此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何部分或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的**鴻隆控股有限公司**股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

鴻隆控股
HONG LONG
Holdings

鴻隆控股有限公司
Hong Long Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

主要交易：

(1) 收購深圳市紫瑞房地產開發有限公司全部股本權益；

及

(2) 承擔應收深圳市紫瑞房地產開發有限公司權益股東貸款

財務顧問

招商證券(香港)有限公司
CHINA MERCHANTS SECURITIES (HK) CO., LTD.

二零零八年六月三十日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件

緒言 4
背景 5
買賣協議 5
有關深圳紫瑞、土地及項目的資料 8
訂立買賣協議的理由及利益 9
收購事項之財務影響 10
經擴大集團之財務及營業前景 10
一般事項 11
其他資料 11

附錄一　－　本集團之財務資料 12

附錄二　－　深圳紫瑞之財務資料 81

附錄三　－　深圳紫瑞之其他財務資料 105

附錄四　－　經擴大集團之備考財務資料 107

附錄五　－　估值報告 116

附錄六　－　一般資料 121

除非文義另有所指，本通函所使用的以下辭彙具有以下含義：

「收購事項」	指	買賣協議及其項下的交易
「該公佈」	指	本公司就收購事項於二零零八年四月九日刊發之公佈
「董事會」	指	董事會
「現金代價」	指	買賣協議項下的現金代價人民幣154,100,144.68元(相當於約169,510,159港元)
「崇誠」或「賣方」	指	深圳市崇誠實業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，經作出所有合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，其乃獨立於本公司及其任何關連人士並與彼等概無關連的第三方
「崇誠付款責任」	指	崇誠就股份轉讓協議應付大貿的尚欠款項人民幣75,790,000元(相當於約83,369,000港元)，該筆款項須於二零零八年九月三十日或之前支付
「合作協議」	指	崇誠與大貿訂立日期為二零零六年九月十三日的協議，據此，訂約方同意注入土地及相關資本以共同發展項目
「本公司」	指	鴻隆控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份(股份代號：1383)於聯交所主板上市
「完成」	指	買賣協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據買賣協議有關待售股份的總應付代價，包括現金代價及代價物業

「代價物業」	指	項目將興建總建築面積約22,000平方米的商業及住宅物業，於完成項目後，買方將轉讓予賣方
「大貿」	指	深圳市大貿股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，其擁有深圳紫瑞註冊資本的54%(指現在擁有的法定股份)權益
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後之本公司及其附屬公司
「權益股東貸款」	指	大貿應收深圳紫瑞的權益股東貸款，於最後實際可行日期，該筆款項的餘額為人民幣25,899,855.32元(相當於約28,489,841港元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港幣值，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「鴻隆深圳」或「買方」	指	鴻隆地產(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司及本公司全資附屬公司
「土地」	指	位於中國深圳市龍崗區布吉鎮的土地，總地盤面積約43,538.73平方米，土地使用權由二零零五年四月二十九日起至二零七五年四月二十八日止(包括該日)為期七十年
「最後實際可行日期」	指	二零零八年六月二十五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「項目」	指	於土地發展總建築面積約153,960平方米的多幢住宅及商業樓宇
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零八年三月二十八日訂立的協議，內容有關買賣待售股份及承擔權益股東貸款
「待售股份」	指	深圳紫瑞註冊資本之100%
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份轉讓協議」	指	崇誠與大貿於二零零七年十二月十九日訂立的協議，據此，大貿同意向崇誠出售及轉讓其於深圳紫瑞註冊資本中的全部84%權益
「深圳紫瑞」	指	深圳市紫瑞房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米，量度單位
「%」	指	百分比

倘本通函所述中國機構之中文名稱與英文譯名不符，概以中文版本為準。

於本通函內，以人民幣結算之金額已按人民幣1元兑1.10港元之匯率兑換為港元，僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。

鴻隆控股
HONG LONG
Holdings

鴻隆控股有限公司
Hong Long Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

執行董事：
曾雲樞先生*(主席兼總裁)*
韓秦春博士*(副主席兼聯席總裁)*
曾勝先生*(副主席兼聯席總裁)*
葉慶東女士*(副總裁)*
歐陽俊新先生

非執行董事：
張化橋先生

獨立非執行董事：
李珺博士
張毅林先生
林偉芳女士

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6403室

敬啟者：

主要交易：
(1) 收購深圳市紫瑞房地產開發有限公司全部股本權益；
及
(2) 承擔應收深圳市紫瑞房地產開發有限公司權益股東貸款

緒言

董事會於二零零八年四月九日宣佈，於二零零八年三月二十八日，崇誠(作為賣方)與鴻隆深圳(作為買方)訂立買賣協議，據此，崇誠已同意出售，而買方已同意購買待售股份，相當於深圳紫瑞全部註冊資本。鴻隆深圳將於完成後承擔權益股東貸款。

本通函旨在向　閣下提供有關收購事項的其他資料及上市規則所規定的其他資料。

背景

根據崇誠與大貿於二零零七年十二月十九日訂立的股份轉讓協議，大貿同意以現金代價人民幣144,838,356元(相當於約159,000,000港元)向崇誠出售及轉讓其於深圳紫瑞註冊資本的84%權益。於最後實際可行日期，大貿已向崇誠轉讓於深圳紫瑞註冊資本的30%權益，崇誠已向大貿支付上述代價的一部分人民幣84,210,000元(相當於約92,631,000港元)。

因此，於最後實際可行日期，深圳紫瑞分別由大貿及崇誠擁有54%及46%。崇誠就股份轉讓協議應付大貿的尚欠款項為人民幣75,790,000元(相當於約83,369,000港元)，該筆款項須於二零零八年九月三十日或之前支付。

買賣協議

日期：

二零零八年三月二十八日

訂約方：

(i) 鴻隆深圳(作為買方)；及

(ii) 崇誠(作為賣方)。

買方乃一家於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其主要於中國從事物業發展及物業投資。

賣方乃一家於中國註冊成立的有限公司，並主要從事物業發展及物業投資。於最後實際可行日期，其為深圳紫瑞的46%註冊資本法定及實益擁有人。

於最後實際可行日期，大貿(一家於中國註冊成立的有限公司，及主要從事中國物業投資)為深圳紫瑞的54%註冊資本法定及實益擁有人。

根據買賣協議，於鴻隆深圳支付第二期現金代價人民幣74,100,144.68元(相當於約81,510,159港元)後，崇誠將動用該筆款項支付崇誠付款責任。於完成股份轉讓協議後，崇誠將尋求向鴻隆深圳轉讓餘下的待售股份。

董事確認，除鴻隆深圳管理層自二零零八年二月一日起參與深圳紫瑞的日常運作外，本公司(作為一方)與大貿或崇誠(作為另一方)之前並無關係及業務交易。經作出所有合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方、大貿及彼等的最終實益擁有人乃獨立於本公司及其任何關連人士並與彼等概無關連的第三方。

待售股份：

於最後實際可行日期，待售股份相當於深圳紫瑞的全部註冊資本。

代價：

代價包括現金代價及代價物業。現金代價為人民幣154,100,144.68元(相當於約169,510,159港元)並須以現金分期支付。

根據買賣協議，作為代價的一部分，鴻隆深圳亦須向崇誠轉讓代價物業，該代價物業即項目將興建總建築面積約22,000平方米的商業及住宅物業(連同180個車位)的擁有權。根據獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司的意見，代價物業於二零零八年二月二十九日估計之總重置成本約為人民幣55,296,467元(相當於約60,826,114港元)。代價物業包括位於項目多幢樓宇的在建中住宅及商業單位及車位。

現金代價將按以下方式支付：

(i) 須於買賣協議日期後15個工作日內以現金支付人民幣20,000,000元；崇誠因此須於上述付款日期後60日內向鴻隆深圳轉讓深圳紫瑞36%註冊資本；

(ii) 須於支付首期款項日期後三日內以現金支付人民幣60,000,000元；崇誠因此須向買方轉讓深圳紫瑞的管理及經營權；

(iii) 須於二零零八年九月二十五日或之前以現金支付人民幣74,100,144.68元；崇誠因此須動用該筆款項支付崇誠付款責任並向大貿收取深圳紫瑞註冊資本54%，之後向鴻隆深圳轉讓深圳紫瑞44%註冊資本；及

(iv) 須向崇誠轉讓代價物業；於完成後，崇誠因此向鴻隆深圳轉讓深圳紫瑞餘下20%註冊資本。

代價乃經買賣協議訂約方公平磋商後根據獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司於二零零八年二月二十九日作出的土地及項目初步估值人民幣350,000,000元(相當於約385,000,000港元)而釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，代價就股東而言屬公平合理。

買賣協議其他主要條款：

承擔權益股東貸款

根據買賣協議，買方須承擔原來由深圳紫瑞應付大貿的權益股東貸款，於最後實際可行日期，該筆款項的尚欠餘額為人民幣25,899,855.32元(相當於約28,489,841港元)。權益股東貸款為免息且無指定還款日期。於完成後，權益股東貸款將由鴻隆深圳向大貿償還。

財務截止日期

買方與賣方協議：(i)收購事項的財務截止日期為二零零八年一月三十一日；(ii)崇誠已就項目支付須由深圳紫瑞承擔的款項人民幣10,426,800元並將由深圳紫瑞於支付第二期代價之日向崇誠償還；及(iii)所有有關已執行合約的應收深圳紫瑞尚欠款項及崇誠須承擔的任何未披露負債、債項及額外應付款項。由二零零八年二月一日起，深圳紫瑞的所有經濟及法定負債須由鴻隆深圳承擔。

先決條件：

買賣協議並無附帶條件。

完成：

須於向鴻隆深圳轉讓待售股份及於中國相關政府機構正式註冊後完成收購。

自二零零八年二月一日起，鴻隆深圳管理層開始參與深圳紫瑞的日常運作。

有關深圳紫瑞、土地及項目的資料

深圳紫瑞為一家於中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣21,000,000元（相當於約23,100,000港元）。深圳紫瑞為一家從事物業發展的經營公司。於最後實際可行日期，深圳紫瑞分別由大貿及崇誠擁有54%及46%。

根據大貿與崇誠於二零零六年九月十三日訂立的合作協議，訂約方同意分別注入土地（來自大貿）及相關資本（來自崇誠）以共同發展項目。於二零零七年八月，本集團與崇誠開始有關收購事項的磋商。鴻隆深圳其後確認崇誠為共同發展項目的兩個訂約方之一。崇誠與鴻隆深圳繼續有關收購事項的磋商。

於二零零七年十二月十九日，大貿與崇誠訂立股份轉讓協議而本集團並非訂約方。根據股份轉讓協議，大貿同意以現金代價人民幣144,838,356元（相當於約159,000,000港元）向崇誠出售及轉讓其於深圳紫瑞註冊資本中的84%權益。股份轉讓協議乃於崇誠與鴻隆深圳訂立任何有關收購深圳紫瑞任何股本權益的協議前訂立。於最後實際可行日期，大貿已向崇誠轉讓深圳紫瑞註冊資本中的30%權益，而崇誠已向大貿支付上述代價的一部分人民幣84,210,000元（相當於約92,631,000港元）。

因此，於最後實際可行日期，深圳紫瑞分別由大貿及崇誠擁有54%及46%。崇誠就股份轉讓協議應付大貿的尚欠款項為人民幣75,790,000元（相當於約83,369,000港元），該筆款項須於二零零八年九月三十日或之前支付。

根據合作協議，大貿與崇誠同意於土地共同發展總建築面積約153,960平方米的多幢住宅及商業樓宇。土地位於鄰近龍崗區布吉鎮的地區，深圳地鐵三號線計劃途經該區。

根據合作協議，深圳紫瑞已註冊成立並成為項目的經營商。於最後實際可行日期，深圳紫瑞擁有土地的土地使用權全部權益以及於土地所興建物業全部建築面積的權益。

以下概述深圳紫瑞根據中國公認會計原則編製截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	**二零零七年**
	(未經審核)	*(未經審核)*
	人民幣千元	*人民幣千元*
營業額	—	—
除税前溢利／(虧損)	—	(2,136)
除税後溢利／(虧損)	—	(2,136)

於二零零七年十二月三十一日，深圳紫瑞的未經審核資產淨值約為人民幣18,400,000元(相當於約20,200,000港元)。

於最後實際可行日期，深圳紫瑞並無擁有其他經營業務或主要資產(除其持有的土地及項目外)。

訂立買賣協議的理由及利益

本集團主要在中國廣東省經營中檔住宅及商業物業開發以及商業物業租賃。本集團的物業開發項目乃專注於四個城市(即深圳、廣州、惠州及梅州)，而產品種類主要包括住宅物業及商業物業。

誠如本公司截至二零零七年六月三十日止六個月的中期報告所提述，本集團將繼續開發優質中檔住宅物業及商業物業，並擴展商業物業租賃業務。本集團將繼續於廣東省城市(包括深圳)採購具龐大發展潛力的土地。董事會認為，收購事項讓本集團增加其於深圳的投資，符合之前提及的業務目標。

於最後實際可行日期前，本集團並無持有任何深圳紫瑞的權益。於完成後，深圳紫瑞將成為本公司間接全資附屬公司。

鑑於上述者並經考慮買賣協議的條款後，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立買賣協議就股東而言乃屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

收購事項之財務影響

收購事項之現金代價以本公司本身之內部財政資源支付。

收購事項完成後，深圳紫瑞將成為本集團之全資附屬公司，而深圳紫瑞之業績、資產及負債將綜合計入本公司財務報表。

盈利

關於本集團盈利之影響，本集團之收入基礎預期於項目完成後擴大。

資產及負債

由於物業、廠房及設備以及存貨等的增加導致的資產增加約人民幣245,563,000元將抵銷現金減少約人民幣154,100,000元及應付款項增加約人民幣55,296,000元。因此，本集團之資產淨值不會受到重大影響。

經擴大集團之財務及營業前景

自二零零七年以來，中國政府繼續對物業市場實施多項宏觀調控措施(即，徵收物業出售所得稅、限制境外人士購房及上調銀行貸款基準利率等)，導致(i)融資困難、規模較小的房地產發展商面臨充滿挑戰的環境；及(ii)房地產行業已逐步推行行業整合。另一方面，董事會相信，該環境亦令融資管道廣、實力強及品牌優的房地產開發商的發展空間將更為廣闊。展望二零零八年，董事會將繼續堅持本集團已定下的發展策略，包括(i)擴大土地儲備；(ii)立足廣東並擴大本集團的業務地理範圍；(iii)發展穩健的物業開發業務；(iv)建立長期租戶關係；及(v)提高商業物業租賃業務收入。董事會相信，收購深圳紫瑞符合上述業務策略。

一般事項

根據採用土地及項目於二零零八年二月二十九日初步估值人民幣350,000,000元計算的上市規則第14.07條項下的「代價比率」結果，收購事項構成上市規則第14章項下的本公司主要交易。

收購事項須根據上市規則第14.40條取得股東批准。Grand Prosperity Limited（於二零零八年四月九日（即收購事項公佈刊發日期）擁有本公司已發行股本約55.98%權益）已批准收購事項。由於並無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票，因此根據上市規則第14.44條，本公司毋須舉行股東大會批准收購事項。

其他資料

謹請垂注本通函附錄所載的資料。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
鴻隆控股有限公司
主席
曾雲樞
謹啟

二零零八年六月三十日

I. 三年財務業績概要

以下為本集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個財務年度的經審核財務資料概要，摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之年報。有關核數師報告均不具任何保留意見。本集團的財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則編製。

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	**二零零六年**	**二零零五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
營業額	411,677	521,040	148,541
銷售成本	(176,994)	(257,881)	(55,957)
毛利	234,683	263,159	92,584
投資物業的公允值的增加淨額	180,352	566,343	7,250
出售共同控制實體收益	140,765	—	—
出售發展中物業收益	—	120,053	—
其他(虧損)／收益淨額	(24,608)	2,162	—
其他收入	40,476	3,768	3,124
銷售及分銷費用	(11,347)	(13,140)	(10,028)
一般及行政費用	(53,769)	(11,871)	(9,765)
其他營運費用	(20,356)	(2,691)	(3,694)
經營溢利	486,196	927,783	79,471
衍生金融工具的公允值的變動淨額	(28,182)	432	—
融資成本	(55,091)	(23,170)	(361)
除稅前溢利	402,923	905,045	79,110
所得稅	(152,421)	(206,779)	(14,814)
本年度溢利	250,502	698,266	64,296
以下人士應佔：			
本公司權益股東	250,685	698,969	63,531
少數股東權益	(183)	(703)	765
本年度溢利	250,502	698,266	64,296
每股股息	無	無	無
每股盈利(人民幣元)			
基本	0.24	0.67	0.06
攤薄	0.23	不適用	不適用

綜合資產負債表

	十二月三十一日		
	二零零七年	**二零零六年**	**二零零五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	9,772	6,145	7,196
投資物業	1,257,486	1,004,500	54,300
發展中投資物業	—	—	170,044
遞延稅項資產	14,744	—	—
	1,282,002	1,010,645	231,540
流動資產			
存貨	932,860	101,992	270,663
應收賬款及其他應收款	519,306	489,079	207,763
預付土地成本	220,620	89,128	90,305
買賣證券	3,733	—	—
抵押存款	176,433	27,090	21,834
現金及現金等價物	397,101	31,540	3,747
	2,250,053	738,829	594,312
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	219,019	470,258	126,200
可換股票據的衍生部分	—	5,998	—
應付賬款、其他應付款及預提費用	314,578	183,003	131,056
預收賬款	34,652	12,540	291,236
租賃及其他按金	10,944	10,770	3,842
應付稅項	242,886	135,670	24,559
	822,079	818,239	576,893
流動資產／(負債)淨值	1,427,974	(79,410)	17,419
資產總值減流動負債	2,709,976	931,235	248,959
非流動負債			
計息借貸	956,386	—	100,000
遞延稅項負債	113,864	86,812	1,861
	1,070,250	86,812	101,861
資產淨值	1,639,726	844,423	147,098

	十二月三十一日		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
權益			
股本	10,296	80	25,000
儲備	1,617,162	821,252	97,404
本公司權益股東應佔權益總額	1,627,458	821,332	122,404
少數股東權益	12,268	23,091	24,694
權益總額	1,639,726	844,423	147,098

綜合權益變動表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一月一日的權益總額	844,423	147,098	70,030
本年度溢利	250,502	698,266	64,296
已發行股份	468,130	59	—
轉換可換股票據	117,624	—	—
以股份為結算基礎的付款	44,727	—	—
收購附屬公司的額外權益	(85,680)	(1,000)	—
透過收購附屬公司增加的少數股東權益	—	—	12,772
於十二月三十一日的權益總額	1,639,726	844,423	147,098

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	**二零零六年**	**二零零五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動			
除稅前溢利	402,923	905,045	79,110
調整項目：			
－利息收入	(38,497)	(1,974)	(802)
－融資成本	55,091	23,170	361
－攤銷及折舊	3,324	2,976	2,804
－出售物業、廠房及設備收益	(83)	－	(6)
－投資物業的公允值的增加淨額	(180,352)	(566,343)	(7,250)
－衍生金融工具的公允值的變動淨額	28,182	(432)	－
－買賣證券的已變現及未變現收益淨額	(1,799)	－	－
－出售共同控制實體收益	(140,765)	－	－
－以股份為結算基礎的付款	44,727	－	－
營運資金變動前的經營溢利	172,751	362,442	74,217
存貨(增加)／減少	(535,538)	176,024	(72,976)
應收賬款及其他應收款減少／(增加)	9,709	(316,270)	(107,828)
預付土地成本增加	(132,776)	－	－
抵押存款增加	(138,809)	(5,256)	(12,570)
應付賬款、其他應付款及預提費用增加／(減少)	24,008	51,947	(50,731)
預收賬款(減少)／增加	(176,040)	(278,696)	189,920
租賃及其他按金增加／(減少)	174	6,928	(120)
營運(動用)／產生的現金	(776,521)	(2,881)	19,912
已付中國所得稅	(32,897)	(10,717)	(5,788)
經營活動(動用)／產生的現金淨額	(809,418)	(13,598)	14,124

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
投資活動			
投資物業的支出	(72,634)	—	—
購置物業、廠房及設備	(4,814)	(641)	(1,523)
出售物業、廠房及設備所得款項	110	—	699
收購附屬公司，扣除獲得的現金	(88,487)	—	(16,555)
發展中投資物業的支出	—	(171,336)	(109,322)
收購附屬公司的額外權益	(85,680)	(1,000)	—
收購共同控制實體	(173,917)	—	—
出售共同控制實體所得款項	314,682	—	—
購入買賣證券	(2,830)	—	—
出售買賣證券所得款項	896	—	—
已收利息	38,497	774	802
投資活動動用的現金淨額	(74,177)	(172,203)	(125,899)
融資活動			
提取銀行貸款	1,051,698	103,000	347,000
償還銀行貸款	(732,001)	(29,200)	(222,089)
償還貸款票據	(126,673)	—	—
長期銀行貸款的抵押存款	(10,053)	—	—
發行可換股票據及貸款票據的所得款項	—	156,470	—
發行新股的所得款項	468,130	59	—
發行優先票據所得款項	645,455	—	—
已付利息	(40,814)	(13,943)	(15,708)
融資活動產生的現金淨額	1,255,742	216,386	109,203
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	372,147	30,585	(2,572)
匯率變動的影響	(6,586)	(2,792)	—
一月一日的現金及現金等價物	31,540	3,747	6,319
十二月三十一日的現金及現金等價物	397,101	31,540	3,747

II. 經審核綜合財務報表

以下乃本集團截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表概要、本集團於二零零六年及二零零七年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表、本公司於二零零七年及二零零六年十二月三十一日的經審核資產負債表連同摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報的隨附附註：

綜合損益表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零六年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
營業額	*4及15*	411,677	521,040
銷售成本		(176,994)	(257,881)
毛利		234,683	263,159
投資物業的公允值的增加淨額		180,352	566,343
出售共同控制實體收益	*5(a)*	140,765	—
出售發展中物業收益	*5(b)*	—	120,053
其他(虧損)／收益淨額	*6*	(24,608)	2,162
其他收入	*7*	40,476	3,768
銷售及分銷費用		(11,347)	(13,140)
一般及行政費用		(53,769)	(11,871)
其他營運費用		(20,356)	(2,691)
經營溢利		486,196	927,783
衍生金融工具的公允值的變動淨額		(28,182)	432
融資成本	*8(a)*	(55,091)	(23,170)
除税前溢利	*8*	402,923	905,045
所得税	*9*	(152,421)	(206,779)
本年度溢利		250,502	698,266
以下人士應佔：			
本公司權益股東		250,685	698,969
少數股東權益		(183)	(703)
本年度溢利		250,502	698,266
每股股息	*13*	無	無
每股盈利(人民幣元)	*14*		
基本		0.24	0.67
攤薄		0.23	不適用

綜合資產負債表

		十二月三十一日	
		二零零七年	**二零零六年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	*16*	9,772	6,145
投資物業	*18*	1,257,486	1,004,500
遞延稅項資產	*30(b)*	14,744	—
		1,282,002	1,010,645
流動資產			
存貨	*20*	932,860	101,992
應收賬款及其他應收款	*21*	519,306	489,079
預付土地成本	*21(d)*	220,620	89,128
買賣證券	*19*	3,733	—
抵押存款	*23*	176,433	27,090
現金及現金等價物	*24*	397,101	31,540
		2,250,053	738,829
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	*26*	219,019	470,258
可換股票據的衍生部分	*26(b)*	—	5,998
應付賬款、其他應付款及預提費用	*27*	314,578	183,003
預收賬款	*28*	34,652	12,540
租賃及其他按金	*29*	10,944	10,770
應付稅項	*30(a)*	242,886	135,670
		822,079	818,239
流動資產／(負債)淨值		1,427,974	(79,410)
資產總值減流動負債		2,709,976	931,235
非流動負債			
計息借貸	*25*	956,386	—
遞延稅項負債	*30(b)*	113,864	86,812
		1,070,250	86,812
資產淨值		1,639,726	844,423

		十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
權益			
股本		10,296	80
儲備		1,617,162	821,252
本公司權益股東應佔權益總額	*32*	1,627,458	821,332
少數股東權益	*32*	12,268	23,091
權益總額		1,639,726	844,423

資產負債表

		十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	*16*	467	—
於附屬公司的權益	*17*	909,353	—
		909,820	—
流動資產			
其他應收款	*21*	25,758	11,915
抵押存款	*23*	164,406	—
現金及現金等價物	*24*	122,935	—
		313,099	11,915
流動負債			
其他應付款及預提費用	*27*	98,789	11,944
流動資產／(負債)淨值		214,310	(29)
資產總值減流動負債		1,124,130	(29)
非流動負債			
計息借貸	*25*	555,708	—
資產／(負債)淨值		568,422	(29)
權益			
股本		10,296	—
儲備		558,126	(29)
權益總額	*32*	568,422	(29)

綜合權益變動表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日的權益總額		844,423	147,098
本年度溢利	*32*	250,502	698,266
本年度已確認收入及費用總額		250,502	698,266
以下人士應佔：			
－本公司權益股東		250,685	698,969
－少數股東權益		(183)	(703)
		250,502	698,266
資本交易產生的權益變動：			
根據全球發售及因超額配股權獲行使而發行的股份(扣除股份發行成本)	*32*	465,599	—
轉換可換股票據	*32*	117,624	—
以股份為結算基礎的付款	*32*	44,727	—
根據認股權計劃發行的股份	*32*	2,531	—
於註冊成立時發行的股份	*32*	—	59
收購附屬公司的額外權益	*32*	(85,680)	(1,000)
		544,801	(941)
於十二月三十一日的權益總額		1,639,726	844,423

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		402,923	905,045
調整項目：			
－利息收入	*7*	(38,497)	(1,974)
－融資成本	*8(a)*	55,091	23,170
－攤銷及折舊	*8(c)*	3,324	2,976
－出售物業、廠房及設備收益	*6*	(83)	－
－投資物業的公允值的增加淨額		(180,352)	(566,343)
－衍生金融工具的公允值的變動淨額		28,182	(432)
－買賣證券的已變現及未變現收益淨額	*6*	(1,799)	－
－出售共同控制實體收益	*5(a)*	(140,765)	－
－以股份為結算基礎的付款	*31*	44,727	－
營運資金變動前的經營溢利		172,751	362,442
存貨(增加)／減少		(535,538)	176,024
應收賬款及其他應收款減少／(增加)		9,709	(316,270)
預付土地成本增加		(132,776)	－
抵押存款增加		(138,809)	(5,256)
應付賬款、其他應付款及預提費用增加		24,008	51,947
預收賬款減少		(176,040)	(278,696)
租賃及其他按金增加		174	6,928
營運動用的現金		(776,521)	(2,881)
已付中國所得稅		(32,897)	(10,717)
經營活動動用的現金淨額		(809,418)	(13,598)

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
投資活動			
投資物業的支出		(72,634)	—
購置物業、廠房及設備	*16*	(4,814)	(641)
出售物業、廠房及設備所得款項		110	—
收購附屬公司，扣除獲得的現金	*39*	(88,487)	—
發展中投資物業的支出		—	(171,336)
收購附屬公司的額外權益		(85,680)	(1,000)
收購共同控制實體		(173,917)	—
出售共同控制實體所得款項		314,682	—
購入買賣證券		(2,830)	—
出售買賣證券所得款項		896	—
已收利息		38,497	774
投資活動動用的現金淨額		(74,177)	(172,203)
融資活動			
提取銀行貸款		1,051,698	103,000
償還銀行貸款		(732,001)	(29,200)
償還貸款票據	*26(c)*	(126,673)	—
長期銀行貸款的抵押存款		(10,053)	—
發行可換股票據及貸款票據的所得款項		—	156,470
發行新股的所得款項		468,130	59
發行優先票據所得款項	*25(b)*	645,455	—
已付利息		(40,814)	(13,943)
融資活動產生的現金淨額		1,255,742	216,386
現金及現金等價物的增加淨額		372,147	30,585
匯率變動的影響		(6,586)	(2,792)
一月一日的現金及現金等價物		31,540	3,747
十二月三十一日的現金及現金等價物		397,101	31,540

主要非現金交易

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團其中一名少數股東透過出讓先前轉租予本集團的一項投資物業，向本集團清償人民幣36,047,000元的金額。

財務報表附註

(除另有所指外，以人民幣元列示)

1 組織及編製財務報表的基準

(a) 主要營業地點

鴻隆控股有限公司(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立和以該地為居籍的公司，主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)深圳南山區南海大道鴻隆大廈8樓(郵編：518067)，而註冊辦事處位於Cricket Square，Hutchins Drive，PO Box 2681，George Town，Grand Cayman KY1-1111，the Cayman Islands。

(b) 編製財務報表的基準

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板公開上市，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)進行了重組，以優化本集團的架構，並於二零零七年一月三十一日完成，據此本公司成為本集團旗下各附屬公司的控股公司。本公司股份於二零零七年二月二十二日在聯交所上市(「上市日」)。有關重組的詳情載於本公司刊發的日期為二零零七年二月八日的招股章程。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表涵蓋本公司及其附屬公司。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團在編製其財務報表方面採納反向收購會計，而非遵循其法律形式。董事認為，於二零零七年一月三十一日前鴻隆地產(深圳)有限公司乃會計母公司。

集團公司間的結餘及交易以及集團公司間交易產生的任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團公司間交易產生的任何未變現虧損以相同方式撇銷為未變現收益(惟限於並無減值證據的情況)。

2 主要會計政策概要

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其集體辭彙包括所有個別適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納的會計原則及香港公司條例有關披露的規定所編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文載列本集團所採納的主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可提早採納。因初步確認該等與本集團有關的新訂及經修訂準則而產生的有關任何會計政策變動的資料已於此等財務報表內反映，並於附註3討論。

(b) 財務報表的呈報基準

除另有所指外，本財務報表以本集團的功能及呈報貨幣－人民幣編製，並調整至最接近的千位數。本財務報表以歷史成本為基礎編製，惟下列資產及負債按其公允值列賬（如下文所載的會計政策所闡釋）：

－ 投資物業（見附註2(f)）；

－ 分類為買賣證券的金融工具（見附註2(d)）；及

－ 衍生金融工具（見附註2(e)）。

根據香港財務報告準則編製本財務報表時，管理層須就影響政策運用和資產、負債、收入、開支所呈報的金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素為基準，其結果成為對在其他來源並不顯然易見的資產與負債賬面值作出判決的基礎。實際業績或有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準審閱。會計估計的修訂如只影響修訂期間，則有關修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在運用可能顯著影響在來年有重大調整風險的財務報表及估計的香港財務報告準則所作的判斷於附註42討論。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司乃由本集團所控制的公司。倘本集團有權規管一間公司的財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該附屬公司為受控制。在評估附屬公司是否受控制時，現時可予行使的潛在投票權列為考慮因素。

於一間附屬公司的投資乃於控制開始日期起計直至控制結束日期止，綜合於綜合財務報表中。集團公司間的結餘及交易以及集團公司間交易產生的任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團公司間交易產生的任何未變現虧損以相同方式撇銷為未變現收益（惟限於並無減值證據的情況）。

少數股東權益為並非由本公司擁有（不論直接或間接透過附屬公司）的權益應佔附屬公司的資產淨值部分，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就金融負債所界定的合約責任。少數股東權益呈列於綜合資產負債表內的權益部分，且獨立於本公司權益持有人應佔的股權益。於本集團業績內的少數股東權益在綜合利潤表內以年內分配予少數股東權益與 本公司權益持有人的總溢利或虧損方式列報。

倘若少數股東所承擔虧損超過少數股東於附屬公司股本的權益，則超出部分及任何少數股東所承擔的進一步虧損於本集團權益中扣除，惟少數股東有約束力的責任或可以作出額外投資填補虧損為例外。倘若該附屬公司隨後錄得溢利，則本集團權益獲得所有該溢利的分配，直至本集團先前承擔的少數股東應佔虧損已經補償為止。

少數股東權益持有人的貸款以及該等持有人的合約責任根據附註2(l)、(m)、(n)或(o)（視乎負債的性質而定）於綜合資產負債表呈列為金融負債。

於本公司的資產負債表內，於一間附屬公司的投資乃以成本減減值虧損列示(見附註2(i))。

(d) 於債券及股票中的其他投資

本集團及本公司有關債券及股票投資(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資除外)的政策如下：

於債券及股票中的投資初步按成本即其交易價列賬，除非公允值能夠可靠地以估值方法(其變量包括只從可觀測市場獲取的數據)估計。成本包括應佔交易成本，惟以下另行所指者除外。

於持作買賣證券的投資分類為流動資產。任何應佔的交易成本於產生時在損益中確認。於每個結算日，公允值重新計量，而就此產生的任何收益或虧損則於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額並不包括該等投資所賺取的任何股息或利息，因為該等股息或利息乃根據附註2(t)(iii)及2(t)(iv)所載的政策確認。

投資乃於本集團承諾購買／出售該等投資或彼等到期時確認／取消確認。

(e) 衍生金融工具

衍生金融工具初步以公允值確認。於各結算日，公允值獲重新計量。重新計量公允值的收益或虧損即時自損益扣除。

(f) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益持有(見附註2(h))以賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇，包括現時尚未釐定未來用途而持有的土地。

投資物業於資產負債表內以公允值列值。投資物業的公允值變動或報廢或出售所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註2(t)(ii)說明的方式計算。

倘集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該物業權益按個別物業基準分類和計入為投資物業。任何已列為投資物業的物業權益，將視為猶如按融資租賃持有計算(見附註2(h))，該權益所應用的會計政策與根據融資租賃租用的投資物業所應用者相同。租賃付款按附註2(h)所述計算。

建造或開發作為未來投資物業的物業，乃分類為發展中投資物業，並以成本減任何減值虧損列值(見附註2(i))，直至建設或開發完成為止，屆時則重新分類為按公允值列值的投資物業。該物業於該日期的公允值與過往賬面值的差異於損益內確認。

(g) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊(見下文)及減值虧損於資產負債表(見附註2(i))列示。

- 位於租賃土地上持作自用樓宇，而董事認為把成本分成租賃土地及樓宇屬不可行者；及

— 廠房及設備其他項目。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，釐定為估計出售收益淨額與項目賬面值的差異，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計殘餘值(如有)計算如下：

— 位於租賃土地上樓宇	按租約未屆滿年期與其估計可使用年期的較短者，由完成日期起不超過40年
— 租賃裝修	按未屆滿租賃期與其估計可使用年期(不超過20年)的較短者
— 傢俱、裝置及設備	5年
— 汽車	5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開折舊。資產的可使用年期及其殘餘值(如有)每年審閱。

(h) 租賃資產

(i) 租賃資產分類

本集團根據租賃持有的資產而將大部分所有權風險與回報轉至本集團者乃列作根據融資租賃持有資產。未將大部分所有權風險與回報轉至本集團的租賃則列作物業經營租賃。以下除外：

— 經營租賃項下持有的物業，若符合投資物業的定義，便按個別物業的基準分類為投資物業；若然分類為投資物業，則當作根據融資租賃持有物業入賬(見附註2(f))；及

— 根據經營租賃持作自用的土地，其公允值於取得租賃時若不能和在土地上的建築物的公允值分開計算，則按根據融資租賃持有土地入賬，惟該建築物明確作為根據經營租賃持有則除外。為了該等目的，取得租賃的時間為本集團首次訂立租賃，或自先前承租者接收，或該等建築物興建之日，取其較後者。

(ii) 根據融資租賃購置的資產

倘若本集團根據融資租賃購置資產使用權，相等於租賃資產公允值或最低租賃付款額現值(以較低者為準)的金額會計入物業、廠房及設備內，而相關負債於扣除融資費用後會入賬列為融資租賃責任。誠如附註2(g)所載，折舊乃於相關租賃期或資產的可用年限(如本集團有可能取得資產的所有權)內，以每年等額沖銷其成本值的比率計提。減值虧損乃根據附註2(i)所載的會計政策入賬。租賃付款包含的融資費用乃於租賃期內計入損益，藉以使各會計期間有關責任的未償還結餘以相若固定比率計算支出。或然租金則在產生的會計期間自損益扣除。

(iii) 經營租賃支出

如本集團根據經營租賃使用資產，根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益計入；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃涉及的激勵措施於損益內確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內自損益扣除。

購置根據經營租賃持有的土地的成本乃於該租賃期按直線法攤銷，惟被列作投資物業的情況除外(見附註2(f))。以經營租賃持作發展以供出售的土地的會計政策資料載於會計政策附註2(j)(i)。

(iv) 租賃土地攤銷

透過經營租賃持有的收購土地成本乃於該租賃期按直線法攤銷。倘該物業正在發展中，攤銷開支則計入為發展中物業成本的部分。在其他情況下，本期攤銷開支即時於損益中確認。

(i) 資產減值

(i) 應收款的減值

按成本值或攤銷成本列賬的其他流動應收賬款的投資於每個結算日審閱，以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括以下本集團關注的一項或以上損失事件的可觀測數據：

- 債務人陷入重大財務困境；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人有可能進入破產或進行其他財務重組；
- 工業技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具的公允值遠低於或長期低於其成本。

倘若有此種證據，則按下文釐訂及確認任何減值虧損：

- 倘折讓影響重大，對於應收賬款及其他現時應收款以及其他按攤銷成本列賬的金融資產，減值虧損量度為按資產賬面值及估計未來現金流量按金融資產原來實際利率(即在初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現的現值之間差額。

  減值虧損倘若於隨後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀地聯繫，則減值虧損經由損益中撥回。所撥回的減值虧損僅限於過往年度如沒有確認減值虧損而應以釐定的資產賬面值。

減值虧損乃直接於相應資產中撇銷，惟就計入應收賬款及其他應收款中的應收款及應收票據(其可收回性被認為難以預料而並非微乎其微)而確認的減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以準備賬記錄。當本集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微時，在準備賬中就該債務保留的任何金額乃予以撥回。先前在準備賬中計提之金額如被收回，其將從準備賬中撥回。準備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

本集團會在每個結算日參考內部和外來信息，確定下列資產是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少：

- 於附屬公司的投資；
- 物業、廠房及設備；及
- 發展中投資物業。

如果出現減值跡象，便會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

  資產可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前折現率，貼現至其現值。如果資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

  倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損即於損益中予以確認。就現金產生單位確認之減值虧損乃按比例基準於有關單位(或單位組別)中作分配以減少該等資產的賬面值，惟資產賬面值將不得減至低於其個別公允值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

- 撥回減值虧損

  如果用作釐定可收回金額的估計數字出現正面變化，減值虧損便會撥回。

  所撥回的減值虧損僅限於如過往年度沒有確認任何減值虧損而應以釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益內。

(j) 存貨

與物業開發活動有關的存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬，惟誠如附註2(h)(iv)所載列的已計及土地部分除外。成本及可變現淨值計算方式如下：

(i) 未來開發及待出售的發展中物業

未來開發及待出售的發展中物業的成本由特別界定的成本組成，包括土地的收購成本、累計開發成本、材料及供應、工資及其他直接費用及資本化借貸成本(見附註2(v))。可變現淨值指估計的售價減估計的完工成本及出售物業所產生的成本。

(ii) 持作出售的已竣工物業

若為本集團開發的已竣工物業，其未售出的物業的成本計量為按獲比例分配的該開發計劃的全部開發成本。可變現淨值指估計的售價減出售物業所產生的成本。

持作出售的已竣工物業的成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所產生的成本。

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公允值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註2(i))，但如應收賬款為關聯人士提供的沒有特定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在該等情況下，應收賬款將按成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註2(i))。

(l) 可換股票據

不包含權益部分的可換股票據乃計算如下：

於初步確認時，可換股票據的衍生成分乃以公允值計量，並呈列為衍生金融工具的一部分(見附註2(e))。任何超過初步確認為衍生成分的金額的所得款乃確認為負債成分。有關發行可換股票據的交易成本乃按所得款分配比例分配至負債及衍生成分。有關負債成分的交易成本部分初步確認為負債的一部分。有關衍生成分的部分乃即時於損益中確認。

衍生部分乃根據附註2(e)於其後重新計量。負債部分其後以攤銷成本列賬。於損益確認的利息費用乃利用實際利息法計算。

倘該票據獲兌換，衍生及負債部分的賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份的代價。倘該等票據獲贖回，該兩部分的已付款項及賬面值之間的差額乃於損益中確認。

(m) 計息借貸

計息借貸按公允值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異(連同任何應付利息及費用)會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(n) 認股權

本公司所發行並將以定額現金換取本公司本身固定數目股本工具以外方式結算的認股權，為衍生金融工具。分類為衍生金融工具的認股權按其於發行日期的公允值確認。其後期間的公允值變動乃透過損益確認。

(o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公允值確認。除根據附註2(s)(i)的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期而流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，並於購入後三個月內到期。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

薪金、工資、年度獎金及員工福利於本集團僱員提供相關服務的年度入賬。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。

(ii) 向定額供款退休計劃作出的供款

按香港強制性公積金計劃條例規定向強制性公積金作出的供款乃於產生時在損益中確認。

根據中國有關勞工規則及法規向當地適當的定額供款退休計劃作出的供款於產生時在損益內確認為支出，惟以彼等並未資本化為發展中投資物業及／或待出售的發展中物業為限。

(iii) 以股份為結算基礎的付款

授予僱員的認股權的公允值乃確認為僱員成本，而權益中的資本儲備則相應增加。公允值於授予當日採用估值方法計量，並計及認股權所授予的條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授認股權前符合歸屬條件，則認股權的估計總公允值在歸屬期內攤分，並計及認股權將會歸屬的可能性。

於歸屬期內，預期行使的認股權數量將被審閱。任何對過往年度已確認累計公允值所作的調整乃於回顧年度的損益表內扣除／計入，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對資本儲備作出相應調整。於歸屬日期，已確認為開支的金額會作調整，以

反映所歸屬的實際認股權數量(並對資本儲備作出相應調整)，惟僅於未能達到有關本公司股份市價的歸屬條件時方會沒收其認股權。股本金額於資本儲備確認，直至認股權獲行使(即轉撥至股份溢價賬時)或認股權到期(即直接撥至保留溢利時)為止。

(r) 所得稅

年內的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，除非屬直接在權益中確認的項目，則於權益中確認。

本期稅項為預期須就年內應課稅收入，根據採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報告的賬面值及計稅基礎兩者之間可予扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於撥回可扣稅差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定目前的應課稅暫時性差異是否容許確認由未動用稅務虧損及優惠所產生的遞延稅項資產時採用上述相同的標準(即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用的期間內回撥方可計算在內)。

該等確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況是首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債(惟其不可為企業合併的部分)，以及有關於附屬公司投資所引致的暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥的時間，並且不大可能在可見未來回撥的差異，或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥的差異)。

應確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日適用或主要適用的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時修正。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。本期稅項資產及遞延稅項負債只會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷本期稅項資產及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債方面，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或

- 遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：

- 同一應稅實體；或

- 不同應稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現及清償該資產及該負債。

(s) 所發出的財務擔保、準備及或然負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允值(即交易價格，除非該公允值能確實地估計)最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策(倘有關代價尚未收取或應予收取)而予以確認。倘並無收取或可收取代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的集團；及(ii)該集團的申索款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款(即最初確認的金額)，減累計攤銷，則準備根據附註2(s)(ii)確認。

(ii) 準備及或然負債

當本集團及本公司因過往的事件而須負上法律或推定的責任，可能須為處理該責任而導致含有經濟效益的資源外流及於可作出可靠的估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提準備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的準備以預計所需支出的現有價值呈列。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非資源外流的可能性極微。當可能發生的義務的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等義務亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

(t) 收入確認

在經濟效益可能流入本集團，及收入及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益內確認為收入的詳情如下：

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於已轉移所有權的主要風險及報酬予買家時，於損益內確認。本集團認為所有權的主要風險及報酬在物業完成及交付給買家時作出轉移。銷售物業收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，已計入資產負債表的預收款項內。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額於損益內確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃獎勵於損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內確認為收入。收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項。

(iii) 股息

- 非上市投資的股息收入乃當股東收取款項的權利確定時確認。

- 上市投資的股息收入乃投資項目的股價除息時確認。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(u) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日的滙率折算為人民幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按結算日的滙率折算為人民幣。滙兌收益或虧損於損益中確認。

以外幣列值及按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，乃按交易當日的滙率換算。以外幣列值而以公允值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公允值當日適用的滙率換算為人民幣。

(v) 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益內列支，但與收購、建設或生產而需相當長時間才可投入其擬定用途或銷售的資產的直接相關借貸成本則予以資本化。

作為合資格資產的部分成本的借貸成本乃於資產的開支產生、借貸成本產生及使資產投入其擬定用途或銷售所需的活動進行時開始資本化。於使合資格資產投入其擬定用途或銷售所需的活動大致上中止或完成時，則暫停或停止將借貸成本資本化。

(w) 關連人士

就本財務報表而言，任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(i) 該方能透過一家或多家中介公司，直接或間接控制本集團，或在財務及經營政策決策方面對本集團行使重大影響力，或共同控制本集團；

(ii) 本集團及該方同時受到共同控制；

(iii) 另一方為本集團的聯營公司或合資企業，而本集團是合資者；

(iv) 另一方為本集團的關鍵管理人員，或本公司的母公司，或與此人關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；

(v) 另一方為(i)所述關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；或

(vi) 另一方為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

近親為預期在與該實體交易時對其有所影響、受其影響之家族成員。

(x) 分部報告

分部乃指本集團內可明顯區分的組成部分，負責提供有別於其他分部的項目或服務(業務分部)，或於特定經濟環境中負責提供項目或服務(地區分部)，而各分部的風險及回報有異。

根據本集團的內部財務呈報方式，本集團就本財務資料而選擇業務分部為主要呈報方式，及地區分部為次要呈報方式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包括直接來自某一分部，以及可合理地分配至該分部的項目。分部收入、開支、資產及負債於綜合過程中撇銷集團公司間的結餘及集團公司間的交易前釐定，但同屬一個分部的集團公司間的結餘及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本性支出指於期內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產(有形及無形兩者)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括財務及企業資產與負債、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資開支。

3 新頒佈的會計準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可提早採納。

該等新訂及經修訂準則並無對於所呈報年度該等財務報表中所應用的會計政策產生重大變動。然而，於採納香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」及香港會計準則第1號「*財務報表的呈列：資本披露*」修訂本後，作出若干額外披露：

於採納香港財務報告準則第7號後，與原先須按香港會計準則第32號「*金融工具：披露及呈列*」予以披露的資料相比，財務報表包括有關本公司金融工具的重要性及該等工具產生的風險性質及程度方面的更廣泛披露。該等披露已於整個財務報表尤其是附註33內作出。

香港會計準則第1號修訂本引入額外披露規定，須提供有關資本水平以及本集團與本公司管理資本的目標、政策及程序方面的資料。該等新披露載於附註32(e)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號修訂本並無對已於金融工具確認之金額的分類、確認及計量構成任何重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋(見附註43)。

4 營業額

本集團的主要業務為在中國從事物業開發及物業租賃。

營業額即在抵銷集團內部交易後於本年度內的銷售物業收入及租金收入及管理費用收入(已扣除營業稅及其他銷售有關稅項及折扣)。

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
銷售物業	362,933	500,148
租金收入及管理費用	48,744	20,892
	411,677	521,040

5 出售共同控制實體／發展中物業收益

(a) 於二零零七年十一月九日，本集團向獨立第三方出售其於豐深投資有限公司(「豐深」)的50%股本權益，代價為人民幣314,682,000元。豐深由本集團於二零零七年八月以代價人民幣150,000,000元收購。出售收益為人民幣140,765,000元。

(b) 於二零零六年度內，本集團出售其發展中物業鴻隆高科技工業園，價款為人民幣328,356,000元。其中人民幣80,000,000元已於二零零六年內獲繳付，而餘下人民幣248,356,000元的價款則於二零零七年分三期繳清。出售收益為人民幣120,053,000元。

6 其他(虧損)／收益淨額

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
出售物業、廠房及設備收益	83	–
買賣證券的已變現及未變現收益淨額	1,799	–
匯兑(虧損)／收益淨額	(26,490)	2,162
	(24,608)	2,162

7 其他收入

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
賠償收入	–	1,390
利息收入	38,497	1,974
其他	1,979	404
	40,476	3,768

8 除税前溢利

除税前溢利已扣除／(計入)：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
(a) 融資成本		
須於五年內全部償還的銀行貸款及其他借貸利息	20,488	13,943
其他貸款利息	65,668	23,010
並非透過損益以公允值列賬的金融負債的利息費用總額	86,156	36,953
減：利息費用資本化為：發展中投資物業及待出售的發展中物業*	(31,065)	(13,783)
	55,091	23,170

* 借貸成本已分別按年利率介乎5.10%至8.22%(二零零六年：年利率6.14%至6.93%)予以資本化。

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
(b) 員工成本		
以股份為結算基礎的付款(附註31)	29,352	–
工資、薪金及其他員工成本	13,510	4,595
	42,862	4,595
包括：		
退休計劃供款	505	317

本集團於中國成立的附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。本集團的附屬公司乃按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。於本年度內，本集團向該計劃作出的供款為人民幣471,000元(二零零六年：人民幣317,000元)。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為按香港僱傭條例規定所聘用的僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員有關收入的5%向該計劃作出供款，惟以每月有關收入上限20,000港元為限。向該計劃作出的供款會即時歸屬。本集團於本年度內向該計劃作出的供款為人民幣34,000元(約相等於36,000港元)(二零零六年：無)。

除上述的每年供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他重大支付退休福利的責任。

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
(c) 其他項目		
租賃土地攤銷	2,261	3,041
減：金額資本化為：		
－發展中投資物業	–	(305)
－待出售的發展中物業	(977)	(1,452)
	1,284	1,284
折舊	2,040	1,692
總攤銷及折舊	3,324	2,976
核數師酬金		
－審核服務	2,015	809
－其他服務	330	47
轉租物業經營租賃費用	9,915	10,690
已售存貨成本	161,261	246,872
投資物業的租金收入	(33,397)	(3,405)
轉租物業的租金收入	(15,347)	(17,487)
總租金收入	(48,744)	(20,892)
減：直接開支*(附註(i))*	15,733	11,009
	(33,011)	(9,883)
或然租金收入	(618)	(108)

附註：

(i) 直接開支指轉租物業經營租賃費用及管理費開支。

9 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
本期稅項		
本年度中國企業所得稅準備	41,822	43,468
本年度土地增值稅準備	98,291	78,360
	140,113	121,828
遞延稅項		
暫時差異的產生	12,308	84,951
	152,421	206,779

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於香港並無任何估計應課稅收入，故並無就香港所得稅作出準備。中國企業所得稅準備乃根據中國相關規則及規例計算。本集團的附屬公司於年內適用的所得稅率介乎15%至33%(二零零六年：介乎15%至33%)。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過了中國企業所得稅法(「新稅法」)，並已於二零零八年一月一日生效。所有企業繳納的中國所得稅稅率乃統一為25%。

根據國務院於二零零七年十二月二十六日頒發的《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(「第39號通知」)，由二零零八年一月一日起本集團旗下若干在中國成立的附屬公司獲得的現有稅務優惠稅率15%將逐步過渡到25%的適用稅率。

新稅法的頒佈預期不會對綜合資產負債表中就本期應付稅項預提金額構成任何財務影響。

另根據新稅法，由二零零八年一月一日起，並非在中國成立或在中國設有營業地點，或在中國成立或在中國設有營業地點，惟有關收入實際上並非與中國成立或在中國設有營業地點有關的非居民企業，將須就多項被動收入(如源於中國的股息)按10%稅率(除非按條約減免)繳付代扣稅。

本集團正在評估新稅法在此代扣稅方面的影響，而迄今尚未就初步應用新稅法可能會對本集團的經營業績及財務狀況的影響得出結論。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出與會計溢利的對賬：

	二零零七年 *人民幣千元*	**二零零六年** *人民幣千元*
除稅前溢利	402,923	905,045
按深圳的稅率15%計算的除稅前溢利的名義稅項	60,438	135,757
在其他不同稅率地區的稅項影響	3,341	2,956
毋須計稅收入的稅項影響	(63)	(16)
不可扣減支出的稅項影響	4,498	690
未予以確認稅項虧損額的稅項影響	660	346
土地增值稅	83,547	66,606
其他	–	440
實際稅項支出	152,421	206,779

10 董事酬金

根據香港公司條例第161條所披露的董事酬金如下：

	董事袍金	基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	酌定花紅	退休計劃供款	分計	以股份為結算基礎的付款	二零零七年總計
	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*
						(附註)	
執行董事							
曾雲樞先生	1,500	–	–	19	1,519	–	1,519
曾勝先生	1,299	–	–	9	1,308	–	1,308
葉慶東女士	600	–	–	9	609	3,882	4,491
歐陽俊新先生	300	–	–	6	306	1,553	1,859
韓秦春博士	1,192	–	–	11	1,203	–	1,203
	4,891	–	–	54	4,945	5,435	10,380
獨立非執行董事							
李珺博士	133	–	–	–	133	475	608
張毅林先生	133	–	–	–	133	475	608
林偉芳女士	133	–	–	–	133	475	608
	399	–	–	–	399	1,425	1,824
非執行董事							
張化橋先生	44	–	–	–	44	3,281	3,325
陳軍余先生(已於二零零七年十月十六日辭任)	36	–	–	–	36	–	36
	80	–	–	–	80	3,281	3,361

	董事袍金	基本薪金、房屋津貼，其他津貼及實物福利	酌定花紅	退休計劃供款	二零零六年總計
	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*
執行董事					
曾雲樞先生	–	165	235	11	411
曾勝先生	–	59	241	6	306
葉慶東女士	–	180	120	6	306
歐陽俊新先生	–	63	47	4	114
韓秦春博士	–	–	–	–	–
	–	467	643	27	1,137

附註： 該等款項指根據本公司認股權計劃授予董事的認股權的估計價值。該等認股權的價值乃根據本集團有關以股份為結算基礎的付款交易的會計政策(如附註2(q)(iii)所載)計量，而根據該政策，包括就於歸屬前被沒收的所授出股本工具撥回過往年度預提款項的調整。

有關該等實物福利的詳情(包括所授出認股權的主要條款及數目)乃披露於董事會報告「認股權」一段及附註31。

11 最高酬金人士

五名最高酬金人士之中，分別有兩名(二零零六年：三名)為董事，其酬金於附註10披露。其餘三名(二零零六年：兩名)人士的酬金總額如下：

	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金及其他酬金	1,354	264
酌定花紅	512	236
以股份為結算基礎的付款	10,350	–
退休計劃供款	28	12
	12,244	512

其餘三名(二零零六年：兩名)最高酬金人士的酬金範圍如下：

	僱員數目	
	二零零七年	二零零六年
人民幣零元至人民幣1,000,000元	–	2
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	–
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	1	–
人民幣6,000,001元至人民幣6,500,000元	1	–

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團概無向董事、高級行政人員或任何五名最高薪酬的人士支付酬金，作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

12 本公司權益股東應佔虧損

本公司權益股東應佔綜合溢利包括人民幣62,110,000元(二零零六年：無)的虧損，該虧損已於本公司的財務報表中處理。

13 股息

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無宣派或批准任何股息。

14 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本年度內本公司權益股東應佔溢利人民幣250,685,000元(二零零六年：人民幣698,969,000元)，以及於本年度內已發行股份的加權平均數1,036,325,000股(二零零六年：1,036,100,000股)計算。於截至二零零六年十二月三十一日止年度及由二零零七年一月一日至二零零七年三月十二日止期間內已發行股份的加權平均數乃根據假設於該年度／期間內已發行1,036,100,000股普通股而計算。

股份加權平均數(基本)

	二零零七年 *千股*
於一月一日的股份加權平均數	1,036,100
已行使認股權的影響	225
於十二月三十一日的股份加權平均數(基本)	1,036,325

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零七年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣250,685,000元及股份加權平均數1,060,772,000股計算，結果如下：

股份加權平均數(攤薄)

	二零零七年 *千股*
於一月一日的股份加權平均數	1,036,100
被視為根據認股權計劃無償發行普通股	24,672
於十二月三十一日的股份加權平均數(攤薄)	1,060,772

就年內授出的認股權(附註25(b))而言，於被視為行使後並無對每股盈利產生攤薄影響。本公司假設現有條件狀況保持不變，因而並無達致重設及調整之條件。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於並無尚未行使的潛在攤薄股份，因此並無披露每股攤薄盈利。

15 分部報告

分部資料按本集團的業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與本集團的內部財務報告較為相關，因此業務分部資料被選為主要報告形式。由於本集團的主要業務大多於中國經營，故概無分部資料按本集團的地區分部呈列。

業務分部

本集團由下列主要業務分部組成：

— 物業開發	:	開發及銷售物業
— 物業租賃	:	租賃投資物業及轉租物業及提供有關管理服務

	物業開發	物業租賃	分部之間的抵銷	綜合
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
外來客戶收入	362,933	48,744	–	411,677
分部業績	197,424	25,912	–	223,336
投資物業的公允值的增加淨額	–	180,352	–	180,352
未能分類的經營收入及開支				82,508
經營溢利				486,196
衍生金融工具的公允值的變動淨額				(28,182)
融資成本				(55,091)
除稅前溢利				402,923
所得稅				(152,421)
本年度溢利				250,502
攤銷及折舊	2,835	426		
於二零零七年十二月三十一日				
分部資產	1,485,954	1,318,871	(42,013)	2,762,812
未能分類的資產				769,243
總資產				3,532,055
分部負債	236,819	174,380	(42,013)	369,186
未能分類的負債				1,523,143
總負債				1,892,329
所產生的資本支出	572,503	73,114		

	物業開發	物業租賃	分部之間的抵銷	綜合
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
外來客戶收入	500,148	20,892	–	521,040
分部業績	355,901	2,924	–	358,825
投資物業的公允值的增加淨額	–	566,343	–	566,343
未能分類的經營收入及開支				2,615
經營溢利				927,783
衍生金融工具的公允值的變動淨額				432
融資成本				(23,170)
除稅前溢利				905,045
所得稅				(206,779)
本年度溢利				698,266
攤銷及折舊	2,559	417		
於二零零六年十二月三十一日				
分部資產	595,125	1,110,570	(75,988)	1,629,707
未能分類的資產				119,767
總資產				1,749,474
分部負債	207,906	32,365	(75,988)	164,283
未能分類的負債				740,768
總負債				905,051
所產生的資本支出	279,702	214,113		

16 物業、廠房及設備

	本集團				
	持作自用樓宇	租賃裝修	傢俱、裝置及設備	汽車	總計
	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*
成本：					
於二零零七年一月一日	3,470	2,227	1,579	4,267	11,543
自附屬公司獲得	–	–	828	540	1,368
添置	–	1,625	1,041	2,148	4,814
出售	–	–	–	(620)	(620)
於二零零七年十二月三十一日	3,470	3,852	3,448	6,335	17,105
累計折舊：					
於二零零七年一月一日	(738)	(1,250)	(887)	(2,523)	(5,398)
自附屬公司獲得	–	–	(116)	(372)	(488)
本年度折舊	(172)	(530)	(342)	(996)	(2,040)
出售時撥回	–	–	–	593	593
於二零零七年十二月三十一日	(910)	(1,780)	(1,345)	(3,298)	(7,333)
賬面淨值：					
於二零零七年十二月三十一日	2,560	2,072	2,103	3,037	9,772

	本集團				
	持作自用樓宇	租賃裝修	傢俱、裝置及設備	汽車	總計
	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*
成本：					
於二零零六年一月一日	3,470	2,145	1,446	3,841	10,902
添置	–	82	133	426	641
於二零零六年十二月三十一日	3,470	2,227	1,579	4,267	11,543
累計折舊：					
於二零零六年一月一日	(567)	(751)	(617)	(1,771)	(3,706)
本年度折舊	(171)	(499)	(270)	(752)	(1,692)
於二零零六年十二月三十一日	(738)	(1,250)	(887)	(2,523)	(5,398)
賬面淨值：					
於二零零六年十二月三十一日	2,732	977	692	1,744	6,145

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國持作自用及租賃期為40年的樓宇已抵押予銀行以獲銀行貸款，該抵押已於年內獲解除及其詳情載於附註26。

	本公司
	租賃裝修
	人民幣千元
成本：	
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	–
添置	530
於二零零七年十二月三十一日	530
累計折舊：	
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	–
本年度折舊	(63)
於二零零七年十二月三十一日	(63)
賬面淨值：	
於二零零七年十二月三十一日	467
於二零零六年十二月三十一日	–

17 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
非上市投資，按成本	80,082	–
應收附屬公司款項	829,832	–
減：應收附屬公司款項的減值虧損	(561)	–
	909,353	–

除一筆人民幣40,234,000元款項按中國人民銀行每年不時釐定的一年期人民幣貸款基準利率計息外，與附屬公司的結餘乃無抵押、免息及預期於一年後收回。

下表僅載列主要影響本集團業績、資產及負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持有的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立／成立地點	經營地點	已發行／實繳資本	本公司應佔權益百分比 直接 %	間接 %	主要業務	法定形式
Access Achievement Limited	英屬處女群島	中華人民共和國（「中國」）深圳	10,000美元	100	–	投資控股	私人有限公司
鴻隆地產（深圳）有限公司	中國深圳	中國深圳	人民幣299,000,000元	–	100	物業開發及物業投資	外商獨資企業
深圳市英華實業發展有限公司	中國深圳	中國深圳	人民幣28,000,000元	–	86	物業開發	有限公司
惠州市銀泰達實業有限公司	中國惠州	中國惠州	人民幣20,000,000元	–	100 *(附註(a))*	物業開發	有限公司
深圳市鴻隆商業管理有限公司	中國深圳	中國深圳	人民幣10,680,000元	–	100 *(附註(b))*	物業租賃及轉租	有限公司
張家口中惠房地產開發有限公司	中國河北（於二零零七年十月收購）	中國河北	20,000,000港元	–	100	物業開發	外商獨資企業
梅州鴻隆實業有限公司（原稱梅州市財匯科技有限公司）	中國梅州（於二零零七年七月收購）	中國梅州	人民幣5,000,000元	–	100	物業開發	有限公司
興寧市鴻隆房地產實業有限公司	中國梅州（於二零零七年九月成立）	中國梅州	人民幣221,990,926元	–	100	物業開發	外商獨資企業
惠州市興沃房地產開發有限公司	中國惠州（於二零零七年十一月成立）	中國惠州	人民幣20,000,000元	–	100	物業開發	有限公司

附註：

(a) 於二零零七年十月，本公司應佔權益百分比由51%改為100%。

(b) 於二零零七年三月，本公司應佔權益百分比由94%改為100%。

18 投資物業

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於一月一日	1,004,500	54,300
轉撥自發展中投資物業	–	904,000
添置	72,634	38,747
公允值增加淨額	180,352	7,453
於十二月三十一日	1,257,486	1,004,500

(a) 本集團所有投資物業在二零零七年十二月三十一日，已由獨立測量師行萊坊測計師行有限公司(其僱員為對被估值物業的位置及種類有近期經驗的香港測量師學會會員)，根據市場價值基準，參考租金收入淨額，並計及可能的復歸收入而重新評估。

(b) 投資物業的公允值分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
中國，以下列年期租約持有		
－超過50年	1,210,506	962,000
－10年至50年	46,980	42,500
	1,257,486	1,004,500

(c) 根據經營租賃出租的投資物業

本集團根據經營租賃出租若干投資物業。除若干租約並無特定條款外，所有其他租約初步均為期一至二十年及於該日後可選擇續租，而屆時所有條款均可重新協商。於二零零七年十二月三十一日，該等租賃均不含重大或然因素。

所有物業根據經營租賃持有，並且在其他方面符合投資物業界定皆歸類為投資物業。

(d) 本集團根據不可解除的經營租賃的投資物業在日後應收的最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	36,089	25,388
一年後但五年內	129,719	104,420
五年後	303,951	288,075
	469,759	417,883

(e) 於二零零六年十二月三十一日，本集團若干投資物業已作授於本集團銀行貸款抵押之用。該抵押已於年內獲解除及其詳情載於附註26。

(f) 於二零零六年內，重估發展中投資物業導致公允值增加淨額為人民幣558,890,000元，連同於重估前持作發展的投資物業賬面值人民幣345,110,000元共計人民幣904,000,000元，於竣工時已轉撥至投資物業。

19 買賣證券

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
買賣證券（按市值）		
上市股票		
－香港境外	3,733	–

20 存貨

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
供出售未來開發及發展中物業	927,176	86,119
持作出售的已竣工物業	5,684	15,873
	932,860	101,992

(a) 包括在供出售未來開發及發展中物業及持作出售的已竣工物業內的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
中國，以租約方式持有		
－超過50年	67,811	70,235
－10年至50年	4,232	4,323
	72,043	74,558

(b) 預期超過一年以後方可變現的供出售未來開發及發展中物業的金額分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
供出售未來開發及發展中物業	141,197	60,640

所有其他存貨預期可在一年內變現。

(c) 於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣18,896,000元的若干供出售未來開發及發展中物業用於抵押本集團一名少數股東的關聯公司已提取的銀行貸款。根據該安排，該名少數股東在該附屬公司的股權由本集團持有用作抵押。於年內，該抵押已獲解除。

21 應收賬款及其他應收款，及預付土地成本

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收賬款*(附註(a))*	8,821	310,378	–	–
其他應收款	80,552	6,590	–	–
貸款及墊款*(附註(b))*	179,106	55,017	24,358	–
應收一名董事賬款*(附註(c))*	–	30,649	–	–
貸款及應收款	268,479	402,634	24,358	–
衍生金融工具*(附註22)*	1,400	–	1,400	–
預付款	249,427	86,445	–	11,915
應收賬款及其他應收款總額	519,306	489,079	25,758	11,915
預付土地成本*(附註(d))*	220,620	89,128	–	–
	739,926	578,207	25,758	11,915

預期所有應收賬款及其他應收款均於一年內收回。

(a) 應收賬款包含於應收賬款及其他應收款內，其於結算日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
0至90日	8,368	310,378
91至180日	73	–
181至365日	380	–
	8,821	310,378

應收賬款於賬單發出日後30-90天到期。

於二零零六年十二月三十一日，應收賬款包括有關出售鴻隆高科技工業園的金額，其詳情載於附註5(b)。

本集團的信貸政策載於附註33(a)。

(b) 給予業務聯繫人士的貸款及墊款為有抵押、按中國人民銀行每年不時釐定的一年期人民幣貸款基準利率至年利率50%計息和可於一年內收回。

(c) 根據香港公司條例第161B條所披露的應收一名董事賬款如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
曾勝先生	–	30,649	–	–
年內未償還款項的最高金額	30,649	31,583	914	–

應收一名董事賬款乃無抵押、不計息和可於要求時收回。

於二零零七及二零零六年十二月三十一日，並無已逾期但未支付的款項，亦無就應收一名董事結餘作出任何準備。

(d) 預付土地成本乃涉及於中國按中長期租約持有的租賃土地。

22 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
衍生金融資產*(附註21)*		
優先票據贖回選擇權*(附註25)*	1,400	–
衍生金融負債*(附註27)*		
認股權*(附註25)*	74,541	–

所有衍生金融工具的金額均按公允值列賬。贖回選擇權的公允值乃由獨立估值師資產評值顧問有限公司採用Hull-White單因素財務模型釐定。

認股權的公允值由獨立估值師資產評值顧問有限公司採用伯力克－舒爾斯財務模型計算。

23 抵押存款

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團抵押存款包括現金人民幣1,973,000元(二零零六年：人民幣11,451,000元)。該等現金乃為若干銀行授予本集團物業買方的按揭貸款融資作為保證按金存入該等銀行。

(b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團抵押存款中包括就一筆載於附註26的銀行貸款而抵押予銀行合共為人民幣174,460,000元(二零零六年：人民幣8,000,000元)的存款。

(c) 於二零零六年十二月三十一日，為應付票據而存入銀行的存款為人民幣4,658,000元。

(d) 於二零零六年十二月三十一日，自一租戶收取的有關投資物業的租賃按金人民幣2,981,000元抵押予一間銀行。

(e) 於二零零七年十二月三十一日，本公司抵押存款中包括就載於附註26的附屬公司的銀行貸款而抵押予銀行的存款合共為人民幣164,406,000元(二零零六年：無)。

24 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及其他金融機構的存款	121,331	–	116,646	–
銀行存款及現金	275,770	31,540	6,289	–
	397,101	31,540	122,935	–

25 非即期計息借貸

非即期計息借貸之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行貸款－已抵押*(附註26)*	400,678	–	–	–
優先票據*(附註(b))*	555,708	–	555,708	–
	956,386	–	555,708	–

(a) 所有非即期計息借貸按已攤銷成本列賬。預期並無非即期計息借貸須於一年內償還。

(b) 優先票據

根據本公司於二零零七年九月二十日訂立的發售備忘錄，本公司發行900個單位的優先票據(統稱為「優先票據」)及81,000,000份未繳款認股權(「認股權」)，本金額合共為90,000,000美元。優先票據按年利率12.5%計息，須每半年付息一次，並將於二零一二年十月三日到期。與優先票據分開，每份認股權可由發行日期起至二零一二年十月二日，按初步行使價(受若干重定及調整之條件規限)每股3.36港元認購。

根據本公司與一金融機構於緊隨上述發售備忘錄後訂立的交叉貨幣及利率掉期協議(「掉期協議」)，優先票據根據掉期協議於發行日期視為生效的名義本金額為人民幣676,845,000元，而優先票據適用的名義利率為中國人民銀行不時釐定的一年期人民幣存款基準利率另加年利率5.3%。利息付款將於二零零八年十月三日起每年支付一次。

按照上述發售備忘錄所載的條件，本公司獲授一項贖回選擇權，以便於二零一零年十月三日或以後任何時間，可按相等於本金額的100%至106.25%的贖回價另加至贖回日期的預提未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。於二零一零年十月三日前任何時間，本公司可按相等於優先票據本金額的100%另加至贖回日期的應付溢價以及預提未付利息(如有)，贖回全部而非部分優先票據。此外，於二零一零年十月三日前任何時間，本公司可按相等於本金額的112.5%另加至贖回日期的預提未付利息(如有)，贖回最多不超過本金總額的35%連同若干次銷售本公司股份的所得款項。

優先票據為本公司的一般責任，支付權次序將優先於本公司已明確表示為從屬於優先票據支付權的任何現有及未來責任，並在支付權方面至少與本公司的所有其他無抵押非從屬負債享有同等地位(受該非從屬負債根據適用法律的任何優先權規限)。優先票據持有人有權優先享有本公司就若干抵押品支付的抵押品利息，而就本公司收取的抵押品價值而言，優先票據於支付權方面實際上優先於本公司的無抵押責任。

優先票據可分析為以下部分：

(i) 優先票據的負債部分指契約釐定的未來現金流量來源的現值，而未來現金流量乃經計及本公司的業務總風險及大量的優先票據(惟並無轉換期權)，按可比較信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分的實際利率為每年12%。

(ii) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回所有或部分優先票據的公允值。

(iii) 認股權指可按適用行使價認購本公司股份的權利的公允值。

優先票據不同部分於年內的變動載列如下：

	負債	**認股權**	**贖回選擇權**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	–	–	–	–
發行優先票據所得款項	579,325	103,496	(5,976)	676,845
交易成本	(31,390)	–	–	(31,390)
所得款項淨額	547,935	103,496	(5,976)	645,455
已攤銷交易成本	7,773	–	–	7,773
匯兑差額	–	(3,183)	166	(3,017)
公允值減少／(增加)淨額	–	(25,772)	4,410	(21,362)
於二零零七年十二月三十一日	555,708	74,541	(1,400)	628,849

於二零零七年十二月三十一日，優先票據的負債部分的公允值與其賬面值並無重大差異。

26 銀行貸款及其他借貸

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行貸款*(附註(a))*		
－有抵押	584,697	140,000
－無抵押	35,000	160,000
	619,697	300,000
可換股票據*(附註(b))*	–	56,944
貸款票據*(附註(c))*	–	113,314
	619,697	470,258

(a) 銀行貸款

於二零零七年十二月三十一日，應償還的銀行貸款如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內或於要求時償還	219,019	300,000
一年後但兩年內	32,528	–
兩年後但五年內	112,491	–
五年後	255,659	–
	400,678	–
	619,697	300,000

於一年內到期或按要求償還的銀行貸款及其他借貸包括長期銀行貸款的即期部分人民幣30,321,000元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團用作抵押銀行貸款的資產分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
持作自用的樓宇	–	2,732
投資物業	–	69,500
抵押存款	174,460	8,000
	174,460	80,232

(b) 可換股票據

	本集團		
	貸款部分	衍生部分	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本金	63,260	–	63,260
交易成本	(15,340)	–	(15,340)
所得款項淨額	47,920	–	47,920
於發行日期衍生部分價值	(6,710)	6,710	–
已攤銷交易成本及折讓	16,538	–	16,538
衍生部分公允值變動	–	(432)	(432)
匯兑差額	(804)	(280)	(1,084)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日的賬面值	56,944	5,998	62,942
已攤銷交易成本及折讓	5,512	–	5,512
衍生部分公允值變動	–	49,544	49,544
匯兑差額	(374)	–	(374)
	62,082	55,542	117,624
轉換為66,000,000股普通股：			
－股本*(附註32)*			(653)
－股份溢價*(附註32)*			(116,971)
於二零零七年十二月三十一日的賬面值			–

於二零零六年十月五日，本公司的直接全資附屬公司 Access Achievement Limited 向一名獨立第三方發行本金為8,000,000美元（相等於於發行日期的人民幣63,260,000元）的零息可換股票據（「可換股票據」）。可換股票據的首次費用及安排費用總額合共1,940,000美元（相等於於發行日期的人民幣15,340,000元）。可換股票據，連同載於附註26(c)的貸款票據乃由Access Achievement Limited全部已發行股本及鴻隆地產（深圳）有限公司的全部繳足股本所抵押。

可換股票據之衍生部分的價值乃由獨立估值師永利行國際集團於可換股票據發行日期根據「柏力克－舒爾斯」期權定價模式所釐定。包含於可換股票據的兑換股權估值的假設列載如下：

股份價格	0.81港元
行使價	0.72港元
預期波幅	0.1%
預期認股權期限	4個月
預期股息	–
無風險利率	3.71%

除無風險利率由於發行日期的3.71%變為於二零零六年十二月三十一日的3.48%外，可換股票據的衍生部分公允值乃根據上文所載的相同假設進行估值。

本公司股份於二零零七年二月二十二日在聯交所上市時，全部可換股票據根據發行可換股票據的條款兑換為本公司66,000,000股普通股份。

(c) 貸款票據

	本集團 *人民幣千元*
本金	134,427
交易成本	(25,877)
所得款項淨額	108,550
已攤銷交易成本	6,472
匯兑差額	(1,708)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日的賬面值	113,314
已攤銷交易成本	16,553
匯兑差額	(3,194)
年內償還	(126,673)
於二零零七年十二月三十一日的賬面值	–

於二零零六年十月五日，本公司的直接全資附屬公司Access Achievement Limited向一名獨立第三方(「持有人」)發行本金為17,000,000美元(相等於於發行日期的人民幣134,427,000元)的零息貸款票據(「貸款票據」)。貸款票據的首次費用及安排費用總額合共3,273,000美元(相等於於發行日期的人民幣25,877,000元)。貸款票據，連同載於附註26(b)的可換股票據乃由Access Achievement Limited全部已發行股本及鴻隆地產(深圳)有限公司的全部繳足股本所抵押。

根據貸款票據的相關條款，貸款票據的本金分兩期償還，第一期於二零零七年四月五日償付1,700,000美元(相等於人民幣13,275,000元)；第二期於二零零七年十月五日償付15,300,000美元(相等於人民幣119,473,000元)。二零零七年三月，持有人獲償付8,000,000美元，而Access Achievement Limited的已發行股本的71%以及鴻隆地產(深圳)有限公司的繳足股本的71.78%的抵押相應地解除。餘額9,000,000美元已於二零零七年十月償還予持有人，而所有抵押品因此從該等押記中獲解除。

27 應付賬款、其他應付款及預提費用

	本集團		本公司	
	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
應付票據	–	4,500	–	–
應付賬款	16,959	35,868	–	–
應付一名董事款項	899	–	–	–
應付關連公司款項	18,000	–	–	–
衍生金融工具*(附註22)*	74,541	–	74,541	–
其他應付款及預提費用	204,179	142,635	24,248	11,944
	314,578	183,003	98,789	11,944

應付一名董事及一間關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付賬款、其他應付款及預提費用包括應付賬款，其於年結日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
90日內應付或按要求	16,959	35,868

28 預收賬款

預收賬款是指本集團自預售物業購買者收取的銷售所得款及自本集團投資物業的租戶收取的預付租金收入。所有預收賬款預期於一年內結算。

29 租賃及其他按金

租賃及其他按金中包括一筆預期於一年後償還為人民幣8,634,000元的款項(二零零六年：人民幣7,237,000元)。所有其他租賃及其他按金均預期於一年內償還。

30 綜合資產負債表內的所得稅

(a) 綜合資產負債表的本期稅項指：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
中國企業所得稅		
本年度準備	41,822	43,468
已付暫繳稅項	(1,080)	–
有關過往年度的稅項準備結餘	26,540	14,889
應付稅項	67,282	58,357
土地增值稅		
本年度準備	98,291	78,360
已付暫繳稅項	–	(1,047)
有關過往年度的稅項準備結餘	77,313	–
應付稅項	175,604	77,313
應付稅項總額	242,886	135,670

(b) 遞延稅項

本集團

於綜合資產負債表內確認的遞延稅項(資產)／負債部分及年內變動如下：

遞延稅項源自：	**重估投資物業**	**源自土地增值稅的暫時差異**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零六年一月一日	1,861	–	1,861
自損益中扣除	84,951	–	84,951
於二零零六年十二月三十一日	86,812	–	86,812
於二零零七年一月一日	86,812	–	86,812
扣除／(計入)損益	27,052	(14,744)	12,308
於二零零七年十二月三十一日	113,864	(14,744)	99,120

(c) 本集團並未就稅項虧損人民幣3,246,000元(二零零六年：人民幣1,047,000元)確認遞延稅項資產，因為未來不可能提供應課稅溢利以抵銷虧損。稅項虧損將根據現行的稅項法例於二零一二年到期。

31 以股份為結算基礎的付款

本公司於二零零七年一月三十一日採納一項認股權計劃，據此本公司董事獲授權可酌情邀請本集團的僱員及顧問(包括本集團旗下任何公司的董事)認購本公司股份。該等認股權一般自授出日期起滿六個月至一年後歸屬，及可於五至十年期間內行使。每份認股權賦予持有人權利，可按預定行使價加每份認股權10港元認購一股本公司普通股。

(a) 年內尚存批授的條款及條件如下，據此所有認股權均以股份進行實物交付：

	認股權數目	**歸屬條件**	**認股權合約年期**	**行使價**
授予董事的認股權				
－於二零零七年一月三十一日	7,000,000	由上市日起計滿六個月	5年	0.60港元
－於二零零七年五月十五日	10,000,000	由授出日期起計滿六個月	10年	1.84港元

	認股權數目	歸屬條件	認股權合約年期	行使價
授予僱員的認股權				
－於二零零七年一月三十一日	16,000,000	由上市日起計滿六個月	5年	0.60港元
－於二零零七年五月十五日	13,929,000	由授出日期起計滿六個月	10年	1.84港元
－於二零零七年十月十日	1,000,000	由授出日期起計滿六個月	10年	2.99港元
授予第三方的認股權：				
－於二零零七年五月十五日	18,000,000	由授出日期起計滿六個月	10年	1.84港元
－於二零零七年十月十日	5,000,000	由授出日期起計滿六個月	10年	2.99港元
－於二零零七年十月十日	20,000,000	由授出日期起計滿一年	10年	2.99港元
認股權總數	90,929,000			

(b) 認股權數目及其加權平均行使價如下：

	二零零七年	
	加權平均行使價	認股權數目
		千股
年初尚未行使	–	–
年內授出	1.86港元	90,929
年內行使	0.64港元	(4,150)
年內沒收	1.84港元	(470)
年終尚未行使	1.91港元	86,309
年終可予行使	1.45港元	60,309

就年內已行使認股權於行使日期的加權平均股價為2.80港元(二零零六年：不適用)。

於二零零七年十二月三十一日尚未行使認股權的行使價為0.60港元、1.84港元或2.99港元(二零零六年：不適用)，而加權平均餘下合約年期為8.1年(二零零六年：不適用)。

(c) 認股權的公允值及假設

以授予認股權換取所收取服務的公允值乃參照所授予認股權的公允值計量。所授予認股權的公允值估計乃根據伯力克－舒爾斯定價模式及二項式點陣模式計量。認股權的合約年期及預期提早行使乃作為數據輸入有關模式。

認股權的公允值及假設

	授出日期		
	二零零七年一月三十一日	二零零七年五月十五日	二零零七年十月十日
於計量日期的公允值	0.78港元	0.47港元	0.64港元
股價	不適用	1.84港元	2.93港元
行使價	0.60港元	1.84港元	2.99港元
預期波幅(以該等模式中採用的加權平均波幅表示)	47.9%	48.9%	51.05%
認股權年期(以該等模式中採用的加權平均年期表示)	3年	3.25年	10年
預期股息	4.4%	3.4%	1.21%
無風險利率(以外匯基金票據計算)	4.0%	4.2%	4.28%
採用的估值模式	伯力克－舒爾斯	伯力克－舒爾斯	二項式

預期波幅乃根據歷史波幅(根據認股權的加權平均餘下年期計算)，並就根據公開可用資料調整任何預期變動的未來波幅。

認股權根據服務狀況批授。該狀況並無計及所收取服務於授出日期的公允值計量。並無與認股權批授有關的市場條件。

32 資本及儲備

(a) 本集團

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零六年一月一日		25,000	–	–	14,611	–	82,793	122,404	24,694	147,098
本年度溢利		–	–	–	–	–	698,969	698,969	(703)	698,266
所收購的新附屬公司的股本面值		(24,979)	–	24,979	–	–	–	–	–	–
於註冊成立時發行的股份		59	–	–	–	–	–	59	–	59
轉撥至法定儲備金		–	–	–	19,511	–	(19,511)	–	–	–
收購一間附屬公司的額外權益		–	–	–	–	–	(100)	(100)	(900)	(1,000)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	(c)(i)	80	–	24,979	34,122	–	762,151	821,332	23,091	844,423
本年度溢利		–	–	–	–	–	250,685	250,685	(183)	250,502
轉撥至法定儲備金		–	–	–	8,366	–	(8,366)	–	–	–
因重組產生	(c)(ii)	752	–	(752)	–	–	–	–	–	–
資本化發行	(c)(iii)	5,941	(5,941)	–	–	–	–	–	–	–
根據全球發售及因超額配股權獲行使而發行的股份(扣除股份發行成本)	(c)(iv)	2,832	462,767	–	–	–	–	465,599	–	465,599
轉換可換股票據	(c)(v)	653	116,971	–	–	–	–	117,624	–	117,624
以股份為結算基礎的付款(附註31)		–	–	–	–	44,727	–	44,727	–	44,727
根據認股權計劃發行的股份	(c)(vi)	38	5,669	–	–	(3,176)	–	2,531	–	2,531
已沒收的認股權		–	–	–	–	(220)	220	–	–	–
收購附屬公司的額外權益		–	–	–	–	–	(75,040)	(75,040)	(10,640)	(85,680)
於二零零七年十二月三十一日		10,296	579,466	24,227	42,488	41,331	929,650	1,627,458	12,268	1,639,726

(b) 本公司

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日		–	–	–	–	–	–
本年度虧損		–	–	–	–	(29)	(29)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日		–	–	–	–	(29)	(29)
本年度虧損		–	–	–	–	(62,110)	(62,110)
因重組產生	(c)(ii)	832	–	(752)	–	–	80
資本化發行	(c)(iii)	5,941	(5,941)	–	–	–	–
根據全球發售及因超額配股權獲行使而發行的股份(扣除股份發行成本)	(c)(iv)	2,832	462,767	–	–	–	465,599
轉換可換股票據	(c)(v)	653	116,971	–	–	–	117,624
以股份為結算基礎的付款(附註31)		–	–	–	44,727	–	44,727
根據認股權計劃發行的股份	(c)(vi)	38	5,669	–	(3,176)	–	2,531
已沒收的認股權		–	–	–	(220)	220	–
於二零零七年十二月三十一日		10,296	579,466	(752)	41,331	(61,919)	568,422

(c) 股本

(i) 於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表呈列的股本為Access Achievement Limited的股本。

(ii) 於二零零六年七月二十日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為10,000,000股每股面值0.01港元的股份。1股每股面值0.01港元的未繳股款股份發行及配發予Codan Trust Company (Cayman) Limited，並於同日轉撥予Grand Prosperity Limited。此外，本公司發行99股每股面值0.01港元的未繳股款股份，並於同日配發予Grand Prosperity Limited。

於二零零七年一月三十一日，透過於董事會會議上通過的普通決議案，本公司的法定普通股本透過增發額外29,990,000,000股每股面值0.01港元的普通股而增加至300,000,000港元，並在各方面與本公司的現有股份享有同等地位。同日，本公司向Grand Prosperity Limited發行及配發（按面值0.01港元入賬繳足）83,999,900股股份，並按面值入賬繳足由Grand Prosperity Limited所持有的100股未繳款股份，代價為向本公司轉讓相當於Access Achievement Limited全部已發行股本的合共100,000股每股面值0.1美元的股份，根據本公司（作為買方）與曾勝先生及曾雲樞先生（兩位作為賣方）於同日訂立的買賣協議，其中80,000股股份由曾勝先生轉讓及20,000股股份由曾雲樞先生轉讓。

(iii) 於二零零七年二月二十二日，股份溢價賬的進賬額人民幣5,941,000元乃悉數用作支付按繳足配發及分派予當時股東的600,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

(iv) 於二零零七年二月二十二日，本公司股份在聯交所上市後，按每股1.8港元的價格發行及提呈合共250,000,000股每股面值0.01港元的普通股，以供認購。於二零零七年三月十三日，於超額配股權獲行使後，本公司以每股1.8港元的價格發行及提呈合共36,100,000股每股面值0.01港元的普通股，以供認購。本集團籌集約共472,345,000港元（相當於人民幣465,599,000元）（扣除股份發售的相關費用）。

(v) 於二零零七年二月二十二日，合共8,000,000美元的可換股票據已轉換為66,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

(vi) 於二零零七年十二月十二日，可認購4,000,000股本公司普通股的認股權獲行使，代價為2,400,000港元（相當於人民幣2,267,000元），其中40,000港元（相當於人民幣37,000元）計入股本及餘額2,360,000港元（相當於人民幣2,230,000元）計入股份溢價賬。根據附註2(q)(iii)所載的政策，3,116,000港元（相當於人民幣3,106,000元）已從資本儲備撥至股份溢價賬。

於二零零七年十二月十三日，可認購100,000股本公司普通股的認股權獲行使，代價為184,000港元（相當於人民幣174,000元），其中人民幣700元計入股本及餘額183,100港元（相當於人民幣173,000元）計入股份溢價賬。根據附註2(q)(iii)所載的政策，48,000港元（相當於人民幣47,000元）已從資本儲備撥至股份溢價賬。

於二零零七年十二月二十四日，可認購50,000股本公司普通股的認股權獲行使，代價為92,000港元（相當於人民幣90,000元），其中人民幣500元計入股本及餘額91,500港元（相當於人民幣90,000元）計入股份溢價賬。根據附註2(q)(iii)所載的政策，24,000港元（相當於人民幣23,000元）已從資本儲備撥至股份溢價賬。

(vii) 於結算日未屆滿及未行使認股權的條款

行使期	行使價	二零零七年 數目	二零零六年 數目
二零零七年八月二十二日至二零一二年二月二十一日	0.60港元	19,000,000	–
二零零七年十一月十五日至二零一六年五月十四日	1.84港元	41,309,000	–
二零零八年四月十日至二零一七年十月九日	2.99港元	6,000,000	–
二零零八年十月十日至二零一七年十月九日	2.99港元	20,000,000	–
		86,309,000	–

每份認股權賦予持有人權利可認購一股本公司普通股。有關該等認股權的進一步詳情載於財務報表附註31。

(viii) 於二零零七年十二月三十一日的股本如下:

	二零零七年	
	股份數目	金額 *千港元*
法定:		
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足:		
每股面值0.01港元的普通股	1,040,250,000	10,403
		人民幣千元
人民幣相等於		10,296

(ix) 於二零零七年十月三日，本公司發行81,000,000份認股權予優先票據的初步買方。於結算日，尚有81,000,000份未行使認股權。每位認股權持有人可由二零零七年十月三日起至二零一二年十月二日止任何時間，按行使價(受若干重定及調整的條件規限)每股3.36港元，以現金認購一股每股面值0.01港元的本公司普通股。在本公司的現有資本架構下，當認股權悉數獲行使時將導致須額外發行81,000,000股每股面值0.01港元的普通股，及認購款項總額於扣除相關費用前為272,160,000港元。

(d) 儲備的性質及目的

(i) 合併儲備

合併儲備乃指所收購的附屬公司股份的面值與本公司交易所用股份面值之間的差額。

(ii) 法定儲備金包括以下各項：

法定儲備金

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司須按中國會計制度，將其除稅後溢利的10%轉撥至法定儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本的50%。轉撥款項至此項儲備必須於分派股息予股東前作出。

法定儲備金可用以抵銷過往年度的虧損(如有)；透過按股東現有持股量向股東發行新股份或增加該等股東持有股份面值將法定儲備金轉換為股本，惟於該發行後，其結餘不得少於註冊資本的25%。

法定公益金

於二零零六年一月一日之前，根據當時的中國公司法，本集團的中國附屬公司須按中國會計制度，將其除稅後溢利的5%至10%轉撥至法定公益金。此筆資金可用於本公司員工集體福利的資本項目(如興建宿舍、餐廳及其他員工福利設施)。除於清盤時，此筆資金乃不可分派。轉撥款項至此項儲備必須於分派股息予股東前作出。於前數年，董事已議決轉撥除稅後現年溢利的5%至此筆資金。

自二零零六年一月一日起，根據已修訂的中國公司法，本集團的中國附屬公司毋須作出該等轉撥。董事已議決於二零零六年一月一日將法定公益金人民幣4,871,000元轉撥至保留溢利，此乃符合中國公司法的規定。

(iii) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬中的資金可供分派予本公司股東，惟緊隨建議派發股息之日期後本公司將能夠在日常業務過程中償清其到期債務。

(iv) 資本儲備

資本儲備包括本公司所授出的未行使認股權實際或估計數目的公允值，乃根據附註2(q)(iii)中就股本結算以股份為基礎的付款而採納的會計政策確認。

(v) 可供分派儲備

就股息而言，本公司及其附屬公司可合法用作分派股息的數額，乃參照彼等按中國公認會計準則編製的中國法定財務報表所反映的溢利而釐定。該等溢利與本財務報表所反映的不同，因本財務報表的溢利乃根據香港財務報告準則所編製。

本公司的股份在聯交所上市後，股息將從本集團的可供分派盈利淨額分派，計為根據中國公認會計準則及香港財務報告準則所釐定的溢利淨額的較低者減分配至法定儲備金的資金。

於二零零七年十二月三十一日，可供分派的儲備為人民幣312,167,000元（二零零六年：人民幣294,765,000元）。

(e) 資本管理

本集團管理資本的首要目標是保障本集團的持續經營能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報及帶來利益。

本集團積極及定期對其資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨的較高借貸水平與良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

和其他同業一樣，本集團以淨負債對權益比率為基準監察其資本架構。為此本集團將淨負債界定為總負債（其包括計息貸款及借貸以及應付賬款，其他應付款及預提費用）減去抵押存款及現金及現金等價物。

於二零零七年內，本集團的策略與二零零六年保持不變，其淨負債對權益比率符合市場預期。為了維持或調整該比率，本集團或會調整已付予股東的股息金額、發行新股份、退還資本予股東、籌集新的債務融資或出售資產以減少負債。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，淨負債對權益比率如下：

		本集團		本公司	
		二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動負債：					
應付賬款、其他應付款及預提費用	*27*	314,578	183,003	98,789	11,944
銀行貸款及其他借貸	*26*	219,019	476,256	–	–
		533,597	659,259	98,789	11,944
非流動負債：					
計息借貸	*25*	956,386	–	555,708	–
總負債		1,489,983	659,259	654,497	11,944
減：抵押存款	*23*	(176,433)	(27,090)	(164,406)	–
減：現金及現金等價物	*24*	(397,101)	(31,540)	(122,935)	–
淨負債		916,449	600,629	367,156	11,944
總權益	*32*	1,639,726	844,423	568,422	(29)
淨負債對權益比率		56%	71%	65%	>(100%)

本公司或其任何附屬公司並不受外部實施的資本規定限制。

33 金融工具

信用、流動性、利率及外滙的風險在本集團一般業務過程中出現：該等風險根據以下所述本集團的財務管理政策及常規管理。

(a) 信用風險

本集團所承受的信用風險乃銀行現金、應收賬款及其他應收賬款的結餘總額。除附註33(e)的披露以外，本集團並無其他集中信用風險。現金交易只限於信用質素高的機構。

本集團擁有清晰的信用政策。本集 團定期檢討貸款及墊款的賬齡,並緊密監察該等結餘是否可收回。本集團亦為若干物業買家提供銀行融資及作出擔保以保證該等買家履行償還責任。有關該等擔保的詳情列載於附註36。

(b) 流動性風險

本集團個別附屬公司根據本集團有關流動資金規定的內部指引，自行負責其本身的現金管理，包括籌集貸款以應付預期的現金需求及獲得融資額，惟須取得本公司董事會批准。本集團的目標是致力於透過運用銀行信貸及其他借貸達致資金持續性與靈活性之間的均衡。本集團以內部產生的現金流量為其經營業務及投資活動提供資金，同時以發行可換股票據、貸款票據及優先票據的所得款項以及從銀行獲授的融資額為補充。本集團認為其面對的流動性風險仍在可管理範圍內。

在本公司成功進行首次股份發售及優先票據發行後，本集團於二零零七年全年繼續保持穩健的財務狀況，於二零零七年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣397,100,000元，較於二零零六年十二月三十一日的現金及現金等價物增加人民幣365,600,000元。

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自於計息資產及負債。本集團有意繼續保留浮息借貸，藉以反映資金的市場成本，原因是為本集團開發項目提供資金的特定借貸成本將按反映市場情況之利率予以資本化。本集團認為利率變動對本集團溢利或虧損的影響極微。

(i) 利率組合

下表詳述本集團及本公司於結算日的資產及負債的利率組合。

	本集團				本公司			
	二零零七年		二零零六年		二零零七年		二零零六年	
	實際利率		實際利率		實際利率		實際利率	
	%	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*
現金及現金等價物：								
抵押存款	0.72-4.61	176,433	5.58	27,090	2.25-4.61	164,406	–	–
活期存款	0.15-0.81	252,695	0.1	182	0.15-0.81	6,288	–	–
貸款：								
貸款及墊款	6.84-7.47	103,562	–	–	6.84-7.47	20,356	–	–
定息借貸：								
銀行貸款	–	–	5.58	40,000	–	–	–	–
		–		40,000		–		–
浮息借貸：								
銀行貸款	5.58-7.05	619,697	5.58-6.93	260,000	–	–	–	–
優先票據	9.17	555,708	–	–	9.17	555,708	–	–
		1,175,405		260,000		555,708		–
借貸總額		1,175,405		300,000		555,708		–
定息借貸佔借貸總額的百分比		–%		13%		–%		不適用

(ii) 敏感度分析

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，如利率全面上調／下調100個基準點，則本集團的除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣155,000元（二零零六年：增加／減少人民幣7,000元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生而釐定，並計入於該日存在的衍生及非衍生金融工具所承受的利率風險。上調或下調100個基準點代表管理層對據代表性的可能利率變動的評估。二零零六年的分析按相同基準進行。

(d) 外滙風險

本集團所有產生收入的業務均以人民幣進行交易。所面對的外幣風險主要為銀行存款，可換股票據及貸款票據以人民幣以外的貨幣計值。外幣風險乃採用敏感度分析計量，並計及當前及預期的風險。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，如每美元及每英鎊兌人民幣匯率分別上調50個基準點，則本集團於本年度的除稅後溢利估計將分別減少約人民幣5,835,000元（二零零六年：增加人民幣9,120,000元）及人民幣8,438,000元（二零零六年：不適用）。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，如每美元及每英鎊兑人民幣匯率分別下調50個基準點，則本集團於本年度的除税後溢利估計將分別增加約人民幣5,835,000元(二零零六年：減少人民幣9,120,000元)及人民幣8,438,000元(二零零六年：不適用)。

上述敏感度分析乃假設外匯匯率變動已於結算日發生而釐定，並計入各集團實體於該日存在的衍生及非衍生金融工具所承受的貨幣風險，而所有其他變量尤其是利率保持不變。

上述變動代表管理層對於下一個年度結算日前期間外匯匯率可能變動的評估。以上所列示的分析結果代表對本集團旗下各實體按各種外匯計算並按結算日的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除税後溢利及權益之總影響。二零零六年的分析按同一基準進行。

(e) 集中風險

本集團的業務很大程度上依賴單一的第三方，該第三方為本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的第二大客戶及最大供應商。該方亦為本集團截至二零零七年十二月三十一日的最大債務人及債權人。

倘該方的業務有困難，本集團的業務可能會受到重大影響。本集團已要求該方就於銷售物業時尚未償還的銷售所得款安排擔保。本集團亦緊密監視該方的財務狀況以緩和所承受的集中風險。

(f) 公允值

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，所有金融工具的金額與其公允值概無重大差異。

34 承擔

(a) 於十二月三十一日尚未在財務報表內準備的資本承擔如下：

	本集團	
	二零零七年	**二零零六年**
	人民幣千元	*人民幣千元*
已授權但未訂約	2,543,313	2,113,060
已訂約但尚未準備	137,796	179,000
	2,681,109	2,292,060

(b) 經營租賃承擔

本集團為經營租賃下多項物業的承租人。該等租約最初一般為期兩年至十五年，於該日後可選擇續租，而屆時所有條款均可重新協商。所有租賃均不含或然租金。

年內，在損益內已確認為轉租物業的租金支出為人民幣9,915,000元(二零零六年：人民幣10,690,000元)。

於十二月三十一日，根據不可解除的經營租賃，租賃及轉租物業在日後應付的最低租賃付款總額如下:

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	11,376	10,379
一年後但五年內	25,876	35,220
五年後	30,201	52,161
	67,453	97,760

35 重要租賃安排

根據經營租賃所持的投資物業涉及的重要租賃安排列載於附註18(c)。

除該等租賃外，本集團亦根據經營租賃轉租若干物業。這些租賃一般為期一至二十年，於該日後可選擇續租，而屆時所有條款均可重新協商。所有這些租賃並無或然成分。

於本年度內，在損益內已確認為轉租物業的租金收入為人民幣15,347,000元(二零零六年：人民幣17,487,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，根據不可解除的經營租賃，轉租物業在日後應收的最低租賃款項總額如下：

	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	14,570	13,927
一年後但五年內	22,993	30,807
五年後	21,458	22,639
	59,021	67,373

36 或然負債

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
向銀行發出的擔保：		
－提供予本集團物業買家的按揭信貸額*(附註)*	370,000	370,000

附註： 本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家結欠的貸款連同任何預提利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。本集團的擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後或於本集團物業買家支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。

董事認為倘款項被拖欠，有關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款以及任何預提利息及罰款，因此並無就擔保作出準備。

37 關連人士的重大交易

除在附註10及27中披露的交易外，本集團與關連人士於年內重大交易及結餘如下：

(a) 與本集團董事、高級管理人員及其直系親屬成員間的交易及結餘

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
銷售物業*(附註(i))*	—	496
利息支出*(附註(ii))*	226	—

此外，於二零零六年十二月三十一日，董事、高級管理人員及其直系親屬成員分別為本集團的人民幣200,000,000元銀行貸款提供擔保。有關擔保已於年內解除。

(b) 與本集團的聯屬公司及其董事間的交易及結餘

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
貸款及墊款*(附註(iii))*	—	5,690
預付款*(附註(iv))*	17,057	—
應付賬款*(附註(v))*	8,724	8,724
預收賬款*(附註(vi))*	—	200
利息收入*(附註(vii))*	—	319
租金支出*(附註(viii))*	—	716

附註：

(i) 此等交易乃按一般商業條款及於本集團正常業務範圍內進行。

(ii) 一位非執行董事提供之貸款之利息支出乃按與其他銀行借貸類似之條款支付。該筆貸款已於年內由本集團全數支付。

(iii) 貸款及墊款代表墊付予該等關連人士的免息及無抵押短期款項。於二零零六年十二月三十一日，董事擁有其中權益的關連人士獲墊款為人民幣5,490,000元，此外當時少數股東的董事獲墊款人民幣200,000元。該等款項須於三至六個月內償還，並按照與其他獨立第三方的相同條款而訂立。

(iv) 預付款代表支付予關連人士建築材料預付款，以供本集團開發項目之用。此等交易乃按一般商業條款及於本集團正常業務範圍內進行。

(v) 應付賬款代表應付此關連人士的免息及無抵押短期款項。該款項須於三至六個月內償還，並按照與其他獨立第三方的相同條款而訂立。

(vi) 預收賬款代表就預計於一年內竣工的發展中物業而已收取的銷售所得款項。該等銷售乃按照一般商業條款及於本集團正常業務範圍內進行。

(vii) 給予關連人士的貸款的利息收入是以與其他銀行借貸類似的條款計算。

(viii) 租金支出乃按照有關協議的條款由當時的聯屬公司計算。

38 非調整結算日後事項

於二零零八年三月二十八日，本集團與一獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)的100%股本權益。深圳紫瑞主要在龍崗區布吉鎮鄰近區域從事開發住宅及商用物業。股份轉讓協議下的總代價為人民幣209,397,000元，包括現金代價人民幣154,100,000元及物業代價(指該等物業的所有權)人民幣55,296,000元。於股份轉讓完成後，深圳紫瑞將成為本集團的全資附屬公司。

39 收購附屬公司

於本年度，收購附屬公司時所購入的資產淨值如下：

	於合併前賬面值 *人民幣千元*	公允值調整 *人民幣千元*	公允值 *人民幣千元*
已收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	880	—	880
存貨	195,797	68,468	264,265
應收賬款及其他應收款	38,536	—	38,536
抵押存款	481	—	481
現金及現金等價物	2,513	—	2,513
應付賬款、其他應付款及預提費用	(17,223)	—	(17,223)
預收賬款	(198,152)	—	(198,152)
應付稅項	(300)	—	(300)
可識別資產及負債淨值	22,532	68,468	91,000
已付購買價總額，以現金支付			91,000
減：已收購附屬公司現金			(2,513)
就收購附屬公司的現金流出淨額			88,487

40 比較數字

於採納香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」及香港會計準則第1號「*財務報表的呈報：資本披露*」後，若干項目的比較數額已於二零零七年內首次披露。有關該等發展的進一步詳情披露於附註3。

41 直接控股公司及最終控股公司

董事認為本集團的直接控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Grand Prosperity Limited。此公司並無編製財務報表供公眾閱覽。

42 會計估計及判斷

估計及判斷乃持續進行的評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎的，包括在該等情況下合理相信會出現的未來事件。:

(i) 持作出售的已竣工物業及供出售未來開發及發展中物業的準備

如附註2(j)所解釋，本集團持作出售的已竣工物業、供出售未來開發及發展中物業乃以成本值及可變現淨值的較低者入賬。根據本集團的最近經驗及上述物業的性質，本集團基於現時的市場狀況，推算售價、供出售未來開發及發展中物業的竣工成本及出售該等物業所產生的成本。

倘竣工成本有所增加或銷售價值淨值有所減少，可變現價值淨額將會減少，繼而或會為持作出售的已竣工物業、未來開發物業及待出售的發展中物業提撥準備。該準備須予以判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，於該推算出現改動期內的物業賬面值及準備將會相應地調整。

此外，根據中國物業市場的波動及個別物業的特有性質，成本及收益的實際所得或會高於或低於在結算日所估計的所得。準備的任何增加或減少將對未來的溢利或虧損構成影響。

(ii) 預付項目成本的減值虧損

本集團就位於其未獲取土地使用權的土地的若干項目，預付土地及建築成本。本集團現正獲取該等土地使用權。倘本集團於日後未能獲取該等土地使用權，若干預付成本或會不能收回。本集團根據其估計為不可收回的成本的減值虧損作準備。本集團的估計或會不準確，而該等估計的任何變動將影響來年的溢利或虧損。

(iii) 貸款及墊款的壞賬準備

本集團審核貸款及墊款的可收回性及賬齡，倘餘額無法悉數收回，則將對減值虧損作撥備。有關評估涉及對餘額可收回性的估計。本集團的估計可能不準確，而估計亦可能須於日後年度進行調整。

(iv) 土地增值稅

誠如附註9(a)所闡述，本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。鑑於本地稅務局所採納的土地增值稅計算基準的不明朗因素，實際結果可能會高於或低於在結算日所估計的結果。估計的任何增加或減少會影響其後年度的損益。

(v) 衍生金融工具

根據信譽卓著的估值方法採用當前市場參數計算的公允值為適用於某一報告日期的理論價值，因此僅可用作日後出售時可變現價值的指標。該等方法涉及不明朗因素，及受到所採用假設、就各種金融工具的風險特徵作出的判斷、折現率、估計未來現金流量、未來預期虧損經驗及其他因素的顯著影響。假設變動可顯著影響該等估計及就此產生的公允值。所推算的公允值估計不一定能夠透過與獨立市場作比較而獲得證實，而在很多情況下，本集團均不能將該等工具直接出售以變現公允值。

43 已頒佈但於截至二零零七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至此等財務報表刊發日期止，香港會計師公會已公佈多項修訂、新準則及詮釋。該等修訂、準則及詮釋於截至二零零七年十二月三十一日止年度尚未生效，且未於此等財務報表中採納。

本集團正在評估此等修訂、新準則及新詮釋於最初應用期間的預期影響，至今得出的結論是採納此等新香港財務報告準則不太可能對本公司經營業績及財務狀況構成重大影響。

此外，香港財務報告準則第8號「經營分部」(於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效)可能導致於財務報表內作出新的或經修訂披露。

III. 債務

借款

經擴大集團的銀行貸款以人民幣列值，主要用作營運資金。於二零零八年四月三十日(即就本債務而言的最後實際可行日期)，經擴大集團尚未償還的銀行貸款總額約人民幣620,000,000元，其中約人民幣219,000,000元、人民幣155,000,000元及人民幣246,000,000元分別須於一年內或於要求時、一年後但五年內及五年後償還。該等銀行貸款由約人民幣173,000,000元已抵押存款及已抵押投資物業(由萊坊測計師行有限公司於二零零八年四月三十日估值分別為人民幣1,141,000,000元及人民幣611,600,000元之鴻隆廣場1-5層，及位於中國廣東省惠州市博羅縣羅陽鎮九村上頭塘、下頭塘組三丫浪與倒角山之間一地段(地段編號為第(2003)F號)當中的兩塊土地)作抵押。該等銀行融資的年利率介乎5.913%至9.07%。於最後實際可行日期，尚未動用銀行融資為人民幣140,000,000元。

根據本公司與花旗銀行訂立的交叉貨幣及利率掉期協議(「掉期協議」)，優先票據根據掉期協議於發行日期視為生效的名義本金額為人民幣676,800,000元，而優先票據適用的名義利率為中國人民銀行不時釐定的一年期人民幣基準存款利率另加年利率5.3%。利息付款將於二零零八年十月三日起每年支付一次。

由二零零八年四月三十日起至最後實際可行日期為止，經擴大集團的債務並無任何重大不利變動。

於二零零八年四月三十日，經擴大集團之應付票據總額為人民幣20,000,000元。

或然負債

於二零零八年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團或然負債總額為人民幣370,000,000元，此乃就經擴大集團物業買家獲授的按揭額度而向銀行提供的最高擔保額。

資本承擔

於二零零八年四月三十日，經擴大集團就物業開發項目的資本承擔約為人民幣2,949,000,000元。

免責聲明

除上文所披露者外，且不計及集團內公司間之負債，經擴大集團於二零零八年四月三十日營業時間結束時，並無任何尚未償還之已發行及發行在外或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債(不包括一般貿易票據)或承兑信貸、債券、抵押、質押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

IV. 管理層對本集團的討論與分析

二零零七年年度與二零零六年年度的比較

營業額：於二零零七年，營業額包括交付鴻隆廣場約3,743平方米的零售商舖、交付香江名城約67,678平方米住宅單位及5,957平方米之零售商舖，以及物業租賃的收入。於二零零六年，我們交付港灣麗都花園約80平方米零售商舖，以及鴻隆廣場分別約71,860平方米的住宅單位及2,141平方米的零售商舖。二零零七年物業租賃收入增加主要由於二零零六年十二月鴻隆廣場盛大開幕所致。

出售豐深50%權益之收益：於二零零七年六月，本集團與一獨立第三方訂立協議，以人民幣150,000,000元代價收購持有南方花園第二期的中層控股公司豐深投資有限公司(「豐深」)的50%股本權益。根據當時的建築設計，南方花園第二期為一項住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約108,738平方米，位於廣州黃金地段。收購於二零零七年八月初完成。於二零零七年十一月，本集團以約人民幣314,000,000元代價，將豐深的50%股本權益出售予另一獨立第三方。出售事項產生約人民幣140,800,000元淨收益。

扣除遞延稅項後投資物業的公允值的增加淨額：二零零六年的龐大金額歸因於鴻隆廣場於二零零六年底竣工。於二零零七年，公允值的增加主要是由於我們的租戶組合有所改善及房地產市場全面升溫。

與認股權計劃相關的以股份為結算基礎的付款：本公司於二零零七年一月三十一日上市前採納一項首次公開發售前認股權計劃。該項非現金開支乃根據有關會計準則及按每次授出的認股權計算。

與二零零七年九月發行的優先票據相關的融資成本：於二零零七年九月，本集團發行優先票據，籌集所得款項淨額約人民幣6.45億元(相等於約

86,000,000美元）。融資成本主要包括相關利息及專業費用於五年貸款期間內攤銷。優先票據的主要條款列於財務報表附註25(b)內。

二零零六年十月首次公開發售前向金融投資者發行可換股票據衍生部分公允值變動淨額：該項變動與於二零零六年十月發行予一名首次公開發售前金融投資者Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（「LBCCA」）8,000,000美元的可換股票據有關。有關可換股票據已全數轉換為66,000,000股股份，佔二零零七年二月二十二日上市後本公司當時已發行股本約6.6%。此乃根據相關會計準則計算的非現金及非經常性開支。

與二零零六年十月首次公開發售前向金融投資者發行貸款票據及可換股票據相關的融資成本：於前段所述本公司發行8,000,000美元可換股票據時，同時發行予LBCCA的另一項17,000,000美元貸款票據。與8,000,000美元可換股票據及17,000,000美元貸款票據有關的利息及安排費用分別已於二零零六年十月自本集團收取的所得款項內扣除，而相關的融資成本已根據有關會計準則於貸款票據及可換股票據的年期內攤銷。

其他損益表項目

其他收入：其他收入增加主要是由於因現金及現金等價物整體增加使得利息收入增加，而現金及現金等價物增加則是因為於二零零七年二月下旬首次公開發售之超額認購款項及於二零零七年九月發行優先票據籌集之資金。

銷售及分銷費用：於二零零六年相對較高的銷售及分銷費用是因為推廣宣傳鴻隆廣場所致。

一般及行政費用：一般及行政費用增加主要是由於人力及在開發項目的增加以及作為上市公司慣常所產生之各類專業費用。其亦包括以股份為結算基礎的付款（屬非現金項目及於每次授出認股權時按相關的會計準則計算）。

其他營運費用：其他營運費用增加主要是由於慈善捐款及以股份為結算基礎的付款（屬非現金項目及於每次授出認股權時按相關會計準則計算）。

分部分析

本集團主要於中國從事中檔住宅及商業物業開發，同時預期今後可從物業租賃業務產生較強大的經常性現金流量。於二零零七年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔88.2%及11.8%。

流動資金、財務資源及負債比率

於二零零七年十二月三十一日，現金及現金等價物及抵押存款合共約人民幣573,500,000元(二零零六年十二月三十一日：約人民幣58,600,000元)，包括約人民幣262,200,000元、16,000,000美元、11,600,000英鎊及27,700,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣1,175,400,000元(二零零六年十二月三十一日：約人民幣470,300,000元)。於二零零七年十二月三十一日，須於一年內償還的借貸總額約為人民幣219,000,000元，須於一至五年內償還的借貸總額為人民幣145,000,000元及須於五年以後償還的借貸總額為人民幣811,400,000元，而本集團於二零零七年十二月三十一日的銀行貸款及其他借貸總額除以總資產為33.3%(二零零六年十二月三十一日：26.9%)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有流動資產約人民幣2,250,100,000元(二零零六年十二月三十一日：約人民幣738,800,000元)及流動負債約人民幣822,100,000元(二零零六年十二月三十一日：約人民幣818,200,000元)。

二零零六年年度與二零零五年年度的比較

*營業額：*本集團的營業額由二零零五年約人民幣148,500,000元增長約250.8%至二零零六年約人民幣521,000,000元，該增加主要由於在二零零六年年底鴻隆廣場竣工時交付的住宅及商業建築面積增加所致，以及深圳商業物業的平均售價於二零零六年較二零零五年大幅上升。於二零零五年，本集團售出並確認約11,700平方米住宅物業及約2,700平方米商業物業的收入。於二零零六年，本集團銷售並確認建築面積約71,900平方米住宅物業及約2,200平方米商業物業的收入。本集團的房地產租賃收入亦由二零零五年約人民幣18,500,000元增加約13.0%至二零零六年約人民幣20,900,000元。

*銷售成本：*本集團的銷售成本由二零零五年約人民幣56,000,000元增加約360.5%至二零零六年約人民幣257,900,000元，乃主要因本集團的住宅物業銷售增加。本集團房地產發展業務的銷售成本由二零零五年約人民幣48,000,000元增加414.4%至二零零六年約人民幣246,900,000元。本集團房地產租賃業務的銷售成本由二零零五年約人民幣8,000,000元增加37.5%至二零零六年約人民幣11,000,000元。

*毛利率：*本集團的毛利率由二零零五年62.3%減至二零零六年50.5%，因本集團於二零零六年銷售的商業物業百分比較二零零五年下降。商業物業通常較住宅物業有更高利潤率。

*出售發展中物業的收益：*本集團於二零零六年來自銷售鴻隆高科技工業園的出售發展中物業收益約為人民幣120,100,000元。本集團於二零零五年並無該等收益。

*其他收益淨額：*本集團於二零零六年的其他收益淨額約為人民幣2,200,000元，包括來自Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited的貸款產生的外匯淨收益。本集團於二零零五年並無該等收益。

*其他收入：*本集團的其他收入由二零零五年約人民幣3,100,000元增加約22.6%至二零零六年約人民幣3,800,000元，乃主要因利息收入增加。

*銷售及分銷開支：*本集團的銷售及分銷開支由二零零五年約人民幣10,000,000元增加約31%至二零零六年約人民幣13,100,000元，乃主要因二零零六年租賃鴻隆廣場商業部分所產生的廣告及宣傳開支增加。

*一般及行政開支：*本集團的一般及行政開支由二零零五年約人民幣9,800,000元增加約21.4%至二零零六年約人民幣11,900,000元，乃主要因與本集團計劃於二零零六年租用Huaide廣場以作分租有關之一般及行政開支及審核開支。

*其他經營開支：*本集團的其他經營開支主要包括在計及開發及經常開支前的租賃土地攤銷，由二零零五年約人民幣3,700,000元減少約27.0%至二零零六年約人民幣2,700,000元，乃主要因鴻隆高科技工業園於二零零五年展開建築工程。

*投資物業的公平值增加：*投資物業的公平值增加由二零零五年約人民幣7,300,000元增加77倍至二零零六年約人民幣566,300,000元。該增加乃主要因在鴻隆廣場(於二零零六年年底竣工)的零售店舖的公平值確認。

*融資成本：*本集團的融資成本由二零零五年約人民幣400,000元增加約57倍至二零零六年約人民幣23,200,000元，乃主要由於Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited給予本集團的貸款所產生的利息開支及安排費用所致。

*所得稅：*所得稅由二零零五年約人民幣14,800,000元增加約13倍至二零零六年約人民幣206,800,000元，主要由於(i) 應課稅溢利增加；(ii)土地增值稅撥備約人民幣78,400,000元及(iii)就鴻隆廣場公平值增加產生的遞延稅項約人民幣85,000,000元。

*年度溢利：*倘不計二零零五年及二零零六年分別為約人民幣7,300,000元及約人民幣566,300,000元的本集團投資物業公平值增加，以及二零零五年及二零零六年約人民幣1,100,000元及約人民幣85,000,000元的相關遞延稅項，本集團權益股東應佔年度溢利由二零零五年約人民幣57,300,000元增長約279.9%至二零零六年約人民幣217,700,000元。於計及本集團投資物業公平值增加後，於二零零五年及二

零零六年，本集團權益股東應佔年度溢利分別為約人民幣63,500,000元及約人民幣699,000,000元。

*少數股東權益：*少數股東應佔年度溢利由二零零五年約人民幣800,000元減少約187.5%至虧損約人民幣700,000元，乃主要因惠州銀泰達項目所產生的虧損所致。本集團於項目公司的少數股東於該物業發展的早期階段與本集團分擔初期資本支出及行政費用。

V. 營運資金聲明

董事認為，經計及可供經擴大集團使用的財務資源及銀行融資以及其內部產生的資金之後，經擴大集團擁有充足的營運資金以滿足自本通函刊發日期起計至少十二個月的需求。

下列載列畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製之深圳紫瑞之財務資料，其全文乃供載入本通函而編製：

敬啟者：

緒言

以下所載乃吾等就下文第I至III節所載之深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「目標公司」)財務資料作出之報告，載入鴻隆控股有限公司(「公司」)二零零八年六月三十日刊發之通函(「通函」)涉及公司建議收購目標公司之全部股本權益。財務資料包括目標公司於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之資產負債表、目標公司自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之損益表、權益變動表及現金流量表，連同主要會計政策概要及其他說明附註(「財務資料」)。

目標公司乃於二零零六年十月二十日根據中華人民共和國(「中國」)之法律及規例，在中國成立為有限責任公司。

目標公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據適用的中國的相關會計規則及規定編製，並已由中國註冊會計師行深圳市華圖會計師事務所所審核。

編製基準

財務資料由目標公司董事根據目標公司的經審核財務報表或未經審核管理賬目(倘適用)編制，並已作出合適的調整。就本報告而言，已作出調整重列該等財務資料以遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務

報告準則」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的披露規定。香港財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

董事就財務資料之責任

目標公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並真實兼公平地呈列目標公司之財務報表。此項責任包括設計、實施及維護與編製並真實兼公平地呈列財務資料有關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據吾等的審計對該等財務資料作出意見。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。此外，吾等已根據香港會計師公會所頒佈的審計指引「招股章程及申報會計師」(第3.340條)進行吾等認為必要的額外程序。

審核涉及執行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

吾等並無審核目標公司於二零零七年十二月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，已作出一切認為必需的調整，而財務資料已根據香港財務報告準則真實與公平地反映目標公司於二零零六年及二零零七年十二月三十一日的財務狀況及目標公司於有關期間的經營業績及現金流量。

I. 目標公司之財務資料

以下乃目標公司於二零零六年及二零零七年十二月三十一日、自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料。

資產負債表

		十二月三十一日	
		二零零七年	**二零零六年**
	附註	*人民幣元*	*人民幣元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	*9*	1,085,864	—
流動資產			
存貨	*10*	52,471,265	—
其他應收款	*11*	95,670	—
現金及現金等價物	*12*	1,337,743	9,000,180
		53,904,678	9,000,180
流動負債			
應付賬款、其他應付款及預提費用	*14*	28,667,010	42,048
流動資產淨值		25,237,668	8,958,132
資產總額減流動負債		26,323,532	8,958,132
非流動負債			
股權持有人之貸款	*13*	7,500,000	—
資產淨值		18,823,532	8,958,132
權益	*15*		
實繳資本		21,000,000	9,000,000
累計虧損		(2,176,468)	(41,868)
權益總額		18,823,532	8,958,132

損益表

	附註	截至二零零七年十二月三十一日止年度 人民幣元	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間 人民幣元
其他收入	*4*	20,776	180
銷售及分銷費用		(2,070)	—
一般及行政費用		(2,153,306)	(42,048)
除稅前虧損	*5*	(2,134,600)	(41,868)
所得稅	*6*	—	—
年度／期間虧損		(2,134,600)	(41,868)

權益變動表

	附註	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
於一月一日／十月二十日的權益總額		8,958,132	—
年度／期間虧損	*5*	(2,134,600)	(41,868)
年度／期間實繳資本	*15*	12,000,000	9,000,000
於十二月三十一日的權益總額		18,823,532	8,958,132

現金流量表

	附註	截至二零零七年十二月三十一日止年度 人民幣元	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間 人民幣元
經營活動			
除稅前虧損		(2,134,600)	(41,868)
調整項目：			
－利息收入	*4*	(20,776)	(180)
－折舊	*5(c)*	30,615	—
營運資金變動前的經營虧損		(2,124,761)	(42,048)
存貨增加		(52,449,887)	—
其他應收款增加		(95,670)	—
應付賬款、其他應付款及預提費用增加		28,624,962	42,048
經營動用的現金淨額		(26,045,356)	—
已付中國所得稅		—	—
經營活動動用的現金淨額		(26,045,356)	—
投資活動			
購置物業、廠房及設備	*9*	(1,137,857)	—
已收利息		20,776	180
投資活動（動用）／產生的現金淨額		(1,117,081)	180
融資活動			
實繳資本所得款項	*15*	12,000,000	9,000,000
股權持有人之貸款所得款項	*13*	7,500,000	—
融資活動產生的現金淨額		19,500,000	9,000,000
現金及現金等價物（減少）／增加淨額		(7,662,437)	9,000,180
一月一日／十月二十日的現金及現金等價物	*12*	9,000,180	—
十二月三十一日的現金及現金等價物	*12*	1,337,743	9,000,180

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司乃於二零零六年十月二十日於中國成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為中國深圳市龍崗區中心城7號地紫薇花園商業中心401-8室。

目標公司在中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮附近區域從事開發住宅及商用物業。目標公司於二零零六年十一月開始營業。

2. 主要會計政策概要

(a) 遵例聲明

財務報表已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(其集體辭彙包括所有個別適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)，香港普遍採納的會計原則及香港公司條例的披露規定所編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文載列目標公司所採納的主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於目標公司的有關期間首次生效或可提早採納。於有關期間因初步確認該等與目標公司有關的新訂及經修訂準則而產生的有關任何會計政策變動的資料已於此等財務報表內反映，並於附註3討論。

(b) 財務報表的編製基準

財務報表以目標公司的功能貨幣－人民幣呈列。財務報表以歷史成本為基礎編製。

根據香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出有關影響政策運用及資產、負債、收入、開支所呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素為基準，其結果成為對在其他來源並不顯然易見的資產與負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準審閱。會計估計的修訂如只影響修訂期間，則有關修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在運用可能顯著影響在來年有重大調整風險的財務報表及估計的香港財務報告準則所作的判斷載於附註19。

(c) 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表列示(見附註2(e))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，釐定為估計出售收益淨額與項目賬面值的差異，並於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計殘餘值(如有)計算如下：

–	電腦設備	3至5年
–	傢俱、裝置及設備	5年
–	汽車	5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，每部分分開折舊。資產的可使用年期及其殘餘值(如有)每年審閱。

(d) 租賃資產

(i) 租賃資產分類

目標公司根據租賃持有的資產而將大部分所有權風險與回報轉至目標公司者乃列作根據融資租賃持有資產。未將大部分所有權風險與回報轉至目標公司的租賃則列作物業經營租賃。

(ii) 經營租賃支出

如目標公司根據經營租賃使用資產，根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益計入；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。租賃涉及的激勵措施於損益內確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內自損益扣除。

(iii) 租賃土地攤銷

透過經營租賃持有的收購土地成本乃於該租賃期按直線法攤銷。倘該物業正在發展中，攤銷開支則計入為發展中物業成本的部分。在其他情況下，本期攤銷開支即時於損益中確認。

(e) 資產減值

(i) 應收款的減值

按成本值或攤銷成本列賬的應收款於每個結算日審閱，以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括以下目標公司關注的一項或以上事件的可觀測數據：

– 債務人陷入重大財務困境；

– 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；

– 債務人有可能進入破產或進行其他財務重組；及

－ 工業技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響。

倘若存在任何該等證據，則按下文釐定及確認任何減值虧損：

－ 倘折讓影響重大，對於應收賬款及其他現時應收款，減值虧損量度為按資產賬面值及估計未來現金流量按財務資產原來實際利率(即在初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現的現值之間差額。

減值虧損倘若於隨後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀地聯繫，則減值虧損經由損益中撥回。所撥回的減值虧損僅限於過往年度如沒有確認減值虧損而應以釐定的資產賬面值。

(ii) 物業、廠房及設備的減值

目標公司會在每個結算日審閱內部和外來資料，確定物業、廠房及設備是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

如出現該等減值跡象，便會估計資產的可收回金額。

－ 計算可收回金額

資產可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可以反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前折現率，貼現至其現值。如資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

－ 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損即於損益中予以確認。就現金產生單位確認之減值虧損乃按比例基準於有關單位(或單位組別)中作分配以減少該等資產的賬面值，惟資產賬面值將不得減至低於其個別公允值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

－ 撥回減值虧損

如用作釐定可收回金額的估計數字出現正面變化，減值虧損便會撥回。

所撥回的減值虧損僅限於如過往年度沒有確認任何減值虧損而應以釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益內。

(f) 存貨

與物業開發活動有關的存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬，惟誠如附註2(d)所載列的已入賬的土地部分除外。未來開發及待出售的發展中物業的成本由特別界定的成本組成，包括土地的收購成本、累計開發成本、材料及供應、工資及其他直接費用及資本化借貸成本(參閱附註2(o))。可變現淨值指估計的售價減估計的完工成本及出售物業所產生的成本。

(g) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公允值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬，但如應收賬款為關連人士提供的沒有任何固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在該等情況下，應收賬款將按成本減呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註2(e))。

(h) 計息借貸

計息借貸按公允值減應佔交易費用初步確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，最初確認金額與贖回價值的任何差異(連同任何應付利息及費用)會在貸款期間內以實際利率法於損益內確認。

(i) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公允值確認。應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬，惟如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期而流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，並於購入後三個月內到期。

(k) 僱員福利

(i) 薪金、工資、年度花紅及員工福利於目標公司僱員提供相關服務的年度入賬。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。

(ii) 根據中國有關勞工規則及法規向當地適當的定額供款退休計劃作出的供款於產生時在損益內確認為支出，以彼等尚未資本化為待出售的發展中物業為限。

(l) 所得稅

年度／期間所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，除非屬直接在權益中確認的項目，則於權益中確認。

本期稅項為預期須就年度／期間應課稅收入，根據採用於結算日已實行或實質已實行的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度應付的稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由可予扣減及應課稅的暫時性差額所產生，即資產和負債就財務報告上的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。除於初始確認資產及負債時產生之的差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(惟以可動用有關資產以抵銷未來應課稅溢利為限)均予以確認。

應確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日已實行或實質已實行的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現計算。

(m) 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致目標公司須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及能可靠地估計就此涉及的款額，為此等負債作出的撥備將予以確認。若貨幣的時間價值乃屬重大，有關撥備須按預期為解決有關責任的開支現值入賬。

在未能肯定是否會導致經濟利益流出，或有關款額未能可靠地估量的情況下，有關責任則列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件的發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

(n) 收入確認

在經濟利益可能流入目標公司，及收入及成本(如適用)可予準確計算的前提下，於損益內確認的收入如下：

(i) 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

(o) 借貸成本

借貸成本於產生期間在損益內列支，但與收購、建設或生產並需相當長時間才可投入其擬定用途或銷售的資產的直接相關借貸成本則予以資本化。

作為合資格資產的部分成本的借貸成本乃於資產的開支產生、借貸成本產生及使資產投入其擬定用途或銷售所需的活動進行時開始資本化。於使合資格資產投入其擬定用途或銷售所需的活動大致上中止或完成時，則暫停或停止將借貸成本資本化。

(p) 關連人士

就該等財務報表而言，任何一方如屬以下情況，即視為目標公司之關連人士：

(i) 該方能透過一家或多家中介公司，直接或間接控制目標公司，或在財務及經營政策決策方面對目標公司行使重大影響力，或共同控制目標公司；

(ii) 目標公司及該方同時受到第三方的控制；

(iii) 另一方為目標公司的聯營公司或合資企業，而目標公司是合資者；

(iv) 另一方為目標公司或目標公司的母公司的關鍵管理人員，或與此人關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；

(v) 另一方為(i)所述關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；或

(vi) 另一方為目標公司或作為目標公司聯繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

近親為預期在與該實體交易時對其有所影響、受其影響之家族成員。

3. 最新公佈的會計準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋，並於目標公司的有關期間首次生效或可提早採納。

於彼等生效日期二零零七年一月一日前呈列該等財務報表時已採用由香港會計師公會頒佈之3香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」及香港會計準則第1號「*財務報表的呈列：資本披露*」修訂本。

於採納香港財務報告準則第7號後，與原先須按香港會計準則第32號「*金融工具：披露及呈列*」予以披露的資料相比，財務報表包括有關目標公司金融工具的重要性及該等工具產生的風險性質及程度方面的更廣泛披露。該等披露已於整個財務報表尤其是附註16內作出。

香港會計準則第1號修訂本引入額外披露規定，須提供有關資本水平以及目標公司管理資本的目標、政策及程序方面的資料。該等新披露載於附註15(c)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號修訂本並無對已於金融工具確認之金額的分類、確認及計量構成任何重大影響。

目標公司並無應用於有關期間尚未生效的任何新準則或詮釋(見附註21)。

4. 其他收入

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
利息收入	20,776	180

5. 除税前虧損

除税前虧損經扣除／（計入）以下各項：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
(a) *融資成本：*		
股權持有人之貸款利息	486,804	–
減：利息費用資本化為：		
－待出售的發展中物業*	(486,804)	–
	–	–

* 借貸成本按年利率介乎6.39%至8.27%（二零零六年：不適用）予以資本化。

(b) *員工成本：*

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
工資、薪金及其他員工成本		
－年度／期間支出	942,982	－
－金額資本化為待出售的發展中物業	(779,445)	－
	163,537	－
包括：		
退休金計劃供款*(附註)*	28,606	－

附註： 退休金計劃 — 定額供款計劃

目標公司之中國僱員根據相關法律及法規須參加一項定額供款退休金計劃。參加該計劃的每一位僱員自目標公司退休後，均有權獲得該計劃釐定之每月退休金。該等退休僱員的退休金付款責任，由中國地方政府部門負責。於有關期間，目標公司根據平均僱員薪金的若干百分比每月向該計劃作出供款。

除上述付款外，目標公司並無其他有關退休金與其他僱員或退休人士退休福利之付款責任。

(c) *其他項目：*

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
租賃土地攤銷	607,738	－
減：金額資本化為：		
－待出售的發展中物業	(607,738)	－
	－	－
折舊		
－年度／期間折舊	51,993	－
－金額資本化為待出售的發展中物業	(21,378)	－
	30,615	－
核數師酬金	40,000	－
經營租賃支出	29,160	－

6. 所得稅

(a) 損益表內的稅項指：

由於有關期間目標公司並無應課稅溢利，故並無就中國所得稅作出準備。目標公司於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度／期間之適用所得稅稅率為15%(即於深圳經濟特區成立的公司所享有的優惠稅率)。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過了中國企業所得稅法(「新稅法」)，並已於二零零八年一月一日生效。所有企業繳納的中國所得稅稅率乃統一為25%。

根據國務院於二零零七年十二月二十六日頒發的《國務院關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(「第39號通知」)，由二零零八年一月一日起目標公司獲得的現有稅務優惠稅率15%將逐步過渡到25%的適用稅率。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出與會計虧損的對賬：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
除稅前虧損	(2,134,600)	(41,868)
按深圳的稅率15%計算的除稅前虧損的名義稅項	(320,190)	(6,280)
不可扣減支出的稅項影響	120	–
未予以確認為暫時差額的稅項影響	137,786	–
未予以確認為稅項虧損額的稅項影響	182,284	6,280
實際稅項支出	–	–

目標公司尚未就於截至二零零七年十二月三十一日止年度及自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間之分別為人民幣1,257,095元及人民幣41,868元之稅項虧損確認遞延稅項資產，因為未來不可能提供應課稅溢利以抵銷遞延稅項資產。稅項虧損(倘於未來五年概無動用)將根據現行稅項法例到期。

7. 董事酬金

於年內／期內，向目標公司董事支付及應付之酬金總額如下：

	董事袍金	基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	酌定花紅	退休計劃供款	二零零七年總計
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
謝從成先生	—	—	—	—	—
嚴新生先生	—	—	—	—	—
馬慶鑫先生	—	—	—	—	—
吳從勝先生	—	—	—	—	—
吳秋光先生	—	—	—	—	—
梁錦輝先生（已於二零零七年四月六日辭任）	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

	董事袍金	基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	酌定花紅	退休計劃供款	二零零六年總計
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
謝從成先生	—	—	—	—	—
嚴新生先生	—	—	—	—	—
馬慶鑫先生	—	—	—	—	—
吳從勝先生	—	—	—	—	—
梁錦輝先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

8. 最高酬金人士

於有關期間內，五名最高酬金人士之中，其中並無董事(其酬金於附註7披露)。五名人士的酬金總額如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
薪金及其他酬金	182,764	—
酌定花紅	—	—
退休計劃供款	18,276	—
	201,040	—

五名酬金最高的人士的酬金範圍如下：

	僱員數目	
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間
人民幣零元至人民幣1,000,000元	5	—

於有關期間內，目標公司概無向董事、高級行政人員或任何五名最高薪酬的人士支付酬金，作為吸引彼等加入目標公司或於加入目標公司時的獎勵或離職補償。

9. 物業、廠房及設備

	汽車 *人民幣元*	傢俱、裝置及設備 *人民幣元*	電腦設備 *人民幣元*	總計 *人民幣元*
成本：				
於二零零六年十月二十日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	–	–	–	–
添置	1,096,106	8,980	32,771	1,137,857
於二零零七年十二月三十一日	1,096,106	8,980	32,771	1,137,857
累計折舊：				
於二零零六年十月二十日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	–	–	–	–
年度折舊	49,827	976	1,190	51,993
於二零零七年十二月三十一日	49,827	976	1,190	51,993
賬面淨值：				
於二零零六年十二月三十一日	–	–	–	–
於二零零七年十二月三十一日	1,046,279	8,004	31,581	1,085,864

人民幣零元及人民幣30,615元之折舊金額已分別計入自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度的一般及行政費用內。

10. 存貨

	十二月三十一日	
	二零零七年 *人民幣元*	二零零六年 *人民幣元*
供出售未來開發及發展中物業	52,471,265	–

(a) *包括在供出售未來開發及發展中物業的租賃土地賬面值分析如下：*

	十二月三十一日	
	二零零七年 *人民幣元*	二零零六年 *人民幣元*
中國，以租約方式持有超過50年	41,933,906	–

(b) *預期超過一年以後方可變現的供出售未來開發及發展中物業的金額分析如下：*

	十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣元	*人民幣元*
供出售未來開發及發展中物業	52,471,265	—

11. 其他應收款

	十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣元	*人民幣元*
其他應收款	55,670	—
預付款	40,000	—
	95,670	—

預期所有其他應收款均於一年內收回。

12. 現金及現金等價物

	十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣元	*人民幣元*
銀行存款及現金	1,337,743	9,000,180

13. 股權持有人之貸款

貸款為無抵押，按中國人民銀行不時釐定之1至3年期人民幣基準貸款年利率之110%利率計息，及須於二零一零年十月九日前償還。

14. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣元	*人民幣元*
應付賬款	32,338	—
其他應付款及預提費用	97,947	—
應付股權持有人款項	28,536,725	42,048
	28,667,010	42,048

除金額為人民幣1,800,000元(按中國人民銀行不時釐定之1年期人民幣基準貸款年利率110%之利率計息)外，應付股權持有人之餘下結餘為無抵押、免息及於須按要求償還。

應付賬款、其他應付款及預提費用包括應付賬款，其於結算日的賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零零七年	**二零零六年**
	人民幣元	*人民幣元*
90日內應付或按要求	32,338	—

有關期間內，目標公司最大供應商及五大供應商之總採購額分別佔目標公司總採購的60%及96%。

15. 權益

	實繳資本	**累計虧損**	**總計**
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*
於二零零六年十月二十日	—	—	—
期內實繳資本	9,000,000	—	9,000,000
期間虧損	—	(41,868)	(41,868)
於二零零六年十二月三十一日	9,000,000	(41,868)	8,958,132
於二零零七年一月一日	9,000,000	(41,868)	8,958,132
年內實繳資本	12,000,000	—	12,000,000
年度虧損	—	(2,134,600)	(2,134,600)
於二零零七年十二月三十一日	21,000,000	(2,176,468)	18,823,532

(a) 註冊／實繳資本

	金額
	人民幣元
註冊資本	
於二零零六年十二月三十一日及於二零零七年十二月三十一日	21,000,000
實繳資本	
於二零零六年十二月三十一日	9,000,000
於二零零七年十二月三十一日	21,000,000

目標公司於二零零六年十月二十日於中國深圳組成及成立，其註冊資本為人民幣20,000,000元。根據目標公司日期為二零零六年十一月二十日之章程文件之修訂，註冊資本增加人民幣1,000,000元至人民幣21,000,000元。

目標公司之股權持有人分三期分別於二零零六年十月二十日、二零零六年十一月二十日及二零零七年二月二日注入人民幣8,000,000元、人民幣1,000,000元及人民幣12,000,000元。因此，深圳建緯會計師事務所就上述注資已進行驗證並發行相關驗資報告。

(b) 法定儲備金

根據中國公司法及目標公司之章程細則，目標公司須按中國會計制度，將其除稅後溢利的10%轉撥至法定儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本的50%。轉撥款項至此項儲備必須於分派股息予股權持有人前作出。

法定儲備金可用以抵銷過往年度的虧損(如有)；透過按股權持有人現有股權將法定儲備金轉換為實繳資本，惟於該轉換後，其儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

由於目標公司於有關期間持續虧損，因此並無作出轉撥。

(c) 資本管理

目標公司管理資本的首要目標是保障目標公司的持續經營能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股權持有人創造回報及帶來利益。

目標公司積極及定期對其資本架構進行檢討及管理，以在較高股權持有人回報情況下可能伴隨的較高借貸水平與良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

目標公司以淨負債對權益比率為基準監察其資本架構。為此目標公司將淨負債界定為總負債(其包括應付賬款，其他應付款及預提費用)減去來自權益股東之貸款及／或墊款。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，淨負債對權益比率如下：

		十二月三十一日	
		二零零七年	**二零零六年**
	附註	*人民幣元*	*人民幣元*
流動負債			
應付賬款、其他應付款及預提費用	*14*	28,667,010	42,048
非流動負債			
股權持有人之貸款	*13*	7,500,000	—
總負債		36,167,010	42,048
減：來自權益股東之貸款及／或墊款	*14*	(36,036,725)	(42,048)
淨負債		130,285	—
總權益	*15*	18,823,532	8,958,132
淨負債對權益比率		1%	0%

目標公司並不受外部實施之資本規定限制。

16. 金融工具

信用、流動性及利率風險在目標公司一般業務過程中出現。該等風險根據以下所述目標公司的財務管理政策及常規管理：

(a) *信用風險*

目標公司所承受的信用風險乃銀行現金、應收賬款及其他應收賬款的結餘總額。

目標公司擁有清晰的信用政策。目標公司定期檢討貸款及墊款的賬齡, 並緊密監察該等結餘是否可收回。

(b) *流動性風險*

目標公司根據其有關流動資金規定的內部指引，自行負責其本身的現金管理，包括籌集貸款以應付預期的現金需求及獲得融資額，惟須取得目標公司董事會批准。目標公司的目標是致力於透過運用銀行信貸及其他借貸達致資金持續性與靈活性之間的均衡。目標公司以內部產生的現金流量及於有關期間來自股權持有人的墊款為其經營業務提供資金。

(c) *利率風險*

目標公司的利率風險主要來自於計息資產及負債。目標公司有意繼續保留浮息借貸，藉以反映資金的市場成本，原因是為目標公司開發項目提供資金的特定借貸成本將按反映市場情況之利率予以資本化。目標公司認為利率變動對其溢利或虧損的影響極微。

(i) *利率組合*

下表詳述目標公司於結算日的資產及負債的利率組合。

	十二月三十一日			
	二零零七年		二零零六年	
	實際利率		實際利率	
	%	*人民幣元*	*%*	*人民幣元*
現金及現金等價物：				
活期存款	3.13	702,171	0.02	9,000,180
貸款：				
應付權益股東款項	6.23-6.99	1,800,000	不適用	–
權益股東之貸款	6.51	7,500,000	不適用	–

(ii) *敏感度分析*

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，如利率全面上調／下調100個基準點，則目標公司的除稅後虧損及累計虧損將減少／增加約人民幣1,420元(二零零六年：人民幣850元)。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，如利率全面上調／下調100個基準點，則目標公司的利息開支將增加／減少約人民幣7,104元(二零零六年：人民幣零元)，其全部金額均已資本化為待出售的發展中物業。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生而釐定，並計入於該日存在的衍生及非衍生金融工具所承受的利率風險。上調或下調100個基準點代表管理層對據代表性的可能利率變動的評估。二零零六年的分析按相同基準進行。

(d) *公允值*

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，所有金融工具的金額與其公允值概無重大差異。

17. 承擔

(a) 於十二月三十一日尚未在財務資料內準備的資本承擔如下：

	十二月三十一日	
	二零零七年	**二零零六年**
	人民幣元	*人民幣元*
已授權但未訂約	428,328,811	–
已訂約但尚未準備	25,212,265	–
	453,541,076	–

(b) 經營租賃承擔

於十二月三十一日，根據不可解除的經營租賃，在日後應付的最低租賃付款總額如下:

	十二月三十一日	
	二零零七年	**二零零六年**
	人民幣元	*人民幣元*
一年內	53,740	–

18. 直接控股公司及最終控制方

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，董事認為目標公司的直接控股公司及最終控制方為於中國成立之深圳市大貿股份有限公司。此公司並無編製財務報表供公眾閱覽。

19. 會計估計及判斷

估計及判斷乃持續進行的評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎的，包括在該等情況下合理相信會出現的未來事件。

(i) 供出售未來發展及發展中物業的準備

如附註2(f)所解釋，目標公司之供出售未來開發及發展中物業乃以成本值及可變現價值淨額的較低者入賬。根據目標公司的最近經驗及上述物業的性質，目標公司基於

現時的市場狀況，推算售價、供出售未來開發及發展中物業的竣工成本及出售該等物業所產生的成本。

倘竣工成本有所增加或銷售價值淨值有所減少，可變現價值淨額將會減少，繼而可能產生供出售未來開發及發展中物業之撇減。該撇減須予以判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，於該推算出現改動期內的物業賬面值及撇減將會相應地調整。

此外，根據中國物業市場的波動及個別物業的特有性質，成本及收益的實際結果或會高於或低於在結算日所估計的結果。撇減的任何增加或減少將對未來年度的溢利或虧損構成影響。

20. 關連人士的重大交易

除在附註7、13及14披露之交易外，目標公司與關連人士於年內／期內進行之重大交易及結餘如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	自二零零六年十月二十日（成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間
	人民幣元	*人民幣元*
租金支出*(附註(i))*	29,160	—

附註：

(i) 租金支出乃由權益股東按照有關協議（按照一般商業條款及於目標公司正常業務範圍內訂立）的條款收取。

21. 已頒布但於截至二零零七年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至財務資料刊發日期止，香港會計師公會已公布多項修訂、新準則及詮釋。該等修訂、準則及詮釋於截至二零零七年十二月三十一日止年度尚未生效，且未於財務資料中採納。

目標公司正在評估此等修訂、新準則及新詮釋於最初應用期間的預期影響，至今得出的結論是採納此等新香港財務報告準則不太可能對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

III. 結算日後財務報表

目標公司概無就二零零七年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。目標公司於二零零七年十二月三十一日後之任何期間並無宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

鴻隆控股有限公司
列位董事　台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

香港，二零零八年六月三十日

有關深圳紫瑞之管理層討論及分析

以下載列有關深圳紫瑞自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之管理層討論及分析。

深圳紫瑞從事於紫瑞花園的開發，紫瑞花園乃位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮附近的一棟住宅及商業綜合樓宇。

自二零零六年十月二十日(成立日期)起至二零零六年十二月三十一日止期間

深圳紫瑞之主要業務為物業開發。深圳紫瑞於二零零六年十月二十日在中國成立及於二零零六年十一月開始營業。於自二零零六年十月二十日起至二零零六年十二月三十一日止期間內，深圳紫瑞產生初步經營開支。於二零零年十二月三十一日，深圳紫瑞擁有由股權持有人注入約人民幣9,000,000元之現金結餘作為資本。除經營開支外並無欠股權持有人的任何債項。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

截至二零零七十二月三十一日止年度，深圳紫瑞開始開發紫瑞花園，紫瑞花園乃一棟住宅及商業綜合樓宇，地盤面積約43,538.73平方米(相當於約468,651平方呎)及建築面積約153,959.98平方米(相當於約1,657,225平方呎)。紫瑞花園位於深圳市龍崗區。於二零零七年十二月三十一日，深圳紫瑞的實繳資本增加人民幣12,000,000元至人民幣21,000,000元。於二零零七年十二月三十一日，紫瑞花園產生的總成本達約人民幣52,500,000元，其中約人民幣42,500,000元與有關於土地成本，約人民幣9,500,000元有關於建築成本及約人民幣500,000元有關於融資成本。存貨之增加主要由繳足股本人民幣12,000,000元、股權持有人貸款人民幣7,500,000元(無抵押，按中國人民銀行不時釐定的1至3年期人民幣基準貸款年利率的110%利率計息及須於二零一零年十月九日前償還)支付，其餘由股權持有人(其中人民幣1,800,000元按中國人民銀行不時釐定的一年期人民幣基準貸款年利率的110%利率計息)支付。

資本架構、流動資金及財務資源

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止期間／年度，深圳紫瑞透過實繳資本產生的現金流量及來自股權持有人的借貸，以應付流動資金需求。

資產抵押

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，深圳紫瑞之資產並無用作抵押。

資本承擔及或然負債

於二零零七年十二月三十一日，深圳紫瑞擁有分別關於建築成本約人民幣428,300,000元(已授權但未訂約)及約人民幣25,200,000元(已訂約但未撥備)的資本承擔。

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，深圳紫瑞並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，深圳紫瑞聘用合共16名僱員(二零零六年十二月三十一日：無)。截至二零零七年十二月三十一日止年度之員工成本為人民幣900,000元，較二零零六年零元。主要由於項目陸續投產，故增聘員工所致。

深圳紫瑞根據僱員表現、工作經驗及現行市場薪酬組合釐定彼等之薪酬，將僱員薪酬維持於具競爭力水準，並會參考深圳紫瑞及個別員工表現後發放酌情花紅。

應付深圳紫瑞董事薪酬總額及彼等收取之實物利益不會因收購有所變動。

A 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(a) 未經審核備考資產負債表

以下為經擴大集團供説明之未經審核備考資產負債表，乃按照已刊發之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載本集團之經審核綜合資產負債表而編製，並已作出下文附註所述之備考調整。

編製經擴大集團之未經審核備考資產負債表乃為説明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零七年一月一日發生。其呈報方式與本集團採納之格式及會計政策一致，僅供説明用途，且由於其屬假定性質，故不一定反映倘收購事項於二零零七年一月一日或其後任何日期已完成之情況下經擴大集團之真實財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

		備考調整			
	本集團於二零零七年十二月三十一日	深圳紫瑞於二零零七年十二月三十一日	其他備考調整		經擴大集團之未經審核備考資產負債表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*附註*	*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註2)*			
非流動資產					
物業、廠房及設備	9,772	1,086	–		10,858
投資物業	1,257,486	–	–		1,257,486
遞延稅項資產	14,744	–	–		14,744
	1,282,002	1,086	–		1,283,088
流動資產					
存貨	932,860	52,471	190,572	3	1,175,903
應收賬款及其他應收款	519,306	96	–		519,402
預付土地成本	220,620	–	–		220,620
買賣證券	3,733	–	–		3,733
抵押存款	176,433	–	–		176,433
現金及現金等價物	397,101	1,338	(154,100)	3	244,339
	2,250,053	53,905	36,472		2,340,430

	本集團於二零零七年十二月三十一日	備考調整 深圳紫瑞於二零零七年十二月三十一日	備考調整 其他備考調整	附註	經擴大集團之未經審核備考資產負債表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*		*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註2)*			
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	219,019	–	–		219,019
應付賬款、其他應付款及預提費用	314,578	28,667	55,296	3	398,541
預收賬款	34,652	–	–		34,652
租賃及其他按金	10,944	–	–		10,944
應付稅項	242,886	–	–		242,886
	822,079	28,667	55,296		906,042
流動資產淨值	1,427,974	25,238	(18,824)		1,434,388
資產總值減流動負債	2,709,976	26,324	(18,824)		2,717,476
非流動負債					
計息借貸	956,386	7,500	–		963,886
遞延稅項負債	113,864	–	–		113,864
	1,070,250	7,500	–		1,077,750
資產淨值	1,639,726	18,824	(18,824)		1,639,726
權益					
股本	10,296	21,000	(21,000)	3	10,296
儲備	1,617,162	(2,176)	2,176	3	1,617,162
權益股東應佔權益總額	1,627,458	18,824	(18,824)		1,627,458
少數股東權益	12,268	–	–		12,268
權益總額	1,639,726	18,824	(18,824)		1,639,726

附註：

(1) 該等結餘乃摘錄自已刊發之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表。

(2) 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載之深圳紫瑞之財務資料。

(3) 該等調整指：

- 人民幣21,000,000元之實繳資本及人民幣2,176,000元之收購前虧損抵銷現金代價人民幣154,100,145元。現金代價乃根據二零零八年三月二十八日訂立之買賣協議，而目標公司之實繳資本及收購前虧損來自本通函附錄二所載之深圳紫瑞之財務資料；

- 現金代價超過收購目標公司之帳面值產生存貨公允值調整人民幣135,276,000元；及

- 根據獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司之意見，代價物業於二零零八年二月二十九日估計之總重置成本約人民幣55,296,467元。

(4) 收購事項完成後，深圳紫瑞之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」) 以收購會計法按公允值計入經擴大集團之綜合財務報表。就經擴大集團之未經審核備考資產負債表而言，董事經參考萊坊測計師行有限公司刊發之估值報告估計深圳紫瑞於二零零八年三月三十一日之可識別資產及負債之公允值，本集團及目標公司之董事認為，必要公允值調整已被識別及納入本備考財務資料。

(5) 鑑於深圳紫瑞於收購日可識別資產及負債之公允值、代價及交易成本可能有別於編製以上經擴大集團未經審核備考資產負債表所用之各個估計，實際數額可能有別於本附錄所列之估計數額。

(b) 未經審核備考損益表

以下為經擴大集團供説明性質之未經審核備考損益表，乃按照已刊發之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載本集團之經審核綜合損益表而編製，並已作出下文附註所列之備考調整。

編製經擴大集團之未經審核備考損益表乃為説明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零七年一月一日發生。其呈報方式與本集團採納之格式及會計政策一致，僅供説明用途，且由於其屬假定性質，故不一定反映倘收購事項於二零零七年一月一日或其後任何日期已完成之情況下經擴大集團之真實業績。

經擴大集團之未經審核備考損益表

		備考調整		
	本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度	深圳紫瑞截至二零零七年十二月三十一日止年度	其他備考調整	經擴大集團之未經審核備考損益表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註2)*		
營業額	411,677	–	–	411,677
銷售成本	(176,994)	–	–	(176,994)
毛利	234,683	–	–	234,683
投資物業的公允值的增加淨額	180,352	–	–	180,352
出售共同控制實體收益	140,765	–	–	140,765
其他虧損淨額	(24,608)	–	–	(24,608)
其他收入	40,476	21	–	40,497
銷售及分銷費用	(11,347)	(2)	–	(11,349)
一般及行政費用	(53,769)	(2,154)	–	(55,923)
其他營運費用	(20,356)	–	–	(20,356)

		備考調整		
	本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度	深圳紫瑞截至二零零七年十二月三十一日止年度	其他備考調整	經擴大集團之未經審核備考損益表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註2)*		
經營溢利／(虧損)	486,196	(2,135)	–	484,061
衍生金融工具的公允值的減少淨額	(28,182)	–	–	(28,182)
融資成本	(55,091)	–	–	(55,091)
除稅前溢利／(虧損)	402,923	(2,135)	–	400,788
所得稅	(152,421)	–	–	(152,421)
本年度溢利／(虧損)	250,502	(2,135)	–	248,367
以下人士應佔：				
權益股東	250,685	(2,135)	–	248,550
少數股東權益	(183)	–	–	(183)
本年度溢利／(虧損)	250,502	(2,135)	–	248,367

附註：

(1) 該等結餘乃摘錄自已刊發之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表。

(2) 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載之深圳紫瑞之財務資料。

(3) 並無作出調整以反映本集團及深圳紫瑞於二零零七年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

(c) 未經審核備考現金流量表

以下為經擴大集團供説明性質之未經審核備考現金流量表，乃按照已刊發之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度年報所載本集團之經審核綜合現金流量表而編製，並已作出下文附註所述之備考調整。

編製經擴大集團之未經審核備考現金流量表乃為説明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零零七年一月一日發生。其呈報方式與本集團採納之格式及會計政策一致，僅供説明用途，且由於其屬假定性質，故不一定反映倘收購事項於二零零七年一月一日或其後任何日期已完成之情況下經擴大集團之真實業績。

		備考調整		
	本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度	深圳紫瑞截至二零零七年十二月三十一日止年度	其他備考調整	經擴大集團之未經審核備考現金流量表
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註2)*	*(附註3)*	
經營活動所用的現金淨額	(809,418)	(26,045)	–	(835,463)
投資活動所用的現金淨額	(74,177)	(1,117)	(154,100)	(229,394)
融資活動所產生的現金淨額	1,255,742	19,500	–	1,275,242
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	372,147	(7,662)	(154,100)	210,385
滙率變動之影響	(6,586)	–	–	(6,586)
年初之現金及現金等價物	31,540	9,000	–	40,540
年末之現金及現金等價物	397,101	1,338	(154,100)	244,339

附註：

(1) 該等結餘乃摘錄自已刊發之截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。

(2) 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載之深圳紫瑞之財務資料。

(3) 該調整指現金代價。

(4) 並無作出調整以反映本集團與深圳紫瑞於二零零七年十二月三十一日後經營業績或所訂立之其他交易。

B 未經審核備考財務資料

下文乃畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。

KPMG

敬啟者：

鴻隆控股有限公司(「貴公司」)

本所謹就有關 貴公司建議收購深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)之全部股本權益(「收購事項」)於二零零八年六月三十日刊發之通函(「通函」)中附錄四標題為「經擴大集團之備考財務資料」第107頁至第112頁所載之(「備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料僅由 貴公司董事編製(供說明用途)以提供資料說明收購事項對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四第107頁至第112頁內。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所之責任是根據上市規則第4.29條之規定，就未經審核備考財務資料表意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出之任何報告，除對於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見之基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則「香港投資通函報告聘用準則」300號「投資通函中的備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來原始檔案、考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論備考財務資料。該委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審核。

本所之工作並不構成香港會計師公會所頒佈香港核數準則或香港審閱委聘準則所指審核或審閱，因此，本所概不對備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

本所在策劃及進行工作時，均以取得本所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由 貴公司董事按照所述的基準適當地編製，而該基準與 貴集團之會計政策一致，且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷及假設編撰，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零零七年十二月三十一日或其後任何日期之財務狀況；或

- 貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度或其後任何期間之業績及現金流量。

意見

本所認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由　貴公司董事按照所述基準適當編製；

(b) 該基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此致

鴻隆控股有限公司
列位董事　台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

香港，二零零八年六月三十日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司編製之函件及估值報告，以供載入本通函。

Knight Frank 萊坊

萊坊測計師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓
電話：2840 1177
傳真：2840 0600

敬啟者:

吾等遵照　閣下之指示，對鴻隆控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)將予收購之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之該等進一步資料，以向　閣下提供吾等對該物業於二零零八年三月三十一日之市場價值之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等所認為的市場價值，所謂「市場價值」，吾等擬定義指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之情況下於估值日期公平交易所換取之估計金額。」

市場價值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最有利價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況而上漲或減少之估計價格，例如不尋常融資、銷售及售後租回安排、遞延條款合約、合資經營、管理協議、與

銷售有關之任何人士給予之特殊代價或讓價，或任何特殊價值。估計物業之市場價值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

估值方法

在估值過程中，吾等對物業權益採用「直接比較法」進行估值。吾等進行估值時參考相關市場中可資比較的銷售憑證及按照提供予吾等的發展計劃而發展及完成之基準而對該物業權益進行估值。吾等已假設將會取得有關發展計劃的批准。在達致市場價值意見時，吾等已參考當地可資比較的交易對物業權益進行估值，亦計及為落成發展專案將付出的建築成本以反映完成發展專案的質素。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘錄之副本，惟並無查閱正本，以核實所有權或核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。吾等依賴　貴集團及其有關中國法律之法律顧問通商律師事務所就物業之業權及其他法律事宜提供之資料。吾等並無理由懷疑　貴集團及／或其中國法律顧問提供予吾等而對估值屬重要之資料之真確性及準確性。

吾等於估值時並無為物業欠付之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支提撥準備。除另有註明外，吾等假設該物業均無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等接納　貴集團提供之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、租賃詳情、建築面積及地盤面積及所有其他相關事宜之意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等未能進行實地測量，以核實物業之地盤面積及建築面積，但吾等假設所獲文件內列示之地盤面積及建築面積均屬正確。吾等亦已獲　貴集團知會，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

視察及結構狀況

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行任何實地視察，以就地面狀況及設備等釐定是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於日

後發展的施工期內不會產生任何非經常性開支或延期。吾等並無進行土地測量，以核實物業的用地範圍及該等物業地盤面積是否準確。吾等已假設所獲文件所示地盤面積為正確。

備註

吾等在進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之相關條文及第12項應用指引所載之規定及香港測量師學會刊發之物業估值準則(2005年第一版)。

貨幣

所有款額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此　致

中國
廣東省
深圳市
南山區
南海大道鴻隆大廈8層
鴻隆控股有限公司
列位董事　台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零八年六月三十日

附註： 吳紹林，M.R.I.C.S., M.H.K.I.S., R.P.S.(G.P.) 自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，於香港物業估值方面擁有二十二年的經驗，並自一九九八年起一直參與於中華人民共和國及亞太地區的物業估值。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年三月三十一日現況下之市值
位於中國廣東省深圳龍崗區布吉鎮步狗窩紫瑞花園的一幅土地(地段第G06203-0105號)	該物業為一塊形狀規則的斜面地盤。計劃開發並命名為紫瑞花園的住宅／商業綜合發展項目。地盤面積約為43,538.73平方米(468,651平方呎)。 建議發展項目的總建築面積詳情列表如下： 用途 / 總建築面積 *平方米* / *平方呎* 住宅(高層) 76,889.50 827,639 住宅(別墅) 13,309.10 143,259 商用 5,934.15 63,875 幼兒園 1,940.00 20,882 核增架空層 6,249.34 67,268 其他面積(包括地庫(不計容積率)) 49,637.89 534,302 總計 153,959.98 1,657,225 該物業亦包括36個地面停車位及764個地庫停車位。 據 貴集團表示，該物業預計於二零零九年落成。 該物業的土地使用權已授出，由二零零五年四月二十九日起至二零七五年四月二十八日止，為期70年，作商住混合用途。	該物業現正在興建中。	人民幣340,000,000元(100%權益)(請參見附註10) (貴集團應佔100%權益：(參閱附註11)人民幣340,000,000元)

附註：

(1) 根據鴻隆地產(深圳)有限公司(「甲方」)與深圳市崇誠實業有限公司(「乙方」)於二零零八年三月二十八日訂立的深圳市紫瑞房地產開發有限公司收購框架協議，乙方同意向甲方轉讓其於深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「丙方」)的所有股份，並協助甲方收購丙方的餘下股份，以便甲方最終將持有丙方的100%權益。上述股份收購的作價為人民幣154,100,144.68元。甲方負責開發一幅土地(地段第G06203-0105號)，而乙方將有權獲得建立在該物業上竣工後發展項目的總建築面積約22,000平方米及180個停車位。

(2) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零七年一月三十一日發出的房地產權證深房地字第6000238994號，該幅地盤面積為43,538.73平方米的土地業權歸屬於丙方，由二零零五年四月二十九日起至二零七五年四月二十八日止，為期70年，作商住混合用途。

(3) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零六年六月二十九日發出的建設用地規劃許可證深規土規許字第06-2006-0140號，獲准開發的建議發展項目規模為總地盤面積43,538.73平方米及總建築面積100,140平方米(包括總建築面積90,200平方米作住宅之用；總建築面積6,000平方米作商業之用；總建築面積1,940平方米作幼兒園之用；總建築面積1,000平方米作會所之用；及總建築面積1,000平方米作社區配套設施之用)。

(4) 根據深圳市規劃局龍崗分局於二零零八年十月三十日發出的有關深圳市建設工程擴初設計審批意見書深規設初字第LG20080012號，獲准開發的建議發展項目的規模為總地盤面積43,538.73平方米；計及容積率的總建築面積104,322.09平方米(包括總建築面積90,198.6平方米作住宅之用；總建築面積5,934.15平方米作商業之用；總建築面積1,940平方米作幼兒園之用；及核增建築面積6,249.34平方米作架空層之用)；及不計容積率的總建築面積49,637.89平方米。

(5) 據　貴集團表示，於估值日期有關該物業的尚未償付前期工程費及尚未償付的基礎設施費為人民幣20,610,508元。於吾等進行估值過程中，吾等已考慮上述尚未償付前期工程費及基礎設施費人民幣20,610,508元。

(6) 據　貴集團表示，於估值日期就該物業已付的的前期工程費及基礎設施費為人民幣12,561,798元。

(7) 據　貴集團表示，於估值日期，以完成建議發展項目的估計建築成本約人民幣504,000,000元。

(8) 吾等認為，建議發展項目(假設其於二零零八年三月三十一日竣工)的市場價值評估約為人民幣984,000,000元。

(9) 吾等已獲提供　貴集團法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 有關深圳市紫瑞房地產開發有限公司收購框架協議乃合法、有效及對甲方及乙方均有約束力。倘甲方及乙方履行前述收購框架協議，甲方於收購丙方全部股份過程中，並不存在實質法律障礙；

(ii) 房地產權證乃合法、有效及受中國法律保護；

(iii) 深圳紫瑞房地產開發有限公司已獲得房地產權證及合法獲得該物業的土地使用權；及

(iv) 深圳紫瑞房地產開發有限公司有權於土地使用權期內佔有、使用及開發該物業，並有權租賃、轉讓及／或按揭該物業。

(10) 於吾等進行估值過程中，吾等已考慮乙方根據收購框架協議於建議發展項目完成時將獲得的總建築面積約22,000平方米及180個的停車位之權利(如上文附註1所述)。

(11) 根據上文附註1所述的收購框架協議，甲方最終將持有丙方的100%權益(契約為，乙方有權獲得在該物業上竣工後發展項目的總建築面積約22,000平方米及180個停車位)。因此，　貴集團應占100%權益是指只授予　貴集團的物業權益，不包括上述將授予乙方的總建築面積及停車位。

1. 責任聲明

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後而達致，且並無遺漏其他事實以致本通函所載資料有任何誤導情況。

2. 股權及交易披露

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事將於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例的條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定在本公司保管的登記冊中須記錄的權益及／或淡倉；(iii)根據上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目 個人權益	家族權益	公司權益	按股本衍生工具持有相關股份之數目	總計	佔已發行股份總數之百分比 %
曾雲樞先生	1,516,000[1]	–	–	–	1,516,000	0.15
韓秦春博士	9,768,000[1]	–	–	–	9,768,000	0.94
曾勝先生	–	–	582,320,000[2]	–	582,320,000	55.98
葉慶東女士	–	–	–	5,000,000[3]	5,000,000	0.48
歐陽俊新先生	–	–	–	2,000,000[3]	2,000,000	0.19
張化橋先生	–	–	–	7,000,000[3]	7,000,000	0.67
李珺博士	–	–	–	1,000,000[3]	1,000,000	0.10
張毅林先生	–	–	–	1,000,000[3]	1,000,000	0.10
林偉芳女士	–	–	–	1,000,000[3]	1,000,000	0.10

附註：

1. 此指由相關董事作為實益擁有人持有之權益。

2. 此指由曾勝先生透過Grand Prosperity Limited(「Grand Prosperity」)持有之權益，而Grand Prosperity持有本公司582,320,000股股份。曾勝先生擁有Grand Prosperity之80%權益，因而彼視為擁有本公司582,320,000股股份之權益。

3. 此指由相關董事作為實益擁有人持有之認股權權益，可認購根據首次公開發售前認股權或認股權計劃授予之相關股份，有關詳情載於下文「認股權」一節。

主要股東須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(並非本公司董事或主要行政人員)將擁有股份或相關股份中須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或將擁有有權在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益：

名稱	於所持有股份之身份	股份數目	按股本衍生工具持有相關股份之數目	股份佔已發行股份總數之百分比 %
Grand Prosperity[1]	實益擁有人	582,320,000(L)	–	55.98
Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited[2] ("LBCCA")	實益擁有人	60,608,000(L)	–	5.83
LBCCA Holdings I LLC.[2] ("LBCCA I")	受控公司權益	60,608,000(L)	–	5.83
LBCCA Holdings II LLC.[2] ("LBCCA II")	受控公司權益	60,608,000(L)	–	5.83
Lehman Brothers Holdings Inc.[2] ("LB HLD")	受控公司權益	60,608,000(L)	9,000,000(L)	6.69

(L) = 好倉

附註：

1. 此等股份由Grand Prosperity持有，而Grand Prosperity分別由曾勝先生及曾雲樞先生(均為本公司執行董事)擁有80%及20%權益。

2. LBCCA由LBCCA I及LBCCA II各自擁有50%權益。LBCCA I及LBCCA II本身均由LB HLD全資擁有，因此，LBCCA I及LBCCA II所示擁有權益之股份亦計入LB HLD所示擁有權益之股份內。所持有之股份及根據股本衍生工具持有之相關股份之數目已按LB HLD提供之資料作出調整。

3. 專業人士及同意書

(a) 以下為提供本通函所載意見的專業人士的資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	物業估值師
通商律師事務所	就中國法規提供意見的法律顧問

(b) 於最後實際可行日期，上述專業人士已確認彼等：

(i) 概無於自二零零七年十二月三十一日以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；及

(ii) 概無於本集團任何成員公司擁有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(無論可否依法強制執行)。

上述專業人士已各自就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載彼等各自的報告或(視情況而定)同意書並引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回同意書。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團的成員公司概無涉及重大法律訴訟、申索或仲裁，董事並不知悉任何對經擴大集團任何成員公司提出的待決或威脅經擴大集團任何成員公司之重大法律訴訟、申索或仲裁。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零零七年十二月三十一日(本集團最近期經審核財務報表編製至該日止)以來本集團的財務或業務狀況或前景並無發生任何重大不利變動。

6. 權益披露

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零七年十二月三十一日以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於在本通函刊發日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

7. 服務合約

執行董事曾雲樞先生、韓秦春博士、曾勝先生、葉慶東女士及歐陽俊新先生均與本公司訂有服務協議，年期由二零零七年一月三十一日起計為期三年。酬金按月計算，以十二個月基準為人民幣1,500,000元、人民幣1,300,000元、人民幣1,300,000元、人民幣600,000元及人民幣300,000元。此外，彼等均可於本公司股份上市日期後的各個財政年度獲得酌情花紅。彼等均有權收取一切合理的實報實銷開支。

根據本公司與非執行董事張化橋先生訂立的服務協議，以及本公司向各獨立非執行董事李珺博士、張毅林先生及林偉芳女士各人所發出的委任函件，張化橋先生、李珺博士、張毅林先生及林偉芳女士各人的任期由二零零七年一月三十一日起計，初步為期一年，董事袍金每年分別為150,000港元、150,000港元、150,000港元、150,000港元及人民幣150,000元。根據二零零八年五月二十三日舉行的股東周年大會，所有非執行董事及獨立非執行董事均已重選。彼等的任期直至下屆股東周年大會為止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(並非由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止)。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，概無任何董事及／或其聯繫人士被認為直接或間接擁有與本集團業務競爭或可能競爭的業務的任何權益。

9. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(不包括於日常業務中所訂立者):

(a) 深圳市潤達經貿服務公司(深圳市鴻隆商業管理有限公司(「鴻隆商業」)前股東)(作為賣方)與歐陽婉嶋女士(作為買方)於二零零六年六月十五日訂立一項股權轉讓協議,內容為有關以代價人民幣450,000元轉讓於鴻隆商業4.21%的股權;

(b) 曾勝先生(作為承讓人)與吳莉君女士(作為轉讓人)於二零零六年九月九日訂立股份轉讓文據,據此,吳莉君女士按代價516美元轉讓Access Achievement Limited(「Access Achievement」)已發行股本中5,160股股份予曾雲樞先生;

(c) 由Access Achievement於二零零六年九月二十五日簽訂以Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(「LBCCA」)為受益人的抵押契約,以抵押人民幣25,000,000元的鴻隆深圳繳足註冊資本及Access Achievement向鴻隆深圳不時作出的所有相關貸款和墊款,並經LBCCA於二零零六年九月二十九日向Access Achievement發出的附函所補充及修訂;

(d) Access Achievement與LBCCA訂立日期為二零零六年十月四日的認購協議(「認購協議」),據此,Access Achievement同意發行,而LBCCA同意認購日期為二零零六年十月五日本金額為8,000,000美元的有抵押零息率可換股票據(「可換股票據」)及日期為二零零六年十月五日本金額為17,000,000美元的有抵押零息率貸款票據;

(e) 由Access Achievement 簽訂日期為二零零六年十月四日以LBCCA為受益人的抵押契約(「存款抵押」),就Access Achievement 在香港上海滙豐銀行有限公司開立和保存的美元往來及儲蓄賬戶不時的正數結餘設立第一固定法定質押,以擔保本公司及Access Achievement履行可換股票據及貸款票據項下的責任;

(f) 美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司與Access Achievement於二零零六年十月四日訂立的費用函(「費用函」),其中一份為Access Achievement 根據認購協議向美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司支付安排費用的函件;另一份為LBCCA與Access Achievement就Access Achievement 根據認購協議向LBCCA支付預繳費用的函件;

(g) Access Achievement 向LBCCA發行日期為二零零六年十月五日本金額為8,000,000美元的可換股票據；

(h) Access Achievement 向LBCCA發行日期為二零零六年十月五日本金額為17,000,000美元的貸款票據；

(i) 由Grand Prosperity Limited(「Grand Prosperity」)(作為出讓人)、曾勝先生與曾雲樞先生(作為擔保人)及LBCCA(作為授讓人)於二零零六年十月五日簽訂認股權證契約(「認股權證契約」)，據此，Grand Prosperity向LBCCA授予附有權利可購入若干股份的認股權證；

(j) 由曾勝先生及曾雲樞先生於二零零六年十月五日簽訂以LBCCA為受益人的共同及個別擔保及彌償契約(「擔保」)，據此，曾勝先生及曾雲樞先生擔保本公司及Access Achievement按照可換股票據及貸款票據履行責任；

(k) 由曾勝先生及曾雲樞先生於二零零六年十月五日簽訂以LBCCA為受益人的抵押契約(「Access Achievement股份抵押A」)，以抵押由曾勝先生及曾雲樞先生實益擁有的Access Achievement已發行股本中的所有股份，以擔保Access Achievement履行可換股票據及貸款票據項下的責任；

(l) 由Access Achievement於二零零六年十月十九日簽訂以LBCCA為受益人的抵押契約(「鴻隆深圳股本抵押B」)，以抵押人民幣63,600,000元的鴻隆深圳的繳足註冊資本及Access Achievement向鴻隆深圳不時作出的所有相關貸款及墊款；

(m) 鴻隆深圳(作為轉讓人)與汕頭市建安實業(集團)有限公司(「汕頭建安」)(作為承讓人)訂立一份日期為二零零六年十一月二十四日的協議(「工業園轉讓協議」)，據此，鴻隆深圳同意向汕頭建安轉讓鴻隆高科技工業園，代價為人民幣328,355,820元；

(n) 一份由中建擔保有限公司(「中建擔保」)訂立日期為二零零六年十一月二十四日，以鴻隆深圳為受益人的擔保函，據此，中建擔保同意不可撤銷為汕頭建安於工業園轉讓協議項下責任的履行提供金額達人民幣248,355,820元的擔保；

(o) 由Access Achievement及LBCCA所簽訂，日期為二零零七年一月三十一日的認購協議的補充協議，以修訂及修改認購協議的若干條款；

(p) 由Access Achievement以LBCCA為受益人所簽訂，日期為二零零七年一月三十一日的存款抵押的補充協議，以修訂及修改存款抵押的若干條款及條件；

(q) 由曾勝先生及曾雲樞先生以LBCCA為受益人所簽訂，日期為二零零七年一月三十一日的擔保的補充協議，以修訂及修改擔保的若干條款及條件；

(r) 由Grand Prosperity於二零零七年一月三十一日簽訂以LBCCA為受益人的抵押契約(「上市公司股份抵押」)，以抵押Grand Prosperity於本公司股份全球發售前實益擁有的所有股份；

(s) 由Access Achievement、本公司及LBCCA於二零零七年一月三十一日簽訂的更替契約(「更替契約」)，據此，Access Achievement根據可換股票據及貸款票據應有的所有權利和責任將由本公司履行、解除及遵守，而同時Access Achievement於可換股票據及貸款票據項下的所有責任及法律責任(以可由Access Achievement履行者為限)將繼續有效及存續；

(t) 由曾勝先生、曾雲樞先生及LBCCA於二零零七年一月三十一日簽訂的解除契約(「Access Achievement解除A」)，據此，LBCCA解除及免除Access Achievement股份抵押A；

(u) 由本公司簽訂，日期為二零零七年一月三十一日以LBCCA為受益人的抵押契約(「Access Achievement股份抵押B」)，以本公司實益擁有的Access Achievement已發行股本的所有股份作抵押，以擔保本公司及Access Achievement履行可換股票據及貸款票據項下的責任；

(v) 由Access Achievement及LBCCA簽訂，日期為二零零七年一月三十一日的解除契約(「鴻隆深圳解除」)，據此，LBCCA同意於上市及部分償還不超過8,000,000美元的貸款票據後，解除及免除根據鴻隆深圳股本抵押全數繳足註冊資本的抵押中鴻隆深圳繳足註冊資本的71.78%；

(w) 由本公司及LBCCA簽訂，日期為二零零七年一月三十一日的解除契約(「Access Achievement解除B」)，據此，LBCCA同意於本公司股份上市及部分償還不超過8,000,000美元的貸款票據後，解除及免除根據Access Achievement股份抵押B於Access Achievement全部已發行股本的抵押中Access Achievement已發行股本的71%；

(x) 由Grand Prosperity、曾勝先生、曾雲樞先生、本公司及LBCCA簽訂，日期為二零零七年一月三十一日的認股權證的補充契約(「補充認股權證契約」)，以修訂及補充認股權證契約；

(y) 由本公司以LBCCA為受益人於二零零七年一月三十一日簽訂的貸款轉讓契約，據此，本公司以LBCCA為受益人抵押Access Achievement應付本公司的所有現有及未來債務，以保證Access Achievement及本公司履行貸款票據項下的責任；

(z) 由Access Achievement以LBCCA為受益人於二零零七年一月三十一日簽訂一份貸款轉讓契約，據此，Access Achievement以LBCCA為受益人抵押鴻隆深圳應付Access Achievement的貸款人民幣88,600,000元，以保證Access Achievement及本公司履行貸款票據項下的責任；

(aa) 本公司(作為買方)與曾勝先生及曾雲樞先生(作為賣方)(統稱為「賣方」)於二零零七年一月三十一日訂立一項協議，據此，賣方同意向本公司分別出讓彼等所持有的Access Achievement已發行股本中80,000股及20,000股股份，作為本公司向Grand Prosperity發行及配發83,999,900股入賬列作繳足股份及本公司將由Grand Prosperity所持有的100股未繳股款股份按面值入賬列為繳足股份的代價；

(bb) 韓秦春博士(作為承讓人)與Grand Prosperity(作為轉讓人)於二零零七年一月三十一日訂立股份轉讓文據，據此，Grand Prosperity按代價6,900,000港元轉讓1,680,000股股份予韓秦春博士；

(cc) Grand Prosperity、曾勝先生及曾雲樞先生(作為授約人)於二零零七年一月三十一日所簽訂以本公司(為其本身及代表其附屬公司)為受益人的不競爭契約，詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節內「不競爭承諾」一段；

(dd) 由張化橋先生(作為授約人)以本公司(為其本身及代表其附屬公司)為受益人於二零零七年一月三十一日簽訂不競爭契約；

(ee) 由Grand Prosperity、曾勝先生及曾雲樞先生以本公司為受益人而於二零零七年二月七日訂立的彌償契約，據此Grand Prosperity、曾勝先生及曾雲樞先生提供一項以本公司為受益人的稅項彌償；

(ff) 於二零零七年二月七日訂立的香港包銷協議；

(gg) 於二零零七年二月十四日訂立的國際包銷協議；

(hh) 於二零零七年二月十四日訂立的價格釐定協議；

(ii) 於二零零七年二月二十一日本公司與兆豐資本(亞洲)有限公司訂立的合規顧問協議；

(jj) 兩份均於二零零七年四月六日分別與本公司間接全資附屬公司鴻隆地產(深圳)有限公司及深圳市土地房產交易中心就(i)約8,858.71平方米的部分零售商店單位，約46,857.27平方米的若干寫字樓單位及約4,126.68平方米的38個住宅單位(均位於中國深圳市羅湖區和平路藝豐廣場)及(ii)總建築面積約為10,511.73平方米的位於中國深圳市羅湖區和平路藝豐廣場的停車場而訂立的拍賣確認函；

(kk) 南方國際集團有限公司與Access Achievement就買賣豐深投資有限公司50%已發行股本於二零零七年六月二十六日訂立的股份轉讓協議；

(ll) 於二零零七年九月二十日訂立有關發行優先票據的購買協議；

(mm) 於二零零七年十月三日起生效的有關確認優先票據的名義本金定為人民幣676,845,000元的掉期協議；

(nn) Access Achievement Limited與合生集團有限公司就買賣豐深投資有限公司50%已發行股本於二零零七年十一月九日訂立的協議；及

(oo) 買賣協議。

10. 一般資料

本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6403室。

(a) 本公司根據上市規則第3.24條委任的公司秘書及合資格會計師為朱健宏先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。

(b) 本公司在香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(c) 於最後實際可行日期，本公司執行董事為曾雲樞、韓秦春、曾勝、葉慶東及歐陽俊新；本公司非執行董事為張化橋；而獨立非執行董事為李珺、張毅林及林偉芳。

(d) 本通函以英文版本為准。

11. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起計14天期間任何營業日的正常辦公時間內，在本公司的香港主要營業地點香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6403室可供查閱:

(a) 本公司的組織章程大綱及細則；

(b) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；

(c) 萊坊測計師行有限公司編製的物業估值證書及相關報告，全文載於本通函附錄五；

(d) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述的同意書；

(e) 本公司年報，載有本集團截至二零零七年十二月三十一日止兩年的經審核財務報表；

(f) 深圳紫瑞之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

(g) 由畢馬威會計師事務所編製的經擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；

(h) 本附錄「服務合約」一段所述的服務合約；

(i) 由獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就(i)於二零零八年二月二十九日的土地及項目；(ii)於二零零八年四月三十日的鴻隆廣場及位於中國廣東省惠州市博羅縣羅陽鎮九村上頭塘、下頭塘組三丫浪與倒角山之間一地段的兩塊土地（第(2003)F號地段部分）的估值編製的意見書；及

(j) 本通函的副本。