之總建築面積約為144,972.00平方米(1,560,479平方尺)。 第一期之設計包括7幢高層住宅大樓以及2幢2層高的康樂設施樓及2層高的地下停車場，然而第二期仍在規劃之中。 第一期計劃總建築面積約為126,386.00平方米(1,360,419.00平方尺)，包括以下項目： 該物業之土地使用權已授出，年期至二零七三年八月七日屆滿，作住宅用途。	該物業現正進行基礎工程建設。第一期開發項目預期將於二零一一年十二月竣工，整個項目將於二零一二年六月完成。	人民幣472,000,000元 目標集團應佔63.2%權益：人民幣298,304,000元

用途	概約總建築面積 (平方米)	概約總建築面積 (平方尺)
住宅	91,447.00	984,336
社區	3,420.00	36,813
地下停車場	31,519.00	339,270
總計	126,386.00	1,360,419

附註：

(1) 根據海口市國土環境資源局於二零零八年十一月二十八日與海南陸僑集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，同意將該物業的土地使用權授予海南宏倫置業有限公司。上述合同的主要條款概括如下：

(a)	地段	:	03-05-06-26；
(b)	土地面積	:	48,324.15平方米；
(c)	獲准用途	:	住宅；
(d)	土地使用權條款	:	將於二零七三年八月八日屆滿；
(e)	地積比率	:	不大於3.00；
(f)	地盤覆蓋率	:	不大於18%；
(g)	綠地比率	:	不小於40%；
(h)	建設期間	:	建設工程將於二零零九年十一月三十日或之前開始並於二零一零年十一月三十日或之前結束。

(2) 根據海口市人民政府於二零零九年十二月二十九日發出的國有土地使用證海口市國用(2009)第013180號，該物業(土地面積為48,324.15平方米)之土地使用權已授予海南宏倫置業有限公司，作住宅用途，將於二零七三年八月七日屆滿。

(3) 吾等獲告知，海南宏倫置業有限公司為目標公司之間接擁有63.2%之附屬公司。

(4) 根據天倫控股有限公司(「甲方」)及海南陸僑集團有限公司(「乙方」)於二零零九年七月八日訂立的海盛公寓合作發展框架合同，雙方同意組成項目公司共同發展該物業。上述協議之主要條件概要如下：

(a) 乙方將向項目公司轉讓指定土地，並保證已悉數清償地價連同收購及搬遷賠償費，而指定土地並無糾紛。

(b) 甲方將負責提供發展指定土地及其投資營運、管理及發展之所需資金。

(c) 該項目將不多於三期，並於6年內完成。

(d) 雙方同意於完成後按總建築面積分配該物業如下：

(i) 住宅及商業單位：甲方63.2%及乙方36.8%；

(ii) 地面以上車位：甲方80%及乙方20%；

(iii) 會所、學校及其他社區公共設施：甲方80%及乙方20%；及

(iv) 地庫建築面積及車位(公用服務面積除外)：甲方80%及乙方20%。

(5) 根據天倫控股有限公司與海南凱亞實業有限公司於二零零九年八月十日訂立的協議，雙方同意，天倫控股有限公司持有的指定項目的全部權益將轉讓予海南凱亞實業有限公司。前述協議列明海南陸僑集團有限公司已就前述轉讓授出同意。

(6) 吾等獲告知，海南凱亞實業有限公司(持有海南宏倫置業有限公司63.2%股權)為目標公司的間接全資附屬公司。

(7) 根據海口市城市規劃局於二零一零年七月十二日發出之建設工程規劃許可證建字第460100201000100號，總樓面面積為94,867.17平方米(不包括地下室面積31,519.26平方米)之第一期物業乃符合城市規劃規定。

(8) 根據海口市住房和城鄉建設局於二零一零年九月二日發出之建設工程施工許可證，第一期發展項目之基礎工程建設乃符合施工規定並已獲准開始施工。

(9) 吾等獲告知，該物業之土地使用權乃以人民幣10,000,000元之代價於二零一零年四月二十日購入，以及估計發展該物業的總成本約為人民幣338,620,000元。完成該開發項目之尚未支付成本約為人民幣303,620,000元。

(10) 該物業據合理估計之落成後估計市值為人民幣1,800,000,000元。

(11) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 海南宏倫置業有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 海南宏倫置業有限公司擁有該物業之合法業權並根據有關中國法律有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業並不受限於任何租約或按揭。此外，海南宏倫置業有限公司並無與第三方就出讓、出售、出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)其他性質而訂立協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論；且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(e) 根據海口市國土局官員的口頭意見，於國有土地使用證日期而非土地出讓合同所訂之日期計算發展項目(包括指定項目)之閑置期，乃海口市之慣例。該慣例乃由於大部分政府交付予海口發展商的土地均為有建築物及／或植被的荒地。發展商須付出時間清理地盤，方能開始發展。由於指定項目之建築工程經已展開，現時毋須申請重訂發展期限，目標集團僅需要申請延長工程之完成時間，而該申請可根據有關土地出讓合同之規定於二零一零年十一月一日或之前提出。

(12) 根據目標集團所提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建設工程施工許可證	已取得
合作發展合同	已簽

估值證書

第四類－目標集團於中國持作未來發展之物業

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
12.	中國廣東省廣州市白雲區同和路南湖山莊二期之發展	該物業包括三幅土地面積約為118,102.00平方米(1,271,250平方尺)的土地。 該物業將發展為包括住宅大樓、別墅以及總共514個地下車位的住宅區。 該物業之總建築面積(車位除外)約為98,418.00平方米(1,059,371平方尺)，包括以下項目： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* / *(平方尺)* 公寓 57,895.00 623,182 住宅 40,523.00 436,189 總計 98,418.00 1,059,371 該物業之土地使用權已授出，年期及開始日期請見以下附註1。	該物業目前空置。該物業之發展期估計由二零一一年一月起至二零一二年十二月止，為期約兩年。	人民幣1,181,000,000元 目標集團應佔100%權益：人民幣1,181,000,000元

附註：

(1) 根據由廣州市國土資源和房屋管理局授予廣州市賢莊房地產開發有限公司之三套國有土地使用證，廣州賢莊已獲授該物業之土地使用權。上述證書之詳情如下：

證件編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2001)字第特153號	51,962平方米	住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年	二零零一年九月二十九日	二零零一年九月二十九日

證件編號	土地面積	用途及年期	發出日期	開始日期
穗府國用(2001)字第特157號	42,493平方米	住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年	二零零一年九月二十九日	二零零一年九月二十九日
穗府國用(2002)字第特80號	23,647平方米	住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年	二零零二年六月二十六日	二零零二年六月二十一日

(2) 吾等獲告知，廣州市賢莊房地產開發有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

(3) 根據廣州市城市規劃局於一九九二年六月十四日發出的建設用地規劃許可證(91)穗城規地字第1436號，面積為231,184平方米的指定項目土地乃符合城市規劃規定並已獲准徵用合適土地。

(4) 吾等獲告知，該物業以人民幣20,000,000元於二零一零年三月通過收購廣州高田投資有限公司之全部股本權益購入，以及估計發展該物業的總成本預計約為人民幣788,000,000元。於估值日期並無付出該開發項目的成本。

(5) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州市賢莊房地產開發有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 廣州市賢莊房地產開發有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(c) 該物業毋受按揭所限。此外，廣州市賢莊房地產開發有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(6) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已取得
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
13.	中國廣東省廣州市天河區林和村改造重建地盤	該物業包括一幅總發展用地面積約為57,793.00平方米(622,084平方尺)的用地，而該用地被擬修建的新路分割成三份。 該物業獲准發展作商業、辦公室及住宅用途，總建築面積約為400,000.00平方米(4,305,600平方尺)，分析如下：	該物業現正進行基礎工程建設。計劃開發項目之工程預期將於二零一三年十二月完成。	人民幣2,502,000,000元 目標集團應佔30%權益：人民幣750,600,000元

用途	概約建築面積 (平方米)	概約建築面積 (平方尺)
可供銷售部分		
住宅	180,000.00	1,937,520
商業	2,500.00	26,910
公用部分		
公用	2,500.00	26,910
作重置部分		
住宅	160,000.00	1,722,240
商業	55,000.00	592,020
總計	400,000.00	4,305,600

該物業之土地使用權獲准做商業、辦公及住宅用途，做住宅用途有效期為70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自二零一零年四月八日開始。

附註：

(1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局(「出讓方」)於二零一零年四月八日與廣州新天房地產發展有限公司(「承授人」)簽訂的國有土地使用權出讓合同(合同編號：440106-2010-000001)，該物業(土地面積64,415平方米)的土地使用權已同意授予承授人。上述合同的主要條款概括如下：

(a) 土地面積 ： 64,415平方米；

(b) 獲准用途 : 商業／辦公室／住宅；

(c) 土地使用權年期 : 自簽訂國有土地使用權出讓合同之日後70年；

(d) 土地出讓金 : 人民幣78,990,371元；

(e) 總建築面積 : 400,000平方米，包括：
- 可供銷售住宅面積 – 180,000平方米
- 可供銷售商業面積 – 2,500平方米
- 公用設施面積 – 2,500平方米
- 重置住宅面積 – 160,000平方米
- 重置辦公室面積 – 55,000平方米

(f) 建設期間 : 建設工程將於二零一一年四月八日或之前開始並於二零一三年四月八日或之前結束

(g) 承授人負責林和村改造範圍內的所有公共道路、美化園林區域及配套設施的建設工作。

(h) 承授人應在發布拆遷通告前將人民幣800,000,000元之重建資本存入資本控制賬中。

(i) 承授人須在二零一零年六月底之前完成拆遷工作。重建住宅樓宇之主要建設工程將於二零一二年六月底前完成，以及重置程序須於二零一二年十二月底前完成。

(j) 承授人同意以兩期分期付款支付土地出讓金，第一期分期付款將在簽署土地出讓合約後三十天內結付，以及結餘將於簽署土地出讓合約後一年內支付。

(2) 根據廣州市規劃局於二零一零年六月八日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2010)187號，使用面積為63,685平方米(包括道路面積5,892平方米)的指定項目乃符合城市規劃規定。

(3) 根據廣州市人民政府於二零一零年九月十六日發出之國有土地使用證穗府國用(2010)第01100077號，建築面積為57,793平方米之物業的土地使用權已授予廣州新天房地產發展有限公司，作住宅用途70年、作商業／旅遊／娛樂用途40年以及其他用途50年，自二零一零年四月八日開始。

(4) 吾等獲告知，廣州新天房地產發展有限公司為目標公司持有30%之聯營公司。

(5) 根據廣州市天河區林和街林和村民委員會(「AA方」)及廣州市林和潤楊經濟發展有限公司(「AB方」，連同AA方為「A方」)與新地投資(廣州)有限公司(「BA方」)及廣州永祥投資有限公司(「BB方」，連同BA方為「B方」)於二零一零年四月二十八日訂立的林和村改造合作框架協議，各方同意共同發展林和村改造項目。上述協議之主要條件概要如下：

(a) A方將負責初步規劃申請、土地轉讓、清拆及搬遷、臨時搬遷安置及安置。

(b) A方及B方均同意AB方將就項目成立全資項目公司，B方將透過收購項目公司全部股本權益參與合作。代價為所有應付現金賠償及安置物業。

(c) B方將於簽訂該合同日期起30日內向A方支付現金按金人民幣30,000,000元。

(d) B方將於取得建設用地批准書後30個工作天內支付臨時搬遷安置費人民幣220,000,000元(包括現金按金)。

(e) B方將於項目公司取得建設用地批准書、與市土地資源局簽署國有土地使用權出讓合約，以及A方完成向B方轉讓項目公司全部股本權益後60個工作天內支付重建現金按金人民幣700,000,000元。

(6) 根據廣州市國土資源和房屋管理局及廣州市房地產估價管理所之正式收據，土地出讓金人民幣78,990,371元已悉數結付。

(7) 吾等獲告知，該物業以人民幣78,990,371元於二零一零年四月二十一日購入，以及估計發展該物業的總成本預計約為人民幣3,287,190,000元。於估值日期並無付出該開發項目的成本。

(8) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 廣州新天房地產發展有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 就林和村重建簽訂的合作框架協議具有法律效力。在廣州新天房地產發展有限公司獲得建設用地許可後，上述協議可獲執行。廣州新天房地產發展有限公司將擁有該物業的合法業權並有權獲得有關建設規劃及項目施工之文件並對實用住宅面積180,000平方米、實用商業面積2,500平方米及公用設施面積2,500平方米持有權有關權利。

(c) 該物業毋須受任何租約或按揭所限。此外，廣州新天房地產發展有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭、出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(d) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(e) 於二零一零年九月三十日，該物業未被歸類為閑置土地，亦不存在會被當作閒置的風險。

(9) 吾等之估值乃基於假設廣州新天房地產發展有限公司擁有該物業的合法業權的情況下進行。

(10) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
林和村重建合作框架協議	已簽

估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下之市值
14.	中國海南省海口市瓊州區瓊州橋南部天鵝灣建議開發項目用地	該物業包括一幅土地面積約為199,538.86平方米(2,147,836平方尺)的土地。 該物業劃分為土地面積約為119,538.86平方米(1,286,716平方尺)及80,000.00平方米(861,120平方尺)之兩部分，分別作住宅用途以及旅遊度假村及娛樂設施用途。 該物業最大獲准地積比率為1.2以及根據最大獲准總建築面積，作住宅用途約為143,446.63平方米(1,544,060平方尺)以及作酒店／餐廳用途約為96,000平方米(1,033,344平方尺)。 該物業之土地使用權已授出作宅用途，至二零七八年十二月十八日屆滿。	該物業目前空置並有待詳細規劃。該物業之發展期估計由二零一一年三月起至二零一三年六月，為期約三年。	人民幣691,000,000元 目標集團應佔25%權益：人民幣172,750,000元

附註：

(1) 根據海口市國土環境資源局及海南白馬控股有限公司於二零零八年十二月十八日簽訂的國有建設用地使用權出讓合同，同意將兩幅總建築面積為1,333,944.1平方米的土地授予白馬控股有限公司。上述合同的主要條款概括如下：

(a)	土地面積	:	1,333,944.10平方米；
(b)	獲准用途	:	1,134,405.24平方米的司馬坡島(「地段甲」)作文化／體育用途；119,538.86平方米(「地段乙」)作住宅用途以及80,000平方米(「地段丙」)作酒店／餐廳用途，均位於南渡江南部；
(c)	交接日期	:	二零零九年三月十八日或之前；
(d)	土地使用權條款	:	50年(作文化／體育用途)，70年(作住宅用途)以及40年(作酒店／餐廳用途)，自交接日期開始；
(e)	土地出讓金	:	人民幣305,006,318.47元；

(f) 發展限制 : 地段甲 — 總建築面積不得超過10,000平方米；
地段乙 — 地積比率不得超過1.2，地盤覆蓋率不得超過40%以及綠地比率不得少於40%；

(g) 建設期間 : 建設工程將於二零零九年十二月十八日或之前開始並於二零一一年十二月十八日或之前結束。

(2) 根據海口市人民政府於二零零九年九月二十九日發出的國有土地使用證海口市國用(2009)第009612號，該物業(土地面積為199,538.86平方米)之土地使用權已授予海南白馬天鵝灣置業有限公司，作住宅用途並將於二零七八年十二月十八日屆滿。

(3) 吾等獲告知，海南白馬天鵝灣置業有限公司乃為目標公司間接擁有25%之附屬公司。

(4) 根據上文附註1所述之國有土地使用權出讓合同第13條，須於簽署國有土地使用權出讓合同後一年內向海口市人民政府提交詳細發展規劃建議書及工程時間表以作審批。經取得當局批准後，發展規劃建議書及工程時間表將附錄於國有土地使用權出讓合同內。因此，工程時間表將成為監督計劃開發項目發展期的基準。

(5) 根據海南白馬控股有限公司(「甲方」)、廣州城啟集團有限公司(「乙方」)及天倫控股有限公司(「丙方」)於二零零九年七月二十一日簽訂的合作發展合同，各方同意透過成立項目公司共同發展該物業，項目公司名為白馬天鵝灣置業有限公司。上述協議之主要條件概要如下：

(a) 項目公司之註冊資本為人民幣100,000,000元，將分兩期支付。

(b) 甲方將注資人民幣23,000,000元、乙方人民幣52,000,000元及丙方人民幣25,000,000元，各方於項目公司所佔之股本權益為甲方23%、乙方52%及丙方25%。於完成該項目後，各方將根據股權分配利潤。

(c) 三方同意以下列方式向項目公司注資：

(i) 三方按股權比例注資合共人民幣380,000,000元。

(ii) 項目公司獲注資後將抵押土地，以取得工程貸款。然而，倘有關融資失敗，各方將根據其股權提供所需資金。倘獲得的貸款多於所需資金，多出的金額將根據各自之股權攤分。

(iii) 乙方及丙方分別須向甲方支付人民幣33,760,000元及人民幣16,240,000元，以償還甲方就項目償付的初期成本。

(iv) 乙方及丙方須於二零零九年七月三十一日前分別向項目公司注資人民幣40,520,000元及人民幣19,480,000元。項目公司須於二零零九年七月三十一日前部分償付地價人民幣50,000,000元。

(v) 乙方及丙方須於二零零九年九月三十日前通過項目公司向海口市土地資源局部分償付地價人民幣50,000,000元(乙方：人民幣33,760,000元及丙方：人民幣16,240,000元)。

(vi) 項目公司須於簽署土地出讓合同之補充合同前支付合共人民幣115,000,000元，為地價餘額人民幣105,000,000元及賠償金額人民幣10,000,000元的總和。

(vii) 三方同意於二零零九年十二月三十一日前向項目公司支付合共人民幣30,000,000元，甲方、乙方及丙方將分別支付人民幣9,200,000元、人民幣14,060,000元及人民幣6,740,000元，作為初期開支。

(d) 甲方之主要責任將包括：

(i) 申請將面積80,000平方米之部分指定土地用途由渡假及娛樂轉為住宅用途；

(ii) 就調整土地邊界與當局聯絡；

(iii) 協助項目公司進行有關規劃及工程申請程序，並處理於實際營運及發展時出現的問題；

(iv) 保證乙方及丙方於完成上文(c)(v)段所述的注資後一個月內就第一期發展完成取得國有土地使用證的程序；

(v) 保證乙方及丙方取得司馬坡島項目(即上文附錄1所述之地段甲)約15%股本權益；及

(vi) 根據其股權注入所需資金。

(e) 乙方之主要責任包括：

(i) 負責該項目之發展、建設及銷售；及

(ii) 根據其股權注入所需資金。

(f) 丙方之主要責任包括：

(i) 根據其股權注入所需資金；及

(ii) 負責該項目之發展。

(6) 吾等獲告知，天倫控股有限公司已根據上文附註5所述的合作發展合同，以其分佔人民幣95,000,000元的注資的份額，結付人民幣88,885,000元。

(7) 根據海南白馬控股有限公司和廣州城啟集團有限公司於二零零九年七月二十四日共同發出的同意書，已對天倫控股有限公司持有的指定項目的全部權益轉讓予海南凱亞實業有限公司，授出同意。

(8) 吾等獲告知，該物業以人民幣10,000,000元於二零一零年四月二十日購入，以及估計發展該物業的總成本預計約為人民幣2,280,000,000元。於估值日期並無付出任何該開發項目的成本。

(9) 法律顧問之意見概述如下：

(a) 海南白馬天鵝灣置業有限公司為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。

(b) 該物業之土地使用權出讓金已悉數償付。

(c) 海南白馬天鵝灣置業有限公司持有該物業的合法業權並有權出讓、出售、按揭及出租該物業。

(d) 該物業毋須受任何租約或按揭所限。此外，海南白馬天鵝灣置業有限公司並無與第三方就出讓、出售、按揭、出租／授予特許權或有關物業權益(不論全部或部分)之其他性質而訂立任何協議。

(e) 該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

(f) 根據地方法規及國家法律及法規，開發商將毋須對政府或政府部導致的拖延，而有關延誤包括因規劃調整導致的拖延及／或延遲發出建築規劃批文。

(g) 由於天倫控股有限公司已自合資夥伴取得書面同意，以轉讓其於與海南凱亞實業有限公司訂立之合作合同項下之全部權益，該權益轉讓為合法及可強制執行。

(10) 根據目標集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽
國有土地使用證	已取得
合作發展合同	已簽

中國房地產業的法律及法規要求

A. 房地產開發企業的資質

(i) 房地產開發企業的資質等級

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及施行之《城市房地產開發經營管理條例》(「開發管理條例」)，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據中華人民共和國建設部(「建設部」)頒佈並於二零零零年三月二十九日施行的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。未取得房地產開發企業資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業按照企業條件分為四個資質等級。房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發暫定資質證書。暫定資質證書自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

(ii)　房地產開發企業的業務範圍

根據《資質管理規定》，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區或受直接管理的直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

(iii)　房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區或受直接管理的直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

B.　房地產開發項目

(i)　房地產開發土地

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「出讓和轉讓暫行條例」)，採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《出讓和轉讓暫行條例》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用者必須按照國有土地使用權的出讓合同的規定，支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地

出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，取得土地使用權。開發管理條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用撥款方式的除外。

按照國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理機關(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是指定或其他情況)參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用者。掛牌出讓的手續如下：

(a) 出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前二十日發佈拍賣公告，公佈拍賣出讓土地的基本情況、投標人及競買人的資格要求、確定中標人或競得人的標準和方法，以及投標保證金等條件。

(b) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動。

(c) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人或競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人必須退還其他投標人或競買人支付的保證金。

(d) 中標人或競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂國有土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的保證金，抵作部分國有土地使用權的土地出讓金。

(e) 中標人或競得人付清全部土地出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或以上人民政府應頒發國有土地使用證。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權(不包括商業、旅遊業、娛樂及商品住宅房地產用途的土地使用權)可以協議形式授出。倘兩個或以上實體有意獲取土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

根據國土資源部於二零零三年九月四日發佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈本通知當日起，嚴格控制高檔商品的土地使用權授出，停止申請報批別墅用地。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(「緊急通知」)，重申房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目的規定，從緊急通知頒佈之日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

按照緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商行政管理總局(「國家工商行政管理總局」)聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件應當將住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件明確。該等資料均須於國有土地使用權出讓合同中予以確定。

國土資源部及國家發展及改革委員會(發改委)於二零零六年十二月十二日發佈《限制用地項目目錄(2006年本)》及《禁止用地項目目錄(2006年本)》。根據該等目錄，包括主題公園、低密度住宅及大型樓宇的土地應用項目申請可

能僅可由國土資源部及發改委等有關當局處理，且該等項目須符合若干限制規定。而包括別墅開發、高爾夫球場及馬場的土地應用項目申請則必定不獲受理。

於二零零七年九月二十一日，國土資源局頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，並於二零零七年十一月一日生效。該條例制定有關透過競價、公開拍賣或掛牌出讓國有土地使用權的法律基準、原則、範圍、程序及法律責任。該條例明確訂明工業用土地亦必須透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式轉讓。

於二零零七年十一月十九日，財務部、中國中央銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將「土地儲備」定義為涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則或計劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

於二零零九年十一月十八日，財務部、國土資源部、中國中央銀行及監察部聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，當中訂明：

(a) 市縣國土資源管理部門在國有土地使用權出讓合同、國有土地租賃合同及劃撥決定書中，必須分別訂明土地出讓金、租金和劃撥土地價款、繳付時間和繳付方式。其亦必須訂明繳付時間及繳付方式。對於依法批准改變土地用途或條件的，市縣國土資源管理部門必須在土地出讓或租賃合同中明確補繳的土地價款，繳款人應及時按合同有關規定繳款。對於未按規定繳付全部土地價款的單位或個人，市縣國土資源管理部門不得發出國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。

(b) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人在土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓金的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體批准，特殊項目的分期付款期限可約定為最

多兩年。首次繳納比例不得低於全部土地出讓金的50%。國有土地出讓(租賃)合同約定的目前應繳土地價款(租金)應當一次全部繳清，不得分期繳納。

(c) 市縣國土資源管理部門要加強國有土地出讓(租賃)合同及劃撥決定書執行管理，督促土地受讓人依法履行國有土地出讓(租賃)合同及劃撥決定書，嚴格按照國有土地出讓(租賃)合同和劃撥決定書約定條款繳納土地出讓收入。對於未按時繳納土地價款的單位和個人，市縣國土資源管理部門要依法採取有效措施限期追繳。除涉及不可抗力的情況外，要嚴格按規定加收延期支付違約金。對於未按時繳納土地價款、未按合同約定動工建設的單位和個人，拖欠土地出讓收入期間不得參與任何新的土地出讓交易活動；有關拖欠和違約信息要計入其誠信檔案，可以通過提高競買保證金或違約金等方式，限制其參加土地招標拍賣活動。

(d) 土地出讓(租賃)成交後，市縣國土資源管理部門應當按照規定及時在www.chinaland.com及土地有形市場等指定場所公布消息。國有土地出讓(租賃)合同及劃撥決定書應按有關規定及時在土地市場動態監測與監管系統中填報。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(國土資發(2010)34號)，當中訂明：

本通知的主要目的乃：(i)加快住房建設用地供應計劃編製；(ii)促進住房建設用地有效供應；(iii)切實加強房地產用地監管；及(iv)建立健全信息公開制度。

根據本通告，當地政府須(其中包括)編製、協調及推行住房用地供應的計劃，確保保障性住房用地供應，嚴格規範商品房用地出讓行為，實施住房用地開發利用申報制度，加強土地開發利用動態監測，強化保障性住房用地

供後監管，嚴格依法處置閑置房地產開發用地，加強房地產用地開發利用誠信管理，並公開以下各項：(i)住房供地計劃；(ii)土地出讓公告；(iii)土地出讓和劃撥結果；(iv)土地開發利用信息；及(v)違法違規用地查處結果。

(ii)　拆遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人(「拆遷人」)須申請拆遷許可證並向被拆遷人提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門在發放拆遷許可證後應將拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限以房屋拆遷公告形式予以公佈。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，就(其中包括)住戶將獲提供的補償訂立詳情，而補償將根據(其中包括)房地產位置、許可使用及建築面積而釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協定，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起三十日內作出，倘其中一方不服裁決，可以在裁決書送達之日起三個月內向人民法院起訴。

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總量比去年有明顯減少；(ii)嚴格管理拆遷程序，確保拆遷公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理若干拆遷違法違規行為。

(iii)　房地產項目開發

(a)　房地產項目動工及閒置土地

按照《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期

限開發土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可以認定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過國有土地使用權出讓合同規定的期限未動工開發建設的建設用地；

- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的；

- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或

- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

於二零零七年九月三十日，國土資源部頒佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調

控的通知》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，土地監管部門可依法徵收土地閒置費，並須責令有關企業限期動工、竣工。

土地監管部門最高可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。滿兩年未動工開發的閒置土地，土地監管部門應收回。對於已動工開發，但開發建設面積不足總面積三分之一或直接投入樓宇建設的資產不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發(2008)第3號)，其概要如下：

1. 按照經濟集約用地原則，審查調整各類相關規劃和用地標準。要求項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準。

2. 要求各地嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年、會依法無償收回，堅決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

3. 要求積極引導使用未利用地和廢棄地，鼓勵開發利用地上地下空間。

4. 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度，未按合同約定繳清全部土地出讓金的，不得發放國有土地使用證，亦不得按土地出讓金繳納比例分割發放國有土地使用證。合理安排住宅用地，繼續停止別墅房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。

5. 加強監督檢查，全面落實節約集約用地責任。要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

(b) 規劃房地產項目

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽訂國有土地使用權轉讓合同後，房地產開發商須向市規劃行政主管部門申請項目調查意見書及建設用地規劃許可證。房地產開發商取得建設用地規劃許可證後，須組織規劃及設計規定的所需規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申領建設工程規劃許可證。

全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月生效的《城鄉規劃法》就旨在控制因城市及鄉鎮建築開發的衝突所產生問題的管理辦法的制定、實施、修訂、控制、監管及相關法律責任作出規定。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、市鎮及村落的規劃、佈局及興建。為有效地將納入違反規則及規例的建築，城鄉規劃法規定，倘任何建築項目尚未取得建設用地規劃許可證而開始施工，或倘若該項目已取得建設用地規劃許可證，但並無按該許可進行，則縣級或以上的城鄉規劃部可下令停止建築。倘該項建築可根據相關規劃規則作出修正，則可下令於指定時間內修正建築項目，並可能須

罰款合共為總建築成本的5%至10%。倘該項建築無法遵守相關規劃規則，則可下令拆卸，或倘無法拆卸，則會將該物業所產生的物業及／或非法收入充公，且可能須罰款總額為建築成本的10%或以下。

(c) 房地產項目建設

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。於二零零七年十一月十七日，國務院辦公廳頒佈《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，於加強監管及檢查新項目之同時，嚴格規定展開投資項目的條件，建立政府部門就新項目的聯繫機制，以及加強統計數位及數據管理。

(d) 開發項目的竣工

根據開發條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈的建設工程質量管理條例、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，該房地產必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。其後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收，並匯報驗收詳情，之後將獲發建設項目竣工驗收合格證。

根據建設部於二零零九年四月十四日頒佈的《關於進一步加強建築工程質量監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

C. 房地產轉讓及出售

(i) 房地產轉讓

根據城市房地產法以及建設部於一九九五年八月七日發佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(a)按照國有土地出讓合同及國有土地使用證約定已經支付全部土地出讓金，並取得國有土地使用證；(b)按照國有土地使用權出讓合同約定進行開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為國有土地使用權出讓合同約定的原使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。受讓人改變原出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意。此外，須簽訂修訂國有土地使用權出讓合同的補充協議，或者簽訂新的國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，由有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

(ii)　銷售商品房地產

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房地產銷售包括商品房預售(預售)及商品房現售。

(a)　商品房地產預售許可證

根據建設部於二零零四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，商品房地產的預售須受牌照機制所限。擬在商品房落成前進行預售的房地產開發商，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得商品房預售許可證。商品房地產於落成前須符合下列條件，方可進行預售：(a)已支付全部土地出讓金，並取得國有土地使用證；(b)持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(c)投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及待(d)已辦理預售登記取得商品房預售許可證。

(b)　預售商品房地產所得收入的監管

根據預售管理辦法，房地產開發商預售商品房地產所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房地產預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

(c)　商品房地產現售的銷售條件

根據商品房銷售管理辦法，商品房地產僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(a)房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；(b)企業須取得國有土地使用證或其他與土地使用有關的批准文件；(c)企業須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

(d)房屋已竣工及驗收認可；(e)原居民於遷移後已獲妥善安置；(f)供水、供電、供熱、供氣及通訊的配套設施已可供使用，其他配套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；及(g)已完成物業管理方案。

現售商品房地產之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

(d) 商品房地產買賣的規例

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房地產而言，開發商須與買家簽訂商品房地產預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房地產預售登記備案手續。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈的《建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- 禁止預售商品房地產買方在商品房地產竣工前及取得房地產權屬證明書之前作出進一步轉讓。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。

- 各房地產購買交易採實名制，並推行商品房地產預銷售合同網上即時備案制度。

根據建設部、發改委及工商行政局於二零零六年七月十三日聯合發出的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 開發商須在取得預售許可證後十日內開始銷售商品房地產。

未取得商品房預售許可證者不得預售商品房地產，亦不得以認購(包括認訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用。

- 房地產管理部門須建立商品房地產預售合同網上系統，該系統須記錄商品房地產的基本數據，例如位置、銷售進度及目前狀態。預售商品房地產的買方嚴禁將其未竣工的商品房地產進一步轉讓。

- 未取得商品房預售許可證的，不得發佈商品房地產預售廣告。

- 有嚴重違規記錄的房地產開發商或未能符合商品房地產預售規定的開發商不得參與展銷活動。

- 房地產管理部門須嚴格執行預售登記制度，並落實購房實名制。

(iii) 房地產按揭貸款

根據城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以房屋作抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押的，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押的，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

簽訂房地產抵押合同後的三十日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以已取得房地產權屬證明書的房地產作抵押的，登記機關應當在原房地

產權屬證明書上作他項權利記項，並向抵押權人發出房屋他項權證。以尚未竣工的預售商品房地產作抵押的，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》(「新物權法」)已由第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並自二零零七年十月一日起施行，其規定土地所附的建設用地使用權及建築物(及其他土地附著物)以及目前施工中的建築物可進行抵押。有關抵押應當辦理登記，抵押權自登記時設立。建設用地使用權抵押後，於登記日期後在該土地上新增的建築物獨立於抵押房地產，且不屬於抵押房地產。有關新增建築物可予處置，以實現抵押權，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈《土地登記辦法》。該等辦法於二零零八年二月一日起施行。

根據該等辦法，土地登記指將土地的土地使用權登記並予以公示的行為。該等辦法規定，國土資源行政主管部門應當自受理申請之日起二十日內辦理土地登記。特殊情況需要延期的，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可以延長十日。

二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》，要求嚴格依法進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。該通知指出涉及下列情形之一的，不予登記發證：土地權屬爭議未解決的；未付清全部合同價款的；或非法改變土地用途的。此外，該通知亦訂明未取得《土地登記上崗資格證》的人員，不得從事土地權屬審核和登記審查工作。任何造成錯登、漏登的責任人員要承擔相應責任。

於二零零八年二月十五日，建設部印發《房屋登記辦法》，自二零零八年七月一日起施行。《城市房屋權屬登記管理辦法》及《建設部關於修改〈城市房屋權屬登記管理辦法〉的決定》將於同日廢止。辦法規定，辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則根據物權法，辦法亦特別規定預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，從而加強房屋登記的可操作性。

(iv)　新物權法

於二零零七年三月十六日，中國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過新物權法，自二零零七年十月一日起施行。新物權法適用不動產及動產並規範來自分配及利用不動產及動產產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共二百四十七條，其就以下各類重要物權做出一系列詳細規定：

(a)　所有權，指所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處置的權利；

(b)　用益物權，指對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；及

(c)　擔保物權，擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要原則概要如下：

(a)　新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人或任何其他物權持有人依法實行平等保護。特別是，新物權法強調，個人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得貪污、挪用、私分、截留或破壞該等物業。

(b) 新物權法第一百四十九條明確規定「住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期」。新物權法對「自動續期」的規定體現國家將保護居民的合法個人物業。然而，新物權法對非住宅建設用地使用權的更新尚不明確。新物權法僅規定「非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理」。

(c) 新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i) 新物權法的第八十九條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。

(d) 新物權法擴大可予抵押財產及抵押權利的範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押的所有財產准許抵押。特別是，准許抵押的財產包括但不限於以下各項：

1. 建築物和其他土地附著物。

2. 建設用地使用權。

3. 以招標、拍賣、公開協商等方式取得的荒地等土地承包經營權。

4. 生產設備、原材料、半成品及產品。

5. 正在建造的建築物、船舶或航空器。

6. 任何交通運輸工具。

(v)　由相關監管當局發出之證書及許可證所載之建築面積

一宗指定地塊的相關用地規劃許可證及國有土地使用證中載有該地塊的建築面積。在某些情況下，於該兩份文件中對同一地塊列明的建築面積或有差異，由於用地規劃許可證中僅大概記述該地塊的建築面積，而當中記述的建築面積可因發出國有土地使用證前作出的正式土地調查而變動。因此，國有土地使用證中所註明的建築面積應被視作最終及正式的數字。

建議開發項目的總樓面面積(「總樓面面積」)將於相關建設工程規劃許可證、商品房預售許可證及建設工程規劃驗收合格證中註明。

建設工程規劃許可證註明開發項目的建議規模，其中所述的總樓面面積包括地積比率總樓面面積，以及計算地積比率時將予剔除的該等區域的總樓面面積。計算地積比率時將予剔除的區域可包括地下停車場、美化園林區域、住樓服務區域及公用設施等。

商品房預售許可中註明的總樓面面積為可予出售的總樓面面積。一般而言，該樓面面積僅包括地積比率總樓面面積。

建設工程規劃驗收合格證中註明的總樓面面積通常與建設工程規劃許可證中所提及的相若，但後者所示之總樓面面積為實際已建的面積。因此，該證書註明的總樓面面積比建設工程規劃許可證中的總樓面面積略高，並非不尋常的事。

該開發項目／物業之最終及正式總樓面面積乃根據房地產權屬證明書中的總樓面面積而定。然而，為取得房地產權屬證明書，須進行若干補救程序(例如支付額外地價)，糾正超出建設工程規劃許可證所批准面積的總樓面面積。

D. 房地產貸款

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

(a) 銀行發放住房開發貸款的對像應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

(b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例(「抵借比」)最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房時，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。

(c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款的要求如下：

(a) 商業銀行只能就房地產開發目的向房地產開發商授出貸款，而不可就流動資金需求或任何其他目的授出貸款。嚴禁向未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目授出任何方式的貸款；

(b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；

(c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買額外住房的，應提高首付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其至少擁有35%之開發項目資本金。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，從二零零五年三月十七日起，房地產價格快速上漲的城市及地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關房地產信貸的法規如下：

(a) 嚴格控制房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等不符合貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對擁有閒置土地和空置商品的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房地產，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

(b) 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房，總面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。本通知訂立規定，以加強下列

各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費及(iv)購買商業用房，連同房地產徵信管理、房地產貸款監察、風險防範等等。

根據本通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目，或未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目；及(ii)經國土資源部門和建設部門查實具有囤積土地和囤積房源行為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置3年以上的商品房地產作為貸款的抵押物，亦不可向房地產開發企業授予任何貸款作為土地出讓金。

就個別住房消費貸款而言，商業銀行只可貸款予購買建築物主體結構封頂的商品房地產的個人。個人購買首套商品房作自住用途，(i)建築面積在90平方米以下，首付款比例(「首付比例」)不得低於20%(包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，首付比例不得低於30%。個人已利用貸款購買商品房，又申請購買第二套(包括)或以上住房，首付比例不得低於40%，及貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，增加百分比由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。然而，個人借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的樓宇。此等購買的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付比例不得低於45%且貸款期限和利率按照商業用房貸款管理的相關規定執行。

中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會於二零零七年十二月五日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

(a) 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數；

(b) 規定利用銀行貸款購買首套自住房的家庭的住房貸款政策執行條件可作為銀行貸款的比照基礎；

(c) 已利用住房公積金貸款購買商品房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，也應遵守上述通知。

補充通知規定，凡發現填報虛假資訊、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

國家實施若干政策，擬將從二零零八年第二季度起促進及提高房地產市場的良性發展。

中國銀行業監督管理委員會於二零零八年五月二十六日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》(銀監發編號42[2008])，以打擊(i)使用偽造房地產買賣合約(偽造抵押貸款)的房地產開發商；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式(偽造定金)的房地產開發商；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的房地產開發商。該通知要求各商業銀行：

(c) 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；

(d) 對借款人資格加強監督；

(e) 嚴格審查房地產開發商的企業信用等級；及

(f) 發現房地產開發商偽造抵押貸款、偽造定金、偽造房屋價格或其他該等情況的，終止個人住房貸款或撥付予該等開發商的開發貸款。涉嫌上述罪行的房地產開發商，須提交司法機關做進一步調查。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行刊發《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，其中規定自二零零八年十月二十七日，將商業性個人住房買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就房地產業務貸款提出以下幾點要求：

(a) 鼓勵普通商品住房消費。

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於個人住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套(或更多)住房用於任何其他用途，則須根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

(b) 應支持對房地產開發商的合理融資要求。

商業銀行須為普通商品房建設項目提高信貸融資服務，為從事合併及重組活動的房地產開發商提供財政支持及其它相關服務，及支持批准為房地產開發商發行債券。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金要求從35%下降至20%，將其他房地產項目的最低資本金要求調整為30%。當提供信貸資金支持和服務時，金融機構須自行決定是否須根據國家規定的最低資本金要求發放貸款及貸款金額。

中國銀行業監督管理委員會於二零零九年六月十九日發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》(銀監發編號59[2009])。鑒於房地產市場目前存在的問題，尤其是面對偽造抵押貸款、偽造定金、偽造房屋價格及為第二次買房貸款日益鬆弛的標準，該通知重申以下要求：

(a) 金融機構須嚴格執行預先貸款審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如假按揭、假首付及假房屋價格等行為；

(b) 金融機構須專注於支持個人首次購買自住住房，不得以徵信系統未聯網，異地購房難調查等為由放棄二套房貸政策約束；及

(c) 金融機構無權自行解釋二套房貸認定標準，亦無權以任何方式變相調低首付比例。

E. 房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。

F. 關於環保

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零三年九月施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月施行的《建設項目環境保護管理條例》等相關法律法規的規定，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

G. 關於施工安全

根據全國人大常委會二零零二年十一月施行的《中華人民共和國安全生產法》等有關法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向監督機構申辦工程施工安全登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合中國勞動安全、衛生標準。

H. 房地產開發商適用主要稅項

(i)　所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，在中國設立機構、場所的外商投資及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。

根據企業所得稅法，於中國境外成立，但實際管理機構在中國境內的企業視為居民企業，其全球所得收入須按25%統一稅率繳納企業所得稅。

(ii)　營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於二零零八年十一月五日修訂並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日公佈並於二零零九年一月一日修訂及實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產適用稅率、地上建築及其附著物的稅率為5%。

根據二零零九年十二月十二日財政部及國家稅務總局聯合下發的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅〔2009〕157號)，規定：自二零一零年一月一日起，個人將購買不足五年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過五年(包括第五年)的非普通住房或者不足五年的普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過五年(包括第五年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

(iii)　土地增值稅(「土地增值稅」)

遵照一九九三年十二月十三日頒佈並自一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，轉讓房地產取得資本收入，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的應付稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、住宅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額的20%的，免徵土地增值稅；

- 因中國建設需要依法徵用及收回的房地產；

- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免徵土地增值稅；

- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為准。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准特別房地產項目，可以適當延長免稅期限。

一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂國有土地使用權出讓合同後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機構計算的金額及規定

的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放任何房地產權屬證書。

二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作》，要求地方稅務局進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度及進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。本通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題－

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應當分別核算土地增值額。在本通知發佈之日前，倘房地產開發商已提出免稅申請，並經各省、自治區、直轄市人民政府釐定的標準審核確定，則不做追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預徵和清算問題：

- 各地根據地區房地產價值和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。

- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。

- 對已竣工驗收的房地產項目，凡已轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。

- 對於以土地作價入股進行投資或聯營的，凡所投資或聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資或聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日起生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。

根據本通知，房地產開發企業根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(1)房地產開發項目已竣工及悉數售出；(2)房地產開發企業轉讓整個未竣工開發項目；或(3)有關房地產的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發企業繳納土地增值稅：(1)竣工房地產開發項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商保留自用；(2)有關項目的房地產銷售於取得商品房銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(3)開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(4)稅務部門局詳細訂明的該等其他條件。

本通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機構可以按照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的當前土地增值稅率，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機構責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機構可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及出售住宅物業的個人可暫時免徵土地增值稅暫於二零零八年十一月一日開始實行。

二零零九年五月十二日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》(「清算規程」)，並於二零零九年六月一日生效。清算規程重申須結算土地增值稅之條件，相關稅務機關須滿足之標準以結算土地增值稅，以及稅務機關須按《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》的規定徵收及收取土地增值稅。清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

國家稅務總局關於土地增值稅清算有關問題的通知國稅函[2010]220號已於二零一零年五月十九日頒佈，以闡明房地產銷售及可扣稅項目。

(iv)　契稅

根據國務院於一九九七年七月十四日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承受的單位或個人均須為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》宣佈，自二零零八年十一月一日起，首次購買建築面積少於90平方米普通住宅的個體，其契稅將暫時減少至統一稅率1%。

(v)　城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日實施並於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，由地方稅務機構釐定。

(vi)　房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，徵收稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

(vii) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房地產權屬證明書及國有土地使用證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

於二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發了《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及自二零零八年十一月一日起對銷售或購買住宅的個體暫時免徵印花稅。

(viii) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

(ix) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的納稅人之外，均應繳納教育附加費。

I. 調整住房供應結構及穩定住房價格之措施

二零零五年三月二十六日，中國國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。二零零五年五月九日，中國國務院辦公廳轉發《建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

(i)　強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、及中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等要求，並作為土地出讓之前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

(ii)　加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住用地價格上漲過快的地方，提高居住用地在土地供應中的比例，增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

(iii)　調整住房轉讓的營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易的，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

(iv)　整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

在預售商品房地產竣工前，預購人不得辦理轉讓手續。實行實名制購房，推行商品房地產預銷售合同網上即時備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發《建設部等各部門關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

(a) 調整住房供應結構

- 重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。

- 從二零零六年六月一日起，凡新審批、新動工的商品房地產建設，套型建築面積90平方米以下住房(包括經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單位列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，須(在必要情況下)根據上述要求進行套型調整。

(b) 調整稅收、信貸及土地政策

- 從二零零六年六月一日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收轉讓適用營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；

- 為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條的開發企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房地產較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；

- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%；

- 中低價位、中小套型自住房地產和廉租住房的土地供應，其供應量不得低於居住房地產開發用地供應的70%；土地的供應應在限房價、限套型的基礎上，採取競地價、競房價的辦法。繼續停止住宅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應；對超出國有土地使用權出讓合同約定的施工工程施工日期一年後未動工開發的，從高徵收土地閒置費。

(c) 進一步整頓和規範房地產市場

- 對已經獲建設用地規劃許可證但仍未動工的任何項目，要重新進行評估。對不符合規劃要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證。對擅自變更項目或超出規定建設的住房要依法予以處理或沒收。

- 房地產管理部門、工商行政管理部門應當調查欺詐等違法行為，對不符合條件擅自預售已竣工商品房的非法行為，須責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，主管當局要依法依規處罰，包括給予經濟處罰、吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為貫徹《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部於二零零六年七月十三日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

(a) 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)中，建築面積90平方米以下住房，面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品房地產總面積的70%。

(b) 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品房地產項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對擅自偏離的，城市規劃及主管部門不得核發建設工程規劃許可證。對不符合建設工程規劃許可證的，建設主管部門不得核發建築工程施工許可證、房地產開發部門不得核發商品房預售許可證。

(c) 對於二零零六年六月一日前已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，由城市人民政府根據年度新建商品房地產結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

根據中國國務院辦公廳於二零零八年十二月八日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》(126[2008]號)，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策及措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為低租金房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產企業融資渠道。

於二零零八年十二月二十日，中國國務院辦公廳刊發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中：

(a) 促進可負擔民用住宅之建設

(b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

於二零零九年十二月三十一日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。該規定的兩年乃由以往規定的五年減少所致。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅(原

始價格及銷售價格之差額)。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅(倘擁有該住房兩年或以上)，或須支付全額出售價額營業稅(倘擁有該住房少於兩年)。該規定的兩年亦由以往規定的五年減少所致。

(c) 支持房地產開發商應對不斷變化的市場

將為(尤其為正在施工的)中低檔價位或中小型商品房項目增加信貸融資服務；為從事併購及重組的房地產開發商提供財政支持及其它相關服務；支持批准具備良好信用等級及健全財務憑證的房地產開發商發行債券，且統一徵收建設稅，據此，國內及外商投資的企業及個人須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

二零一零年一月七日，中國國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發〔2010〕4號)，規定：

(a) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給：

- 加快中低價位、中小套型普通商品住房建設。對已批未建、已建未售的普通商品住房項目，政府要採取措施督促房地產開發企業加快項目建設和銷售。政府要適當加大經濟適用住房建設力度，擴大經濟適用住房供應範圍。商品住房價格過高、上漲過快的城市，要切實增加限價商品住房、經濟適用住房、公共租賃住房供應。

- 增加住房建設用地有效供應，提高土地供應和開發利用效率。各地要根據房地產市場現況，把握好土地供應的總量、結構和時序，要重點明確中低價位、中小套型普通商品住房和限價商品住房、公共租賃住房及經濟適用住房的建設規模，房價過高、上漲過快、住房有效供應不足的城市，要切實擴大上述五類住房的建設用地供應量和比例。

(b) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求：

- 加大差別化信貸政策執行力度。金融機構要嚴格二套住房購房貸款管理，合理引導住房消費，抑制投資投機性購房需求，而政府則將繼續支持居民首次貸款購買普通自住房。對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。

(c) 繼續實施差別化的住房稅收政策。要嚴格執行國家有關個人購買普通住房與非普通住房、首次購房與非首次購房的差別化稅收政策。對不符合規定條件的，一律不得給予相關稅收優惠。同時，政府將加快研究完善住房稅收政策，引導居民樹立合理、節約的住房消費觀念。

(d) 加強風險防範和市場監管：

- 加強房地產信貸風險管理。金融機構要進一步完善房地產信貸風險管理制度，堅持公平、有序競爭，嚴格執行信貸標準。要嚴格執行房地產項目資本金要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發企業或開發項目發放房地產開發貸款，同時，政府將防止境外「熱錢」衝擊我國市場。

- 繼續整頓房地產市場秩序。住房城鄉建設部門要會同有關部門，加大對房地產違法違規行為的查處力度，加強對住房特別是保障性住房的工程質量安全監管。國土資源部門要嚴格土地出讓金的收繳，深化合同執行監管，加強對閑置土地的調查處理，嚴厲查處違法違規用地和囤地、炒地行為。負責部門要強化商品住房價格監管，依法查處在房地產開發、銷售和中介服務中的價格欺詐、

哄擡房價以及違反明碼標價規定等行為。稅務部門要進一步加大對房地產開發企業偷漏稅行為的查處力度。國有資產監管部門要進一步規範國有大企業的房地產投資行為。

- 進一步加強土地供應管理和商品房銷售管理。各地要綜合考慮土地價格、價款繳納、合同約定開發時限及企業閑置地情況等因素，合理確定土地供應方式和內容，探索土地出讓綜合評標方法。對拖欠土地價款、違反合同約定的單位和個人，要限制其參與土地出讓活動。從嚴控制商品住房項目單宗土地出讓面積。要結合當地實際，合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。進一步建立健全新建商品房、存量房交易合同網上備案制度，加大交易資金監管力度。

- 加強市場監測。地方人民政府要繼續加強房地產市場統計、分析和監測，及時針對新情況、新問題提出解決措施和辦法。有關部門要及時發布市場調控和相關統計信息，穩定市場預期。

(e) 加快建設保障性住房：

- 加快建設限價商品住房、公共租賃住房，解決中等偏下收入家庭的住房困難。全面啟動城市和國有工礦棚戶區改造工作，繼續推進林區、墾區棚戶區改造。同時，加大農村危房改造力度，適當增加試點戶數。

- 中央將適當提高對中西部地區廉租住房建設的補助標準，調動地方積極性，確保資金使用效果。

二零一零年四月十七日，國務院下發了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定：

(a) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責；

(b) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率(「貸款利率」)不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理原則自主確定。要嚴格限制各種名目的炒房和投機性購房。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供1年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數。

(c) 增加住房有效供給，增加居住用地有效供應，調整住房供應結構。

(d) 加快保障性安居工程建設，確保完成二零一零年建設保障性住房300萬套、各類棚戶區改造住房280萬套的工作任務。

(e) 加強市場監管，加強對房地產開發企業購地和融資的監管，加大交易秩序監管力度。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願共同及個別地對本通函的資料承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確定就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導成分，且並無遺漏任何事項，足以引致其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本：	
125,000,000,000 股每股面值0.004港元之股份	500,000,000
已發行及繳足：	
2,247,682,010股 股份	8,990,728.04
將於悉數轉換可換股票據後發行	
9,393,939,393股 股份	37,575,757.57

3. 權益披露

(a) 本公司董事或主要行政人員之權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉(包括根據證券及

期貨條例有關規定擁有或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據本公司採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(「標準守則」)；或(c)根據證券及期貨條例第352條須登記於登記冊的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	持有之已發行股份數目	佔本公司已發行股本百分比
邱德華先生	實益擁有人	2,000,000	0.09%
雷美寶小姐	實益擁有人	11,785,710	0.52%
王香玲小姐	實益擁有人	13,000,000	0.58%

(ii) 於本公司購股權計劃授出之購股權之權益

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 *港元*	於悉數行使獲授之購股權時將予發行的股份數目
雷美寶小姐	二零零七年九月二十五日	二零零七年九月二十五日至二零一二年九月二十四日	0.296	22,470,000
王香玲小姐	二零零七年九月二十五日	二零零七年九月二十五日至二零一二年九月二十四日	0.296	22,470,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定擁有或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於登記冊的權益或淡倉。

(c) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本之購股權：

董事名稱	身份	持有之已發行股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Winspark Venture Limited *(附註)*	實益擁有人	996,509,340	44.33%

附註：Winspark Venture Limited之全部已發行股本由陳遠明先生直接、實益及全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本之購股權。

4. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約，而經擴大集團有關成員公司不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)下予以終止。

5. 訴訟

誠如「董事會函件」項下「有關房地產項目之資料」一節所述，廣州賢莊由目標集團收購時，南湖山莊一期為未完成項目，故延遲交付物業予此項目之買家。誠如廣州賢莊之中國法律顧問所指，廣州賢莊就延遲交付有關別墅及取得該等別墅之房屋所有權證而可能須面對南湖山莊一期72名買家之申索。根據廣州賢莊的中國法律顧問的評估，廣州賢莊有關上述申索之最高潛在負債並不預期超過人民幣50,000,000元。

於最後可行日期，除上文所述者外，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，經擴大集團成員公司概無尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

就董事所知，於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士被視作於任何與經擴大集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

7. 董事於合約及資產之權益

概無董事於最後可行日期仍然生效且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核賬目之日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

本通函載有其函件及報告之專家之資格如下：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	專業物業估值師
廣東信揚律師事務所	中國律師

以上各專家已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載彼等各自之函件或報告以及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，以上各專家均無直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，以上各專家均無於經擴大集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(本集團最新近刊發之經審核賬目編製完成之日)以來已收購、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

下列屬於或可能屬重大之合約(並非於日常業務訂立之合約)乃由經擴大集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立：

(a) 該協議；

(b) 海口天瀚實業有限公司(作為賣方)及永盈(作為買方)於二零一零年二月一日訂立之收購協議，內容有關永盈以代價人民幣10,000,000元收購海口易晟之100%股本權益；

(c) Zhang Guang Chun先生(作為賣方)及海口易晟(作為買方)於二零一零年三月十八日訂立之收購協議，內容有關海口易晟以代價人民幣200,000元收購海南凱亞之1%股本權益；

(d) 張先生(作為賣方)及永盈(作為買方)於二零一零年三月二十三日訂立之買賣單據及轉讓文件，內容有關永盈以代價9,000港元收購永陽投資有限公司之90%股權；

(e) Zhang Mei Jin女士(作威賣方)及永盈(作為買方)於二零一零年三月二十三日訂立之買賣單據及轉讓文件，內容有關永盈以代價1,000港元收購永陽之10%股權；

(f) 海口天瀚實業有限公司(作為賣方)及海南凱亞(作為買方)於二零一零年三月二十六日訂立之收購協議，內容有關海南凱亞以代價人民幣20,000,000元收購廣州高田之100%股本權益；

(g) Fu Zhao Hua(作為賣方)及海南凱亞(作為買方)於二零一零年三月二十日訂立之收購協議，內容有關海南凱亞以代價人民幣10,000,000元收購廣州永祥之約91%股本權益；

(h) Fu Zhao Hua及Zhang Mei Lan(作為賣方)及海南凱亞(作為買方)於二零一零年三月二十日訂立之收購協議，內容有關海南凱亞以代價人民幣1,000,000元收購廣州永祥之約9%股本權益；

(i) 廣州市林和潤楊經濟發展有限公司(作為賣方)及廣州永祥(作為買方)於二零一零年三月十五日訂立之收購協議，內容有關廣州永祥以代價人民幣3,000,000元收購廣州新天之30%股本權益；

(j) 天倫控股(作為賣方)及海南凱亞(作為買方)於二零零九年八月十日訂立之收購協議，內容有關海南凱亞收購天倫控股於譽海灣項目中的權益，作為代價，海南凱亞就天倫控股於(i)日期為二零零九年七月八日之框架協議；及(ii)天倫控股及海南陸僑集團有限公司於二零零九年八月十九日訂立之合作協議之責任作出擔保；

(k) 海南陸僑集團有限公司(作為賣方)及海南凱亞(作為買方)於二零一零年五月二十四日訂立之收購協議，內容有關海南凱亞以代價人民幣9,960,000元收購海南宏倫之33.2%股本權益；

(l) 天倫控股(作為賣方)及海南凱亞(作為買方)於二零零九年七月二十五日訂立之收購協議，內容有關海南凱亞收購天倫控股於天鵝灣項目中的權益，作為根據天倫控股、廣州城啟集團有限公司及海南白馬控股有限公司於二零零九年七月二十一日訂立之合作協議，海南凱亞承擔天倫控股之債務之代價；

(m) 廣州城啟集團有限公司及海南凱亞(作為賣方)及海南白馬控股有限公司(作為買方)於二零零九年九月九日訂立之收購協議，內容有關海南白馬控股有限公司以總代價人民幣77,000,000元收購海南白馬天鵝灣合共77%股本權益；

(n) 海南白馬控股有限公司(作為賣方)及廣州城啟集團有限公司與海南凱亞(作為買方)於二零零九年九月三十日訂立之收購協議，內容有關廣州城啟集團有限公司與海南凱亞以總代價人民幣77,000,000元分別收購海南白馬天鵝灣52%及25%股本權益；

(o) 天倫控股及海南凱亞於二零一零年五月三十日訂立之協議，內容有關增加廣州君譽之註冊資本，據此，海南凱亞同意向廣州君譽進一步提供人民幣87,400,000元作為註冊資本，而天倫控股同意轉讓新酒店之業權予廣州君譽；

(p) 本公司直接全資附屬公司Electronic Tomorrow International Limited(作為賣方)及Win First Development Limited(作為買方)於二零零九年一月五日訂立之出售協議，內容有關本集團以代價100,000港元出售於Allied Trade Limited及其附屬公司之全部股本權益。

(q) 海南陸僑集團有限公司、廣州城啟集團有限公司與海南凱亞於二零零九年八月二十日訂立之協議，內容有關(其中包括)海南宏倫之管理；

(r) 廣州城啟集團有限公司、海南白馬控股有限公司與海南凱亞於二零零九年九月二十四日訂立之協議，內容有關(其中包括)海南白馬天鵝灣之管理。

10. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零零九年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核賬目編製至該日為止)以來有任何重大不利變動。

11. 其他事項

(a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

(b) 本公司之香港總辦事處兼主要營業地點位於香港皇后大道中十八號新世界大廈一座十二樓一二一一室。

(c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

(d) 本公司之公司秘書為廖意妮小姐，彼為英國特許管理會計師公會、香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。

(e) 本通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)止之一般辦公時間，在本公司於香港之總辦事處兼主要營業地點(地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈一座十二樓一二一一室)可供查閱：

(a) 本公司之章程細則；

(b) 本公司截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；

(c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

(d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；

(e) 目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

(f) 廣州高田之會計師報告，全文載於本通函附錄三；

(g) 廣州賢莊之會計師報告，全文載於本通函附錄四；

(h) 海南宏倫之會計師報告，全文載於本通函附錄五；

(i) 海南白馬天鵝灣之會計師報告，全文載於本通函附錄六；

(j) 海口易晟之會計師報告，全文載於本通函附錄七；

(k) 海南凱亞之會計師報告，全文載於本通函附錄八；

(l) 廣州永祥之會計師報告，全文載於本通函附錄九；

(m) 經擴大集團之未經審核備考財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄十；

(n) 經擴大集團物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄十二。

TOMORROW INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
明日國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

茲通告明日國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十一月十九日中午十二時正假座香港皇后大道中十八號新世界大廈一座十二樓一二一一室舉行股東特別大會，以便處理下列事項：

普通決議案

「**動議**：

(a) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准換股股份(定義見下文)上市買賣後，且並無撤回或撤銷有關批准，批准、確認及追認本公司全資附屬公司Canton Million Investments Limited(「**買方**」)(作為買方)及Talent Trend Holdings Limited(「**賣方**」)(作為賣方)於二零一零年七月六日訂立之買賣協議(「**該協議**」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，其條款及條件以及據此擬進行之交易包括：

(i) 本公司向賣方發行本金總額為3,100,000,000港元之可換股票據(「**可換股票據**」)；

(ii) 於行使可換股票據附帶之換股權(「**換股股份**」)時以初步兌換價每股股份0.33港元(可作調整)配發及發行本公司新股份(「**股份**」)；

(iii) 本公司全資附屬公司Master Base Limited向賣方發行本金總額為160,000,000港元之承兌票據(「**承兌票據**」)；及

(iv) 所有其他該協議項下擬進行之交易(包括認沽期權(定義見本公司日期為二零一零年十月二十九日之通函)

及批准、確認及追認該協議之簽立；以及

(b) 授權本公司董事會(「**董事會**」)在彼等認為就該協議或令其生效及執行據此擬進行之交易(包括發行可換股票據、換股股份及承兑票據)而言屬必須或適宜或權宜之情況下進行一切行動及事宜及簽訂一切有關文件及採取有關步驟，並同意作出董事會認為符合本公司利益之該等改動、修訂或豁免。」

承董事會命
明日國際集團有限公司
主席
邱德華

香港，二零一零年十月二十九日

於本通告日期，董事會由執行董事邱德華先生、雷美寶小姐、王香玲小姐及廖意妮小姐，以及獨立非執行董事吳偉雄先生、張仲良先生及吳弘理先生組成。

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中十八號
新世界大廈一座
十二樓一二一一室

附註：

(1) 有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表出席，並於會上代其投票。代表毋須為本公司之股東。

(2) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一位有關之聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則僅股東名冊內有關股份之聯名持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。

(3) 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席大會及在會上投票。