
此乃要件 請即處理

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購股份或其他證券之邀請或要約。

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新集團（控股）有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函轉交買方或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



NEO-CHINA GROUP

中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新集團（控股）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：563）

**建議主要及關連交易
建議收購建築樓面面積
108.7萬平方米之天津項目**

中新集團（控股）有限公司財務顧問

JPMorgan 

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



第一上海融資有限公司

本公司謹訂於二零零六年八月八日上午十時正假座香港灣仔會展廣場辦公大樓1908-9室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第294至295頁。無論股東能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡早交回本公司之香港股份登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁，獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問第一上海融資有限公司之函件載於本通函第31至44頁。

二零零六年七月二十日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	29
獨立財務顧問函件	31
附 錄	
一 物業估值報告	45
二 本集團之財務資料	70
三 控股公司及物業擁有人之財務資料	135
三(A) 天津中新華安房地產開發有限公司之會計師報告	135
三(B) 天津中新濱海房地產開發有限公司之會計師報告	151
三(C) 天津中新信捷房地產開發有限公司之會計師報告	166
三(D) 天津中新名仕房地產開發有限公司之會計師報告	181
三(E) 天津中新嘉業房地產開發有限公司之會計師報告	196
三(F) 天津中新華城房地產開發有限公司之會計師報告	215
三(G) 天津新潤房地產開發有限公司之會計師報告	239
三(H) DIVO Success Limited之經審核財務報表	254
三(I) Lead Mix Limited之經審核財務報表	260
四 經擴大集團之未經審核備考財務資料	266
五 其他資料	274
六 一般資料	285
股東特別大會通告	294

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、買方與本公司於二零零六年六月二十六日就買賣控股公司全部已發行股本所訂立之買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中新集團(控股)有限公司，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成該協議
「代價」	指	買方根據該協議收購控股公司全部已發行股本之代價845,263,700港元
「代價股份」	指	本公司根據該協議將向賣方(或其代名人)配發及發行以作代價之新股份
「董事」	指	本公司董事
「Divo」	指	DIVO Success Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「產權負擔」	指	按揭(不論是法定或衡平法)、押記、留置權、租賃、期權、特許、契諾、條件、協議或其他第三方權利
「經擴大集團」	指	藉所購控股公司所擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「控股公司」	指	Divo及Lead Mix
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由聶梅生女士、王世勇先生及鄭寬先生組成之獨立董事委員會，以就該協議及該等建議收購之條款向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	第一上海融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，亦為可從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管業務（定義見證券及期貨條例）之持牌法團
「獨立股東」	指	除賣方、Invest Gain Limited及彼等各自之聯繫人、一致行動人士以及根據上市規則未必獲許投票之其他股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司或彼等各自之任何聯繫人之董事、主要行政人員或主要股東之第三方，並與上述人士概無關連
「發行價」	指	每股代價股份0.68港元
「最後交易日」	指	二零零六年六月二十三日，即本通函刊發前股份在聯交所買賣之最後日期
「最後可行日期」	指	二零零六年七月十八日，即為確定載入本通函若干資料之最後可行日期
「Lead Mix」	指	Lead Mix Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後終止日期」	指	二零零六年十月三十一日
「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
「該等建議收購」	指	買方建議根據該協議收購控股公司各自之全部已發行股本
「物業權益」	指	位於天津天津市南開區老城廂之七幅土地及物業
「物業擁有人」	指	(i)天津中新華安房地產開發有限公司、(ii)天津中新濱海房地產開發有限公司、(iii)天津中新信捷房地產開發有限公司、(iv)天津中新名仕房地產開發有限公司、(v)天津中新嘉業房地產開發有限公司、(vi)天津中新華城房地產開發有限公司及(vii)天津新潤房地產開發有限公司，各自在中國註冊成立，聯合持有整項物業權益
「買方」	指	中新置地有限公司，本公司全資附屬公司
「重組」	指	在完成前重組物業擁有人之擁有權，以使控股公司擁有物業擁有人之100%權益
「股東特別大會」	指	本公司將會召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）訂立該協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「天津項目」	指	一個住宅／商業物業項目，包含物業擁有人所擁有之土地及物業
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「估值師」	指	獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「賣方」	指	鄺松校先生，董事兼董事會主席，並為本公司最終控股股東，於本通函日期擁有本公司51.60%間接持股權益
「%」	指	百分比

於本通函內，除另有指明外，貨幣兌換（如適用）之匯率為人民幣1.04元兌1.00港元。該等匯率僅供說明用途，並不代表任何港元或人民幣款額已經、原可或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，或必定能夠兌換。

本通函所用之中文名稱或字詞之若干英文翻譯僅供參考，並非為該等中文名稱或字詞之正式譯法。



NEO-CHINA GROUP

中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED
中新集團（控股）有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 563)

執行董事:

鄺松校先生 (主席)

劉 義先生

牛曉榮女士

元 崑先生

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事:

聶梅生女士

鄭 寬先生

王世勇先生

主要營業地點:

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

19樓1908-9室

敬啟者:

建議主要及關連交易
建議收購建築樓面面積
108.7萬平方米之天津項目

緒言

按日期為二零零六年六月二十八日之公佈,董事公佈,本集團已於二零零六年六月二十六日與賣方簽立該協議,據此(其中包括),買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售控股公司之全部已發行股本,總代價為845,263,700港元。

* 僅供識別

董事會函件

於本通函日期，賣方為董事會主席，通過其全資擁有之公司Invest Gain Limited實益擁有2,311,616,537股股份，佔本公司現有已發行股本約51.60%。因此，根據上市規則，賣方屬於本公司關連人士。

根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易，須經獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准。根據上市規則，該協議亦構成本公司的主要交易。

本通函旨在載列上市規則所規定關於該等建議收購之詳情。

該等建議收購

二零零六年六月二十六日，買方（為本公司全資附屬公司）、本公司與賣方訂立該協議。

該協議

日期：	二零零六年六月二十六日
訂約各方：	
賣方：	最終控權股東鄺松校先生
買方：	本公司全資附屬公司中新置地有限公司
發行人：	本公司（作為代價股份發行人）
待收購資產：	各控股公司的全部已發行股本
代價：	845,263,700港元，本公司將於完成時按發行價向賣方（或其代名人）配發及發行1,243,034,853股代價股份支付，代價乃參考股份最近交易價格及本公司前景，並由訂約各方經公平磋商後釐定。

董事會函件

代價股份之價值以股份於最後交易日之收市價為基準，即為663,947,775港元。

代價股份佔(i)於本通函日期本公司已發行股本約27.75%，並佔(ii)本公司發行代價股份後經擴大已發行股本約21.72%。

代價股份將以繳足方式發行，在各方面將與當時已發行的股份享有同地位。本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價：

- (a) 較每股股份於二零零六年六月二十三日（最後交易日）在聯交所所報收市價0.51港元溢價約33.33%；
- (b) 較每股股份於過去十個交易日（直至及包括最後交易日）在聯交所所報平均收市價0.62港元溢價約9.50%；
- (c) 較每股股份在過去三十個交易日（直至及包括最後交易日）在聯交所所報平均收市價0.80港元折讓約14.68%；及
- (d) 較二零零五年四月三十日每股股份最近期經審核綜合有形資產淨值約0.24港元溢價約187.65%。

先決條件：

待下列條件達成後，方告完成：

- I. 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份上市及買賣；

董事會函件

- II. 買方信納重組已經完成；
- III. 該協議（包括配發及發行代價股份）通過投票表決方式獲得批准；
- IV. 中國法律顧問以買方信納的形式及內容向買方出具法律意見，致令（其中包括）：
 - a. 控股公司聯合屬於物業擁有人100%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而控股公司收購相關物業擁有人的權益，已獲中國有關的監管機關批准；及
 - b. 物業擁有人的擁有人已根據相關政府批文，各自對物業擁有人的註冊資本進行股份出資，而物業擁有人各自屬於物業權益的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的按揭外，一概不受任何產權負擔限制。
- V. J.P. Morgan Securities及中銀國際亞洲有限公司同意二零一一年到期之可換股債券之發行人發行代價股份。
- VI. 買方所選聘的估值師按照買方信納的形式及內容向買方發出估值報告，對物業權益進行估值，總計人民幣1,750,350,000元（或約1,683,028,846港元）。

倘若買方未能於最後終止日期（或訂約各方可能同意的較後日期）下午五時正或之前達成或豁免上述條件，則該協議訂約各方的一切權力與責任均須終止，而除了針對該協議的任何先前違反而提出申索（如有）外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論賣方或買方，均不得豁免第I項及第III項條件。就其他條件而言，第V及第VI項條件已告達成。

董事會函件

完成： 該協議將於上述所有條件達成後第三個營業日（不包括星期六）（或訂約各方可能同意的其他日期）完成。

釐定代價之基準

於二零零六年四月三十日，物業權益的市值經估值師評定為人民幣1,750,350,000元（或約1,683,028,846港元）。就物業擁有人之淨負債作出調整後，物業權益之淨市值估計為1,309,251,846港元。

代價845,263,700港元較物業權益之淨市值出現約35.44%之收購折讓。此折讓是由本公司與賣方經過公平磋商後釐定，並已參考磋商時在香港及中國上市之可比物業公司之折讓水平及現時市況。於簽訂買賣協議前五個交易日，在香港及中國上市之可比中國物業公司之估計資產淨值平均折讓為34.72%。

估計目前資產淨值之折讓（%）

	零六年 六月二十三日	零六年 六月二十二日	零六年 六月二十一日	零六年 六月二十日	零六年 六月十九日	五日平均
復地集團-H	(19.94%)	(20.69%)	(20.69%)	(22.21%)	(22.96%)	(21.30%)
上海置業	(55.48%)	(54.05%)	(52.75%)	(52.43%)	(52.43%)	(53.43%)
首創置業-H	(53.48%)	(55.48%)	(55.48%)	(55.48%)	(55.48%)	(55.08%)
華潤置地	(40.60%)	(38.03%)	(40.17%)	(40.17%)	(35.04%)	(38.80%)
合生創展	(31.42%)	(30.95%)	(31.19%)	(31.65%)	(25.86%)	(30.21%)
廣州富力地產-H	(18.84%)	(12.01%)	(15.22%)	(15.22%)	(10.54%)	(14.36%)
雅居樂地產	(43.40%)	(40.86%)	(41.94%)	(43.40%)	(40.49%)	(42.02%)
中國海外發展	(30.07%)	(28.51%)	(31.58%)	(30.70%)	(25.88%)	(29.35%)
萬科企業	(27.89%)	(28.59%)	(29.99%)	(26.49%)	(26.60%)	(27.91%)
平均	<u>(35.68%)</u>	<u>(34.35%)</u>	<u>(35.45%)</u>	<u>(35.30%)</u>	<u>(32.81%)</u>	<u>(34.72%)</u>

資料來源：彭博，研究估計

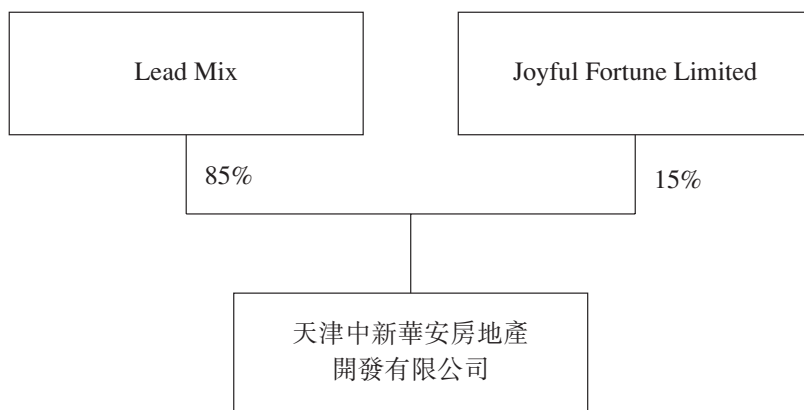
由估值師編製之估值報告及會計師報告載於本通函附錄一及附錄三內。

董事會函件

有關控股公司、物業擁有人及天津項目的資料

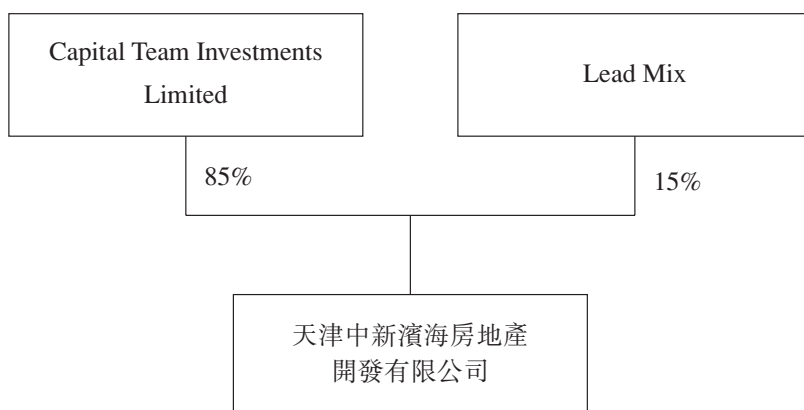
以下各圖表列示各物業擁有人於本通函日期之擁有權架構：

(a) 天津中新華安房地產開發有限公司



附註：Joyful Fortune Limited是一家於二零零五年三月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Joyful Fortune Limited之最終實益擁有人是賣方。

(b) 天津中新濱海房地產開發有限公司



附註：Capital Team Investments Limited是一家於二零零三年十一月十三日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Capital Team Investments Limited之最終實益擁有人是賣方。

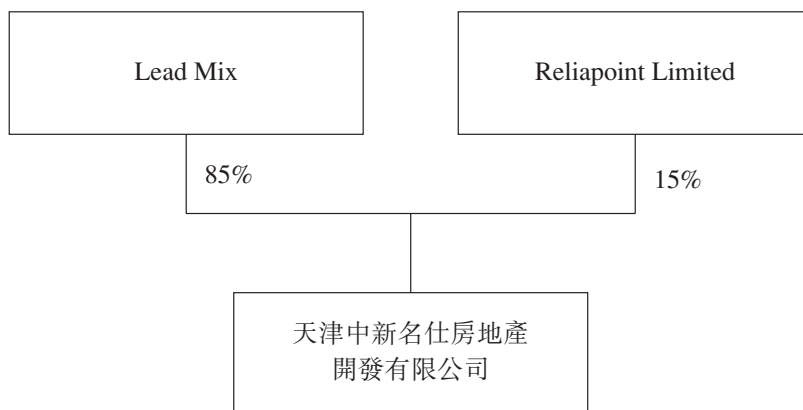
董事會函件

(c) 天津中新信捷房地產開發有限公司



附註：Eastern Winway Limited是一家於二零零五年一月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Eastern Winway Limited之最終實益擁有人是賣方。

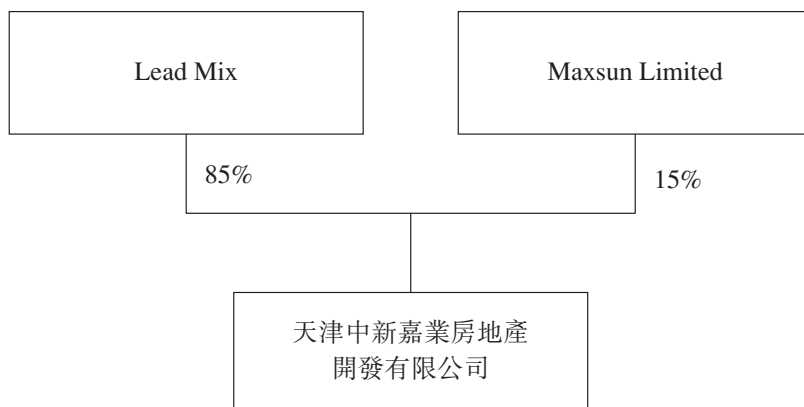
(d) 天津中新名仕房地產開發有限公司



附註：Reliapioint Limited是一家於二零零五年二月一日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Reliapioint Limited之最終實益擁有人是賣方。

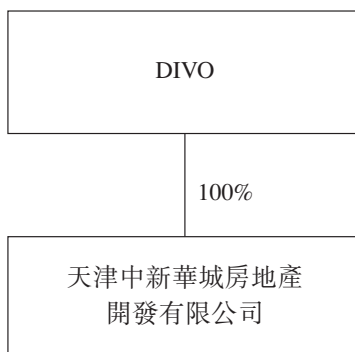
董事會函件

(e) 天津中新嘉業房地產開發有限公司



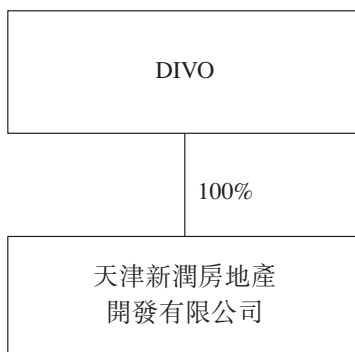
附註：Maxsun Limited是一家於二零零五年一月十三日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Maxsun Limited之最終實益擁有人是賣方。

(f) 天津中新華城房地產開發有限公司



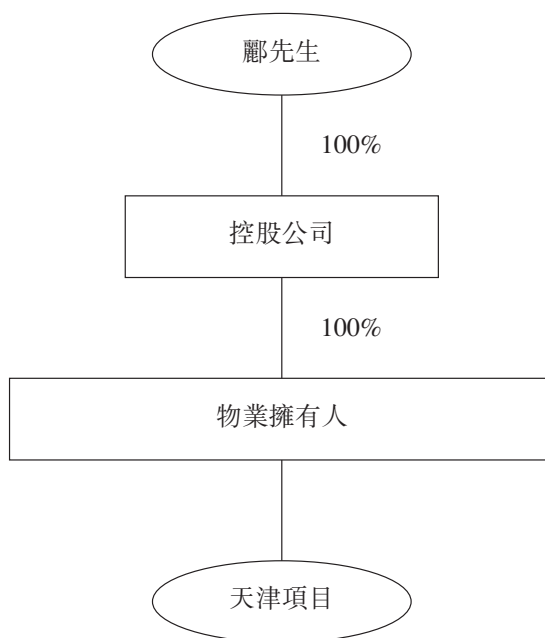
董事會函件

(g) 天津新潤房地產開發有限公司



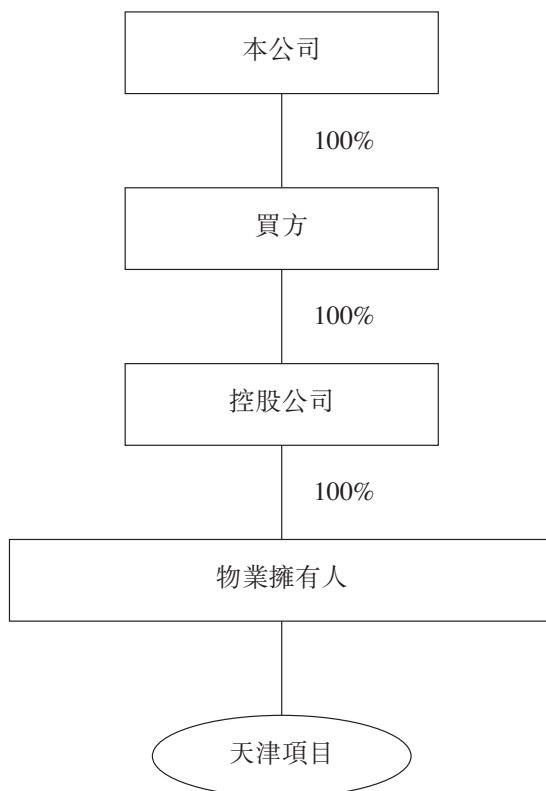
以下圖表列示天津項目於重組後及完成時之擁有權架構：

於重組後及緊接完成前



董事會函件

完成時



天津中新華城房地產開發有限公司及天津中新嘉業房地產開發有限公司已就天津項目第11號地段及第15號地段取得國有土地使用權證。餘下五名物業擁有人已就天津市規劃和國土資源局及北京新松投資集團有限公司之間之國有土地使用權出讓合同訂立相應補充協議（出讓合同詳情載述於本通函附錄一之物業估值報告內第1項物業之附註(1)）。根據土地使用權出讓合同及補充協議，待有關物業擁有人支付尚餘地價約人民幣1,750,000,000元（約1,680,000,000港元）後，該五名物業擁有人有權於支付該筆款項後30日內，向有關國土資源管理局申請有關物業之國有土地使用權證。據本集團之中國法律顧問觀韜律師事務所表示，該證一般在支付尚餘地價之日後60天內批出。根據國有土地使用權出讓合同及補充協議，該五名物業擁有人必須於二零零六年八月三十日或之前支付上述尚餘地價。本集團之中國法律顧問觀韜律師事務所對上述之尚餘地價之數額以及領取土地使用權證之手續表示同意。

而天津項目是一個位於中國天津南開區天津市老城廂之住宅／商業物業項目。天津項目包含七幅由物業擁有人擁有之相連土地，詳情在下文「物業擁有人之詳情」披露。七幅土地合共地盤面積約為343,013平方米，建築樓面面積為108.7萬平方米。物業擁有人之總註冊資本為人民幣150,400,000元（約144,615,385港元）。

董事會函件

由於天津項目規模龐大，故統稱為住宅／商業開發項目，但會按照各自之開發時間和用途而分為不同階段。各幅土地的擬定開發計劃包括辦公室、高層住宅、別墅、服務式寓所、商業設施及學校等其他公眾設施。

天津項目之開發資金（不包括土地成本）預期為人民幣3,261,000,000元（約3,135,576,923港元），將會從本公司所得之銀行貸款及內部資源（包括預售其上所建之建築物所得款項）中撥付。

控股公司均為於二零零六年四月六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，完成時各自為持有物業擁有人權益的投資控股公司。賣方為控股公司的唯一最終實益股東兼董事。控股公司均為投資控股公司，於完成時除了持有物業擁有人外，將不會擁有任何業務營運或資產。完成時，控股公司及物業擁有人將各自成為本公司的間接全資附屬公司，而本公司將擁有天津項目的100%實際股權。

物業擁有人之詳情

以下列載各物業擁有人之詳情：

(a) 天津中新華安房地產開發有限公司

地址	中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-3號
註冊及繳足資本	人民幣20,000,000元（約19,230,000港元）
年期	由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年
價值及純利	截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新華安房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別為約人民幣零元（約零港元）及約人民幣90,000元（約90,000港元）。

董事會函件

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，控股公司股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣零元（約零港元）及約人民幣90,000元（約90,000港元）（於有關財政期間內並無產生任何稅項開支）。天津中新華安房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,930,000元（約19,164,000港元）及人民幣19,930,000元（約19,164,000港元）。

業務及
所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂1號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為55,423平方米，建築樓面面積為237,700平方米。該幅土地之建築工程預期於二零零七年底動工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(b) 天津中新濱海房地產開發有限公司

地址

中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號

註冊及繳足資本

人民幣10,400,000元（約10,000,000港元）

年期

由二零零四年十二月九日其營業執照發出日期起計二十年

董事會函件

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新濱海房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別為約人民幣零元（約零港元）及人民幣20,000元（約20,000港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，股東應佔經審核淨虧損分別為約人民幣零元（約零港元）及約人民幣20,000元（約20,000港元）（於兩個財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新濱海房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣10,620,000元（約10,210,000港元）及人民幣10,620,000元（約10,210,000港元）。

業務及 所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂2號地段的一幅土地，該幅土地是其所持有的主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為77,156平方米，建築樓面面積為72,400平方米。該幅土地之建築工程預期於二零零七年底動工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

董事會函件

(c) 天津中新信捷房地產開發有限公司

地址	中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-1號
註冊及繳足資本	人民幣20,000,000元(約19,230,000港元)
年期	由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年
價值及純利	<p>截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日(註冊成立日期)起至二零零五年十二月三十一日止期間,天津中新信捷房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別為約人民幣零元(約零港元)及約人民幣90,000元(約90,000港元)。</p> <p>截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日(註冊成立日期)起至二零零五年十二月三十一日止期間,控股公司股東應佔經審核淨虧損分別為約人民幣零元(約零港元)及約人民幣90,000元(約90,000港元)(於財政期間內並無產生稅項開支)。天津中新信捷房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,930,000元(約19,160,000港元)及人民幣19,930,000元(約19,160,000港元)。</p>

董事會函件

業務及
所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂9號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為41,107平方米，建築樓面面積為200,900平方米。預期該幅土地之建築工程於二零零六年底動工，並於二零零八年初竣工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(d) 天津中新名仕房地產開發有限公司

地址

中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9-1號

註冊及繳足資本

人民幣20,000,000元（約19,230,000港元）

年期

由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新名仕房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別為約人民幣零元（約零港元）及人民幣90,000元（約90,000港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，控股公司股東應佔經審核淨虧損分別為約人民幣零元（約零港元）及約人民幣90,000元（約90,000港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新名仕房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）及人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）。

董事會函件

業務及
所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂12號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為25,866平方米，建築樓面面積為153,200平方米。該幅土地之建築工程預期於二零零六年底動工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(e) 天津中新嘉業房地產開發有限公司

地址

中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-2號

註冊及繳足資本

人民幣20,000,000元（約19,230,000港元）

年期

由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新嘉業房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣110,000元（約110,000港元）及約人民幣100,000元（約100,000港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣110,000元（約110,000港元）及約人民幣100,000元（約100,000港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新嘉業房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日

董事會函件

及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,800,000元（約19,040,000港元）及人民幣19,920,000元（約19,150,000港元）。

業務及
所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂15號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為38,295平方米，建築樓面面積為140,100平方米。該幅土地之建築工程已於二零零六年二月動工，並預期於二零零七年六月竣工。位於該幅土地上之建築物亦已展開預售。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(f) 天津中新華城房地產開發有限公司

地址

中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號

註冊及繳足資本

人民幣50,000,000元（約48,080,000港元）

年期

由二零零四年九月二十三日其營業執照發出日期起計二十年

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月及截至二零零五年十二月三十一日止年度以及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）起至二零零四年十二月三十一日止期間，天津中新華城房地產開發有限公司的經審核除稅後淨溢利／虧損分別為溢利約人民幣30,000元（約30,000港元）、虧損約人民幣200,000元（約190,000港元）以及虧損約人民幣60,000元（約60,000港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月、截至二零零五年十二月三十一日止年度以及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）起至二零零四年十二月三十一日止期間，股東應佔經審核

董事會函件

淨溢利／虧損分別為溢利約人民幣30,000元（或約30,000港元）、虧損約人民幣200,000元（約190,000港元）及虧損約人民幣60,000元（約60,000港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新華城房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為約人民幣49,770,000元（約47,860,000港元）、約人民幣49,740,000元（約47,830,000港元）及約人民幣49,940,000元（約48,020,000港元）。

業務及 所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂11號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為62,867平方米，建築樓面面積為53,231平方米。該幅土地之建築工程已於二零零六年五月竣工，而位於該幅土地上之建築物亦已展開預售。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

董事會函件

(g) 天津新潤房地產開發有限公司

地址	中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號
註冊及繳足資本	人民幣10,000,000元(約9,620,000港元)
年期	由二零零五年四月五日其營業執照發出日期起計二十年
價值及純利	<p>截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年四月五日(註冊成立日期)起至二零零五年十二月三十一日止期間,天津新潤房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣零元(約零港元)及約人民幣10,000元(約10,000港元)。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年四月五日(註冊成立日期)起至二零零五年十二月三十一日止期間,股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣零元(約零港元)及約人民幣10,000元(約10,000港元)(於財政期間內並無產生稅項開支)。天津新潤房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣9,980,000元(約9,600,000港元)及約人民幣9,980,000元(約9,600,000港元)。</p>
業務及所持主要資產	<p>開發位於中國天津市南開區老城廂13號地段之一幅土地,該幅土地是其所持有之主要資產。</p> <p>該幅土地為物業權益中之其中一幅土地,地盤面積為52,299平方米,建築樓面面積為229,100平方米。預期該幅土地之建築工程於二零零六年十月動工,並將於二零零八年三月竣工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。</p>

董事會函件

本公司之股權架構

下表列載本公司於本通函日期及緊隨完成後之股權架構：

股東	於本通函日期之 現有股權架構		緊隨完成後之 股權架構 (附註1)	
	持有股份數目	%	持有股份數目	%
Invest Gain Limited (附註2)	2,298,986,537	51.32%	2,298,986,537	40.18%
酈松校先生及其一致行動人士 (Invest Gain Limited除外) (附註3)	12,630,000	0.28%	1,255,664,853	21.94%
	2,311,616,537	51.60%	3,554,651,390	62.12%
公眾股東	2,167,722,950	48.40%	2,167,722,950	37.88%
總計	<u>4,479,339,487</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,722,374,340</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 假設(a) Invest Gain Limited於本通函日期起至完成期間將不會出售任何股份，(b)但因根據該等建議收購支付代價而須發行代價股份則除外。
2. 酈松校先生是Invest Gain Limited之唯一最終實益股東。
3. 包括酈先生持有的9,630,000股股份，而其餘3,000,000股本公司股份乃根據本公司購股權計劃下尚未行使的購股權持有。

進行該等建議收購之原因

本公司乃一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業投資及發展。本集團正積極尋求不同之投資機會，務求於北京、天津、上海、重慶、成都、深圳等中國主要城市及其他地方開拓高潛力投資並具吸引力之業務商機。董事已研究天津項目之地點及估計該項目之價值。本公司認為，該等建議收購可為本集團提供良好機會進一步擴展於天津物業市場之業務，以天津為中心之渤海地區是中國政府第十一個五年計劃之主要經濟發展地區之一。董事對天津市場之狀況非常熟悉，並認為於天津市場發展房地產及投資充滿商機，且該等建議收購可加強本集團之資產及收入基礎。此外，董事會對中國物業市場之需求充滿信心，而由於天津項目之地點優越及中國物業市場中之強烈需求，董事會認為中國政府最近對物業市場的宏觀調控措施，並無改變原先訂立該等建議收購之理據。

此外，以股份支付將予收購之資產，而不是以現金支付，讓本公司可增加其永久性資本，避免損耗現金儲備（及／或為該等建議收購提供資金之成本及借貸風險）。

執行董事及非執行董事認為，該等建議收購屬於正常商業條款，對獨立股東而言公平合理。獨立非執行董事之意見載於本通函第29至30頁之獨立董事委員會函件內。

該等建議收購對本集團之財務影響

該等建議收購將由本公司發行新股份提供資金。於該等建議收購後，物業擁有人將被視為本公司之附屬公司，本公司之資產及股本基礎將會增加。由於該項目之發展仍處於非常初期，預期直至二零零七年財政年度前並不會對本公司之盈利有任何重大正面貢獻。

根據上市規則及收購守則該等建議收購之影響

於本通函日期，賣方為董事會主席，及主要通過其全資擁有之公司Invest Gain Limited實益擁有2,311,616,537股股份，佔本公司現有已發行股本約51.60%。因此，根據上市規則，賣方屬於本公司關連人士，而該協議因而構成上市規則項下之主要交易，並須取得獨立股東（除賣方、Invest Gain Limited、彼等各自之聯繫人及一致行動人士以及根據上市規則未必能夠在股東特別大會上投票之其他股東以外之股東）的批准。於本通函日期，根據上市規則，賣方亦為本公司關連人士。根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易。

該協議須待本通函所載多項先決條件達成後方告完成，並不一定得以完成。股東及有意投資人士於買賣股份時務須審慎行事。

完成時（假設由本通函日期起至完成時，本公司沒有進一步發行股份），賣方及其一致行動人士在本公司持有的最終實益控股權益將由約51.60%增加至約62.12%。本公司之控制權將不會因該等建議收購而出現變動。根據收購守則第26.1條，賣方毋須為已持有或同意由賣方及其一致行動人士所收購的所有已發行股份提出無條件全面收購要約。

獨立董事委員會

由聶梅生女士、王世勇先生及鄭寬先生（全部均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已予成立，以就該協議之條款向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

獨立財務顧問第一上海融資有限公司已獲委任，以就該等建議收購（包括發行代價股份）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零零六年八月八日上午十時正假座香港灣仔會展廣場辦公大樓1908-9室舉行，大會通告載於本通函第294至295頁。該會上將提呈批准該協議及發行代價股份之決議案。該等決議案將以投票方式表決。

無論股東能否出席股東特別大會，務請將本通函隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡早交回本公司於香港之股份登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。Invest Gain、鄺先生及其各自之聯繫人合共控制本公司投票權51.60%以上，或有權對該投票權行使控制權，將於股東特別大會上放棄就批准該等建議收購之決議案投票。

股東可要求投票表決之程序

以下各段載列股東根據細則可於本公司股東大會上要求投票表決之程序。

根據本公司之公司細則第66(1)條，於任何股東大會上，於大會上表決之決議案須以舉手方式進行，除非以下人士（於宣佈舉手表決結果當時或之前，或撤回以投票方式投票之任何其他要求後）要求以投票方式表決，則作別論：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於大會上投票而親身（或（倘股東為法團）其正式獲授權代表）或委任代表出席之股東；或
- (c) 一名或多名親身（或（倘股東為法團）其正式獲授權代表）或委任代表出席之股東，而彼等佔有權於大會上投票之所有股東之投票權總額不少於十分之一；或

董事會函件

- (d) 一名或多名親身（或（倘股東為法團）其正式獲授權代表）或委任代表出席之股東，並持有獲本公司賦予權利可於大會上投票之股份，而就該等股份之已繳股款總額不少於獲賦予該權利之所有股份已繳股款總額之十分之一。

此外，根據上市規則，在以下情況下，股東大會上須以投票方式進行表決：

- (i) 股東大會主席及／或董事於股東大會上個別或共同持有之委任代表投票權，佔總投票權5%或以上，且於會上以舉手方式表決時，表決之結果與該等代表委任表格所指示者相反（惟從所持有之總委任代表權而言，以投票方式進行表決顯然不會推翻舉手表決之結果除外）；
- (ii) 大會將批准關連交易；
- (iii) 大會將批准之交易根據上市規則須經獨立股東批准；
- (iv) 大會將根據上市規則之規定批准向發行人之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權；或
- (v) 大會將批准某一股東因擁有重大利益因而須於股東大會上放棄表決權之任何其他交易。

推薦建議

謹請閣下垂注關於該協議（包括發行代價股份）由獨立董事委員會作出之推薦意見（載於本通函第29至30頁）及由獨立財務顧問提供之建議（載於本通函第31至第44頁）。

其他資料

敬請閣下垂注本通函其他部份及各附錄所載之資料。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

二零零六年七月二十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會發出之函件全文，載列其向獨立股東提供之意見，以供收錄於本通函。



NEO-CHINA GROUP

中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新集團（控股）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：563）

敬啟者：

建議主要及關連交易
建議收購建築樓面面積
108.7萬平方米之天津項目

吾等茲提述本公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「該通函」，本函件為其一部份）。除非文義另有所指，本函件所用之專有詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等身為董事，已獲董事會委任組成獨立董事委員會，就該等建議收購及該協議對獨立股東而言是否公平合理，向閣下提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等懇請閣下參閱該通函第5至第28頁所載之董事會函件、載於該通函第31至第44頁由本公司所委任之獨立財務顧問第一上海融資有限公司向獨立董事委員會提供意見之函件，當中載列其向吾等提供有關該等建議收購及該協議之意見。

經考慮該協議之條款及第一上海融資有限公司之意見後，吾等認為，該協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而該等建議收購及該協議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及該等建議收購之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

聶梅生

王世勇

鄭寬

謹啟

二零零六年七月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就建議中之主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈

19樓

中新集團(控股)有限公司

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

19樓1908-09室

敬啟者：

建議主要及關連交易
建議收購建築樓面面積
108.7萬平方米之天津項目

緒言

吾等茲提述吾等已獲委聘就該等建議收購為獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該等建議收購之詳情載於 貴公司於二零零六年七月二十日致股東之通函（「通函」），而本函件為其中一部份。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為二零零六年六月二十八日之公佈所披露，於二零零六年六月二十六日，鄺松校先生（作為賣方）、 貴公司全資附屬公司中新置地有限公司（作為買方）與 貴公司訂立該協議，據此同意若干事項，包括買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售控股公司全部已發行股本，總代價為845,263,700港元。

獨立財務顧問函件

代價將悉數以按發行價每股0.68港元，向賣方配發及發行1,243,034,853股代價股份之方式支付。代價股份佔 貴公司現有已發行股本約27.75%，並佔經發行代價股份擴大後股本約21.72%。

完成時，控股公司合共將直接持有物業擁有人100%股權。物業擁有人為天津項目發展商。天津項目是一個位於中國天津南開區天津市老城廂之住宅／商業物業開發項目。

於最後可行日期，賣方為董事會主席，通過其全資擁有之公司Invest Gain Limited實益擁有2,311,616,537股股份，佔 貴公司現有已發行股本約51.60%。因此，根據上市規則，賣方屬於 貴公司關連人士。根據上市規則，訂立該協議構成 貴公司的關連交易，須經獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准。鄺先生及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。該協議亦構成 貴公司的主要交易。

各獨立非執行董事聶梅生女士、鄭寬先生及王世勇先生已獲委任組成獨立董事委員會，以就該協議之條款向獨立股東提供意見。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，職責乃就該協議之條款是否誠屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益提出獨立意見。

於制訂建議及推薦意見時，吾等已依賴通函所載資料及陳述及董事與 貴公司提供予吾等之資料及陳述之準確性，並假設通函所作或所述及董事與 貴公司提供予吾等之一切資料及陳述於作出時均屬真實，並於通函日期仍為真實。吾等亦假設董事於通函所作之一切信念聲明、意見及意向乃經周詳查詢後始行合理作出。吾等無理由懷疑董事所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並獲董事告知，通函所提

獨立財務顧問函件

供及所述資料並無隱瞞或遺漏重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，亦為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載及董事提供予吾等之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、具體事務或未來前景進行任何形式的調查。在達致吾等之意見時，已採取上市規則第13.80條規定之合理程序。

所考慮主要因素及理由

就該協議之條款是否公平合理制訂建議及推薦意見時，吾等已考慮以下各主要因素及理由：

1. 該等建議收購之理由及天津物業市場

理由

誠如通函內「董事會函件」所述， 貴集團主要在中國從事物業投資及發展。 貴集團正積極尋求不同之投資機會，務求於北京、天津、上海、重慶、成都、深圳等中國主要城市及其他地方開拓高潛力投資並具吸引力之業務商機。董事已研究天津項目之地點及估計該項目之價值。 貴公司認為，該等建議收購可為 貴集團提供良好機會進一步擴展於天津物業市場之業務，以天津為中心之渤海地區是中國政府第十一個五年計劃之主要經濟發展地區之一。董事對天津市場之市況非常熟悉，並認為於天津市場發展房地產及投資充滿商機，且該等建議收購可加強 貴集團之資產及收入基礎。此外，董事會對中國物業市場之需求充滿信心，而由於天津項目之地點優越及中國物業市場中之強烈需求，董事會認為中國政府最近對物業市場的宏觀調控措施，並無改變原先訂立該等建議收購之理據。但股東請注意，倘中國政府實施更多及更嚴厲的措施，或倘 貴集團未能跟從該等新措施，可能會對 貴集團構成不利影響。

天津物業市場

天津項目位於中國天津。天津為中國四個直轄市之一，並為華北主要經濟中心。下表載列二零零二年、二零零三年及二零零四年天津之本地生產總值（「本地生產總值」）及人均本地生產總值之增長率：

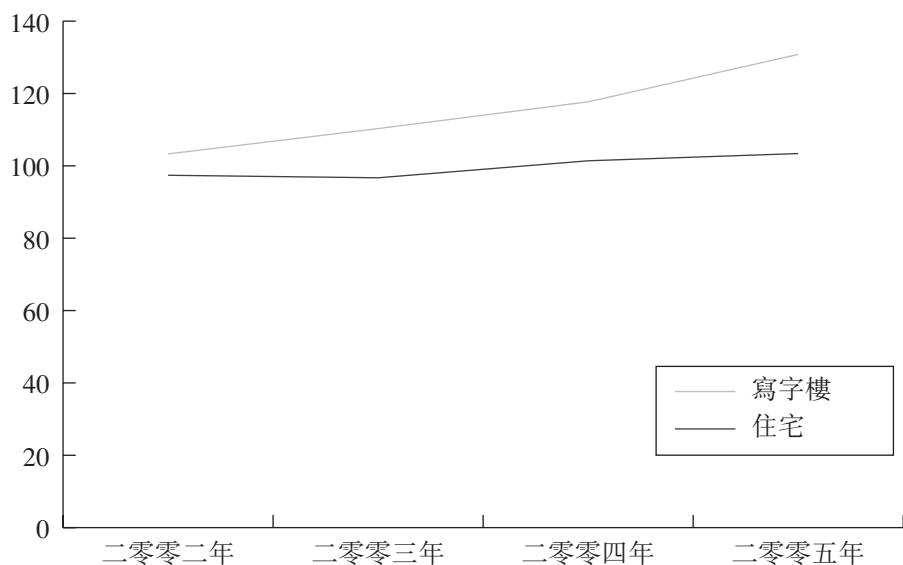
	二零零二年	二零零三年	二零零四年
本地生產總值			
天津	12.5%	14.8%	15.7%
中國	8.3%	9.5%	9.5%
人均本地生產總值			
天津	12.1%	14.0%	14.9%
中國	7.6%	8.8%	8.8%

資源來源：中國國家統計局；天津市統計局

吾等從上表注意到，天津本地生產總值及人均本地生產總值之增長率高於中國之增長率。此外，根據天津市統計局網站所發佈之文章，天津之家庭數目增長較人口增長為快。天津人口於一九九零至二零零五年間增長約5.6%，而家庭數目同期增長約10.5%。吾等認為，本地生產總值及人均本地生產總值之提高及家庭數目的增加，可能對天津物業需求起著正面作用。

根據津房網（網址：www.jinhouse.com）所發表之一篇文章，天津土地成交價於二零零二年十二月至二零零四年十二月增加約22.7%，較同期之本地生產總值之增長率為低，意即土地成交價於過去兩年一直以穩定而健康之速度增加。吾等亦已比較天津寫字樓和住宅單位於二零零二年至二零零五年期間之銷售價。

戴德梁行指數－天津寫字樓及住宅之銷售價



資料來源：戴德梁行研究部

附註：指數 = 二零零零年首季為100

從上圖所見，吾等察見天津寫字樓和住宅單位之銷售價於過去數年以溫和速度上升。天津寫字樓和住宅單位於二零零二年至二零零四年期間之銷售價之增長率分別約為4.1%及13.9%，較同期之本地生產總值為低，可能意味著天津物業市場於過去數年穩步發展。

經考慮該等建議收購之理由及天津物業市場之前景後，吾等認為該等建議收購符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 貴集團之業務及財務回顧

貴集團主要於中國從事物業投資及發展。於二零零四年，貴集團將其業務由互聯網顧問重組至物業投資與發展。自此，貴集團之財務表現有顯著改善，截至二零零五年四月三十日止年度之營業額及股東應佔溢分別約為476,500,000港元及約為180,500,000港元，而二零零四年則分別約為700,000港元及約為9,700,000港元。根據貴公司截至二零零五年十月三十一日止六個月之中期報告（「二零零六年中期報告」），貴集團錄得純利約131,800,000港元，較去年同期下降約27.2%，原因為年內銷售之物業有所減少。

根據二零零六年中期報告，貴集團之主要物業項目包括後現代城物業項目及鳳凰大廈物業項目。除了此兩個項目外，貴集團一直積極物色不同的投資機遇，以於北京、上海、深圳及天津等中國主要城市開拓高潛力投資並具吸引力之業務商機。

於二零零五年九月，貴集團訂立兩項協議，向酈松校先生收購兩項北京物業項目之權益，有關詳情載述於貴公司於二零零六年一月二十三日刊發之通函。於二零零六年三月，貴集團訂立一項協議以向獨立第三方收購重慶項目（「重慶項目」）之30%權益，該項目涉及開發一幅位於重慶、地盤面積96,000平方米之土地為商住綜合大樓，有關詳情載述於貴公司於二零零六年四月二十八日刊發之通函。於二零零六年五月，貴集團訂立一項協議以收購一目標公司之25%股本權益，而該目標公司於一個北京物業項目中擁有權益。該項目涉及發展一幅位於北京、地盤面積42,541平方米之土地為商住綜合大樓，交易詳情載述於貴公司於二零零六年六月十五日刊發之通函。於二零零六年六月，貴集團進一步收購重慶項目之餘下70%權益，交易詳情載於貴公司於二零零六年六月二十六日刊發之通函。

經審閱貴集團過往所採取之企業措施，及根據吾等就貴集團未來發展與貴公司管理層進行之討論，吾等認為，該等建議收購與貴集團自二零零四年重組業務後之發展方針相符一致。

3. 控股公司之業務及財務回顧、物業擁有人及天津項目

控股公司均為於二零零六年四月六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，完成時各自為持有物業擁有人權益的投資控股公司。賣方為控股公司的唯一最終實益股東兼董事。控股公司均為投資控股公司，於完成時除了持有物業擁有人外，將不會擁有任何業務營運及資產。完成時，控股公司及物業擁有人將各自成為 貴公司的間接全資附屬公司，而 貴公司將擁有天津項目的100%實際股權。

在七名物業擁有人中，天津中新華城房地產開發有限公司及天津中新嘉業房地產開發有限公司已就天津項目第11號地段及第15號地段取得國有土地使用權證。餘下五名物業擁有人已就天津市規劃和國土資源局及北京新松投資集團有限公司之間之國有土地使用權出讓合同訂立相應補充協議（出讓合同詳情載述於本通函附錄一之物業估值報告內第1號物業之附註(1)）。根據土地使用權出讓合同及補充協議，待有關物業擁有人支付尚餘地價約人民幣1,750,000,000元（約1,680,000,000港元）後，該五名物業擁有人有權於支付該筆款項後30日內，向有關國土資源管理局申請有關物業之國有土地使用權證。據 貴集團之中國法律顧問觀韜律師事務所表示，該證一般在支付尚餘地價之日後60天內批出。根據國有土地使用權出讓合同及補充協議，該五名物業擁有人必須於二零零六年八月三十日或之前支付上述尚餘地價。 貴集團之中國法律顧問觀韜律師事務所對上述之尚餘地價之數額以及領取土地使用權證之手續表示同意。

天津項目是一個位於中國天津南開區天津市老城廂之住宅／商業物業項目，包含七幅由物業擁有人擁有之相連土地，詳情在本通函「董事會函件」內「物業擁有人之詳情」披露。七幅土地之總地盤面積約為343,103平方米，建築樓面面積為1,087,000平方米。物業擁有人之總註冊資本為人民幣150,400,000元（約144,615,385港元）。

由於天津項目規模龐大，故統稱為住宅／商業開發項目，但會按照各自之開發時間和用途而分為不同階段。各幅土地的擬定開發計劃包括辦公室、高層住宅、別墅、服務式寓所、商業設施及學校等其他公眾設施。

基於以上所述，吾等認為天津項目之性質與 貴集團其他項目相似，詳見上文「 貴集團之業務及財務回顧」一段所述，而訂立該協議亦配合 貴集團之整體目標，且可能提升 貴集團未來發展。

4. 代價及代價股份之估值

釐定代價之基準

於二零零六年四月三十日，物業權益的市值經估值師評定為人民幣1,750,350,000元（或約1,683,028,846港元）。就物業擁有人之淨負債作出調整後，物業權益之淨市值為1,309,251,846港元。

代價845,263,700港元較物業權益之淨市值出現了35.44%之收購折讓。誠如「董事會函件」所述，此折讓是由 貴公司與賣方經過公平磋商後釐定，並已參考磋商時在香港及中國上市之可比中國物業公司之折讓水平及現時市況。按通函內「董事會函件」所述，於簽訂買賣協議前五個交易日，在香港及中國上市之可比中國物業公司（「可比公司」）之估計資產淨值平均折讓為34.72%。吾等注意到 貴公司及其財務顧問已選定九家香港及中國上市公司作為可比公司。吾等已審閱可比公司可公開取得之資料，並得悉彼等所從事之主要業務與 貴集團之現有業務相若。此外，吾等已與 貴公司管理層及財務顧問討論估計可比公司資產淨值及計算有關平均折讓所採納之方法，並認為得出有關平均折讓之計算方法及基準乃可予接受。

經與估值師討論後，吾等知悉，天津項目下持作發展之物業乃參考區內可比市場交易而估值，並已計及完成發展項目所需之建築成本反映建議中發展項目的質素。至於持作未來發展之物業，該等物業乃以「直接比較法」估值，並已參考市場上物業交吉求售之可比銷售交易。

經考慮(1)代價較物業權益之淨市值出現折讓，而此折讓高於可比公司之估計資產淨值之平均折讓水平；及(2)估值師於評估物業權益時所採納之方法與市場慣例相符一致，吾等認為，釐定代價之基準對獨立股東而言誠屬公平合理。

獨立財務顧問函件

代價股份之估值

貴公司將於完成時按發行價每股代價股份0.68港元向賣方（或其代名人）配發及發行1,243,034,853股代價股份以支付代價。誠如通函內「董事會函件」所述，發行價是由訂約各方經公平磋商後釐定，並已參考股份最近交易價格及 貴公司未來前景。

(a) 與股份歷史成交價之比較

發行價：

	價格／ 每股價值 港元	溢價／ （折讓）概約 %
(i) 較每股股份於二零零六年六月二十三日（即最後交易日）在聯交所所報收市價	0.51	33.33
(ii) 較每股股份於過去十個交易日（直至及包括最後交易日）在聯交所所報平均收市價	0.62	9.50
(iii) 較每股股份在過去三十個交易日（直至及包括最後交易日）在聯交所所報平均收市價	0.80	(14.68)
(iv) 較每股股份在最後可行日期在聯交所所報收市價	0.67	1.49

從上表所見，吾等注意到發行價一般較股份近期成交價出現溢價。吾等亦注意到股份收市價由二零零六年六月七日0.81港元大幅下降至二零零六年六月八日0.74港元。誠如 貴公司於二零零六年六月八日發表之公佈所述，除了 貴公司日期分別為二零零六年五月十五日、二零零六年五月二十四日及二零零六年六月五日分別關於建議發行於二零一一年到期之零息可換股債券、收購北京新松置地投資顧問有限公司之25%股本權益及收購重慶中華企業房地產發展有限公司之70%股本權益之公佈所披露者外，董事並不知悉導致有關變動之任何原因。

獨立財務顧問函件

(b) 與同類交易之比較

為評估發行價之有關溢價或折讓是否公平合理，吾等已盡力認定於發表有關該等建議收購之公佈（「該公佈」）前香港上市公司所宣佈之近期10宗涉及(1)收購；及(2)配發及發行股份以支付全部或部份代價之交易（「可比交易」）。

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	發行價較緊接股份暫停 買賣以待發表公佈前 或公佈日期之收市價 或平均收市價 之溢價 / (折讓)		
		收市價 %	10日 %	30日 %
二零零六年 三月二十九日	Gome Electrical Appliances Holding Limited (國美電器 控股有限公司*) (0493)	0.00	7.48	7.84
二零零六年 三月二十四日	Artfield Group Limited (雅域集團有限公司*) (1229)	(7.69)	0.00	43.37
二零零六年 二月十七日	Technology Venture Holdings Limited (宏昌科技集團 有限公司*) (0061)	0.00	(3.04)	(1.83)
二零零六年二月一日	中油潔能集團有限公司(0260)	(37.04)	(6.90)	15.18
二零零五年 十二月二十三日	Vision Grande Group Holdings Limited (偉誠集團控股 有限公司*) (2300)	(20.80)	(17.00)	(14.98)
二零零五年 九月二十九日	貴公司(0563)	(14.80)	(14.80)	(8.80)
二零零五年 八月十三日	魏橋紡織股份有限公司 (2698)	2.50	5.29	2.36
二零零五年 七月二十二日	東方明珠實業有限公司(0600)	(10.30)	(9.10)	(5.90)
二零零五年 七月十五日	REXCAPITAL International Holdings Limited (御泰國際控 股有限公司*) (0155)	(2.94)	(0.60)	(0.60)
二零零五年五月四日	Shanghai Zendai Property Limited (上海証大房地產有限公司*) (0755)	2.00	(2.36)	(4.08)
	最高	2.50	7.48	43.37
	最低	(37.04)	(17.00)	(14.98)
二零零六年 六月二十八日	貴公司	33.33	9.50	(14.68)

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，發行價較該公佈前對上10個交易日之收市價及平均收市價之溢價高於可比交易之溢價水平。吾等認為，以較高溢價發行股份，對公眾股東構成之攤薄效應較低。吾等亦注意到發行價較該公佈前對上30個交易日之平均收市價之折讓屬於可比交易之折讓幅度以內。鑑於以上所述，吾等認為，發行價對獨立股東而言誠屬有利。

(c) 與 貴集團資產淨值（「資產淨值」）之比較

根據二零零六年中期報告，於二零零五年十月三十一日最近期公佈之未經審核綜合資產淨值約為913,200,000港元。按於二零零五年十月三十一日已發行之2,483,632,950股股份計算，每股未經審核綜合資產淨值約為0.37港元。發行價較每股未經審核綜合資產淨值溢價約83.8%。

經考慮發行價(i)一般較股份近期之歷史價格溢價；(ii)較發表該公佈前對上10個交易日之收市價及平均收市價之溢價高於可比交易之溢價水平；及(iii) 貴集團之資產淨值溢價，吾等認為，發行價對獨立股東而言誠屬公平合理。

為該等建議收購提供融資之替代方案

按吾等與董事之討論，彼等已曾考慮為該等建議收購提供融資之替代方法，例如債務融資、向獨立投資者配售新股，及以 貴集團之現金支付。董事認為，債務融資會引致 貴集團承擔額外借貸成本，故並非最適合之方法。向獨立投資者配售新股份須視乎市場狀況，而且同樣會引致集資費用。因此，董事認為，以發行股份代替現金為該等建議收購提供融資，可增加 貴公司之常額資本及避免流失用於業務發展和營運資金用途之現金。基於上述考慮，吾等贊同董事之意見，藉發行代價股份為該等建議收購提供融資，乃可以接受之辦法。請同時參閱吾等下文有關攤薄效應的論述。

5. 該等建議收購對 貴集團之財務影響

資產淨值

根據通函附錄四，經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將由二零零五年十月三十一日之約913,200,000港元增加至完成時之約2,037,000,000港元，此乃經計及物業擁有人於二零零五年四月三十日之資產及負債以及備考調整。每股資產淨值將由每股約0.37港元（按於二零零五年十月三十一日已發行之2,483,632,950股股份計算）微降至每股約0.36港元（按完成時已發行之5,722,374,340股股份計算）。

盈利

根據通函附錄三(H)及三(I)，吾等注意到控股公司迄今並無產生任何溢利。按照吾等與 貴公司管理層之討論，以及通函附錄一所載之估值報告，吾等亦知悉，在天津項目七幅土地中，其中兩幅土地現時在發展中，部份土地已經預售，而另外五幅土地則用作未來發展。因此， 貴集團之盈利將不會因該等建議交易而受到即時重大影響。

營運資金

鑑於代價將於完成時以配發及發行代價股份方式支付，故 貴集團於完成時不會產生任何現金流出。再者，計及經擴大集團可運用之財政資源（包括自有資金及可取用之銀行授信），董事認為經擴大集團將有充裕營運資金，足以應付通函刊發日期起計最少12個月之即時需要。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表，吾等注意到經擴大集團之營運資金將於完成時增加至約2,262,200,000港元，此已計及物業擁有人於二零零六年四月三十日之資產及負債以及備考調整。

獨立財務顧問函件

6. 對公眾股東之攤薄效應

代價將於完成時按發行價每股代價股份0.68港元向賣方（或其代名人）配發及發行1,243,034,853股代價股份支付。代價股份佔(i)於最後可行日期 貴公司已發行股本約27.75%，並佔(ii) 貴公司發行代價股份後經擴大已發行股本約21.72%。下表載列 貴公司於最後可行日期及緊隨完成後之股權架構：

股東	於最後可行日期 之股權架構		緊隨完成後 之股權架構 (附註1)	
	持有股份數目	%	持有股份數目	%
Invest Gain Limited (附註2)	2,298,986,537	51.32%	2,298,986,537	40.18%
酈松校先生及其一致行動 人士 (Invest Gain Limited除外) (附註3)	12,630,000	0.28%	1,255,664,853	21.94%
	2,311,616,537	51.60%	3,554,651,390	62.12%
公眾股東	2,167,722,950	48.40%	2,167,722,950	37.88%
總計	<u>4,479,339,487</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,722,374,340</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 假設(a)Invest Gain Limited於最後可行日期至完成期間將不會出售任何股份，(b)但因根據該等建議收購支付代價而須發行代價股份則除外。
2. 酈松校先生是Invest Gain Limited之唯一最終實益股東。
3. 包括酈先生持有的9,630,000股股份，而其餘3,000,000股 貴公司股份乃根據 貴公司購股權計劃下尚未行使的購股權持有。

獨立財務顧問函件

據上表所示，公眾股東之持股量將於完成時由約48.40%攤薄至約37.88%。經考慮(i)該等建議收購與 貴集團整體目標相符一致，並可能提升 貴集團之未來發展；及(ii)以發行代價股份予賣方之方式支付代價，可令 貴集團保持現金水平，同時亦可增強資本基礎，吾等認為，發行代價股份之得益多於對持股量構成之攤薄效應。整體而言，吾等認為對公眾股東構成之攤薄效應對獨立股東而言屬可以接受。

推薦意見

考慮到以上各主要因素及理由後，吾等認為，該協議之條款誠屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及據此所涉及之交易之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

徐閔

董事

李崢嶸

謹啟

二零零六年七月二十日

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零零六年四月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港

中環

交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對若干項目公司持有的多項物業進行估值，而該等項目公司乃負責發展位於中華人民共和國（「中國」）天津南開區老城廂區的多幅土地。有關物業將由中新集團（控股）有限公司（下稱「貴公司」）收購。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業於二零零六年四月三十日（「估值日期」）的市值。

吾等對各物業權益的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業權益於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估算價格。」

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值並不考慮因如非典型融資、售後租回、遞延條件合約、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素而帶來的增、減值。評估該物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

對第一類發展中物業進行估值時，吾等以物業將如提供予吾等的最新發展計劃所述般發展及完工為基準評值。但並無考慮任何尚未支付的建築成本。吾等假設已取得有關計劃的批文，且並無附帶任何影響物業價值的繁重條件。於達致估值意見時，吾等參考同一地區的相若市場交易，亦考慮完成發展項目須要動用的建築成本，以反映擬定發展項目的質素。

對第二類持有作日後發展的物業進行估值時，吾等以「直接比較法」並參考市場上可獲取的相若出售交易，假設物業可即時交吉出售而評值。

吾等獲提供有關該等物業的業權文件（如國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證）摘要的副本，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。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴閣下提供的資料及閣下的中國法律顧問觀韜律師事務提供的法律意見，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業的辨識、樓面及地盤面積的意見，及所有其他有關資料。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件內資料計算，故僅為約數。吾等未能進行詳盡實地測量，以核實該等物業

的地盤及樓面面積，但吾等假設所獲文件內列示的地盤及樓面面積均屬正確。吾等並無理由懷疑閣下所提供重要估值資料的真實性和準確性。閣下亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察所評估的物業。然而，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合日後發展。吾等的估值乃假設該等方面的情況令人滿意，並於施工期間不會引致任何額外開支或延誤。

此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定匯報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等的估值並無就任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。

於評估物業權益時，吾等已參考香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之要求。

除另有指明外，全部金額均以人民幣計值。

謹附上吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
19樓1908-09室
中新集團（控股）有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零六年七月二十日

附註：陳超國，*MSc., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.C.I.Arb., R.P.S. (G.P.)*，為合資格估值師，擁有約二十一年香港物業估值經驗，並擁有豐富的中國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零六年四月三十日 現況下的市值 人民幣
第一類—貴公司將收購的中國發展中物業	
1. 中國 天津市 南開區 老城廂區第11號地段	555,450,000
2. 中國 天津市 南開區 老城廂區第15號地段	572,340,000
	<hr/>
小計：	<hr/> 1,127,790,000 <hr/>

物業

於二零零六年四月三十日
現況下的市值
人民幣

第二類一貴公司將收購的中國持作日後發展物業

3.	中國 天津市 南開區 老城廂區第1號地段	103,340,000
4.	中國 天津市 南開區 老城廂區第2號地段	72,900,000
5.	中國 天津市 南開區 老城廂區第9號地段	140,600,000
6.	中國 天津市 南開區 老城廂區第12號地段	160,280,000
7.	中國 天津市 南開區 老城廂區第13號地段	145,440,000
		<hr/>
	小計：	<u>622,560,000</u>
	總計：	<u><u>1,750,350,000</u></u>

估值證書

第一類—貴公司將收購的中國發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在 現況下的市值												
			人民幣												
1. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第11號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為62,866.60平方米(676,696平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議,該物業將發展成一個商住項目。於完成時,該物業將包括8幢三層高的住宅樓宇、24幢四層高(另加地庫)的寫字樓,以及89幢商用樓宇,總建築面積約為53,231.00平方米(572,978平方呎)。該物業預訂於二零零六年七月或之前完成。</p> <p>該物業按用途及總建築面積作出的分析如下:</p>	<p>該物業現正興建中。</p> <p>於估值日期,該物業的主體結構經已完成。</p>	555,450,000												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅 寫字樓 及商用 地庫</td> <td>10,474.00 33,297.00 9,460.00</td> <td>112,742 358,409 101,827</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>53,231.00</td> <td>578,978</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積		平方米	平方呎	住宅 寫字樓 及商用 地庫	10,474.00 33,297.00 9,460.00	112,742 358,409 101,827	總計	53,231.00	578,978			
用途	概約總建築面積														
	平方米	平方呎													
住宅 寫字樓 及商用 地庫	10,474.00 33,297.00 9,460.00	112,742 358,409 101,827													
總計	53,231.00	578,978													
	<p>該物業的土地使用權經已授出,商用部分的年期於二零四五年三月二十九日屆滿;寫字樓及服務式公寓的年期將於二零五五年三月二十九日屆滿;住宅及附屬設施的年期則將於二零七五年三月二十九日屆滿。</p>														

附註：

(1) 根據天津市規劃和國土資源局（以下稱「甲方」）及北京新松投資有限公司（以下稱「新松集團」）於二零零四年九月六日訂立的國有土地使用權出讓合同（「總出讓合同」），甲方同意將一幅地盤面積799,285.20平方米的土地（「該地盤」）的土地使用權授予新松集團。總出讓合同載有（其中包括）下列較重要的條件：

- i. 地盤面積 : 799,285.20平方米（於地盤面積中，該地盤的239,786平方米將用作公共設施，而餘下559,499.20平方米的部分將用住宅）
- ii. 土地出讓金 : 人民幣5,020,000,000元（包括公共及附屬設施費用人民幣461,707,386元）
- iii. 土地使用年期 : 住宅用途為70年
及用途 : 公共設施用途為50年
(兩項年期均由各自的國有土地使用權證簽發當日起計)
- iv. 分拆 : 總出讓合同第9條及第11條訂明，該地盤可分拆為多幅較小的地塊，並由新松集團成立的多間項目公司發展。國有土地使用權證及規劃批文或許可由項目公司擁有及以其名義登記。

(2) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津中新華城房地產開發有限公司（「華城」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

- 合營各方及股份 : 北京新松投資集團有限公司（85%）
天津中新建業投資有限公司（15%）
- 營運期 : 自其營業執照於二零零四年九月二十三日簽發起計20年
- 註冊資本 : 人民幣50,000,000元
- 分佔溢利 : 根據持股比例及合營條件攤佔
- 業務範圍 : 發展及銷售房地產及物業管理

- (3) 根據日期為二零零五年七月二十二日有關津南東(招)2004-024號地塊第11號地段的總出讓合同補充協議, 甲方同意將第11號地段的土地使用權授予華城。補充協議的詳情(其中包括)載列如下:
- i. 地盤面積 : 62,866.60平方米
 - ii. 土地出讓金 : 人民幣195,100,750元
 - iii. 土地使用年期 : 商業用途為40年
及用途 寫字樓及服務式公寓用途為50年
住宅及附屬設施用途為70年
(各項年期均由國有土地使用權證簽發當日起計)
- (4) 根據天津市人民政府於二零零五年三月二十九日簽發的國有土地使用權證南單國用(2005)第039號, 地盤面積約62,866.60平方米的物業的土地使用權乃由華城持有, 商用部分的年期將於二零四五年三月二十九日屆滿; 寫字樓及服務式公寓的年期將於二零五五年三月二十九日屆滿; 而住宅及附屬設施的年期則將於二零七五年三月二十九日屆滿。
- (5) 誠如華城告知, 總地價(包括土地交易費用、土地出讓金及契稅)約為人民幣201,539,074.75元。於估值日期, 華城已悉數支付地價。
- (6) 根據天津南開區規劃和國土資源局於二零零五年十二月二十五日簽發的建設工程規劃許可證2005建証開字08號, 第11號地段上的物業許可建築規模約為53,838.81平方米(當中44,081.74平方米位於地面以上)。
- (7) 根據天津市建設委員會於二零零五年八月三十一日簽發的建設工程施工許可證建施1210430200508176號, 該物業獲許可於二零零五年五月一日開始施工, 而該物業的許可建築規模約為53,231平方米(當中43,711平方米位於地面以上)。
- (8) 根據華城所提供的資料, 截至估值日期所支付的總建築成本約為人民幣136,662,282元, 而尚未支付的總建築成本約為人民幣29,853,318元。於吾等的估值中, 已計及尚未支付的建築成本。吾等認為, 假設該發展項目於估值日期完成, 其市值估計約為人民幣692,800,000元。

(9) 根據天津市房屋土地資源管理局簽發的多份預售許可，獲許可預售的總建築面積約為46,847.48平方米。前述預售許可證載列如下：

預售許可證編號	總建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
津國土房售許字(2005)第424-001號	2,623.41	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-002號	3,316.16	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-003號	1,617.22	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-004號	940.31	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-005號	923.29	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-006號	391.23	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-007號	343.32	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-008號	391.23	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-009號	391.85	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-010號	417.37	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-011號	1,312.91	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-012號	1,312.91	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-013號	1,275.07	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-014號	1,275.07	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-015號	1,334.26	寫字樓	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-016號	5,953.29	商用	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-017號	335.07	商用	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-018號	454.53	商用	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-019號	114.61	商用	二零零五年十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-020號	1,548	商用	二零零五年十月二十九日

預售許可證編號	總建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
津國土房售許字(2005)第424-021號	686.69	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-022號	1,547.17	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-023號	687.2	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-024號	1,553.01	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-025號	591.48	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-026號	3,332.34	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-027號	1,736.29	寫字樓	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-028號	890.58	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-029號	787.66	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-030號	1,025.05	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-031號	1,245.52	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-032號	1,282.42	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2005)第424-033號	1,245.52	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2006)第008-001號	2,251.06	住宅	二零零五年 十月二十九日
津國土房售許字(2006)第008-002號	1,714.38	住宅	二零零六年 一月十日
總計：			
		46,847.48	

(10) 誠如華城告知，總建築面積約2,545.16平方米的物業部分經已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣39,680,028元。因此，吾等已於吾等的估值中計及有關代價。

- (11) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：
- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
 - ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較少的地塊，並由新松集團成立的各個項目公司發展。國有土地使用權證及建設規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
 - iii. 項目公司華城乃為發展第11號地段而成立，並已取得第11號地段的國有土地使用權證。該物業的土地使用權乃由華城合法持有。因此，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，華城有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。於該法律意見發出當日，概無任何應就該物業的土地使用權應付而未支付的地價。
 - iv. 該物業已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，故該物業的建築工程已獲准施工。
 - v. 該物業已取得預售許可證，故該物業已獲許可進行預售。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在
			現況下的市值 人民幣
2. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第15號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為38,295.10平方米(412,208平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議，該物業將發展成一個商住項目。於完成時，該物業將包括五幢18至26層高的住宅樓宇(另加地庫)、一幢2層高的服務式住宅大廈，以及一幢商用樓宇，總建築面積約為140,100.00平方米(1,508,036平方呎)。該物業預訂於二零零七年五月或之前完成。</p>	該物業正在興建中。	572,340,000

該物業按用途及總建築面積作出的分析如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	76,494.00	823,381
商用	30,000.00	322,920
地庫	28,651.08	308,400
附屬設施	4,954.92	53,335
總計	140,100.00	1,508,036

該物業的土地使用權經已授出，商用部分的年期於二零四五年八月二十二日屆滿；而住宅及附屬設施的年期則將於二零七五年八月二十二日屆滿。

附註：

- (1) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津中新嘉業房地產開發有限公司（「嘉業」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	：	北京新松投資集團有限公司(85%) Maxsun Limited (15%)
合營期	：	自其營業執照於二零零五年六月三日簽發起計20年
註冊資本	：	人民幣20,000,000元
分佔溢利	：	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	：	發展及銷售房地產及物業管理

- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日有關津南東（招）2004-024號地塊第15號地段的總出讓合同補充協議，甲方同意將第15號地段的土地使用權授予嘉業。補充協議的詳情（其中包括）載列如下：

i. 地盤面積	：	38,295.10 平方米
ii. 土地出讓金	：	人民幣284,820,598元
iii. 土地使用權 及用途	：	商業用途為40年 住宅及附屬設施用途為70年

- (3) 根據天津市人民政府於二零零六年一月二十三日簽發的國有土地使用權證津單國用(2006)第005號，地盤面積約38,295.10平方米的物業的土地使用權乃由嘉業持有，商用部分的年期將於二零零五年八月二十二日屆滿；而住宅及附屬設施的年期則將於二零七五年八月二十二日屆滿。
- (4) 誠如嘉業告知，總地價（包括土地交易費用、土地出讓金及契稅）約為人民幣294,219,677.73元。於估值日期，尚未支付的地價約為人民幣14,479,350元。於吾等的估值中，吾等已計及尚未支付的地價。
- (5) 根據日期為二零零六年三月十六日簽發的建設工程規劃許可證2006南開住証0004號，第15號地段上的物業許可建築規模約為88,507.09平方米（當中77,144平方米位於地面上）。
- (6) 根據天津市建設委員會於二零零六年四月十八日簽發的建設工程施工許可證建施1210420200604047號，該物業獲許可於二零零六年四月四日開始施工，而該物業的許可建築規模約為53,126平方米。
- (7) 根據嘉業所提供的資料，截至估值日期所支付的總建築成本約為人民幣344,850,897元，而尚未支付的總建築成本約為人民幣331,779,670元。於吾等的估值中，已計及尚未支付的建築成本。吾等認為，假設該發展項目於估值日期完成，其市值估計約為人民幣1,162,890,000元。

- (8) 根據天津市房屋土地資源管理局於二零零六年四月二日簽發的預售許可證津國土房售許字(2006)111-001號，該物業中總建築面積約13,509.25平方米的部分已獲許可預售。
- (9) 根據天津市房屋土地資源管理局於二零零六年四月二日簽發的預售許可證津國土房售許字(2006)111-002號，該物業中總建築面積約12,290.98平方米的部分已獲許可預售。
- (10) 根據天津市房屋土地資源管理局於二零零六年四月二日簽發的預售許可證津國土房售許字(2006)111-003號，該物業中總建築面積約18,260.49平方米的部分已獲許可預售。
- (11) 誠如嘉業告知，該物業中總建築面積約36,977.76平方米的部分經已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣252,421,916元。因此，吾等已於吾等的估值中計及有關代價。
- (12) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：
- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
 - ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較小的地塊，並由新松集團成立的各個項目公司發展。國有土地使用權證及建設規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
 - iii. 項目公司嘉業乃為發展第15號地段而成立，並已取得第15號地段的國有土地使用權證。該物業的土地使用權乃由嘉業合法持有。因此，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，嘉業有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。於該法律意見發出當日，概無任何應就該物業的土地使用權應付而未支付的地價。
 - iv. 該物業已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，故該物業的建築工程已獲准施工。
 - v. 該物業已取得預售許可證，故該物業已獲許可進行預售。

第二類—貴公司將於中國收購持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在 現況下的市值 人民幣																	
3. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第1號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為55,423.40平方米(596,577平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議，該物業將發展成一個綜合項目。於完成時，該物業將提供的總建築面積約為237,700平方米(2,558,603平方呎)。</p> <p>該物業按用途及總建築面積作出的分析如下：</p>	該物業現時為空置地盤。	103,340,000																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>83,440.00</td> <td>898,148</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>146,500.00</td> <td>1,576,926</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,760.00</td> <td>83,529</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>237,700.00</u></td> <td><u>2,558,603</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積		平方米	平方呎	住宅	83,440.00	898,148	寫字樓	146,500.00	1,576,926	附屬設施	7,760.00	83,529	總計	<u>237,700.00</u>	<u>2,558,603</u>		
用途	概約總建築面積																			
	平方米	平方呎																		
住宅	83,440.00	898,148																		
寫字樓	146,500.00	1,576,926																		
附屬設施	7,760.00	83,529																		
總計	<u>237,700.00</u>	<u>2,558,603</u>																		
	<p>該物業的土地使用權經已授出，寫字樓及服務式公寓的年期為50年；而住宅及附屬設施的年期則為70年。</p>																			

附註：

- (1) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津中新華安房地產開發有限公司（「華安」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	：	北京新松投資集團有限公司(85%) Joyful Fortune Limited (15%)
經營期	：	自其營業執照於二零零五年六月三日簽發起計20年
註冊資本	：	人民幣20,000,000元
分佔溢利	：	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	：	發展及銷售房地產及物業管理

- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日有關津南東（招）2004-024號地塊第1號地段的總出讓合同補充協議，甲方同意將第1號地段的土地使用權授予華安。補充協議的詳情（其中包括）載列如下：

i. 地盤面積	：	55,423.40平方米
ii. 土地出讓金	：	人民幣463,476,218.33元
iii. 土地使用年期 及用途	：	寫字樓及服務式公寓用途為50年 住宅及附屬設施用途為70年 (兩項年期均由國有土地使用權證簽發當日起計)

- (3) 誠如新松集團告知總地價（包括土地交易費用、土地出讓金及契稅）約為人民幣478,770,933.60元。於估值日期，尚未支付的地價為人民幣468,110,980.58元。於吾等的估值中，吾等已計及尚未支付的地價。

- (4) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：

- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
- ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較小的地塊，並由新松集團成立的各個項目公司發展。國有土地使用權證及建築規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
- iii. 項目公司華安乃為發展第1號地段而成立，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，華安有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在 現況下的市值 人民幣															
4. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第2號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為77,155.90平方米(830,506平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議，該物業將發展成一個商業項目。於完成時，該物業將提供的總建築面積約為72,400平方米(779,314平方呎)。根據所提供的資料，該物業的部分將發展為一所學校，總建築面積約為39,600平方米(426,254平方呎)。</p> <p>該物業按用途及總建築面積作出的分析如下：</p>	該物業現時為空置地盤。	72,900,000															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公用(學校)*</td> <td>39,600</td> <td>426,254</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>32,800</td> <td>353,060</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>72,400</td> <td>779,314</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積		平方米	平方呎	公用(學校)*	39,600	426,254	商用	32,800	353,060	總計	72,400	779,314			
用途	概約總建築面積																	
	平方米	平方呎																
公用(學校)*	39,600	426,254																
商用	32,800	353,060																
總計	72,400	779,314																
	* 請參閱下文附註(2)。																	
	<p>該物業已獲授為期40年的土地使用權，可作商業用途。</p>																	

附註：

- (1) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津中新濱海房地產開發有限公司（「濱海」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	：	天津中新建業投資有限公司 (15%) Capital Team Investments Limited (85%)
經營期	：	自其營業執照於二零零四年十二月九日簽發起計20年
註冊資本	：	10,000,000港元
分佔溢利	：	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	：	發展及銷售房地產及物業管理

- (2) 根據日期二零零五年七月二十二日有關津南東（招）2004-024號地塊第2號地段的總出讓合同補充協議，甲方同意將第2號地段的土地使用權授予濱海。補充協議的詳情（其中包括）載列如下：

i. 地盤面積	：	77,155.90平方米
ii. 土地出讓金	：	人民幣223,372,320.75元
iii. 土地使用年期 及用途	：	商業用途為40年 (年期由國有土地使用權證簽發當日起計)

根據補充協議及 貴公司中國法律顧問的意見，該土地的部分會分配用作公共及市政設施，並將發展成一所學校，總建築面積約為39,600平方米，而學校的興建成本將由天津市教育委員會、南開區政府及天津市建設投資公司承擔。

- (3) 誠如濱海告知，總地價（包括土地交易費用、土地出讓金及契稅）約為人民幣230,743,607.33元。於估值日期，尚未支付的地價為人民幣225,606,043.96元。於吾等的估值中，吾等已計及尚未支付的地價。
- (4) 根據上文附註(2)，吾等的估值並不包括學校的估值。

- (5) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：
- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
 - ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較小的地塊，並由新松集團成立的各個項目公司發展。國有土地使用權證及建築規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
 - iii. 項目公司濱海乃為發展第2號地段而成立，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，濱海有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在 現況下的市值 人民幣																		
5. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第9號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為41,107.10平方米（442,476平方呎）的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議，該物業將發展成一個住宅項目。於完成時，該物業將提供的總建築面積約為200,900平方米（2,162,488平方呎）。</p> <p>該物業按用途及總建築面積作出的分析如下：</p> <table border="1" data-bbox="370 995 680 1315"> <thead> <tr> <th data-bbox="370 995 409 1021">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="517 995 646 1021">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="517 1034 582 1059">平方米</th> <th data-bbox="620 1034 680 1059">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="370 1115 409 1140">住宅</td> <td data-bbox="517 1115 582 1140">43,000</td> <td data-bbox="620 1115 680 1140">462,852</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1153 448 1178">寫字樓及</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1191 461 1217">服務式公寓</td> <td data-bbox="517 1191 582 1217">157,900</td> <td data-bbox="620 1191 680 1217">1,699,636</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1272 409 1298">總計</td> <td data-bbox="517 1272 582 1298">200,900</td> <td data-bbox="620 1272 680 1298">2,162,488</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積			平方米	平方呎	住宅	43,000	462,852	寫字樓及			服務式公寓	157,900	1,699,636	總計	200,900	2,162,488	該物業現時為控置地盤。	140,600,000
用途	概約總建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	43,000	462,852																			
寫字樓及																					
服務式公寓	157,900	1,699,636																			
總計	200,900	2,162,488																			
	<p>該物業的土地使用權經已授出，寫字樓及服務式公寓的年期為50年；而住宅及附屬設施的年期則為70年。</p>																				

附註：

- (1) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津中新信捷房地產開發有限公司（「信捷」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	：	北京新松投資集團有限公司(85%) Eastern Winway Limited (15%)
經營期	：	自其營業執照於二零零五年八月三十日簽發起計20年
註冊資本	：	人民幣20,000,000元
分佔溢利	：	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	：	發展及銷售房地產及物業管理

- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日有關津南東（招）2004-024號地塊第9號地段的總出讓合同補充協議，甲方同意將第9號地段的土地使用權授予信捷。補充協議的詳情（其中包括）載列如下：

i. 地盤面積	：	41,107.10平方米
ii. 土地出讓金	：	人民幣388,473,147.06元
iii. 土地使用年期 及用途	：	寫字樓及服務式公寓用途為50年 住宅及附屬設施用途為70年 (兩項年期均由國有土地使用權證簽發當日起計)

- (3) 誠如信捷告知，總地價（包括土地交易費用、土地出讓金及契稅）約為人民幣401,292,760.91元。於估值日期，尚未支付的地價為人民幣392,623,024.97元。於吾等的估值中，吾等已計及尚未支付的地價。

- (4) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：

- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
- ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較小的地塊，並由新松集團成立的各個項目公司發展。國有土地使用權證及建築規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
- iii. 項目公司信捷乃為發展第9號地段而成立，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，信捷有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在
			現況下的市值 人民幣
6. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第12號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為25,866.00平方米(278,422平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議，該物業將發展成一個綜合項目，備有寫字樓及服務式公寓。於完成時，該物業將提供的總建築面積約為153,200平方米(1,649,045平方呎)。</p>	該物業現時為空置地盤。	160,280,000

該物業按用途及總建築面積作出的分析如下：

用途	概約總建築面積	
	平方米	平方呎
寫字樓及 服務式公寓	152,940	1,646,246
附屬設施	260	2,799
總計	153,200	1,649,045

該物業的土地使用權經已授出，寫字樓及服務式公寓的年期為50年；而住宅及附屬設施的年期則為70年。

附註：

- (1) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津中新名仕房地產開發有限公司（「名仕」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	：	北京新松投資集團有限公司 (85%) Reliapioint Limited (15%)
合營期	：	自其營業執照於二零零五年六月三日簽發起計20年
註冊資本	：	人民幣20,000,000元
分佔溢利	：	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	：	發展及銷售房地產及物業管理

- (2) 根據日期為二零零五年七月二十二日有關津南東（招）2004-024號地塊第12號地段的總出讓合同補充協議，甲方同意將第12號地段的土地使用權授予名仕。第12號地段的補充協議的詳情（其中包括）載列如下：

i. 地盤面積	：	25,866.00平方米
ii. 土地出讓金	：	人民幣310,455,451.12元
iii. 土地使用年期 及用途	：	寫字樓及服務式公寓用途為50年 住宅及附屬設施用途為70年 (兩項年期均由國有土地使用權證簽發當日起計)

- (3) 誠如名仕告知，總地價（包括土地交易費用、土地出讓金及契稅）約為人民幣320,700,480.99元。於估值日期，尚未支付的地價約為人民幣313,791,299.62元。於吾等的估值中，吾等已計及尚未支付的地價。

- (4) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：

- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
- ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較小的地塊，並由新松集團成立的各個項目公司發展。國有土地使用權證及建築規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
- iii. 項目公司名仕乃為發展第12號地段而成立，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，名仕有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年四月三十日在 現況下的市值 人民幣																		
7. 中國 天津市 南開區 老城廂區 第13號地段	<p>該物業包括一幅地盤面積約為52,299.40平方米(562,951平方呎)的土地。</p> <p>根據所提供的最新發展建議，該物業將發展成一個住宅項目。於完成時，該物業將提供的總建築面積約為229,100平方米(2,466,032平方呎)。</p> <p>該物業按用途及總建築面積作出的分析如下：</p> <table border="1" data-bbox="370 995 680 1323"> <thead> <tr> <th data-bbox="370 995 409 1017">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="517 995 646 1017">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="517 1038 582 1059">平方米</th> <th data-bbox="620 1038 680 1059">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="370 1123 409 1144">住宅</td> <td data-bbox="517 1123 582 1144">169,162</td> <td data-bbox="602 1123 680 1144">1,820,860</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1166 448 1187">寫字樓及</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1208 461 1229">服務式公寓</td> <td data-bbox="517 1208 582 1229">59,938</td> <td data-bbox="602 1208 680 1229">645,173</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1281 409 1302">總計</td> <td data-bbox="517 1281 582 1302">229,100</td> <td data-bbox="602 1281 680 1302">2,466,032</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積			平方米	平方呎	住宅	169,162	1,820,860	寫字樓及			服務式公寓	59,938	645,173	總計	229,100	2,466,032	該物業現時為空置地盤。	145,440,000
用途	概約總建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	169,162	1,820,860																			
寫字樓及																					
服務式公寓	59,938	645,173																			
總計	229,100	2,466,032																			
	<p>該物業的土地使用權經已授出，寫字樓及服務式公寓的年期為50年；而住宅及附屬設施的年期則為70年</p>																				

附註：

(1) 根據 貴公司法律顧問的法律意見及 貴公司所提供的資料，天津新潤房地產開發有限公司（「新潤」）為訂約各方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	：	北京新潤投資有限公司 (85%) 天津中新建業投資有限公司 (15%)
經營期	：	自其營業執照於二零零五年六月三日簽發起計20年
註冊資本	：	人民幣10,000,000元
分佔溢利	：	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	：	發展及銷售房地產及物業管理

(2) 根據日期為二零零五年七月二十二日有關津南東（招）2004-024號地塊第13號地段的總出讓合同補充協議，甲方同意將第13號地段的土地使用權授予新潤。補充協議的詳情（其中包括）載列如下：

i. 地盤面積	：	52,299.40平方米
ii. 土地出讓金	：	人民幣487,592,022.88元
iii. 土地使用年期 及用途	：	寫字樓及服務式公寓用途為50年 住宅及附屬設施用途為70年 (兩項年期均由國有土地使用權證簽發當日起計)

(3) 誠如新潤告知，總地價（包括土地交易費用、土地出讓金及契稅）約為人民幣503,682,559.64元。於估值日期，尚未支付的地價為人民幣403,417,290.64元。於吾等的估值中，吾等已計及尚未支付的地價。

(4) 吾等接獲 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：

- i. 總出讓合同為合法及有效。新松集團已透過總出讓合同取得該地盤之土地使用權。
- ii. 根據總出讓合同，該地盤可分拆為較小的地塊，並由新松集團成立的項目公司發展。國有土地使用權證及建築規劃批文及許可可由各項目公司擁有及以其各自的名義登記。
- iii. 項目公司新潤乃為發展第13號地段而成立，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，新潤有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。

A. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零零三、二零零四及二零零五年四月三十日止年度之經審核財務報表摘要。

	截至四月三十日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	<u>476,472</u>	<u>654</u>	<u>522</u>
除稅前溢利(虧損)	338,687	(14,665)	(24,020)
稅項	<u>(77,037)</u>	<u>15,288</u>	<u>1,354</u>
未計少數股東權益前溢利(虧損)	261,650	623	(22,666)
少數股東權益	<u>(81,199)</u>	<u>9,125</u>	<u>2,355</u>
股東應佔溢利(虧損)	<u>180,451</u>	<u>9,748</u>	<u>(20,311)</u>
股息	<u>54,640</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息	<u>2.2港仙</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損)			
— 基本	<u>9.4港仙</u>	<u>0.51港仙</u>	<u>(2.32港仙)</u>
— 攤薄	<u>8.55港仙</u>	<u>0.51港仙</u>	<u>(2.32港仙)</u>
		於四月三十日	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產及負債			
總資產	1,889,143	498,515	308,112
總負債	(1,083,190)	(193,334)	(32,922)
少數股東權益	<u>(232,448)</u>	<u>(17,976)</u>	<u>(27,062)</u>
股東資金	<u>573,505</u>	<u>287,205</u>	<u>248,128</u>

B. 截至二零零五年十月三十一日止六個月之未經審核財務報表

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零五年十月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

簡明綜合收入報表

截至二零零五年十月三十一日止六個月

	附註	截至十月三十一日止 六個月	
		二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核 及經重列) 千港元
營業額	3	32,749	593,562
銷售成本		(12,144)	(478,268)
毛利		20,605	115,294
其他收入		21,561	91
銷售開支		(13,425)	(3,198)
行政費用		(10,699)	(7,114)
融資成本		(4,075)	(5)
出售附屬公司收益		125,018	100,967
應佔聯營公司（虧損）溢利		(2,945)	11,699
除稅前溢利		136,040	217,734
稅項	4	(4,269)	(36,712)
期內溢利	5	<u>131,771</u>	<u>181,022</u>
以下人士應佔：			
母公司股本持有人		127,004	133,111
少數股東權益		4,767	47,911
		<u>131,771</u>	<u>181,022</u>
股息	6	<u>37,254</u>	<u>—</u>
每股盈利	7		
基本		<u>5.11港仙</u>	<u>6.41港仙</u>
攤薄		<u>4.55港仙</u>	<u>6.41港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零五年十月三十一日

	二零零五年 十月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零五年 四月三十日 (經審核 及重列) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,921	4,188
於聯營公司權益	570,817	389,908
已抵押銀行存款	56,807	41,926
	<u>632,545</u>	<u>436,022</u>
流動資產		
持作銷售物業	7,143	13,402
發展中物業	1,465,527	1,046,079
貿易及其他應收款項	190,430	323,992
銀行存款及現金	204,536	69,648
	<u>1,867,636</u>	<u>1,453,121</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	187,548	358,904
客戶墊款	504,759	280,768
應付股息	36,272	—
應付關連公司款項	70,268	43,038
應付股東款項	32,175	7,298
應繳稅項	114,861	126,001
應付貸款	69,065	—
有抵押銀行借貸	—	93,604
	<u>1,014,948</u>	<u>909,613</u>
淨流動資產	<u>852,688</u>	<u>543,508</u>
總資產減流動負債	<u><u>1,485,233</u></u>	<u><u>979,530</u></u>

	二零零五年 十月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零五年 四月三十日 (經審核 及重列) 千港元
資本及儲備		
股本	24,836	24,836
股份溢價及儲備	651,156	562,345
母公司股本持有人應佔權益	675,992	587,181
少數股東權益	237,215	232,448
總權益	913,207	819,629
非流動負債		
應付貸款	–	69,065
有抵押銀行借貸	477,115	–
可換股票據	94,911	90,836
	572,026	159,901
	1,485,233	979,530

簡明綜合財務報表附註

截至二零零五年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

此簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16適用披露規定及香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）中期財務報告而編製。

2. 主要會計政策

此簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，除以下所述者外，於簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年四月三十日止年度財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會所頒佈之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），有關準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則導致收入報表、資產負債表及股本權益變動表之呈報有所變動。尤其是少數股東權益及分佔聯營公司稅項之呈報已作變動。呈報方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團之會計政策有以下各方面之變動，對本期或前期會計期間業績之編製及呈報有所影響：

商譽

於以往期間，因收購產生之商譽已資本化，並以直線法按不多於二十年之期間攤銷，並於各結算日進行減值評估，以得知是否出現減值跡象。

根據香港財務報告準則第3號的規定：

- 協議日期為二零零四年五月一日或之後的業務合併所產生的商譽，按成本值減任何累計減值虧損列賬；

- 本集團由二零零四年五月一日起不再攤銷商譽；
- 於二零零四年四月三十日的累計攤銷已隨商譽成本值相應調低而抵銷；及
- 由截至二零零五年四月三十日止年度起，每年或於進行收購的財政年度內，以及出現減值跡象時對商譽進行減值測試。

由於此項會計政策之變動，於本期間並無進行商譽攤銷，而截至二零零四年十月三十一日止期間之比較數字經已重列。

可換股票據

香港會計準則第32號要求複合財務工具之發行人（其包括財務負債及權益部分）將複合財務工具於其最初確認時分為負債及權益部分，並就此等部分分別入賬。於往後期間，負債部分以實利法按攤銷成本計值。香港會計準則第32號對本集團之主要影響為有關由本公司發行之可換股票據，其包括負債及權益部分。以往，可換股票據於資產負債表被分類為負債。由於香港會計準則第32號要求追溯應用，比較數字經已重列。截至二零零五年四月三十日止年度之比較溢利經已重列，以反映負債部分實際利息之增加（財務影響見附註2A）。

2A. 會計政策變動之影響概要

上述之會計政策變動對本期及前期業績之影響如下：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商譽攤銷減少	-	10,550
可換股票據負債部分之利息增加	(3,555)	-
	<u>(3,555)</u>	<u>-</u>
期內溢利(減少)增加	<u>(3,555)</u>	<u>10,550</u>

於二零零五年四月三十日及二零零五年五月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零五年 四月三十日 (原先重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 四月三十日 及二零零五年 五月一日 (經重列) 千港元
	資產負債表項目		
貿易及其他應付款項	359,416	(512)	358,904
可換股票據	104,000	(13,164)	90,836
	<u>463,416</u>	<u>(13,676)</u>	<u>449,740</u>
對資產及負債之總影響			
股份溢價	118,961	(13,819)	105,142
可換股票據權益儲備	-	30,960	30,960
保留盈利	61,334	(3,465)	57,869
少數股東權益	-	232,448	232,448
	<u>180,295</u>	<u>246,124</u>	<u>426,419</u>
股本之總影響			
少數股東權益	232,448	(232,448)	-
	<u>412,743</u>	<u>13,676</u>	<u>426,419</u>

其他呈報方式變動包括：

- a. 於以往年度，少數股東權益應佔業績及資產淨值乃呈列為從本集團業績及資產淨值扣除之項目，以達至本公司股東之應佔份額。根據新香港財務報告準則，少數股東權益以權益部分呈列。因此，簡明綜合財務報表及比較數字之呈列已作出相應調整。
- b. 本集團應佔聯營公司業績已扣除稅項。以往，該數字根據適用會計準則以總數呈列。簡明綜合財務報表及比較數字之呈列已作出相應調整。

3. 營業額及業務及地區分類

營業額

營業額指本集團向外界客戶出售物業以及從提供服務收取及應收之數額，概述如下：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	32,749	593,025
提供物業管理顧問服務	—	537
	32,749	593,562

業務分類

就管理而言，本集團現時之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）之物業發展及投資。因此，並無呈列截至二零零五年十月三十一日止六個月及截至二零零四年十月三十一日止六個月之業務分類分析。

地區分類

於截至二零零五年十月三十一日止六個月及截至二零零四年十月三十一日止六個月內，本集團超過90%之活動於中國進行，而本集團超過90%之資產皆位於中國，因此並無呈列地區分類分析。

4. 稅項

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
中國附屬公司之本期間稅項	4,269	36,712

於此兩段期間內，本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無於簡明綜合財務報表內就香港利得稅撥備。

於中國成立之附屬公司及聯營公司須就其應課稅收入按33%之稅率繳交企業所得稅。

5. 期內溢利

期內溢利已扣除(計入)下列各項:

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業、廠房及設備折舊	523	339
下列各項之利息:		
須於五年內償還之銀行借貸	11,782	8,669
可換股票據	4,075	-
	15,857	8,669
減:於發展中物業項下撥充資本之金額	(11,782)	(8,664)
	4,075	5
利息收入	(18,478)	(91)
出售附屬公司收益	(125,018)	(100,967)

6. 股息

於二零零五年九月二十七日,本公司向股東宣派股息每股2.2港仙(二零零四年:無)作為截至二零零五年四月三十日止年度之末期股息。截至本公佈日期,已向股東宣派股息53,640,000港元。

董事建議向於二零零六年二月十日名列本公司之登記冊上之股東派付中期股息每股1.5港仙(截至二零零四年十月三十一日止六個月:無)。

7. 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
期內溢利及用於計算每股基本盈利之盈利 (母公司股本持有人應佔期內溢利)	127,004	133,111
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股票據之利息	4,075	—
	<u>131,079</u>	<u>133,111</u>
用於計算每股攤薄盈利之盈利	131,079	133,111
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,483,632,950	2,075,940,643
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股票據	400,000,000	—
	<u>2,883,632,950</u>	<u>2,075,940,643</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,883,632,950</u>	<u>2,075,940,643</u>

8. 出售附屬公司

於出售日期已出售附屬公司之資產淨值如下：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售之資產淨值	89,982	22,254
出售時解除之儲備：		
— 資本儲備	—	(221)
	<u>89,982</u>	<u>22,033</u>
出售收益	<u>125,018</u>	<u>100,967</u>
總代價之支付方式：		
現金代價	180,000	123,000
遞延代價	<u>35,000</u>	<u>—</u>
	<u><u>215,000</u></u>	<u><u>123,000</u></u>

於本報告日期本集團所收取之遞延代價為35,000,000港元。

出售附屬公司於中期報告期間內對本集團並無任何重大業績或現金流量貢獻。

管理層討論及分析

業務回顧及前景展望

本集團於截至二零零五年十月三十一日止六個月錄得未經審核股東應佔溢利約127,000,000港元。於二零零五年十月三十一日，本集團之資產淨值為913,000,000港元，每股資產淨值為0.37港元。本集團總資產及總負債分別為2,500,000,000港元及1,587,000,000港元。

在截至二零零五年十月三十一日止六個月期間，董事會成功推行全面之轉虧為盈策略，擴大本集團之財政及營運增長。

除本集團持有之現有巨額投資（略述如下）外，董事會一直積極評估各種投資機會，尋求在北京、上海、深圳及天津等中國主要城市開拓高潛力投資並具吸引力之商機。

本集團於截至二零零五年十月三十一日中期報告日期持有之現有巨額投資略述如下：

(i) 後現代城物業項目：

「後現代城」物業項目位於中國北京市朝陽區百子灣路16路，鄰近北京之主要金融及商業中心－北京中央商業區。此項目之總建築面積逾500,000平方米，整個項目分兩期（第一及第二期）共四區（A、B、C及D區）發展。本公司現時持有北京金馬文華園房地產有限公司（「後現代合營企業」）45%股權，而後現代合營企業則持有後現代物業項目100%權益。

估計項目之總投資成本約為人民幣2,100,000,000元。於二零零五年十月三十一日，項目之單位總數、售出及預售單位數目如下：

	單位總數	於二零零五年		
		十月三十一日 售出及由其 所有者佔用 之單位數目	於二零零五年 十月三十一日 預售之 單位數目	於二零零五年 十月三十一日 尚未出售單位 之餘下數目
第一期 (A區)				
—住宅單位	1,219	1,215	0	4
—商用單位	35	35	0	0
—停車單位	247	3	0	244
第二期 (B區)				
—住宅單位	1,097	1,092	0	5
—商用單位	64	64	0	0
第二期 (C區)				
—住宅單位	1,037	0	286	751
第二期 (D區)				
—住宅單位	926	0	809	117
合計	4,625	2,409	1,095	1,121

A區及B區已分別於二零零三年十二月及二零零四年九月落成。本公司已於二零零四年十二月及二零零五年三月取得D區之預售許可證。預期C區及D區之建築及裝修工程將分別於二零零七年二月及二零零六年十二月或之前完成。本公司於二零零五年八月方取得C區之預售許可證，截至二零零五年十月三十一日預售約28%之單位。

(ii) 鳳凰大廈物業項目

「鳳凰大廈」物業項目位於中國深圳市福田區中心地帶，計劃發展成一個建築面積約為106,000平方米，並集辦公室大樓、服務式住宅及購物商場於一身之綜合項目。該項目現正興建，預期將於二零零六年十二月或之前竣工。「鳳凰大廈」於二零零五年十一月開始預售，截至二零零五年十二月八日，已預售101個住宅單位（約15,181平方米）。預期預售所得款項將獲確認為截至二零零七年四月三十日止年度之收益。

為進一步加強本集團核心業務之現有實力，以及擴大本集團之業務範圍，本公司之全資附屬公司於二零零五年九月十五日訂立兩項收購協議，向酈松校先生（本公司之最終控權股東）（「酈先生」）收購兩個物業項目之權益。根據上市規則，以上兩項收購均構成非常重大收購事項及關連交易。該等收購須待獨立股東於二零零六年二月七日舉行之股東特別大會上批准。該兩個物業項目之基本資料略述如下：

(1) 後現代城項目

進一步收購後現代城合營企業（持有「後現代城」物業項目100%權益）40%股份權益之代價為259,595,000港元，將於完成時以本公司向酈先生配售及發行499,221,153股代價股份之方式支付。如上文所述，本公司現時持有後現代城物業項目45%權益。收購事項完成後，後現代城合營企業將成為本公司擁有85%權益之附屬公司，而本公司於後現代城合營企業之實際股權將由45%進一步增加至85%。

(2) 青年匯物業項目

「青年匯」物業項目位於中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號。項目之總建築面積逾300,000平方米。於二零零五年十月三十一日，項目之單位數目、售出及預售單位數目如下：

		於二零零五年 十月三十一日	於二零零五年 十月三十一日
	單位總數	預售之 單位數目	尚未出售單位 之餘下數目
第一期			
— 住宅單位	1,587	1,544	43
— 商用單位	25	3	22
	<u>1,612</u>	<u>1,547</u>	<u>65</u>
合計	<u>1,612</u>	<u>1,547</u>	<u>65</u>

「青年匯」項目之發展分兩期（第一期及第二期）。第一期之落成日期預期為二零零六年四月，而第二期之落成日期預期為二零零七年十二月。整個「青年匯」項目仍在興建中。第一期之預售許可證已於二零零四年六月至八月及二零零五年五月取得。該等預售單位之訂約金額約為人民幣633,000,000元（或約609,000,000港元），當中約人民幣619,000,000元（或約595,000,000港元）已於二零零五年十月三十一日以現金支付。於二零零五年十月三十一日，預售住宅單位之總面積約為115,937平方米，所得相應預售款項約為人民幣626,000,000元。住宅單位之平均售價約為每平方米人民幣5,400元。與相似地區相似標準之其他物業相比較，該售價乃屬合理及具競爭力。

收購北京新松房地產開發有限公司（「青年匯合營企業」）（持有「青年匯」項目100%權益）70%股份權益之代價為311,878,000港元，將於完成時以本公司向鄺先生配發及發行599,765,384股代價股份之方式支付。收購事項完成後（受本公司於二零零六年一月二十日刊發之通函所載之若干條件所限制），青年匯合營企業將成為本公司之附屬公司。

董事會認為，鑑於中國及北京市經濟持續增長、消費力提升，以及二零零八年奧運及二零一零年世界博覽會將帶來之機遇，對物業之需求將會繼續增長，從而提供投資於物業市場之機會。

董事會深信完成收購後現代城合營企業40%股權及青年匯合營企業70%股權後，加上本集團持有之現有巨額投資，將可進一步提高本集團之盈利，從而達致長遠而言可加強本集團之資產及收入基礎之目標。

本集團之其中一個目標為與其忠實之股東分享豐碩之成果，故董事會建議向於二零零六年二月十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零五年十月三十一日止六個月之中期股息每股1.5港仙，相當於期內本公司股東應佔溢利約29%。在未來之財政年度，董事會將繼續努力，務求向股東報告更驕人之業績。

流動資金及資本資源

於二零零五年十月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為205,000,000港元，流動資產淨值合共為853,000,000港元，流動比率約為1.84。本集團於二零零五年十月三十一日之借貸總額為641,000,000港元，本集團於二零零五年十月三十一日之資本負債比率（將借貸總額除以股東資金）約為70%。

董事會認為，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十月三十一日，本集團聘有共85名僱員（包括香港及中國辦事處）。僱員之薪酬待遇包括基本薪金、強制性公積金及其他福利（如合適）。僱員薪酬經參考市場水平並根據個別僱員之資歷及工作表現釐定。有關薪酬乃據個別僱員表現及其他市場因素而作定期檢討。

外匯風險

本集團之現金結存及其他流動資產主要以人民幣計值。儘管如此，滙率對本集團現金流量之影響仍屬微不足道。

或然負債

於二零零五年十月三十一日，本公司向鳳凰衛視有限公司作出擔保，據此，本公司保證本集團之全資附屬公司Oasiscity Limited妥為履行本集團根據有關鳳凰大廈項目之認購及股東協議須承擔之責任。

於二零零五年十月三十一日，本集團就本集團之已落成物業買家獲授之若干信貸額向銀行作出約達674,788,000港元（二零零五年四月三十日：704,389,000港元）之擔保。

股權

本公司於二零零五年十月三十一日之已發行及繳足股本為24,836,330港元，分為2,483,632,950股每股面值0.01港元之普通股。於期內，本公司可換股票據之持有人並無作出兌換。可換股票據持有人有權於指定期間內將可換股票據兌換為400,000,000股本公司普通股。

結算日後事項

於截至二零零五年十月三十一日中期報告日期後，本集團訂立協議，以收購持有後現代城合營企業40%權益之Lucky Merit Development Limited之全部權益，以及於收購完成前持有青年匯合營企業70%權益之New Direction Development Limited之全部權益。總收購成本為571,473,000港元，將以本公司之新股份支付，而直至本公佈日期收購事項尚未完成。有關收購事項之詳情載於本集團於二零零六年一月二十日刊發之通函內。

董事於重大合約之權益

除本文披露者外，於二零零五年十月三十一日或截至二零零五年十月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

購買、出售或贖回證券

除本文披露者外，於截至二零零五年十月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其任何證券，而本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售本公司之任何證券。

優先購買權

本公司註冊成立所在地百慕達司法權區並無任何優先購買權之規定。

證券交易之標準守則

本公司已按上市規則附錄十所載採納上市規則之標準守則作為董事買賣本公司證券之操守準則。經本公司作出個別查詢後，各董事均確認彼等於期內一直遵守標準守則所載之規定標準。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並遵照上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）制訂特定職權範圍。該委員會負責就本集團有關董事之特定薪酬方案及僱用條件之政策及架構，向董事會作出建議。

本公司已根據企業管治守則之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

企業管治常規守則

本公司致力遵行高度業務操守及企業管治慣例。董事會認為，以上承擔對於達致高透明度及高度誠信至關重要，並且符合股東之最佳利益。

本公司董事概不知悉有任何資料可合理反映本公司於截至二零零五年十月三十一日止六個月整個期間並無或曾不遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）（守則第A4.1條－列明非執行董事須按特定年期委任並可予重選及守則第A4.2條－列明各董事（包括按特定年期委任者）須最少每三年輪值告退一次除外）。然而，本公司所有董事（包括執行董事及非執行董事）須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退。因此，本公司認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治慣例不遜於守則所規定者。

審核委員會

本公司已根據守則之規定成立審核委員會，旨在檢討及監察本集團之財務報告程序及內部控制事宜。審核委員會由三名獨立非執行董事聶梅生女士、鄭寬先生及王世勇先生組成。本公司審核委員會已審閱截至二零零五年十月三十一日止六個月之中期業績。

C. 截至二零零五年四月三十日止年度之經審核

以下為本公司截至二零零五年四月三十日止年度之經審核綜合年度財務報表連同截至二零零四年四月三十日止年度之比較數字。

綜合收入報表

截至二零零五年四月三十日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	4	476,472	654
銷售成本		(253,809)	—
毛利		222,663	654
其他經營收入	5	29,348	4,719
行政費用		(13,053)	(12,357)
銷售開支		(11,334)	—
其他經營費用		—	(2,585)
經營溢利(虧損)	6	227,624	(9,569)
融資成本	7	(512)	(719)
出售附屬公司收益	31	100,011	69,149
出售聯營公司虧損	8	—	(8,502)
應佔聯營公司業績		11,564	(65,024)
除稅前溢利(虧損)		338,687	(14,665)
稅項	11	(77,037)	15,288
未計少數股東權益前溢利		261,650	623
少數股東權益		(81,199)	9,125
股東應佔溢利		<u>180,451</u>	<u>9,748</u>
股息	12	<u>54,640</u>	<u>—</u>
每股盈利	13		
— 基本		<u>9.40港仙</u>	<u>0.51港仙</u>
— 攤薄		<u>8.55港仙</u>	<u>0.51港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零五年四月三十日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	4,188	4,031
於聯營公司的權益	16	389,908	342,629
已抵押銀行存款	17	41,926	—
		<u>436,022</u>	<u>346,660</u>
流動資產			
持作銷售物業		13,402	—
發展中物業	18	1,046,079	77,175
貿易及其他應收款項	19	323,992	62,510
銀行存款及現金		69,648	12,170
		<u>1,453,121</u>	<u>151,855</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	359,416	124,269
客戶墊款	21	280,768	—
應付關連公司款項	22	43,038	—
應付股東款項	23	7,298	—
應繳稅項		126,001	—
有抵押銀行貸款	24	93,604	—
		<u>910,125</u>	<u>124,269</u>
淨流動資產		<u>542,996</u>	<u>27,586</u>
總資產減流動負債		<u>979,018</u>	<u>374,246</u>

		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動負債			
應付貸款	25	69,065	69,065
可換股票據	26	104,000	—
		<u>173,065</u>	<u>69,065</u>
少數股東權益		<u>232,448</u>	<u>17,976</u>
		<u>573,505</u>	<u>287,205</u>
資本及儲備			
股本	27	24,836	20,759
儲備		<u>548,669</u>	<u>266,446</u>
		<u>573,505</u>	<u>287,205</u>

資產負債表

於二零零五年四月三十日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	709	1,410
於附屬公司的權益	15	571,519	395,022
		<u>572,228</u>	<u>396,432</u>
流動資產			
其他應收款項		501	594
銀行存款及現金		413	10,008
		<u>914</u>	<u>10,602</u>
流動負債			
其他應付款項	20	1,458	123,996
應付股東款項	23	7,298	—
		<u>8,756</u>	<u>123,996</u>
淨流動負債		<u>(7,842)</u>	<u>(113,394)</u>
非流動負債			
可換股票據	26	104,000	—
		<u>460,386</u>	<u>283,038</u>
資本及儲備			
股本	27	24,836	20,759
儲備	28	435,550	262,279
		<u>460,386</u>	<u>283,038</u>

綜合股本權益變動表

截至二零零五年四月三十日止年度

	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本儲備	匯兌儲備	累積 (虧損) 溢利	總額
	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元	千港元	千港元
於二零零三年五月一日	87,594	131,286	368,234	-	-	(338,986)	248,128
匯兌差額(並無於綜合收入 報表確認)	-	-	-	-	70	-	70
削減股本(附註27(a))	(78,835)	(131,286)	-	-	-	210,121	-
發行新股份(附註27(b))	12,000	18,000	-	-	-	-	30,000
發行股份費用	-	(962)	-	-	-	-	(962)
應佔聯營公司資本儲備	-	-	-	221	-	-	221
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	9,748	9,748
於二零零四年四月三十日	20,759	17,038	368,234	221	70	(119,117)	287,205
匯兌差額(並無於綜合收入 報表確認)	-	-	-	-	70	-	70
因可換股票據換股 而發行股份(附註26)	4,077	101,923	-	-	-	-	106,000
出售聯營公司	-	-	-	(221)	-	-	(221)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	180,451	180,451
於二零零五年四月三十日	<u>24,836</u>	<u>118,961</u>	<u>368,234</u>	<u>-</u>	<u>140</u>	<u>61,334</u>	<u>573,505</u>

附註：

- (a) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司股份溢價賬可以繳足紅股形式派發。
- (b) 繳入盈餘指於二零零一年十二月三十一日，藉註銷本公司每股股份的繳足股本中0.09港元，將本公司已發行股本的面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元所致的進賬額。
- (c) 資本儲備為適用於本集團聯營公司的中華人民共和國有關法例所規定的儲備。該聯營公司乃透過出售附屬公司而於年內出售，資本儲備於二零零五年四月三十日之結餘因此降至零。

本集團的累積溢利(虧損)包括應佔聯營公司虧損約21,155,000港元(二零零四年：29,056,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零五年四月三十日止年度

	二零零五年 附註 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利(虧損)	338,687	(14,665)
經以下調整：		
折舊	951	1,032
收購附屬公司所致商譽攤銷	–	2,574
利息支出	512	719
利息收入	(22,159)	(4,479)
呆壞賬撥備	–	30
出售附屬公司收益	(100,011)	(69,149)
出售聯營公司虧損	–	8,502
應佔聯營公司業績	(11,564)	65,024
營運資金變動前的經營現金流量	206,416	(10,412)
持作銷售物業減少	253,783	–
發展中物業增加	(210,029)	(3,748)
貿易及其他應收款項增加	(129,950)	(9,549)
貿易及其他應付款項減少	(67,421)	(26,401)
客戶墊款增加	138,098	–
應付關連公司款項減少	(20,101)	–
經營所產生(耗用)現金	170,796	(50,110)
已付中華人民共和國稅項	(12,484)	(2)
經營業務所產生(耗用)的現金淨額	158,312	(50,112)

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資活動			
已抵押銀行存款增加		21,138	–
聯營公司轉為附屬公司 產生的銀行存款及現金	16	9,902	–
已收利息		567	54
出售附屬公司	31	358	130,611
收購附屬公司	30	55	16,945
墊款予聯營公司		(72,797)	(196,302)
增購聯營公司權益		(1,887)	–
購入物業、廠房及設備		(879)	(474)
已收出售附屬公司的按金		–	122,642
出售聯營公司所得款項		–	18,000
應收貸款增加	19(b)	–	(44,716)
購入聯營公司		–	(12,096)
投資活動所(耗用)產生的現金淨額		(43,543)	34,664
融資活動			
已收(償還)股東墊款		7,298	(2,890)
償還銀行貸款		(43,377)	–
已付利息		(11,683)	(719)
向少數股東支付股息		(9,599)	–
少數股東出資		–	942
發行股份所得款項, 已扣除股份發行費用		–	29,038
融資活動所(耗用)產生的現金淨額		(57,361)	26,371
現金及現金等值增加淨額		57,408	10,923
年初的現金及現金等值		12,170	1,177
外幣匯率變動的影響		70	70
年終的現金及現金等值 (均為銀行存款及現金)		69,648	12,170

財務報表附註

截至二零零五年四月三十日止年度

1. 一般資料

本公司是一家於百慕達註冊成立並獲豁免的有限責任公司，亦是一家公眾上市公司，本公司的股份是在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司的主要業務為投資控股，而本公司附屬公司及聯營公司的業務分別載於附註15及16。

2. 採納新會計準則及近期頒佈的會計準則所產生的潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新頒及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（統稱為「新香港財務報告準則」），有關準則於二零零五年一月一日開始或之後之會計期間生效，惟香港財務報告準則第3號業務合併除外。本集團已為協議日期為二零零四年五月一日或之後的業務合併採用香港財務報告準則第3號。本集團亦於截至二零零五年四月三十日止年度財務報表中提早採納以下新香港財務報告準則：

香港會計準則第36號 資產減值

香港會計準則第38號 無形資產

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號使到有關商譽的會計政策有變。在此之前，商譽是：

- 以直線法於不超過20年的期間內攤銷；及
- 於各結算日進行減值評估，以得知是否出現減值跡象。

根據香港財務報告準則第3號的規定：

- 協議日期為二零零四年五月一日或之後的業務合併所產生的商譽，按成本值減任何累計減值虧損列賬；

- 本集團由二零零四年五月一日起不再攤銷商譽；
- 於二零零四年四月三十日的累計攤銷已隨商譽成本值相應調低而抵銷；及
- 由截至二零零五年四月三十日止年度起，會每年或於進行收購的財政年度內，以及出現減值跡象時對商譽進行減值測試。

本集團並無提早採納其他新香港財務報告準則。除香港會計準則第32號，金融工具：披露及呈列及香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量外，本集團預期上述所頒佈的新香港財務報告準則不會對本集團編製及呈列經營業績及財務狀況的方法造成重大影響。

香港會計準則第32號規定，包含財務負債及股本成份的綜合金融工具的發行人，於進行初步確認時須將綜合金融工具分為負債及股本成份，並將該等成份分開入賬。香港會計準則第32號對本集團的主要影響乃與本公司所發行的可換股票據有關，該等可換股票據包含負債及股本成份。現時，可換股票據乃於資產負債表上歸類為負債（見附註26）。香港財務報告準則第32號一般要求作出追溯應用。

3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例根據香港公認會計原則而編製。所採納的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至四月三十日止的財務報表。

對於本年購入或售出的附屬公司，其業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視乎何者適用）列入綜合收入報表內。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本扣除任何已辨認減值虧損列於本公司的資產負債表。

於聯營公司的權益

綜合收入報表包括本集團年內應佔其聯營公司的收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司的權益按本集團應佔聯營公司的淨資產加上未攤銷商譽再減去任何已辨認減值虧損後入賬。

商譽

協議日期為二零零四年五月一日或之後的業務合併所產生的商譽乃指收購成本超出本集團於收購日應佔附屬公司的可辨認資產、負債及或然負債的淨公允價值。商譽初步按成本值確認為資產，並以其後按成本值減任何累計減值虧損計值。

就減值測試而言，本集團先將有關商譽分配給預期會因合併而產生的協同效益所惠及的每個現金產生單位。然後每年或於進行收購的財政年度會對獲分配商譽的單位進行減值測試，有任何減值跡象的單位進行更頻密的進行測試。倘現金產生單位的可收回金額少於賬面值，本集團先將有關減值虧損進行分配以減低有關單位已獲分配的任何商譽的賬面值，再按該單位每項資產的賬面值比例分配至該單位的其他資產。任何已被確認為商譽的減值虧損將不會於往後期間撥回。

倘出售附屬公司，計算出售收益或虧損時須包括應佔的商譽。

本集團處理收購聯營公司產生商譽的政策載於上文「於聯營公司的權益」內。

減值

於每個結算日，本集團均會審閱其有形及無形資產（不包括商譽）的賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產的賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為支出。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產的賬面值會調升至經修訂後的估計可收回金額水平，惟增加後的賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損的原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累積折舊及任何累積減值虧損後入賬。

物業、廠房及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本計算：

傢俬及裝置	33 $\frac{1}{2}$ %
電腦及辦公室設備	33 $\frac{1}{2}$ %
汽車	12 $\frac{1}{2}$ %

資產出售或報廢時產生的收益或虧損按出售該資產所得款項與其賬面值兩者的差額釐訂，並於收入報表內確認。

持作待售物業

持作待售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

發展中物業

作出售用途的發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業成本包括土地成本及發展期間的發展成本。

收益確認

發展中物業出售時，會於物業落成及有關當局發出入伙紙後確認收入。於物業落成前自買家收到的付款乃記入客戶墊款。

服務收入於提供服務時予以確認。

利息收入按時間基準就未償還的本金額根據適用利率計算。

稅項

所得稅指本期應付稅項及遞延稅項的總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所申報淨溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減的收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減的項目。

遞延稅項為就財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽（或負商譽）或來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資產生的應課稅暫時差異予以確認，惟本集團能夠控制暫時差異的撥回及暫時差異大有可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產的期間的稅率計算。遞延稅項扣自或計入收入報表，惟與直接扣自或計入權益的項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

外幣

外幣交易最初按交易日的適用匯率記錄。以外幣為單位的貨幣資產及負債按結算日的適用匯率重新換算。匯兌所致的損益包括於年度溢利或虧損。

於綜合賬目時，本集團海外業務的資產及負債按結算日的匯率換算。收支項目按年度平均匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）歸類為權益並撥入本集團的匯兌儲備。上述換算差額於出售有關業務的年度內確認為收入或支出。

政府資助

政府資助會在所需期間確認為收入，以與相關成本配比。與支出項目相關的資助在該等支出扣自收入報表的同一期間確認，並另外呈報於其他經營收入。

經營租約

根據經營租約所支付及應付的租金乃於有關租約期期間以直線法於收入報表內扣除。

退休福利成本

強制性公積金計劃／國家管理退休福利計劃的供款於到期支付時作為開支扣除。

4. 營業額及業務及地區分類

營業額

營業額指本集團向外界客戶出售物業以及從提供服務收取及應收的數額，概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	475,935	—
提供物業管理顧問服務	537	654
	<u>476,472</u>	<u>654</u>

業務分類

就管理而言，本集團分為兩個經營部門：物業發展及投資，以及互聯網顧問服務。於截至二零零四年四月三十日止年度，本集團已於完成出售一間附屬公司後終止經營互聯網顧問業務。本集團現時之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）之物業發展及投資。因此，並無呈列截至二零零五年四月三十日止年度之業務分類分析。

收入報表

截至二零零四年四月三十日止年度

	持續經營業務 物業發展及投資 千港元	已終止業務 互聯網顧問服務 千港元	綜合 千港元
營業額			
對外客戶營業額	654	-	654
業績			
分類業績	(1,424)	(399)	(1,823)
收購附屬公司所致商譽攤銷			(2,574)
未分配企業收入			4,479
未分配企業開支			(9,651)
經營虧損			(9,569)
須於五年內全數償還的 銀行貸款的利息			(719)
出售附屬公司收益	26,978	42,171	69,149
出售聯營公司虧損	-	(8,502)	(8,502)
應佔聯營公司業績	(64,826)	(198)	(65,024)
除稅前虧損			(14,665)
稅項	15,288	-	15,288
未計少數股東權益前溢利			623
少數股東權益			9,125
股東應佔溢利			9,748

資產負債表

於二零零四年四月三十日

	持續經營業務 物業發展及投資 千港元	已終止業務 互聯網顧問服務 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	138,344	—	138,344
於聯營公司的權益	342,629	—	342,629
未分配企業資產			17,542
			<u>498,515</u>
負債			
分類負債	280	—	280
未分配企業負債			193,054
			<u>193,334</u>

其他資料

截至二零零四年四月三十日止年度

	持續經營業務 物業發展及投資 千港元	已終止業務 互聯網顧問服務 千港元	綜合 千港元
收購聯營公司所致商譽攤銷	22,999	—	22,999
資本增添	2,791	—	2,791
折舊	959	73	1,032
	<u>26,749</u>	<u>73</u>	<u>27,522</u>

地區分類

本集團於兩年內逾90%活動均在中國進行，而本集團逾90%資產亦位於中國，因此並無呈列地區分析。

5. 其他經營收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入：		
銀行	567	54
貸款予聯營公司	17,594	3,894
其他貸款	3,998	531
中國政府資助	7,055	—
其他	134	240
	<u>29,348</u>	<u>4,719</u>

6. 經營溢利(虧損)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除下列各項：		
核數師酬金		
— 本年度	923	839
— 去年超額撥備	—	(2)
	<u>923</u>	<u>837</u>
職工成本，包括董事酬金		
— 於發展中物業資本化	1,376	817
— 包括於行政支出	4,776	3,865
	<u>6,152</u>	<u>4,682</u>
退休福利計劃供款	<u>287</u>	<u>172</u>

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
職工成本總額	6,439	4,854
折舊	1,450	1,032
減：於發展中物業資本化	(499)	—
	951	1,032
呆壞賬撥備	—	30
收購附屬公司所致商譽攤銷 (包括於其他經營費用)	—	2,574

7. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	(11,171)	(719)
可換股票據	(512)	—
	(11,683)	(719)
減：於發展中物業資本化之金額	11,171	—
	(512)	(719)

8. 已終止業務

於二零零三年一月，本公司訂立買賣協議，以現金代價72,000,000港元出售其於從事互聯網顧問服務類的WebVideoShop.com Limited（「WebVideoShop」）（本公司持有85%權益的附屬公司）的45%股權。出售事項與本集團專注於中國進行物業發展及投資業務的長遠策略相一致。出售事項於二零零三年八月完成，而WebVideoShop亦自此成為本集團的聯營公司。

互聯網顧問服務由二零零三年五月至出售日期止期間的業績(已計入綜合財務報表)如下:

	二零零三年五月一日 至出售日期 千港元
銷售額及業績:	
銷售額	-
經營開支	(399)
	<hr/>
期間虧損	(399)
	<hr/> <hr/>

WebVideoShop在截至二零零四年四月三十日止年度內對本集團的現金流量均無重大貢獻。

於出售日期，WebVideoShop的資產與負債的賬面值如下:

	出售日期 千港元
總資產	330
總負債	(9,920)
	<hr/>
	(9,590)
	<hr/> <hr/>

於二零零三年九月，本公司訂立另一項買賣協議，以18,000,000港元的代價出售其於WebVideoShop餘下的40%股權。出售事項於二零零三年十月完成，而虧損8,502,000港元已確認為截至二零零四年四月三十日止年度出售聯營公司的虧損。

9. 董事酬金

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
董事袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
執行董事的酬金		
— 薪金及其他福利	1,755	923
— 強制性公積金計劃供款	—	—
	<u>1,755</u>	<u>923</u>
	<u>1,755</u>	<u>923</u>

董事的酬金分佈如下：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	<u>12</u>	<u>10</u>

10. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士當中，兩位（二零零四年：三位）為本公司董事，彼等的酬金詳情已於上文附註9披露。其餘三位（二零零四年：兩位）人士的酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	1,429	856
強制性公積金計劃供款	24	24
	<u>1,453</u>	<u>880</u>

以上三位（二零零四年：兩位）人士的酬金均少於1,000,000港元。

11. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項支出(抵免)包括：		
中國附屬公司的本年度稅項	73,374	2
應佔聯營公司應佔稅項	3,663	(15,290)
	<u>77,037</u>	<u>(15,288)</u>

於此兩年度，由於本集團並無產生任何應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅撥備。

在中國成立的附屬公司及聯營公司須就其應課稅收入按33%的稅率繳交企業所得稅。

本年度稅項支出(抵免)可與除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>338,687</u>	<u>(14,665)</u>
按中國企業所得稅稅率		
33%計算的稅項支出(抵免)	111,767	(4,840)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(153)	(1,422)
就稅務而言不可扣減開支的稅務影響	940	11,679
就稅務而言毋須課稅收入的稅務影響	(26,087)	(24,279)
未確認遞延稅項資產的稅務影響	4,289	1,896
在其他司法權區經營的附屬公司 稅率不同的影響	<u>(13,719)</u>	<u>1,678</u>
年度稅項支出(抵免)	<u>77,037</u>	<u>(15,288)</u>

於二零零五年四月三十日，本集團擁有未動用稅務虧損106,275,000港元（二零零四年：93,296,000港元）可供與未來溢利抵銷。稅務虧損可無限期結轉。此外，於二零零五年四月三十日，本集團的可扣減暫時差異為1,117,000港元（二零零四年：1,099,000港元）。由於不大可能有稅務溢利可動用與可扣減暫時差異抵銷，故並無就稅務虧損及可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

12. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
建議末期股息每股普通股2.2港仙 (二零零四年：無)	54,640	—

末期股息每股2.2港仙（二零零四年：無）乃由董事建議，並須待股東於股東週年大會上批准方可作實。

13. 每股盈利

年度每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
年度淨溢利及用於計算每股 基本盈利的盈利	180,451	9,748
可換股票據利息的潛在攤薄 普通股的影響	512	—
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>180,963</u>	<u>9,748</u>
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股 加權平均數	1,920,041,595	1,902,170,151
可換股票據的潛在攤薄普通股的影響	196,775,553	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股 加權平均數	<u>2,116,817,148</u>	<u>1,902,170,151</u>

14. 物業、廠房及設備

	傢俬 及裝置 千港元	電腦及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本集團				
成本				
於二零零四年				
五月一日	1,750	1,854	3,394	6,998
聯營公司轉為 附屬公司產生 的收購(附註16)	225	503	–	728
添置	209	670	–	879
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零五年				
四月三十日	2,184	3,027	3,394	8,605
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
折舊				
於二零零四年				
五月一日	1,177	1,365	425	2,967
本年度撥備	593	207	650	1,450
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零五年				
四月三十日	1,770	1,572	1,075	4,417
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值				
於二零零五年				
四月三十日	414	1,455	2,319	4,188
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零四年				
四月三十日	573	489	2,969	4,031
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

	傢俬 及裝置 千港元	電腦及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司				
成本				
於二零零四年 五月一日	1,717	1,337	1,189	4,243
添置	—	2	—	2
於二零零五年 四月三十日	<u>1,717</u>	<u>1,339</u>	<u>1,189</u>	<u>4,245</u>
折舊				
於二零零四年 五月一日	1,175	1,307	351	2,833
本年度撥備	542	12	149	703
於二零零五年 四月三十日	<u>1,717</u>	<u>1,319</u>	<u>500</u>	<u>3,536</u>
賬面淨值				
於二零零五年 四月三十日	<u>—</u>	<u>20</u>	<u>689</u>	<u>709</u>
於二零零四年 四月三十日	<u>542</u>	<u>30</u>	<u>838</u>	<u>1,410</u>

15. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—
減：減值虧損	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項	651,599	475,102
減：撥備	(80,080)	(80,080)
	<u>571,519</u>	<u>395,022</u>
	<u>571,519</u>	<u>395,022</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息，及須於要求時償還。董事認為，數額毋須於結算日起計十二個月內償還，因此列為非流動項目。

本公司於二零零五年四月三十日的附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／註冊及經營地點	已發行股本／註冊資本詳情	所持有已發行股本／註冊資本百分比	主要業務
由本公司直接持有				
Active Power Development Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Far Eagle Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Glorious Star Development Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元普通股	100%	暫無業務
High Step Trading Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Sano Group Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Spot On Assets Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
由本公司間接持有				
Best Modern Properties Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Neo-China Industrial Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	所持有已發行股本／ 註冊資本百分比	主要業務
由本公司間接持有				
Neo-China Technology Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Oasiscity Limited (「Oasiscity」)	英屬維爾京群島／ 香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司 (「鳳凰置業」, 附註a)	英屬維爾京群島／ 香港	100股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」, 附註a及b)	中國	10,000,000美元	100%	物業發展
Sunkit Development Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Top Fair Ltd (「Top Fair」)	英屬維爾京群島／ 香港	50,000股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Wellink Services Limited	香港	2股每股面值 1港元普通股	100%	暫無業務
中新方圓科技(深圳) 有限公司(附註c)	中國	10,000,000港元	100%	暫無業務
中置(北京)企業管理 有限公司(附註c)	中國	30,000,000港元	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產 開發有限公司(「金馬」, 附註b及d)	中國	12,000,000美元	45%	物業發展

附註：

- (a) 於二零零三年十月，Oasiscity與鳳凰衛視有限公司（「鳳凰衛視」）及鳳凰置業訂立認購及股東協議（「該協議」），內容有關共同發展中國深圳一個物業項目（「鳳凰大廈」）。

根據該協議，Oasiscity認購鳳凰置業發行、每股面值1美元的新股份60股，佔其經擴大已發行股本的60%。發行新股份後，Oasiscity向鳳凰衛視作出股份抵押，據此，Oasiscity將30股鳳凰置業新股份（佔經擴大已發行股本的30%）抵押，作為本集團妥為履行根據該協議的責任的抵押。此外，Oasiscity已按照該協議的條款支付約4,700,000港元予鳳凰衛視。

此外，根據該協議，日後在提供發展鳳凰大廈的進一步資金及履行若干其他條件及條款後，Oasiscity可增加其於鳳凰置業的股權至100%。

Oasiscity透過其於鳳凰置業（擁有深圳鳳凰90%權益的股東）的權益，將與鳳凰衛視及Beijing Honda Construction Company Limited（「Honda」）（深圳鳳凰另外10%權益的股東）合作，負責實行鳳凰大廈的物業項目。

根據該協議，鳳凰衛視與Honda將擁有鳳凰大廈自用範圍合共25,000平方米的產權。

Oasiscity將負責提供日後發展鳳凰大廈全部所需資金，而Oasiscity則會擁有鳳凰大廈全部可售樓面面積以及扣除上述鳳凰衛視與Honda可得的自用範圍後其餘部份的擁有權。由於Oasiscity最終有權取得鳳凰置業及深圳鳳凰的100%業績，因此該兩間公司分類為本集團的全資附屬公司。

鳳凰大廈已於截至二零零四年四月三十日止年度內開始發展，並預期於二零零六年完成。若鳳凰大廈的發展工程不能趕及該協議所述的時間表，則本集團須支付罰款每日約33,000港元予鳳凰衛視，直至物業項目完成為止。

- (b) 該等公司在中國以中外合資合營企業的形式成立。
- (c) 該等公司在中國以外商獨資企業的形式成立。
- (d) 由於本集團控制金馬之董事會及營運，故金馬以附屬公司形式入賬，詳見附註16。

16. 於聯營公司的權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔淨資產	51,380	88,268
商譽 (附註a)	47,941	58,059
貸款予聯營公司 (附註b)	269,099	196,302
應收利息 (附註b)	21,488	—
	389,908	342,629

附註a:

	商譽 千港元
成本	
於二零零三年五月一日	114,921
收購聯營公司所致	2
出售於WebVideoShop的45%權益而轉撥 (附註8)	27,256
出售聯營公司	(27,256)
於二零零四年四月三十日	114,923
出售附屬公司所致之出售	(10,118)
抵銷累計虧損 (附註2)	(56,864)
於二零零五年四月三十日	47,941
累計攤銷	
於二零零三年五月一日	33,865
本年度攤銷	22,999
於二零零四年四月三十日	56,864
抵銷成本 (附註2)	(56,864)
於二零零五年四月三十日	—
賬面值	
於二零零五年四月三十日	47,941
於二零零四年四月三十日	58,059

於截至二零零四年四月三十日止年度內，收購聯營公司所致商譽在估計可使用年期五年期間以直線法攤銷。由於提早採納香港財務報告準則第3號，本集團因此由二零零四年五月一日起不再攤銷商譽。截至二零零四年四月三十日止年度的攤銷費用22,999,000港元已包括於綜合收入報表的應佔聯營公司業績所呈報的數額。

附註b：

貸款乃借予本集團的聯營公司北京新松置地投資顧問有限公司（「新松置地」），作發展中國北京一個物業項目之用。物業項目由北京市御水苑房地產開發有限責任公司（「北京御水苑」）持有，北京御水苑其中80%權益由新松置地擁有。物業項目的發展工程已經展開，並預期於二零零六年完成。

根據貸款協議，貸款以新松置地所持於北京御水苑中的80%股權作抵押，以市場利率計息，須於二零零六年十二月償還。

本集團聯營公司於二零零五年四月三十日的詳情如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	註冊資本詳情	本集團持有的 註冊資本百分比	主要業務
上海新耀房地產開發 有限公司（「上海新耀」）	中國	人民幣20,000,000元	39%	在上海發展及 出售物業
新疆光正鋼結構工程技術 有限責任公司	中國	人民幣20,300,000元	26.12%	製造及買賣鋼材 及建築材料
新松置地	中國	人民幣30,000,000元	25%	投資控股
北京御水苑	中國	人民幣20,000,000元	30%*	在北京發展及 出售物業

* 北京御水苑由新松置地擁有80%權益，及本集團直接擁有10%權益。

本集團應佔聯營公司溢利的份額與其擁有權益成比例。

於二零零四年八月，本集團收購TopFair的100%股本權益（附註30）。TopFair為投資控股公司，持有金馬的45%股本權益。金馬的主要業務為發展一個位於中國北京市的物業項目，而金馬亦自此起作聯營公司入賬。

於二零零四年十月十五日，金馬其他股東的股權有變。於金馬股權架構改變後，本集團成為金馬的單一最大股東。同日，金馬股東簽署金馬組織章程大綱及細則的修訂協議，據此，本集團可委任金馬董事會內的大多數成員。北京市商務局已於二零零四年十月十七日批准有關修訂。

因此，本集團成為金馬的單一最大股東並控制其董事會，故自二零零四年十月十七日起將金馬作本集團附屬公司入賬。

於金馬由本集團的聯營公司轉為附屬公司當日，金馬的資產淨值詳情如下：

	千港元
物業、廠房及設備	728
已抵押銀行存款	63,064
持作銷售物業	267,185
發展中物業	747,205
貿易及其他應收款項	131,434
銀行存款及現金	9,902
貿易及其他應付款項	(425,210)
客戶墊款	(142,670)
應付關連公司款項	(63,139)
有抵押銀行貸款	(136,981)
應繳稅項	(65,111)
	<u>386,407</u>

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司的財務報表（經調整以符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則）：

	上海新耀		新松置地	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年度業績				
營業額	<u>6,313</u>	<u>294,677</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股東應佔虧損	<u>(21,788)</u>	<u>(23,559)</u>	<u>(153)</u>	<u>(32)</u>
本集團應佔股東 應佔虧損	<u>(8,497)</u>	<u>(9,188)</u>	<u>(38)</u>	<u>(8)</u>
財政狀況				
非流動資產	1,228	381	199	424,351
流動資產	334,198	357,624	483,101	52
流動負債	(115,256)	(238,243)	(328,780)	(199,843)
非流動負債	<u>(111,321)</u>	<u>—</u>	<u>(126,351)</u>	<u>(196,302)</u>
淨資產	<u>108,849</u>	<u>119,762</u>	<u>28,169</u>	<u>28,258</u>
本集團應佔 淨資產	<u>42,451</u>	<u>46,707</u>	<u>7,042</u>	<u>7,064</u>

17. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款代表為使本集團獲授銀行信貸而抵押予銀行的存款。387,000港元的存款（二零零四年：無）乃存於銀行，以使銀行向鳳凰大廈（預計於二零零六年底落成）的一名建築商發出擔保，因此有關款項列作非流動資產。其餘41,539,000港元（二零零四年：無）的存款已予抵押，以使銀行向本集團落成物業的買家提供長期按揭貸款，因此有關款項列作非流動資產。

18. 發展中物業

	本集團 千港元
於二零零四年五月一日	77,175
聯營公司轉為附屬公司所致 (附註16)	747,205
增添	221,699
	<u>1,046,079</u>
於二零零五年四月三十日	<u>1,046,079</u>

19. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收賬款 (附註a)	197,720	-
其他應收款項 (附註b)	116,515	60,581
按金及預付款項	9,757	1,929
	<u>323,992</u>	<u>62,510</u>

附註：

- (a) 以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0 - 60日	<u>197,720</u>	<u>-</u>

- (b) 於二零零五年四月三十日，其他應收款項包括向前關連公司貸款人民幣99,952,000元（相當於約94,294,000港元）。此筆貸款乃無抵押，以一年期銀行貸款之市場利率計息及已於二零零五年五月全數償還。

於二零零四年四月三十日，其他應收款項包括向第三方貸款人民幣47,400,000元（相當於約44,716,000港元）。此筆貸款乃無抵押，以年率5.31%計息及已於二零零四年八月全數償還。

20. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應付賬款 (附註a)	314,004	—	—	—
其他應付款項 (附註b)	45,412	124,269	1,458	123,996
	<u>359,416</u>	<u>124,269</u>	<u>1,458</u>	<u>123,996</u>

附註：

- (a) 以下為貿易應付賬款於結算日的賬齡分析：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0 – 60日	<u>314,004</u>	<u>—</u>

- (b) 於二零零四年三月二十五日，本公司與獨立第三者訂立買賣協議，以出售其於Noble Time Development Inc.的全部權益，代價為123,000,000港元，其中122,642,000港元已經收取並於二零零四年四月三十日包括於其他應付款項。出售事項已於二零零四年六月完成。

21. 客戶墊款

本集團

客戶墊款為銷售物業的已收按金。

22. 應付關連公司款項

本集團

應付關連公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

23. 應付股東款項

本集團及本公司

應付股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

24. 有抵押銀行貸款

本集團

銀行貸款以位於中國、為數約142,899,000港元的發展中物業作抵押，並須於二零零六年償還。

25. 應付貸款

本集團

須向鳳凰衛視償還的應付貸款為無抵押、免息及毋須於鳳凰大廈發展完成前償還。

26. 可換股票據

本集團及本公司

於二零零五年一月二十四日，本公司向王岩先生發行本金額為210,000,000港元的可換股票據，作為收購Top Fair的代價。

可換股票據以年率1%計息，並須於二零零七年二月二十八日按面值贖回。可換股票據持有人有權按每股0.26港元的初步換股價（可予調整），將全部或任何部份的可換股票據轉換為本公司的股份。換股權可於可換股票據的發行日期至償還止的任何時間內行使，惟需於換股後本公司的公眾持股量不可低於25%。年內，可換股票據持有人將為數106,000,000港元的部份可換股票據轉換為本公司股份。因此，本公司向持有人發行407,692,307股每股面值0.01港元的本公司新股份。

27. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
每股面值0.10港元的股份， 於二零零三年五月一日	20,000,000,000	2,000,000
調整面值 (附註a(i))	-	(1,800,000)
註銷 (附註a(ii))	(19,124,059,357)	(191,241)
增加 (附註a(ii))	39,124,059,357	391,241
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元的股份， 於二零零四年四月三十日及 二零零五年四月三十日	40,000,000,000	400,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的股份， 於二零零三年五月一日	875,940,643	87,594
調整面值 (附註a(i))	-	(78,835)
發行股份 (附註b)	1,200,000,000	12,000
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元的股份， 於二零零四年四月三十日	2,075,940,643	20,759
因可換股票據換股而發行股份 (見附註26)	407,692,307	4,077
	<hr/>	<hr/>
每股面值0.01港元的股份， 於二零零五年四月三十日	2,483,632,950	24,836
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本公司股本變動詳情如下：

- (a) 根據二零零三年六月十九日舉行的股東特別大會上通過的特別決議案，本公司股本重組如下：
- (i) 藉註銷本公司每股繳足股本0.09港元，將本公司已發行股本面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元（「新股份」）；

- (ii) 本公司全部現有法定但未發行股本(包括經上文(i)削減股本所產生的法定但未發行股本)予以註銷,其後法定股本增至400,000,000港元,分為40,000,000,000股新股份;及
- (iii) 本公司股份溢價賬於二零零二年四月三十日的進賬額約131,286,000港元予以註銷。

進賬額約210,121,000港元包括源於上文(i)削減股本的78,835,000港元及源於上文(iii)註銷股份溢價的131,286,000港元,已全數用於或用以減低本公司的累積虧損。

- (b) 根據於二零零三年四月八日訂立的認購協議,由酈松校先生實益全資擁有的Invest Gain Limited按每股股份0.025港元的價格認購本公司每股面值0.01港元的新股份1,200,000,000股,並以現金支付。所得款項已用作提供本公司的營運資金。認購價0.025港元較於二零零三年三月十八日(即本公司股份於二零零三年四月八日前買賣的最後交易日)的收市價0.035港元折讓約28.57%。該等股份乃根據本公司於二零零三年六月十九日舉行的股東特別大會上授予董事的一般授權而發行,並與現有股份在各方面均享有同等權益。於二零零三年十月二十九日,酈松校先生獲委任為本公司董事。

28. 儲備

本集團儲備變動詳情載於財務報表第19頁綜合股本權益變動表。

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
本公司				
於二零零三年				
五月一日	131,286	368,234	(294,494)	205,026
削減股本				
(附註27(a)(iii))	(131,286)	—	210,121	78,835
發行新股份				
(附註27(b))	18,000	—	—	18,000
股份發行費用	(962)	—	—	(962)
年度淨虧損	—	—	(38,620)	(38,620)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零四年				
四月三十日	17,038	368,234	(122,993)	262,279
發行新股份				
(附註26)	101,923	—	—	101,923
年度淨溢利	—	—	71,348	71,348
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零五年				
四月三十日	<u>118,961</u>	<u>368,234</u>	<u>(51,645)</u>	<u>435,550</u>

29. 購股權

根據本公司於二零零二年十二月十二日舉行的股東特別大會，本公司於一九九三年八月十九日採納的購股權計劃（「舊計劃」）（於二零零零年十月二十四日作出修訂）已經終止而新計劃（「新計劃」）亦已獲本公司採納。因此，本公司再不得根據舊計劃授出任何購股權，惟舊計劃終止前授出的所有購股權將繼續具備十足效力。新計劃旨在讓本公司可以向合資格參與人士授予購股權，作為鼓勵及獎勵彼等對本集團所作貢獻。新計劃的合資格參與人士包括本集團的董事、僱員、供應商、客戶及股東。除非另被終止或修訂，新計劃於採納日期至二零一二年十二月十二日止的十年內有效。

根據新計劃，因行使新計劃項下所有已授出但尚未行使的購股權以及任何其他計劃項下已授出但尚未行使的購股權而可予發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股本的30%。於任何12個月期間，各參與人士因行使所獲授的購股權而獲發行及將獲發行的股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。授予購股權的建議須於提出建議日期起計二十一日內決定是否接納，並須於接納時向本公司發出已簽署的接納書連同1.00港元代價。授出購股權的行使期由董事決定，但不得超過提出建議日期起計10年。有關所授出購股權的股份認購價由本公司董事釐定，而無論如何必須為以下三者當中最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。於二零零五年四月三十日，並無根據新計劃發行購股權。

於二零零零年十月三十日，本公司根據舊計劃向本公司若干僱員授出26,000,000份購股權，可按初步行使價每股0.10港元認購26,000,000股本公司每股面值0.10港元的新股份，每名承授人須就此支付1.00港元代價。本公司分別於二零零一年十二月三十一日及二零零二年一月二十二日進行股本重組及供股後，行使價調整至每股1.00港元。該等購股權將於二零零四年十月三十日屆滿。

下表披露由僱員持有的本公司購股權詳情及於兩年內持有購股權的變動：

於二零零三年五月一日	50,000
年內註銷	(50,000)
	<hr/>
於二零零四年四月三十日及二零零五年四月三十日	—
	<hr/> <hr/>

該等購股權乃於有關僱員離職後在截至二零零四年四月三十日止年度內註銷。

在購股權獲行使前，授出購股權的財務影響不會記錄於本公司或本集團的資產負債表，而收入報表內亦不會就年內授出購股權的價值確認為費用。購股權獲行使時，因而發行的股份由本公司按股份面值記錄為新增股本，而每股行使價高於股份面值的數額則由本公司記錄於股份溢價賬。在行使日期前失效或註銷的購股權會從尚未行使購股權登記冊刪除。

30. 收購附屬公司

於二零零四年八月十二日，本公司以代價210,000,000港元收購Top Fair 100%股本權益。是項收購已以會計上的收購法入賬。

收購附屬公司而收購的淨資產詳情概述如下：

	二零零五年			二零零四年 千港元
	合併前 被收購公司 的帳面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元	
收購的淨資產				
物業、廠房 及設備	-	-	-	2,317
於一間聯營公司 的權益	189,881	20,064	209,945	-
發展中物業	-	-	-	73,427
貿易及其他 應收款項	-	-	-	4,915
銀行存款及現金	55	-	55	21,918
其他應付款項	-	-	-	(28,539)
應付貸款	-	-	-	(69,065)
	<u>189,936</u>	<u>20,064</u>	<u>210,000</u>	<u>4,973</u>
資產淨值	<u>189,936</u>	<u>20,064</u>	<u>210,000</u>	<u>4,973</u>

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
支付方式：		
可換股票據	210,000	–
現金代價	–	4,717
印花稅	–	256
	<u>210,000</u>	<u>4,973</u>
收購所致的現金流入淨額：		
已付現金	–	(4,973)
所收購的銀行存款及現金	55	21,918
	<u>55</u>	<u>16,945</u>
有關收購附屬公司的現金及 現金等值流入淨額	<u>55</u>	<u>16,945</u>

年內收購的附屬公司佔本集團營業額的475,935,000港元及本集團經營溢利的260,576,000港元。

倘收購能於二零零四年五月一日完成，本年度本集團的總營業額應約為988,147,000港元，而經營溢利則應約為389,307,000港元。

31. 出售附屬公司

於二零零四年三月，本公司與獨立第三者訂立買賣協議，以於年內出售其於Noble Time Development Inc.的全部權益，及其於附屬公司Newshine Development Limited的42%權益以及其於聯營公司北京新松家園房地產開發有限公司的14.7%權益，代價為123,000,000港元。是項出售已於二零零四年六月完成。出售於Noble Time Development Inc.的全部權益產生收益100,011,000港元。

出售附屬公司而出售的淨資產詳情概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售的淨資產		
物業、廠房及設備	–	89
於一間聯營公司的權益	40,969	–
非流動按金	–	35,863
非流動應收款項	–	15,453
貿易及其他應收款項	6	10,284
銀行結存及現金	–	3,389
其他應付款項	–	(6,958)
應付集團成員公司款項	–	(8,200)
有抵押銀行貸款	–	(23,585)
少數股東權益	(17,765)	(903)
	<u>23,210</u>	<u>25,432</u>
應佔商譽	–	57,919
應佔資本儲備	(221)	–
於聯營公司的權益	–	(26,700)
	<u>22,989</u>	<u>56,651</u>
出售附屬公司收益	<u>100,011</u>	<u>69,149</u>
	<u><u>123,000</u></u>	<u><u>125,800</u></u>
支付方式：		
現金代價	358	134,000
已收按金 (附註20(b))	122,642	–
豁免本公司應收附屬公司款項	–	(8,200)
	<u>123,000</u>	<u>125,800</u>
出售所致現金流入淨額：		
已收現金	358	134,000
出售的銀行結存及現金	–	(3,389)
	<u>358</u>	<u>(3,389)</u>
有關出售附屬公司的現金及 現金等值流入淨額	<u><u>358</u></u>	<u><u>130,611</u></u>

年內出售的附屬公司對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

32. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
已訂約惟未於財務報表撥備的 中國物業發展開支	<u>321,744</u>	<u>6,960</u>

於結算日，本公司並無任何承擔。

33. 或然負債

於二零零五年四月三十日，本公司向鳳凰衛視作出擔保，據此，本公司保證Oasiscity妥為履行本集團根據有關鳳凰大廈的認購及股東協議須承擔的責任。

本集團已就金馬之已落成物業買家獲授之若干信貸額向銀行作出約達704,389,000港元之擔保。

34. 資產抵押

於二零零五年四月三十日，本集團將於鳳凰置業的30%股權抵押予鳳凰衛視，有關詳情載於附註15(a)。本集團亦有抵押銀行存款，有關詳情載於附註17。

35. 經營租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年內根據物業的經營租約支付的最低租約付款總額	<u>1,370</u>	<u>1,654</u>

於結算日，根據不可撤銷的經營租約本集團承擔的未來最低租約付款總額的到期日如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於一年內支付	471	959
須於第二至第五年內支付	<u>108</u>	<u>420</u>
	<u>579</u>	<u>1,379</u>

經營租約款項指本集團須就其辦公室物業支付的租金。租約磋商的平均年期為2至3年。

36. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員管理強制性公積金計劃。計劃的資產於受託人控制的基金持有，與本集團的資產分開持有。本集團向計劃作出的供款為有關工資成本的5%，而僱員亦供款5%。

中國附屬公司的僱員受中國政府推行的國家退休福利計劃保障。該等附屬公司須將員工工資的若干百分比上繳該退休計劃作為福利基金。本集團對該退休計劃之唯一責任為按規定作出供款。

扣自綜合收入報表的總成本287,000港元（二零零四年：172,000港元）乃本集團於年內須向有關計劃作出的供款。

本集團之債務

於二零零六年五月三十一日（即本通函付印前就本債項聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還銀行借貸約324,854,000港元，包括有抵押銀行貸款約255,789,000港元及來自附屬公司少數股東之無抵押貸款約69,065,000港元。於二零零六年五月三十一日，應償還之款項總額如下：

	千港元
應予償還之銀行貸款	
一年內	168,029
一至兩年內	87,760
來自附屬公司少數股東之貸款	
應要求償還	69,065
	<u>324,854</u>

於二零零六年五月三十一日，本集團已就其下已落成物業之買家獲授之若干信貸額向銀行作出約達1,041,917,000港元之擔保。於買家取得物業之所有權證（買家可將該等所有權證作為其按揭貸款之抵押）前，本集團須就買家之按揭貸款向銀行提供擔保。於買家取得物業之所有權證後，銀行可將買家之物業作為其按揭貸款之抵押，屆時本集團所提供之相關擔保將獲解除。

於二零零六年五月三十一日，除上文所披露者及集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及尚未行使，或已授權／或增設但未發行之債務證券、定期貸款（不論有抵押、無抵押或有否擔保）、任何借款性質之其他借貸或債項，包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論是否有抵押／無抵押，或有否擔保）、任何按揭及押記、任何或然負債或擔保。

外幣金額乃以於二零零六年五月三十一日營業時間結束時之匯率轉換為港元。

營運資金

經計入經擴大集團之可供動用財務資源，包括內部產生之資金及可供動用銀行信貸額後，董事認為經擴大集團將有充裕營運資金，以應付本通函刊發日期起最少未來12個月的需求。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津中新華安房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業務適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在適當情況下就符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括所有適用之獨立香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務報表。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第五節附註2(a)為基準之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之狀況。

(I) 收入報表

		二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
其他收入		5	—
行政開支		(92)	—
除稅前虧損	3	(87)	—
稅項	4	—	—
期內虧損		<u>(87)</u>	<u>—</u>

(II) 資產負債表

		二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
	第(V)節 附註		
流動資產			
應收關連公司款項	5	19,185	19,119
發展中物業	6	8,913	10,289
銀行結餘及現金		6	6
		<u>28,104</u>	<u>29,414</u>
流動負債			
應付控股公司款項	7	8,913	8,913
應付關連公司款項	7	27	1,337
		<u>8,940</u>	<u>10,250</u>
淨資產		<u>19,164</u>	<u>19,164</u>
資本及儲備			
註冊資本	8	19,231	19,231
儲備	9	(67)	(67)
總資本		<u>19,164</u>	<u>19,164</u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		19,231	20	-	19,251
期內虧損		-	-	(87)	(87)
於二零零五年 十二月三十一日	8, 9	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(87)</u>	<u>19,164</u>
於二零零六年一月一日		19,231	20	(87)	19,164
期內虧損		-	-	-	-
於二零零六年四月三十日	8, 9	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(87)</u>	<u>19,164</u>

(IV) 現金流量表

	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(87)	—
經以下調整：		
利息收入	(5)	—
營運資金變動前的經營現金流量	(92)	—
發展中物業增加	(8,913)	(1,376)
應收關連公司款項(增加)／減少	(19,185)	66
應付控股公司款項增加	8,913	—
應付關連公司款項增加	27	1,310
經營業務所耗用的現金淨額	(19,250)	—
投資活動		
利息收入	5	—
投資活動所產生的現金淨額	5	—
融資活動		
來自注資之所得款項	19,251	—
融資活動所產生之現金淨額	19,251	—
現金及現金等價物增加淨額	6	—
期初之現金及現金等價物	—	6
期末之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	6	6

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之中外合資經營公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-3號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，該統稱包括香港會計師公會所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍普納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。財務資料乃按歷史成本慣例編製。

(b) 資產減值

於各結算日，貴公司均會審閱其有形及無形資產淨值（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬目面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(c) 存貨—物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法支銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本、總發展成本、物料及供應本、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售格減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(d) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損列賬。

(e) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金及現金等價物包括以外幣計值之投資及其他墊款，惟彼等須符合上述條件。

(f) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(g) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收益表項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(h) 或然負債撥備

當負債的限期或數額不確定，但公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就負債需確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，倘毋須導致經濟利益流出，或不能對數額作可靠估計，則會將此項責任披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確定出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(i) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(j) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收益表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(k) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能力和間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／（計入）：

	二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 千港元
匯兌虧損	65	—
利息收入	(5)	—
	<u> </u>	<u> </u>

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管，規定全國所得稅率為33%（另加3%地方稅項）。

由於 貴公司於兩個期間均並無賺取應課稅溢利，因此並無作出中國內地企業所得稅撥備。

5) 應收關連公司款項

	二零零五年		二零零六年	
	十二月 三十一日 千港元	期間最高 結餘 千港元	四月 三十日 千港元	期間最高 結餘 千港元
天津中新嘉業房地產開發有限公司	-	-	2,839	2,839
天津中新信捷房地產開發有限公司	-	-	96	96
天津中新華城房地產開發有限公司	-	-	16,184	16,184
天津中新建業投資有限公司(附註c)	16,346	16,346	-	16,346
北京新松建築研究發展有限公司	2,839	2,839	-	2,839
	<u>19,185</u>		<u>19,119</u>	

附註：

- a) 該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付控股公司款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。
- b) 關連公司由酈松校先生最終控制。
- c) 該款項已於二零零六年四月三十日轉為信貸餘額。

6) 發展中物業

	二零零五年	二零零六年
	十二月 三十一日 千港元	四月 三十日 千港元
期初	-	8,913
添置	8,913	1,376
期末	<u>8,913</u>	<u>10,289</u>

7) 應付關連公司／控股公司款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付控股公司款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

8) 註冊資本

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	19,231
注入資本	19,231	–
期末	<u>19,231</u>	<u>19,231</u>

貴公司於二零零五年六月三日在中國內地成立為一家中外合資經營企業。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為人民幣20,000,000元(相當於約19,231,000港元)。根據日期為二零零五年七月十八日的驗資報告，股東資本已全數注入。

9) 儲備

	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
注資提供之盈餘	20	–	20
期間虧損	–	(87)	(87)
於二零零五年十二月三十一日	<u>20</u>	<u>(87)</u>	<u>(67)</u>
於二零零六年一月一日	20	(87)	(67)
期間虧損	–	–	–
於二零零六年四月三十日	<u>20</u>	<u>(87)</u>	<u>(67)</u>

10) 資本承擔

於有關期間各個結算日，貴公司有以下尚未於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約惟未於財務資料撥備	436,737	436,737
已批准惟於財務資料內尚未列為已訂約	—	—
	<u>436,737</u>	<u>436,737</u>

11) 金融風險管理

貴公司業務活動使貴公司承受各種金融風險：外匯風險及流動資金風險。

a) 外匯風險

貴公司的貨幣資產及負債以人民幣結算，而貴公司的業務交易主要以人民幣進行。貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

12) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值撥備。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就其他應收款項作出減值撥備。識別呆壞賬有賴於判斷及估計。當預期之金額與原來估計有差異時，則該差異將會影響估算變動出現的期間的應收款項賬面值及呆壞賬開支。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值撥備。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值撥備。釐定可變現淨值須運用判斷及估算。倘預期結果與原先之估算不同，有關差異將會對估算變動出現之期間內之發展中物業賬面值及就發展中物業所撇減開支構成影響。

13) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋6	因參與廢棄電器及電子設備特定市場所產生負債 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等香港財務報告準則不會對 貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津中新華安房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津中新濱海房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業務適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在適當情況下就符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括所有適用之獨立香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務報表。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第五節附註2(a)為基準之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之狀況。

(I) 收入報表

		二零零四年 十二月九日至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 一月一日至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
其他收入		1	1	-
行政開支		(16)	(13)	(1)
除稅前虧損	3	(15)	(12)	(1)
稅項	4	-	-	-
期內虧損		<u>(15)</u>	<u>(12)</u>	<u>(1)</u>

(II) 資產負債表

		二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
	第(V)節 附註			
流動資產				
應收關連公司款項	5	69,455	69,455	38,563
發展中物業	6	13,570	–	14,215
銀行結餘及現金		1	1	1
		<u>83,026</u>	<u>69,456</u>	<u>52,779</u>
流動負債				
應付關連公司款項	7	23,202	9,629	40,388
應付少數權益股東款項	7	49,615	49,615	2,183
		<u>72,817</u>	<u>59,244</u>	<u>42,571</u>
淨資產		<u>10,209</u>	<u>10,212</u>	<u>10,208</u>
資本及儲備				
註冊資本	8	10,000	10,000	10,000
儲備	9	209	212	208
		<u>10,209</u>	<u>10,212</u>	<u>10,208</u>
總資本		<u>10,209</u>	<u>10,212</u>	<u>10,208</u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		10,000	8	216	-	10,224
期內虧損		-	-	-	(15)	(15)
於二零零五年 十二月三十一日	8, 9	<u>10,000</u>	<u>8</u>	<u>216</u>	<u>(15)</u>	<u>10,209</u>
於二零零六年一月一日		10,000	8	216	(15)	10,209
期內虧損		-	-	-	(1)	(1)
於二零零六年 四月三十日	8, 9	<u>10,000</u>	<u>8</u>	<u>216</u>	<u>(16)</u>	<u>10,208</u>
於二零零五年一月一日		10,000	8	216	-	10,224
期內虧損		-	-	-	(12)	(12)
於二零零五年四月三十日 (未經審核)		<u>10,000</u>	<u>8</u>	<u>216</u>	<u>(12)</u>	<u>10,212</u>

(IV) 現金流量表

	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(15)	(12)	(1)
經以下調整：			
利息收入	(1)	(1)	—
營運資金變動前的經營現金流量	(16)	(13)	(1)
發展中物業增加	(13,570)	—	(645)
應收關連公司款項(增加)／減少	(69,455)	(69,455)	30,892
應付關連公司款項減少	23,202	9,629	17,186
應付一位少數權益股東款項 增加／(減少)	49,615	49,615	(47,432)
經營業務所耗用的現金淨額	(10,224)	(10,224)	—
投資活動			
利息收入	1	1	—
投資活動所產生的現金淨額	1	1	—
融資活動			
來自注資之所得款項	10,224	10,224	—
融資活動所產生之現金淨額	10,224	10,224	—
現金及現金等價物增加淨額	1	1	—
期初之現金及現金等價物	—	—	1
期末之現金及現金等價物			
銀行結餘及現金	1	1	1

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之中外合資經營公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，該統稱包括香港會計師公會所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍普納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。財務資料乃按歷史成本慣例編製。

(b) 資產減值

於各結算日，貴公司均會審閱其有形及無形資產淨值（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬目面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(c) 存貨－物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法支銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本、總發展成本、物料及供應本、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售格減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(d) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損列賬。

(e) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金及現金等價物包括以外幣計值之投資及其他墊款，惟彼等須符合上述條件。

(f) 應付款項

應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(g) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收益表項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(h) 或然負債撥備

當負債的限期或數額不確定，但公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就負債需確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，倘毋須導致經濟利益流出，或不能對數額作可靠估計，則會將此項責任披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確定出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(i) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(j) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收益表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(k) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能直接或間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前虧損

除稅前虧損已計入：

	二零零四年 十二月九日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 一月一日 至 二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
利息收入	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管，規定全國所得稅率為33%（另加3%地方稅項）。

由於 貴公司於兩個期間均並無賺取應課稅溢利，因此並無作出中國內地企業所得稅撥備。

5) 應收關連公司款項

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	期間 最高結餘 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元	期間 最高結餘 千港元
北京三九建業房地產開發有限公司	1,539	1,539	1,539	1,539
天津中新嘉業房地產開發有限公司	57,692	57,692	34,519	57,692
天津中新華城房地產開發有限公司	-	-	2,505	2,505
北京新松建築研究發展有限公司	10,224	10,224	-	10,224
	<u>69,455</u>		<u>38,563</u>	

附註：

- a) 該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應收／應付關連公司款項（與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）與應付一位少數股東款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。
- b) 關連公司由酈松校先生最終控制。

6) 發展中物業

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	13,570
添置	13,570	645
期末	<u>13,570</u>	<u>14,215</u>

7) 應付關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付一位少數股東款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

8) 註冊資本

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	10,000
注入資本	10,000	–
期末	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

貴公司於二零零四年十二月九日在中國內地成立為一家中外合資經營企業。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為10,000,000港元。根據日期為二零零五年二月二十四日的驗資報告，股東資本已全數注入。

9) 儲備

	匯兌波動		累計虧損 千港元	總計 千港元
	資本儲備 千港元	儲備 千港元		
注資提供之盈餘	8	216	-	224
期間虧損	-	-	(15)	(15)
於二零零五年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>216</u>	<u>(15)</u>	<u>209</u>
於二零零六年一月一日	8	216	(15)	209
期間虧損	-	-	(1)	(1)
於二零零六年四月三十日	<u>8</u>	<u>216</u>	<u>(16)</u>	<u>208</u>

10) 資本承擔

於有關期間各個結算日，貴公司有以下尚未於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約惟未於財務資料撥備	201,216	201,216
已批准惟於財務資料內尚未列為已訂約	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>201,216</u>	<u>201,216</u>

11) 金融風險管理

貴公司業務活動使 貴公司承受各種金融風險：外匯風險及流動資金風險。

a) 外匯風險

貴公司大部份貨幣資產及負債以人民幣結算，而 貴公司的業務交易主要以人民幣進行。 貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。 貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

12) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值撥備。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就其他應收款項作出減值撥備。識別呆壞賬有賴於判斷及估計。當預期之金額與原來估計有差異時，則該差異將會影響估算變動出現的期間的應收款項賬面值及呆壞賬開支。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值撥備。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值撥備。釐定可變現淨值須運用判斷及估算。倘預期結果與原先之估算不同，有關差異將會對估算變動出現之期間內之發展中物業賬面值及就發展中物業所撇減開支構成影響。

13) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號（修訂）	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之 現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之 權益權利 ²
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋6	因參與廢棄電器及電子設備特定市場所 產生負債 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等香港財務報告準則不會對 貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津中新濱海房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津中新信捷房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業務適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由國內註冊會計師天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則、法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之適當情況下作出調整。香港財務報告準則包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務資料。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期間之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第V節附註2(a)為基準編製之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之財務狀況。

(I) 收入報表

		二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
其他收入		3	-
行政開支		(94)	(1)
除稅前虧損	3	(91)	(1)
稅項	4	-	-
期內虧損		<u>(91)</u>	<u>(1)</u>

(II) 資產負債表

		二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
	第(V)節 附註		
流動資產			
應收關連公司款項	5	16,359	14,832
發展中物業	6	10,014	11,636
銀行結餘及現金		3	3
		<u>26,376</u>	<u>26,471</u>
流動負債			
應付控股公司款項	7	7,216	7,216
應付關連公司款項	7	–	96
		<u>7,216</u>	<u>7,312</u>
淨資產		<u>19,160</u>	<u>19,159</u>
資本及儲備			
註冊資本	8	19,231	19,231
儲備	9	(71)	(72)
總資本		<u>19,160</u>	<u>19,159</u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		19,231	20	-	19,251
期內虧損		-	-	(91)	(91)
於二零零五年 十二月三十一日	8, 9	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(91)</u>	<u>19,160</u>
於二零零六年一月一日		19,231	20	(91)	19,160
期內虧損		-	-	(1)	(1)
於二零零六年四月三十日	8, 9	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(92)</u>	<u>19,159</u>

(IV) 現金流量表

	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(91)	(1)
經以下調整：		
利息收入	(3)	—
營運資金變動前的經營現金流量	(94)	(1)
發展中物業增加	(10,014)	(1,622)
應收關連公司款項(增加)／減少	(16,359)	1,527
應付控股公司款項增加	7,216	—
應付關連公司款項增加	—	96
經營業務所耗用的現金淨額	(19,251)	—
投資活動		
利息收入	3	—
投資活動所產生的現金淨額	3	—
融資活動		
來自注資之所得款項	19,251	—
融資活動所產生之現金淨額	19,251	—
現金及現金等價物增加淨額	3	—
期初之現金及現金等價物	—	3
期末之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	3	3

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之中外合資經營公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-1號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，香港財務報告準則一詞包括香港會計師公會所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍採納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。財務資料乃按歷史成本慣例編製。

(b) 資產減值

於各結算日，貴公司均會審閱其有形及無形資產（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(c) 存貨—物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法攤銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本、總發展成本、物料及供應品、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售價減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(d) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之應收款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損列賬。

(e) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金等價物包括以外幣計值之投資及墊款，惟彼等須符合上述條件。

(f) 應付款項

應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(g) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收益表項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有可扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(h) 撥備及或然負債

當公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就未能確定限期或金額之責任確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，不會導致經濟利益流出或不能對數額作可靠估計之責任，則會披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(i) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(j) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收益表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(k) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能力直接或間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何附屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前虧損

除稅前虧損已計入：

	二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 千港元
利息收入	3	—

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管，其規定全國所得稅率為33%（另加3%地方稅項）。

由於 貴公司於兩個期間均並無賺取應課稅溢利，因此並無作出中國內地企業所得稅撥備。

5) 應收關連公司款項

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 期間最高 結餘 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元	二零零六年 期間最高 結餘 千港元
天津中新華城房地產開發有限公司	13,520	16,346	12,399	16,346
天津中新嘉業房地產開發有限公司	—	—	2,433	2,433
北京新松建築研究發展有限公司	2,839	2,839	—	2,839
	<u>16,359</u>		<u>14,832</u>	

附註：

- a) 該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應收／應付關連公司款項（與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）與應付控股公司款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。
- b) 關連公司由酈松校先生最終控制。

6) 發展中物業

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	-	10,014
添置	10,014	1,622
期末	<u>10,014</u>	<u>11,636</u>

7) 應付控股公司／關連公司款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付控股公司款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

8) 註冊資本

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	-	19,231
注入資本	19,231	-
期末	<u>19,231</u>	<u>19,231</u>

貴公司於二零零五年六月三日在中國內地成立為一家中外合資經營企業。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為人民幣20,000,000元(相當於約19,231,000港元)。根據日期為二零零五年八月八日的驗資報告，股東資本已全數注入。

9) 儲備

	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
注資提供之盈餘	20	–	20
期間虧損	–	(91)	(91)
於二零零五年十二月三十一日	<u>20</u>	<u>(91)</u>	<u>(71)</u>
於二零零六年一月一日	20	(91)	(71)
期間虧損	–	(1)	(1)
於二零零六年四月三十日	<u>20</u>	<u>(92)</u>	<u>(72)</u>

10) 資本承擔

於有關期間各個結算日，貴公司有以下尚未於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約惟未於財務資料撥備	366,316	366,316
已批准惟於財務資料內尚未列為已訂約	–	–
	<u>366,316</u>	<u>366,316</u>

11) 金融風險管理

貴公司業務活動使 貴公司承受各種金融風險：外匯風險及流動資金風險。

a) 外匯風險

貴公司大部份貨幣資產及負債以人民幣結算，而 貴公司的業務交易主要以人民幣進行。 貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。 貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

12) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值虧損。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就其他應收款項作出減值。識別呆壞賬時須運用判斷及估算。當預期之金額與原來估算有差異時，則該差異將會影響於估算變動出現的期間內支銷的應收款項及呆壞賬的賬面值。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值虧損。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值。釐定可變現淨值時須運用判斷及估算。倘預期之金額與原來估算有差異，有關差異將會對於估算變動出現之期間內支銷之發展中物業賬面值及發展中物業之減值構成影響。

13) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號（修訂）	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新香港財務報告準則不會對 貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津中新信捷房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津中新名仕房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業務適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由國內註冊會計師天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則、法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之適當情況下作出調整。香港財務報告準則包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務資料。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期間之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第V節附註2(a)為基準之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之財務狀況。

(I) 收入報表

		二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
其他收入		3	—
行政開支		(93)	—
除稅前虧損	3	(90)	—
稅項	4	—	—
期內虧損		<u>(90)</u>	<u>—</u>

(II) 資產負債表

		二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
	第(V)節 附註		
流動資產			
應收關連公司款項	5	19,085	18,180
發展中物業	6	5,822	6,727
銀行結餘及現金		2	2
		<u>24,909</u>	<u>24,909</u>
流動負債			
應付控股公司款項	7	<u>5,748</u>	<u>5,748</u>
淨資產		<u><u>19,161</u></u>	<u><u>19,161</u></u>
資本及儲備			
註冊資本	8	19,231	19,231
儲備	9	<u>(70)</u>	<u>(70)</u>
總資本		<u><u>19,161</u></u>	<u><u>19,161</u></u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		19,231	20	-	19,251
期內虧損		-	-	(90)	(90)
於二零零五年 十二月三十一日	8, 9	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(90)</u>	<u>19,161</u>
於二零零六年一月一日		19,231	20	(90)	19,161
期內虧損		-	-	-	-
於二零零六年四月三十日	8, 9	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(90)</u>	<u>19,161</u>

(IV) 現金流量表

	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(90)	—
經以下調整：		
利息收入	(3)	—
營運資金變動前的經營現金流量	(93)	—
發展中物業增加	(5,822)	(905)
應收關連公司款項(增加)／減少	(19,085)	905
應付控股公司款項增加	5,748	—
經營業務所耗用的現金淨額	(19,252)	—
投資活動		
利息收入	3	—
投資活動所產生的現金淨額	3	—
融資活動		
來自注資之所得款項	19,251	—
融資活動所產生之現金淨額	19,251	—
現金及現金等價物增加淨額	2	—
期初之現金及現金等價物	—	2
期末之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	2	2

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之中外合資經營公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內9-1號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，香港財務報告準則一詞包括香港會計師公會所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍採納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。財務資料乃按歷史成本慣例編製。

(b) 資產減值

於各結算日，貴公司均會審閱其有形及無形資產（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(c) 存貨－物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法攤銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本、總發展成本、物料及供應品、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售價減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(d) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之應收款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損列賬。

(e) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金等價物包括以外幣計值之投資及墊款，惟彼等須符合上述條件。

(f) 應付款項

應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(g) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收益表項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有可扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(h) 撥備及或然負債

當公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就未能確定限期或金額之責任確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，不會導致經濟利益流出或不能對數額作可靠估計之責任，則會披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(i) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(j) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收益表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(k) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能力直接或間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何附屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前虧損

除稅前虧損已計入：

	二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 千港元
利息收入	3	—

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管，其規定全國所得稅率為33%（另加3%地方稅項）。

由於 貴公司於兩個期間均並無賺取應課稅溢利，因此並無作出中國內地企業所得稅撥備。

5) 應收關連公司款項

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	期間 最高結餘 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元	期間 最高結餘 千港元
天津中新華城房地產開發有限公司	16,246	16,333	15,350	16,246
天津中新嘉業房地產開發有限公司	—	—	2,830	2,830
北京新松建築研究發展有限公司	2,839	2,839	—	2,839
	<u>19,085</u>		<u>18,180</u>	

附註：

- a) 該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應收關連公司款項（與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）與應付控股公司款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。
- b) 關連公司由酈松校先生最終控制。

6) 發展中物業

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	5,822
添置	5,822	905
期末	<u>5,822</u>	<u>6,727</u>

7) 應付控股公司款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付控股公司款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

8) 註冊資本

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	19,231
注入資本	19,231	–
期末	<u>19,231</u>	<u>19,231</u>

貴公司於二零零五年六月三日在中國內地成立為一家中外合資經營企業。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為人民幣20,000,000元(相當於約19,231,000港元)。根據日期為二零零五年八月九日的驗資報告，股東資本已全數注入。

9) 儲備

	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
注資提供之盈餘	20	–	20
期間虧損	–	(90)	(90)
於二零零五年十二月三十一日	<u>20</u>	<u>(90)</u>	<u>(70)</u>
於二零零六年一月一日	20	(90)	(70)
期間虧損	–	–	–
於二零零六年四月三十日	<u>20</u>	<u>(90)</u>	<u>(70)</u>

10) 資本承擔

於有關期間各個結算日，貴公司有以下尚未於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約惟未於財務資料撥備	292,767	292,767
已批准惟於財務資料內尚未列為已訂約	–	–
	<u>292,767</u>	<u>292,767</u>

11) 金融風險管理

貴公司業務活動使 貴公司承受各種金融風險：外匯風險及流動資金風險。

a) 外匯風險

貴公司的大部份貨幣資產及負債以人民幣結算，而 貴公司的業務交易主要以人民幣進行。 貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。 貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

12) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值虧損。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就其他應收款項作出減值。識別呆壞賬時須運用判斷及估算。當預期之金額與原來估算有差異時，則該差異將會影響於估算變動出現的期間內支銷的應收款項及呆壞賬的賬面值。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值撥備。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值。釐定可變現淨值時須運用判斷及估算。倘預期之金額與原來估算有差異，有關差異將會對於估算變動出現之期間內支銷之發展中物業賬面值及發展中物業之減值構成影響。

13) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（修訂）	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號（修訂）	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之 現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－ 廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新香港財務報告準則不會對 貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津中新名仕房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津中新嘉業房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業務適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由國內註冊會計師天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則、法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之適當情況下作出調整。香港財務報告準則包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務資料。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期間之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第V節附註2(a)為基準之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之財務狀況。

(I) 收入報表

		二零零五年 六月三日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
其他收入		43	5
行政開支		(145)	(110)
除稅前虧損	3	(102)	(105)
稅項	4	—	—
期內虧損		<u>(102)</u>	<u>(105)</u>

(II) 資產負債表

	第(V)節 附註	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
廠房及設備	5	85	501
流動資產			
應收控股公司款項	6	80,769	—
應收關連公司款項	7	2,837	110,507
發展中物業	8	287,068	299,039
預付款項、按金及其他應收款項		1,180	6,171
銀行結餘及現金		182	72,427
		<u>372,036</u>	<u>488,144</u>
流動負債			
應付關連公司款項	9	256,819	247,707
應付控股公司款項	6	—	19,183
貿易及其他應付款項		—	31,021
客戶墊款	10	—	75,537
計息借貸	11	—	96,153
		<u>256,819</u>	<u>469,601</u>
淨流動資產		<u>115,217</u>	<u>18,543</u>
總資產減流動負債		115,302	19,044
非流動負債			
計息借貸	11	96,153	—
		<u>96,153</u>	<u>—</u>
		<u>19,149</u>	<u>19,044</u>
資本及儲備			
註冊資本	12	19,231	19,231
儲備	13	(82)	(187)
總資本		<u>19,149</u>	<u>19,044</u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		19,231	20	–	19,251
期內虧損		–	–	(102)	(102)
於二零零五年 十二月三十一日	12, 13	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(102)</u>	<u>19,149</u>
於二零零六年一月一日		19,231	20	(102)	19,149
期內虧損		–	–	(105)	(105)
於二零零六年四月三十日	12, 13	<u>19,231</u>	<u>20</u>	<u>(207)</u>	<u>19,044</u>

(IV) 現金流量表

	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(102)	(105)
經以下調整：		
折舊	–	1
利息收入	(43)	(5)
營運資金變動前的經營現金流量	(145)	(109)
發展中物業增加	(287,067)	(11,963)
貿易及其他應收款項增加	(1,180)	(4,989)
應收控股公司款項(增加)／減少	(80,769)	80,769
應收關連公司款項增加	(2,837)	(107,670)
貿易及其他應付款項增加	–	31,021
客戶墊款增加	–	75,537
應付控股公司款項增加	–	19,183
應付關連公司款項增加／(減少)	256,819	(9,112)
經營業務所(耗用)／所產生的現金淨額	(115,179)	72,667
投資活動		
利息收入	43	5
購買廠房及設備	(86)	(427)
投資活動所耗用的現金淨額	(43)	(422)
融資活動		
初始時之其他貸款	96,153	–
來自注資之所得款項	19,251	–
融資活動所產生之現金淨額	115,404	–
現金及現金等價物增加淨額	182	72,245
期初之現金及現金等價物	–	182
期末之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	182	72,427

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之中外合資經營有限公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-2號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，香港財務報告準則一詞包括香港會計師公會所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍採納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。財務資料乃根據歷史成本法編製。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。

(b) 廠房及設備

以下廠房及設備項目按成本減去累積折舊及減值虧損後於資產負債表入賬。

廠房及設備項目出售或報廢時產生的收益或虧損按出售該項目所得款項淨額與其賬面值兩者的差額釐訂，並於報廢或出售當日於收入報表內確認。

折舊乃於廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法撤銷其成本，並減去其估計剩餘價值（如有）計算，載列如下：

辦公室設備	10年
汽車	10年

倘廠房及設備項目的部分擁有不同可使用年期，該項目的成本乃按合理基準分配至各部分，而各部分乃個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）均會每年審閱。

(c) 資產減值

於各結算日，貴公司均會審閱其有形及無形資產（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(d) 存貨—物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法攤銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本（見附註(2m)）、總發展成本、物料及供應品、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售格減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(e) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損（見附註(2c)）列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之應收款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損（見附註(2c)）列賬。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金等價物包括以外幣計值之投資及墊款，惟彼等須符合上述條件。

(g) 計息借貸

計息借貸初步乃按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸會於借貸期間按實際利率法以攤銷成本列值，而成本及贖回價值之間的任何差額則於收入報表內確認。

(h) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(i) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收益表項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有可扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(j) 撥備及或然負債

當公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就未能確定限期或金額之責任確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，不會導致經濟利益流出或不能對數額作可靠估計之責任，則會披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(k) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(l) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收益表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(m) 借貸成本

借貸成本乃於產生期間於收入報表內支銷，惟因與收購、建築或生產資產（該資產須大量時間以準備作其擬定用途或銷售）直接有關而資本化的借貸成本除外。借貸成本資本化而作為合資格資產的部分成本於資產產生開支、產生借貸成本及進行準備資產作其擬定用途或銷售的必要活動時開始。借貸成本資本化乃於準備資產作其擬定用途或銷售的所有必要活動受干預或完成時暫停或終止。

(n) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能力直接或間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何附屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／（計入）：

	二零零五年 一月一日 至 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 千港元
折舊	1	11
減：資本化金額	(1)	(10)
	<u> </u>	<u> </u>
	-	1
利息收入	(43)	(5)
	<u> </u>	<u> </u>

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管，其規定全國所得稅率為33%（另加3%地方稅項）。

由於 貴公司並無賺取應繳納所得稅的任何溢利，因此於有關期間並無作出所得稅撥備。

5) 廠房及設備

	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本			
添置及於二零零五年 十二月三十一日	86	—	86
於二零零六年一月一日 添置	86 142	— 285	86 427
於二零零六年四月三十日	228	285	513
累積折舊			
期內撥備及於二零零五年 十二月三十一日	1	—	1
於二零零六年一月一日 期內撥備	1 7	— 4	1 11
於二零零六年四月三十日	8	4	12
賬面淨值			
於二零零五年 十二月三十一日	85	—	85
於二零零六年四月三十日	220	281	501

6) 應收／(應付) 控股公司款項

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	期內 最高結餘 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元	期內 最高結餘 千港元
北京新松投資集團有限公司	80,769	80,769	(19,183)	不適用

附註：

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應收／應付控股公司款項與應收／應付關連公司款項之間之信貸淨結餘（與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後），須於完成日期或之前資本化。

7) 應收關連公司款項

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	期內 最高結餘 千港元	二零零六年 四月三十日 千港元	期內 最高結餘 千港元
北京新松建築研究發展有限公司	2,837	2,837	110,411	116,561
天津新潤房地產開發有限公司	-	-	96	96
	<u>2,837</u>		<u>110,507</u>	

附註：

- a) 該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應收／應付控股公司款項與應收／應付關連公司款項之間之信貸淨結餘（與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後），須於完成日期或之前資本化。
- b) 關連公司由酈松校先生最終控制。

8) 發展中物業

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	-	287,068
借貸成本資本化	3,826	3,846
其他添置	283,242	8,125
期末	<u>287,068</u>	<u>299,039</u>

9) 應付關連公司款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應收／應付控股公司款項與應收／應付關連公司款項之間之信貸淨結餘（與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後），須於完成日期或之前資本化。

10) 客戶墊款

該款項為銷售物業所收取的按金，扣除中國大陸稅務機關所徵收的銷售稅及其他相關間接稅項。

11) 計息借貸

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	96,153
其他貸款 (附註)	96,153	–
期末	<u>96,153</u>	<u>96,153</u>
代表：		
即期部分	–	96,153
非即期部分	96,153	–
	<u>96,153</u>	<u>96,153</u>

附註：

該貸款原本授予關連公司天津中新建業投資有限公司，於二零零五年轉讓予 貴公司 (附註15)。其按年利率7.5厘計息，貸款年期由二零零五年八月十五日至二零零七年二月十五日。

12) 註冊資本

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	19,231
注入資本	19,231	–
期末	<u>19,231</u>	<u>19,231</u>

貴公司於二零零五年六月三日在中國內地成立為一家中外合資經營企業。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為人民幣20,000,000元（相當於約19,231,000港元）。根據日期為二零零五年七月八日的驗資報告，股東資本已全數注入。

13) 儲備

	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於註冊成立日期	—	—	—
期間虧損	20	(102)	(82)
	<u>20</u>	<u>(102)</u>	<u>(82)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>20</u>	<u>(102)</u>	<u>(82)</u>
於二零零六年一月一日	20	(102)	(82)
期間虧損	—	(105)	(105)
	<u>20</u>	<u>(207)</u>	<u>(187)</u>
於二零零六年四月三十日	<u>20</u>	<u>(207)</u>	<u>(187)</u>

14) 資本承擔

於有關期間各個結算日，貴公司有以下尚未於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約惟未於財務資料撥備	22,553	20,767
已批准惟於財務資料內尚未列為已訂約	—	—
	<u>22,553</u>	<u>20,767</u>

15) 關連人士交易

除於財務資料其他部分所披露的交易及結餘外，貴公司已訂立下列於日常業務運作中進行的關連人士交易：

關連人士名稱	交易性質	二零零五年	二零零六年
		十二月 三十一日 千港元	四月 三十日 千港元
天津中新建業 投資有限公司	服務費開支	481	—
(附註)	計息借貸 (附註11)	96,153	—

附註：

天津中新建業投資有限公司由酈松校先生最終控制。

16) 金融風險管理

貴公司業務活動使貴公司承受各種金融風險：外匯風險、流動資金風險、現金流利率風險及公平值利率風險。

a) 外匯風險

貴公司的貨幣資產及負債以人民幣結算，而貴公司的業務交易主要以人民幣進行。貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

c) 現金流及公平值利率風險

貴公司的利率風險來自債務借貸。按固定利率發出的借貸令 貴公司承受公平值利率風險。由於 貴公司並無重大計息資產，故 貴公司的收入及經營現金流均很大程度上獨立於市場利率變動。

17) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值虧損。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就其他應收款項作出減值。識別呆壞賬時須運用判斷及估算。當預期之金額與原來估計有差異時，則該差異將會影響於估算變動出現的期間內支銷的應收款項及呆壞賬的賬面值。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值。釐定可變現淨值時須運用判斷及估算。倘預期之金額與原來估算有差異，有關差異將會對於估算變動出現之期間內支銷之發展中物業賬面值及發展中物業之減值構成影響。

c) 所得稅

貴公司須繳納中國內地稅項。釐定稅項撥備及有關稅項的支付時間時須作出重大判斷，於日常業務過程中，某些交易未能確定，以致未能作出計算確定最終稅項金額。倘該等事項的最終稅項金額與初步記錄的金額有所出入，該差額將影響釐定有關金額的期內所得稅及遞延稅項撥備。

18) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。

3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新香港財務報告準則不會對貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津中新嘉業房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津中新華城房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日止期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由中國大陸註冊會計師天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在適當情況下就符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括所有適用之獨立香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務資料。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期間之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第五節附註2(a)為基準之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之狀況。

(I) 收入報表

		二零零四年 九月二十三日 至 二零零四年 十二月 三十一日	二零零五年 一月一日 至 二零零五年 十二月 三十一日	二零零五年 一月一日 至 二零零五年 四月 三十日	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日
	第(V)節 附註	(經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元
其他收入		46	135	7	36
行政開支		(107)	(322)	(62)	(6)
除稅前(虧損)/溢利	3	(61)	(187)	(55)	30
稅項	4	-	-	-	-
期內/年內(虧損)/溢利		<u>(61)</u>	<u>(187)</u>	<u>(55)</u>	<u>30</u>

(II) 資產負債表

		二零零四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
非流動資產					
廠房及設備	5	722	1,201	1,598	1,181
流動資產					
應收控股公司款項	6	-	-	-	11,268
應收關連公司款項	7	-	31,811	9,693	2,416
應收少數股東款項		-	-	11,575	-
其他非流動金融資產	8	-	154	-	-
發展中物業	9	200,164	341,387	222,186	416,138
預付款項、按金及 其他應收款項		788	42,501	2,209	23,356
已抵押銀行存款		-	-	-	14,868
銀行結餘及現金		5,691	9,672	1,130	12,737
		<u>206,643</u>	<u>425,525</u>	<u>246,793</u>	<u>480,783</u>
流動負債					
應付關連公司款項	10	-	39,367	9,613	166,450
應付控股公司款項	6	154,278	102,261	164,249	-
應付少數股東款項	10	2,060	32,259	-	11,198
貿易及其他應付款項		3,011	65,587	26,568	74,228
客戶墊款	11	-	-	-	4,947
有抵押計息借貸	12	-	139,423	-	177,282
		<u>159,349</u>	<u>378,897</u>	<u>200,430</u>	<u>434,105</u>
淨流動資產		<u>47,294</u>	<u>46,628</u>	<u>46,363</u>	<u>46,678</u>
總資產減流動負債		<u>48,016</u>	<u>47,829</u>	<u>47,961</u>	<u>47,859</u>
資本及儲備					
註冊資本	13	48,077	48,077	48,077	48,077
儲備	14	(61)	(248)	(116)	(218)
總權益		<u>48,016</u>	<u>47,829</u>	<u>47,961</u>	<u>47,859</u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		48,077	–	48,077
期內虧損		–	(61)	(61)
於二零零四年 十二月三十一日	13, 14	<u>48,077</u>	<u>(61)</u>	<u>48,016</u>
於二零零五年一月一日		48,077	(61)	48,016
年內虧損		–	(187)	(187)
於二零零五年 十二月三十一日	13, 14	<u>48,077</u>	<u>(248)</u>	<u>47,829</u>
於二零零六年一月一日		48,077	(248)	47,829
期內溢利		–	30	30
於二零零六年 四月三十日	13, 14	<u>48,077</u>	<u>(218)</u>	<u>47,859</u>
於二零零五年一月一日		48,077	(61)	48,016
期內溢利		–	(55)	(55)
於二零零五年四月三十日 (未經審核)		<u>48,077</u>	<u>(116)</u>	<u>47,961</u>

(IV) 現金流量表

	二零零四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前(虧損)／溢利	(61)	(187)	(55)	30
經以下調整：				
折舊	-	8	3	3
出售非流動金融資產收益	-	-	-	(2)
利息收入	(46)	(135)	(7)	(34)
營運資金變動前的經營現金流量	(107)	(314)	(59)	(3)
發展中物業增加	(200,076)	(140,404)	(21,839)	(74,462)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(788)	(41,710)	(1,421)	19,147
應付少數股東款項增加／(減少)	-	-	(11,575)	-
應收控股公司款項增加	-	-	-	(11,268)
應收關連公司款項(增加)／減少	-	(31,811)	(9,693)	29,395
貿易及其他應付款項增加	3,011	62,576	23,557	8,642
客戶墊款增加	-	-	-	4,947
應付控股公司款項增加／(減少)	154,278	(52,017)	9,971	(102,261)
應付關連公司款項增加	-	39,367	9,613	127,082
應付少數股東款項增加／(減少)	2,060	30,199	(2,060)	(21,061)
經營業務所耗用的現金淨額	(41,622)	(134,114)	(3,506)	(19,842)

	二零零四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
投資活動				
購買非流動金融資產	-	(154)	-	-
出售非流動金融資產的銷售所得款項	-	-	-	156
已抵押銀行存款增加	-	-	-	(14,868)
利息收入	46	135	7	34
購買廠房及設備	(810)	(1,309)	(1,062)	(274)
投資活動所耗用的現金淨額	(764)	(1,328)	(1,055)	(14,952)
融資活動				
銀行借貸開始	-	81,731	-	125,000
其他貸款開始	-	57,692	-	-
償還銀行借貸	-	-	-	(87,141)
來自注資之所得款項	48,077	-	-	-
融資活動所產生之現金淨額	48,077	139,423	-	37,859
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	5,691	3,981	(4,561)	3,065
期初／年初之現金及現金等價物	-	5,691	5,691	9,672
期末／年末之現金及現金等價物				
銀行結餘及現金	5,691	9,672	1,130	12,737

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之有限公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，該統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍普納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。財務資料乃按歷史成本慣例編製。

(b) 廠房及設備

以下廠房及設備項目按成本減去累積折舊及減值虧損後於資產負債表入賬。

廠房及設備項目出售或報廢時產生的收益或虧損按出售該項目所得款項淨額與其賬面值兩者的差額釐訂，並於報廢或出售當日於收入報表內確認。

折舊乃就撇銷廠房及設備項目而計算，方法為以直線法於其估計可使用年期減去其估計剩餘價值（如有），載列如下：

傢俬及設備	5年
辦公室設備	5年
租賃裝修	2年

倘廠房及設備項目的部分擁有不同可使用年期，該項目的成本乃按合理基準分配至各部分，而各部分乃個別折舊。每年均會審閱資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）。

(c) 經營租約費用

假如 貴公司透過經營租約使用資產，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收入報表扣除，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則除外。或然租金在其產生的會計期間內於收入報表內扣除。

(d) 資產減值

於各結算日， 貴公司均會審閱其有形及無形資產（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(e) 存貨—物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法攤銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本（見附註2(n)）、發展、物料及供應之總成本、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售價減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(f) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損（見附註2(d)）列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損（見附註2(d)）列賬。

(g) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金等價物包括以外幣計值之投資及其他墊款，惟彼等須符合上述條件。

(h) 計息借貸

計息借貸初步乃按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸連同以運用實際利率法按借貸年期已於收入報表確認的成本及贖回價值之間的任何差額乃以攤銷成本列賬。

(i) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(j) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收入報表項目，故與收入報表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收入報表扣除或計入收入報表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(k) 撥備及或然負債

當負債的限期或數額不確定，但公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就負債需確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，倘毋須導致經濟利益流出，或不能對數額作可靠估計，則會將此項責任披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確定出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(l) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(m) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收入報表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務之業績乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(n) 借貸成本

借貸成本乃於產生期間於收入報表內支銷，惟因與收購、建築或生產資產（該資產須大量時間以準備作其擬定用途或銷售）直接有關而資本化的借貸成本除外。借貸成本資本化而作為合資格資產的部分成本於資產產生開支、產生借貸成本及進行準備資產作其擬定用途或銷售的必要活動時開始。借貸成本資本化乃於準備資產作其擬定用途或銷售的所有必要活動受干預或完成時暫停或終止。

(o) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能力和間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何附屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入):

	二零零四年 九月二十三日 至 二零零四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 一月一日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零五年 一月一日 至 二零零五年 四月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
折舊	88	830	186	294
減:資本化金額	(88)	(822)	(183)	(291)
	-	8	3	3
利息收入	(46)	(135)	(7)	(34)

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管,規定全國所得稅率為33%(另加3%地方稅項)。

由於 貴公司並無賺取應繳納所得稅的溢利,因此於有關期間並無作出所得稅撥備。

5) 廠房及設備

	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃裝修 千港元	總額 千港元
成本				
添置及於二零零四年 十二月三十一日	144	208	458	810
於二零零五年一月一日	144	208	458	810
添置	18	217	1,074	1,309
於二零零五年十二月三十一日	162	425	1,532	2,119
於二零零六年一月一日	162	425	1,532	2,119
添置	274	–	–	274
於二零零六年四月三十日	436	425	1,532	2,393
累積折舊				
期內撥備及 於二零零四年十二月三十一日	7	5	76	88
於二零零五年一月一日	7	5	76	88
年內撥備	30	68	732	830
於二零零五年十二月三十一日	37	73	808	918
於二零零六年一月一日	37	73	808	918
期內撥備	11	27	256	294
於二零零六年四月三十日	48	100	1,064	1,212
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	137	203	382	722
於二零零五年十二月三十一日	125	352	724	1,201
於二零零六年四月三十日	388	325	468	1,181

6) 應收／(應付) 控股公司款項

	二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	十二月	期內	十二月	年內	四月	期內
	三十一日	最高結餘	三十一日	最高結餘	三十日	最高結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
北京新松投資集團有限公司	(154,278)	不適用	(102,261)	不適用	11,268	11,268

附註：

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付控股公司款項、應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付少數股東款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

7) 應收關連公司款項

	二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	十二月	期內	十二月	年內	四月	期內
	三十一日	最高結餘	三十一日	最高結餘	三十日	最高結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
天津新潤房地產開發有限公司	-	-	1,935	1,935	2,416	2,416
天津中新濱海房地產開發有限公司	-	-	9,637	9,637	-	9,637
天津中新華安房地產開發有限公司	-	-	27	27	-	27
天津中新嘉業房地產開發有限公司	-	-	20,212	20,212	-	20,212
	-	-	31,811		2,416	

附註：

a) 該款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付控股公司款項、應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付少數股東款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

b) 關連公司由酈松校先生最終控制。

8) 其他非流動金融資產

	二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
可供出售股本證券			
— 於中國大陸上市	—	154	—

股本證券已於二零零六年三月三日出售，收益淨額約為2,000港元。

9) 發展中物業

	二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初／年初	—	200,164	341,387
資本化下列項目：			
借貸成本	—	3,657	3,554
經營租約租金	946	2,359	584
員工成本	219	1,811	1,052
折舊	88	819	289
其他添置	198,911	132,577	69,272
期末／年末	<u>200,164</u>	<u>341,387</u>	<u>416,138</u>
代表：			
商業樓宇	200,164	316,721	361,822
學校	—	24,666	54,316
	<u>200,164</u>	<u>341,387</u>	<u>416,138</u>

10) 應付關連公司／少數股東款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議(補充)，應收／應付控股公司款項、應收／應付關連公司款項(與物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後)與應付少數股東款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

11) 客戶墊款

該款項為銷售物業所收取的按金，扣除中國大陸稅務機關所徵收的銷售稅及其他相關間接稅項。

12) 有抵押計息借貸

		二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初／年初		—	—	139,423
其他貸款	(a)	—	57,692	—
銀行貸款	(b)	—	81,731	—
銀行貸款	(c)	—	—	125,000
期內／年內結付		—	—	(87,141)
期末／年末		—	139,423	177,282

(a) 該貸款乃由 貴公司向銀行抵押 貴公司持有的租賃土地及銀行存款而取得，以年利率7.008厘計息，貸款年期由二零零五年五月十七日至二零零六年五月二十六日。該貸款已於二零零六年五月十九日悉數結付，而相應的抵押資產已獲解除。

(b) 該銀行貸款乃以 貴公司的租賃土地為抵押，以年利率6.417厘計息，貸款年期由二零零五年九月二十三日至二零零六年九月二十二日。該貸款已於二零零六年二月二十八日悉數結付。

(c) 該銀行貸款乃以 貴公司的租賃土地為抵押，以年利率6.696厘計息，貸款年期由二零零六年一月十八日至二零零七年一月十七日。該貸款中的部分約5,410,000港元已於二零零六年三月及四月結付。

13) 註冊資本

		二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
	附註			
期初／年初		–	48,077	48,077
注入資本	(a)	9,615	–	–
註冊資本增加	(b)	38,462	–	–
期末／年末		<u>48,077</u>	<u>48,077</u>	<u>48,077</u>

- (a) 貴公司於二零零四年九月二十三日在中國大陸成立為一家有限公司。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為人民幣10,000,000元（相當於約9,615,000港元）。根據日期為二零零四年九月二十一日的驗資報告，股東資本已全數注入。
- (b) 於二零零四年十月二十日，根據Tianjin Administration of Industry and Commerce的批准，貴公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣50,000,000元。根據日期為二零零五年十月二十五日的驗資報告，股東已悉數注入額外資本人民幣40,000,000元（相當於約38,462,000港元）。

14) 儲備

	累積虧損 千港元
於註冊成立日期	-
期間虧損	(61)
	<u>(61)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>(61)</u>
於二零零五年一月一日	(61)
年內虧損	(187)
	<u>(248)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>(248)</u>
於二零零六年一月一日	(248)
期間溢利	30
	<u>(218)</u>
於二零零六年四月三十日	<u>(218)</u>

15) 承擔

- (a) 於各有關期間的結算日，貴公司擁有根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應付的未來最低租賃款項合共如下：

	二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
一年內	2,335	1,556	778
第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,556	-	-
	<u>3,891</u>	<u>1,556</u>	<u>778</u>

- (b) 於各有關期間的結算日，貴公司擁有下列並無於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約但並無於 財務資料撥備	10,011	57,293	62,310
已授權但並無於 財務資料訂約	—	—	—
	<u>10,011</u>	<u>57,293</u>	<u>62,310</u>

16) 關連人士交易

除於財務資料其他部分所披露的交易及結餘外，貴公司已訂立下列於日常業務運作中進行的關連人士交易：

		二零零四年 十二月 三十一日 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
北京新松投資集團 有限公司	控股公司 服務費開支	—	375	4,096
		<u>—</u>	<u>375</u>	<u>4,096</u>

17) 金融風險管理

貴公司業務活動使 貴公司承受各種金融風險：外匯風險、流動資金風險、現金流利率風險及公平值利率風險。

a) 外匯風險

貴公司的貨幣資產及負債以人民幣結算，而 貴公司的業務交易主要以人民幣進行。 貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。 貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

c) 現金流及公平值利率風險

貴公司的利率風險來自借務借貸。按固定利率發出的借貸令 貴公司承受公平值利率風險。由於 貴公司並無重大計息資產，故 貴公司的收入及經營現金流均很大程度上獨立於市場利率變動。

18) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值虧損撥備。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就其他應收款項作出減值撥備。識別呆壞賬有賴於判斷及估計。當預期之金額與原來估計有差異時，則該差異將會影響估算變動出現的期間的應收款項賬面值及呆壞賬開支。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值撥備。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值撥備。釐定可變現淨值須運用判斷及估算。倘預期結果與原先之估算不同，有關差異將會對估算變動出現之期間內之發展中物業賬面值及就發展中物業所撇減開支構成影響。

c) 所得稅

貴公司須繳納中國大陸稅項。就釐定稅項的撥備及有關稅項的支付時間而言須作出重大判斷。於日常業務過程中，未能確定某些交易及計算的最終稅項金額。倘該等事項的最終稅項金額與初步記錄的金額有所出入，該差額將影響期內作出該等釐定的所得稅及遞延稅項撥備。

19) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新訂香港財務報告準則不會對 貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津中新華城房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就載於第I節至第VII節天津新潤房地產開發有限公司（「貴公司」）之財務資料，包括於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之資產負債表及由二零零五年四月五日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年四月三十日止四個月（統稱「有關期間」）之相關收入報表、股本權益變動表及現金流量表及隨附之附註（統稱「財務資料」）發出之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零六年七月二十日刊發之通函（「通函」）。

貴公司負責根據有關會計政策及於中國大陸成立之企業適用之財務規例（「中國公認會計準則」）編製截至二零零五年十二月三十一日止期間之法定賬目，並由中國大陸註冊會計師天津市中大會計師事務所有限責任公司審核。

財務資料已根據中國公認會計準則法定賬目及 貴公司未經審核之管理賬目編製，並已在適當情況下就符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括所有適用之獨立香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之詮釋。

貴公司之管理層負責編製真實公平之財務資料。於編製真實公平之財務資料時，採納適當會計政策及貫徹應用乃至關重要。

本所之責任為根據對財務資料作出之審閱構思獨立意見，並匯報本所之意見。

作為對財務資料構思意見之基礎，就本報告而言，本所已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就 貴公司於有關期間之財務報表進行適當審核程序及根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」作出本所認為必須之額外程序。本所並無審核 貴公司於二零零六年四月三十日後任何期間之任何財務報表。

本所認為，就本報告而言，以載於第五節附註2(a)為基準之財務資料真實公平地反映 貴公司於有關期間之業績及現金流量及於二零零五年十二月三十一日及二零零六年四月三十日之狀況。

(I) 收入報表

		二零零五年 四月五日 至 二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
其他收入		3	—
行政開支		(17)	—
除稅前虧損	3	(14)	—
稅項	4	—	—
期內虧損		(14)	—

(II) 資產負債表

		二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
	第(V)節 附註		
流動資產			
發展中物業	5	106,537	108,314
銀行結餘及現金		2	215
		<u>106,539</u>	<u>108,529</u>
流動負債			
應付關連公司款項	6	96,938	97,514
應付少數權益股東款項	6	—	1,414
		<u>96,938</u>	<u>98,928</u>
淨資產		<u>9,601</u>	<u>9,601</u>
資本及儲備			
註冊資本	7	9,615	9,615
儲備	8	(14)	(14)
總權益		<u>9,601</u>	<u>9,601</u>

(III) 股本權益變動表

	第(V)節 附註	註冊資本 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
注資		9,615	–	9,615
期內虧損		–	(14)	(14)
於二零零五年 十二月三十一日	7, 8	<u>9,615</u>	<u>(14)</u>	<u>9,601</u>
於二零零六年一月一日		9,615	(14)	9,601
期內虧損		–	–	–
於二零零六年四月三十日	7, 8	<u>9,615</u>	<u>(14)</u>	<u>9,601</u>

(IV) 現金流量表

	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 四月 三十日 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(14)	—
經以下調整：		
利息收入	(3)	—
營運資金變動前的經營現金流量	(17)	—
發展中物業增加	(106,537)	(1,777)
應付關連公司款項增加	96,938	576
應付一少數權益股東款項增加	—	1,414
經營業務所(耗用)產生的現金淨額	(9,616)	213
投資活動		
利息收入	3	—
投資活動所產生的現金淨額	3	—
融資活動		
來自注資之所得款項	9,615	—
融資活動所產生之現金淨額	9,615	—
現金及現金等價物增加淨額	2	213
期初之現金及現金等價物	—	2
期末之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	2	215

(V) 財務資料附註**1) 一般資料**

貴公司為一間於中國內地成立之中方合資經營公司，而其註冊辦事處及主要營業地點位於中國天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號。

2) 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃按照適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，香港財務報告準則一詞包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍採納之會計準則。

所呈報之財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載之會計政策於財務資料所涵蓋之所有期間均已貫徹應用。財務資料乃按歷史成本慣例編製。

(b) 資產減值

於各結算日，貴公司均會審閱其有形及無形資產（商譽除外）之賬面值，以釐訂是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘預期資產之可收回金額將低於其賬面值，有關資產之賬面值將削減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損其後予以撥回，有關資產之賬面值將會調升至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過倘若於過往年度並無確認減值虧損所釐訂之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(c) 存貨－物業發展

收購以經營租約持有之土地之成本乃於租期內以直線法攤銷。倘物業處於發展或重建之階段，攤銷費用將計作發展中物業之部分成本。物業發展業務之存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。用作銷售之發展中物業之成本包括特別確認之成本，如資本化之借貸成本、發展、物料及供應之總成本、薪金及其他直接開支與適當比例之經常開支。可變現淨值指預期售價減完成之預期成本及銷售物業所涉及之成本。

(d) 應收款項

應收款項初步以公平值確認，其後則會以攤銷成本減呆壞賬之減值虧損列賬，惟授予關連人士之免息及無固定還款期之貸款或折現影響並不重大之款項除外。於該等情況下，應收款項將會按成本減呆壞賬之減值虧損列賬。

(e) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及購入時於三個月內到期可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期高流動性投資。在現金流量表而言，須應要求償還並構成集團現金管理方面一部份之銀行透支亦列入現金及現金等價物的一個組成部份。現金等價物包括以外幣計值之投資及墊款，惟彼等須符合上述條件。

(f) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於此情況下，則以成本值列賬。

(g) 所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之收入報表項目，故與收入報表所列純利不同。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所預期應付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則會於極有可能有扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收入報表扣除或計入收入報表，除非遞延稅項關乎直接從股本扣除或直接計入股本之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本中處理。

(h) 撥備及或然負債

當公司可能因過去事項所構成法定或推定責任，而履行該等責任有可能導致經濟利益流出，且流出之經濟利益能作可靠估計，便會就未能確認限期或金額之責任確認撥備。倘若款項之時間值重大，撥備乃以履行責任時預期所需支出的現值列賬。除非經濟利益流出之機會極微，不會導致經濟利益流出或不能對數額作可靠估計之責任，則會披露為或然負債。除非經濟利益流出之機會極微，僅會因發生一項或多項未來事件方會確出現之潛在責任亦會披露為或然負債。

(i) 收益確認

利息收入乃於應收時以實際利率法確認。

(j) 外幣換算

貴公司之記賬本位貨幣為人民幣（「人民幣」）。因收購人中新集團（控股）有限公司之財務資料乃以港元呈列其賬目，故財務資料乃以港元呈列。

年內以外幣結算之交易乃按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日之匯率換算。匯兌損益乃於收入報表內確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃使用交易日之匯率換算。以公平值列值並以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公平值當日之匯率換算。海外業務之業績乃以與交易日相若之匯率換算為港元。

(k) 關連人士

就財務資料而言，如果公司有能力和間接控制另一方人士或對另一方人士之財務及經營決策作出重大影響，或另一方人士有權直接或間接控制公司或對公司之財務及經營決策作出重大影響，或公司與另一方人士均受共同控制或共同重大影響下，則被視為關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、重大股東及／或其近親）或其他實體，並包括受公司之關連人士（為個人）重大影響之實體及提供福利予公司僱員或任何附屬公司關連人士之實體之僱員離職後福利計劃。

3) 除稅前虧損

除稅前虧損已計入：

	二零零五年 四月五日 至 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 四月 三十日 千港元
利息收入	3	-

4) 稅項

貴公司的應付所得稅受中華人民共和國所得稅法及其實施規則規管，規定全國所得稅率為33%（另加3%地方稅項）。

由於 貴公司於兩個期間均並無賺取應課稅溢利，因此並無作出中國內地企業所得稅撥備。

5) 發展中物業

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	-	106,537
添置	106,537	1,777
期末	106,537	108,314

6) 應付關連公司／少數股東款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。根據於二零零六年七月五日訂立之買賣協議（補充），應付關連公司款項與應付少數股東款項之間之信貸淨結餘，須於完成日期或之前資本化。

7) 註冊資本

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
期初	–	9,615
注入資本	9,615	–
期末	<u>9,615</u>	<u>9,615</u>

貴公司於二零零五年四月五日在中國內地成立為一家有限公司。根據組織章程大綱及細則，貴公司的註冊資本為人民幣10,000,000元（相當於約9,615,000港元）。根據日期為二零零五年三月三十日的驗資報告，股東資本已全數注入。

8) 儲備

	累計虧損 千港元
注資提供之盈餘	–
期間虧損	(14)
於二零零五年十二月三十一日	<u>(14)</u>
於二零零六年一月一日	(14)
期間虧損	–
於二零零六年四月三十日	<u>(14)</u>

9) 資本承擔

於有關期間各個結算日，貴公司有以下尚未於財務資料撥備的資本承擔：

	二零零五年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 四月 三十日 千港元
已訂約惟未於財務資料撥備	373,836	373,836
已批准惟於財務資料內尚未列為已訂約	—	—
	<u>373,836</u>	<u>373,836</u>

10) 金融風險管理

貴公司業務活動使貴公司承受各種金融風險：外匯風險及流動資金風險。

a) 外匯風險

貴公司的貨幣資產及負債以人民幣結算，而貴公司的業務交易主要以人民幣進行。貴公司面對的匯率風險並不重大。

b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理應被理解為：保持充足的現金及取得足夠承諾備用信貸以確保資金供應充裕。貴公司定意取得承諾備用信貸以保持資金供應的靈活性。

11) 重大會計估算及判斷

估算及判斷會持續地作出檢討，並根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下被認為屬合理的未來事件預期）制訂。

貴公司就未來作出估算及假設。產生的會計估算根據定義甚少與有關實際結果相同。於下一財政年度有重大風險造成資產與負債賬面值重大調整的估算及假設於下文闡述。

a) 其他應收款項之估計減值撥備

貴公司根據對應收賬款及其他應收款項可收回程度之評估作出呆壞賬減值虧損。一旦事件發生或情況改變顯示餘額可能無法收回時，則就應收賬款及其他應收款項作出減值。識別呆壞賬時須運用判斷及估算。當預期之金額與原來估算有差異時，則該差異將會影響於估算變動出現的期間內支銷的應收款項及呆壞賬的賬面值。

b) 發展中物業之估計減值撥備

貴公司根據對發展中物業（「發展中物業」）進行之可變現淨值評估，為發展中物業作減值虧損。一旦事件發生或情況改變顯示可變現淨值低於成本值時，則就發展中物業作出減值。釐定可變現淨值時須運用判斷及估算。倘預期之金額與原來估算有差異，有關差異將會對於估算變動出現之期間內支銷之發展中物業賬面值及就發展中物業之減值構成影響。

12) 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之 現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之 權益權利 ²
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－ 廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新訂香港財務報告準則不會對 貴公司財務資料造成重大影響。

(VI) 結算日後事項

於二零零六年四月三十日後至本報告日期為止，並無任何重大結算日後事項發生。

(VII) 結算日後之財務報表

貴公司並無編製二零零六年四月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

天津新潤房地產開發有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零六年七月二十日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

致DIVO SUCCESS LIMITED (於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司) 董事 之核數師報告

本所已完成審核載於本通函第256至259頁按照香港普遍採納之會計原則編製之DIVO Success Limited (「DIVO」) 於二零零六年四月十日 (註冊成立日期) 至二零零六年四月三十日期間的財務報表。

董事及核數師之個別責任

DIVO之董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須選用及貫徹採用合適之會計政策。

本所之責任是根據本所審核工作之結果，對該等財務報表表達獨立之意見，並根據吾等協議之應聘條款，僅向全體股東作出報告，除此以外，別無其他目的。本所並不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任或負責。

意見之基礎

本所是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合DIVO之具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本所在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本所認為必需之資料及解釋為目標，使本所能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本所亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本所相信，本所之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本所認為，上述之財務報表均真實及公平地反映DIVO於二零零六年四月三十日之財政狀況。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零六年七月二十日

鄭鶯華

執業證書編號P03207

謹啟

資產負債表

於二零零六年四月三十日

	附註	港元
流動資產		
應收一位股東款項	5	<u>8</u>
股本		
已發行股本	6	<u>8</u>

財務報表附註

二零零六年四月十日 (註冊成立日期) 至二零零六年四月三十日之期間

1. 一般資料

DIVO為一家在英屬維爾京群島根據國際商業公司法註冊成立之有限責任國際商業公司。其主要營業辦事處地址為Palm Grove Home, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。其最終控制方為酈松校先生。

DIVO從事投資控股。

財務報表以港元呈列，港元亦是DIVO的記賬本位貨幣。

2. 主要會計政策

本報告所列財務資料乃按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之各條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），以及香港普遍採納之會計原則編製。

a) 金融工具

金融資產及金融負債於DIVO成為工具合約條文之一方時在DIVO之資產負債表內確認。

b) 應收一位股東款項

於初步確認後之每個結算日，應收一位股東之款項使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則會在損益賬確認減值虧損，並根據資產賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量的現值兩者之間的差額計算。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之已攤銷成本。

c) 股本工具

DIVO所發行之股本工具乃按已收的所得款項扣除直接發行成本後記錄。

3. 收入報表、權益變動表及現金流量表

DIVO於期內並無產生收入及開支。因此，並無編製收入報表、權益變動表或現金流量表。董事於期內概無獲支付任何酬金。

4. 稅項

董事認為，DIVO無須繳納香港利得稅，亦無須繳付其經營業務所在其他司法權區之所得稅。

5. 應收一位股東款項

該款項為無抵押、免息及須按要求即時償還。董事預期該款項將於一年內收回。由於屬短期性質，該金融資產之賬面值等同其公平值。

6. 註冊股本

	法定 美元	已發行 及繳足 美元	港元等值
每股面值1美元之普通股	50,000	1	8

DIVO於二零零六年四月十日註冊成立，法定股本為50,000美元。於註冊成立時，已按面值向認購人發行一股面值1美元之普通股，以提供DIVO之初期股本。

7. 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號 (修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號 (修訂)	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號 (修訂)	金融工具：確認及計量 －集團內公司間交易之現金流量對沖會計法 ² －公平值選擇權 ² －財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新訂香港財務報告準則不會對公司財務資料造成重大影響。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號

興利中心37樓

致LEAD MIX LIMITED (於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司) 唯一董事之核數師報告

本所已完成審核載於本通函第262至265頁按照香港普遍採納之會計原則編製之Lead Mix Limited (「Lead Mix」) 於二零零六年四月六日 (註冊成立日期) 至二零零六年四月三十日期間的財務報表。

董事及核數師之個別責任

Lead Mix之唯一董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須選用及貫徹採用合適之會計政策。

本所之責任是根據本所審核工作之結果，對該等財務報表表達獨立之意見，並根據吾等協議之應聘條款，僅向全體股東作出報告，除此以外，別無其他目的。本所並不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任或負責。

意見之基礎

本所是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合Lead Mix之具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本所在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本所認為必需之資料及解釋為目標，使本所能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本所亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本所相信，本所之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本所認為，上述之財務報表均真實及公平地反映Lead Mix於二零零六年四月三十日之財政狀況。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零六年七月二十日

鄭鶯華

執業證書編號P03207

謹啟

資產負債表

於二零零六年四月三十日

	附註	港元
流動資產		
應收一位股東款項	5	<u>8</u>
股本		
已發行股本	6	<u>8</u>

財務報表附註

二零零六年四月六日 (註冊成立日期) 至二零零六年四月三十日之期間

1. 一般資料

Lead Mix為一家在英屬維爾京群島根據國際商業公司法註冊成立之有限責任國際商業公司。其主要營業辦事處地址為Palm Grove Home, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。其最終控制方為酈松校先生。

Lead Mix從事投資控股。

財務報表以港元呈列，港元亦是Lead Mix的記賬本位貨幣。

2. 主要會計政策

本報告所列財務資料乃按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之各條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），以及香港普遍採納之會計原則編製。

a) 金融工具

金融資產及金融負債於Lead Mix成為工具合約條文之一方時在Lead Mix之資產負債表內確認。

b) 應收一位股東款項

於初步確認後之每個結算日，應收一位股東之款項使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則會在損益賬確認減值虧損，並根據資產賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量的現值兩者之間的差額計算。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回款項增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該項資產原未確認減值之已攤銷成本。

c) 股本工具

Lead Mix所發行之股本工具乃按已收的所得款項扣除直接發行成本後記錄。

3. 收入報表、權益變動表及現金流量表

Lead Mix於期內並無產生收入及開支。因此，並無編製收入報表、權益變動表或現金流量表。董事於期內概無獲支付任何酬金。

4. 稅項

董事認為，Lead Mix無須繳納香港利得稅，亦無須繳付其經營業務所在其他司法權區之所得稅。

5. 應收一位股東款項

該款項為無抵押、免息及須按要求即時償還。董事預期該款項將於一年內收回。由於屬短期性質，該金融資產之賬面值等同其公平值。

6. 註冊股本

	法定 美元	已發行 及繳足 美元	港元等值
每股面值1美元之普通股	50,000	1	8

Lead Mix於二零零六年四月六日註冊成立，法定股本為50,000美元。於註冊成立時，已按面值向認購人發行一股面值1美元之普通股，以提供Lead Mix之初期股本。

7. 已頒佈但於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零六年四月三十日止會計期間尚未生效，亦無於財務資料內採納：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利－精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 － 集團內公司間交易之現金流量對沖會計法 ² － 公平值選擇權 ² － 財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否含有租約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋5	退役、復原及環境修復基金所產生之權益權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋6	因參與特定市場所產生之責任－廢棄電器及電子設備 ³

1. 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效。

董事預期，於未來期間採納該等新訂香港財務報告準則不會對公司財務資料造成重大影響。

1) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

編製本集團及控股公司（統稱「經擴大集團」）的未經審核備考資產負債表，是為了說明建議收購控股公司全部已發行股本（「收購事項」）的影響，猶如收購事項已於二零零五年十月三十一日完成。

編製未經審核備考綜合資產負債表乃僅供說明之用，而基於其性質，該報表不一定真確反映經擴大集團於二零零五年十月三十一日或任何未來日子的財政狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表是根據載於中新集團（控股）有限公司中期報告內的本集團於二零零五年十月三十日的未經調整綜合資產負債表，並作出下文附註1至9所列備考調整後編製。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團										經擴大集團之備考結餘			
	於二零零五年十月三十一日													
	物業擁有入於二零零六年四月三十日													
	千港元 (未經審核) 附註1	千港元 (經審核) 附註2	千港元 (經審核) 附註3	千港元 (經審核) 附註4	千港元 (經審核) 附註5	千港元 (經審核) 附註6	千港元 (經審核) 附註7	千港元 (經審核) 附註8	小計	千港元 (未經審核) 附註9(a)	千港元 (未經審核) 附註9(b)	千港元 (未經審核) 附註9(c)	千港元 (未經審核) 附註9(d)	小計
非流動資產														
物業、廠房及設備	4,921	-	-	-	-	501	1,181	-	1,682	-	-	-	-	6,603
於聯營公司的權益	570,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	570,817
已抵押銀行存款	56,807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,807
商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(489,812)	489,812	-	-
	632,545	-	-	-	-	501	1,181	-	1,682	-	(489,812)	489,812	-	634,227
流動資產														
持作銷售物業	7,143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,143
發展中物業	1,465,527	10,289	14,215	11,636	6,727	299,039	416,138	108,314	866,358	870,988	-	-	-	3,202,873
貿易及其他應付款項	190,430	-	-	-	-	6,171	23,356	-	29,527	-	-	-	-	219,957
應收控股公司款項	-	-	-	-	-	-	11,268	-	11,268	-	(11,268)	-	-	(11,268)
應收關連公司款項	-	19,119	38,563	14,832	18,180	110,507	2,416	-	203,617	-	(202,078)	-	-	1,539
已抵押銀行存款	-	-	-	-	-	-	14,868	-	14,868	-	-	-	-	14,868
銀行結餘及現金	204,536	6	1	3	2	72,427	12,737	215	85,391	-	-	-	-	289,927
	1,867,636	29,414	52,779	26,471	24,909	488,144	480,783	108,529	1,211,029	870,988	(213,346)	-	-	657,642
														3,736,307

本集團 於二零零五年 十月 三十一日	物業擁有人於二零零六年四月三十日										經擴大 集團之 備考溢餘 千港元 (未經審核)				
	千港元 (經審核)		千港元 (經審核)		千港元 (經審核)		千港元 (經審核)		千港元 (經審核)			小計 千港元 (未經審核)			
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9(a)	附註9(b)			附註9(c)	附註9(d)	
流動負債															
貿易及其他應付款項	187,548	-	-	-	-	31,021	74,228	-	-	-	-	-	-	-	292,797
客戶墊款	504,759	-	-	-	-	75,537	4,947	-	-	-	-	-	-	-	585,243
應付股息	36,272	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,272
應付控股公司款項	-	8,913	-	7,216	5,748	19,183	-	-	-	-	(41,060)	-	-	(41,060)	-
應付關連公司款項	70,268	1,337	40,388	96	-	247,707	166,450	97,514	533,492	-	(553,492)	-	-	(553,492)	70,268
應付一名少數股東款項	32,175	-	2,183	-	-	-	11,198	1,414	14,795	-	(14,795)	-	-	(14,795)	32,175
應付稅項	114,861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,861
應付貸款	69,065	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,065
附息借款	-	-	-	-	-	96,153	-	-	96,153	-	-	-	-	-	96,153
有抵押附息借款	-	-	-	-	-	-	177,282	-	177,282	-	-	-	-	-	177,282
	1,014,948	10,250	42,571	7,312	5,748	469,601	434,105	98,928	1,068,515	-	(609,347)	-	-	(609,347)	1,474,116
流動資產淨值	852,688	19,164	10,208	19,159	19,161	18,543	46,678	9,601	142,514	870,988	396,001	-	-	1,266,989	2,262,191
總資產減流動負債	1,485,233	19,164	10,208	19,159	19,161	19,044	47,859	9,601	144,196	870,988	396,001	(489,812)	489,812	1,266,989	2,896,418

本集團 於二零零五年 十月 三十一日	物業擁有人於二零零六年四月三十日										小計	債務歸還			小計	經擴大 集團之 備考結餘 千港元 (未經審核)	
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)			千港元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9(a)	附註9(b)		附註9(c)	附註9(d)				
非流動負債																	
有抵押附息借款	477,115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	477,115	
可換股票據	94,911	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,911	
遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	-	287,426	-	-	-	-	-	-	287,426	
	572,026	-	-	-	-	-	-	-	287,426	-	-	-	-	-	-	859,452	
資產淨值	913,207	19,164	10,208	19,159	19,161	19,044	47,859	9,601	583,562	396,001	(489,812)	489,812	489,812	979,563	2,036,966		
資本及儲備																	
股本	24,836	19,231	10,216	19,231	19,231	19,231	48,077	9,615	144,832	-	(132,402)	-	-	-	37,266		
儲備	651,156	(67)	(8)	(72)	(70)	(187)	(218)	(14)	(636)	583,562	396,001	489,812	489,812	1,111,965	1,762,485		
母公司股本持有人應佔權益	675,992	19,164	10,208	19,159	19,161	19,044	47,859	9,601	144,196	583,562	396,001	(489,812)	489,812	979,563	1,799,751		
少數股東權益	237,215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237,215	
總權益	913,207	19,164	10,208	19,159	19,161	19,044	47,859	9,601	144,196	583,562	396,001	(489,812)	489,812	979,563	2,036,966		

附註：

1. 結餘乃摘自本集團於二零零五年十月三十一日的未經審核綜合資產負債表。
2. 結餘乃摘自本通函附錄三(A)所載會計師報告內的天津中新華安房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
3. 結餘乃摘自本通函附錄三(B)所載會計師報告內的天津中新濱海房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
4. 結餘乃摘自本通函附錄三(C)所載會計師報告內的天津中新信捷房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
5. 結餘乃摘自本通函附錄三(D)所載會計師報告內的天津中新名仕房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
6. 結餘乃摘自本通函附錄三(E)所載會計師報告內的天津中新嘉業房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
7. 結餘乃摘自本通函附錄三(F)所載會計師報告內的天津中新華城房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
8. 結餘乃摘自本通函附錄三(G)所載會計師報告內的天津新潤房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日的未經審核資產負債表。
9. 備考調整指以下事項：
 - a. 記入物業擁有人的存貨公平值調整870,988,000港元，及其各自的遞延稅項負債287,426,000港元。有關調整導致物業重估儲備相應增加583,562,000港元。調整是參照獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年七月二十日編製的估值報告以及有關物業於二零零六年四月三十日的賬面值作出。
 - b. 記入待收購事項完成後將應付賣方之款項淨額396,001,000港元撥充資本至實繳盈餘。

記入待收購事項完成後對銷物業擁有人相互的公司與公司間結餘。

- c. 記入中新集團(控股)有限公司待收購控股公司各自全部的已發行股本後按每股0.51港元的發行價發行1,243,034,853股代價股份,導致每股普通股面值為0.01港元的股本增加12,430,000港元,而股份溢價亦由於按每股普通股溢價0.50港元發行股份而增加621,517,000港元。

記入透過收購控股公司各自全部已發行股本而取得物業擁有人的100%權益而產生的負商譽約489,812,000港元,即代價費用633,947,000港元與物業擁有人於二零零六年四月三十日的100%資產淨值公平值的總額727,758,000港元加上實繳盈餘396,001,000港元(如上文附註(b)所示)兩者間的差額。物業擁有人的資產淨值公平值由本公司定為其截至二零零六年四月三十日的資產淨值144,196,000港元並作出上文附註(a)所示的公平值調整。

記入沖銷物業擁有人的收購前儲備582,926,000港元,相當於物業擁有人於二零零六年四月三十日的累計虧絀636,000港元及物業擁有人於二零零六年四月三十日的重估儲備583,562,000港元。

記入沖銷物業擁有人的註冊資本144,832,000港元。

- d. 於收入報表確認因收購物業擁有人而產生的負商譽約489,812,000港元(如上文附註(c)所述)。

2) 就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件

以下為本集團申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就未經審核備考財務資料發出之函件全文，以供收錄於本通函。



陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 軒尼詩道500號
興利中心37樓

致

中新集團（控股）有限公司

列位董事

本所就中新集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料提交報告，有關資料已載入 貴公司於二零零六年七月二十日就 貴公司收購天津項目刊發的通函（「通函」）第266至271頁的附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節（「未經審核備考財務資料」）。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料述明收購天津項目會如何影響 貴集團之相關財務資料。編製未經審核備考財務資料的基準載於通函第266至271頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

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段，及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料，純粹為 貴公司董事的責任。

本所的責任為按照上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料形成意見，並向 閣下報告本所的意見。本所對之前就所發出有關編撰未經審核備考財務資料所使用財務資料提供的任何報告，除對於報告發出當日獲本所送呈報告的人士外，概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報工作準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行有關應聘工作。本所的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、查閱支持調整的憑證，並與 貴公司董事討論備考財務資料。此應聘工作不涉及任何對相關基礎財務資料的獨立查核。

本所策劃並進行工作時，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，藉以為本所提供充份憑證，以合理確定備考財務資料已經由 貴公司董事根據所述基準妥善編製，有關基準與 貴集團所採用會計政策貫徹一致，及就未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4.29(1)段作出披露。

未經審核備考財務資料乃僅供說明之用，其根據 貴公司董事所作判斷及假設為基礎編製，而基於其假設性質使然，有關資料並不會就日後將會發生之任何事件提供任何保證或指示，對二零零五年十月三十一日或往後任何日期亦不具指示作用。

意見

本所認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編撰；
- b. 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段規定所須披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207

二零零六年七月二十日

並無重大不利變動

除於本通函董事會函件所披露之該等建議收購及於本通函附錄六「重大合約」第(1)及(2)段所載該等協議項下擬進行之交易外，本集團之財務或經營狀況或前景自二零零五年四月三十日（即本集團最新近經審核財務報表編製之日）以來並無重大變動。

本集團之財務及經營前景

經擴大集團主要於中國從事物業發展及投資。中國物業市場於過往數年維持穩定增長。董事認為儘管中國近期採取緊縮經濟控制措施來抑制經濟增長，很多主要城市如北京之物業市場仍然維持穩定增長。董事預期就此方面物業市場將不會有任何重大不利影響，物業市場來年將可維持健康增長。董事會亦認為，鑑於中國之持續經濟增長、消費力上升及二零零八年奧運及二零一零年世博所締造之機遇，物業市場之需求將持續上升，因此提供投資於該市場之機遇。

董事會有信心投資中國物業發展將可促進經擴大集團之資產基礎，從而增進股東日後回報。管理層將繼續於中國物色具潛質投資項目，以進一步運用經擴大集團之資源及進一步鞏固本集團之資產基礎。

管理層就目標集團之財務狀況及經營業績之討論及分析**過往表現回顧****a) 天津中新華安房地產開發有限公司**

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，天津中新華安房地產開發有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約零港元及約90,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，控股公司股東應佔經審核虧損淨額分別為約零港元及約90,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

b) 天津中新濱海房地產開發有限公司

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，天津中新濱海房地產開發有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約零港元及約20,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，股東應佔經審核虧損淨額分別為零港元及約20,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

c) 天津中新信捷房地產開發有限公司

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，天津中新信捷房地產開發有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約零港元及90,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，控股公司股東應佔經審核虧損淨額分別為零港元及約90,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

d) 天津中新名仕房地產開發有限公司

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，天津中新名仕房地產開發有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約零港元及約90,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，控股公司股東應佔經審核虧損淨額分別為零港元及約90,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

e) 天津中新嘉業房地產開發有限公司

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，天津中新嘉業房地產開發有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約110,000港元及約100,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，股東應佔經審核虧損淨額分別為約110,000港元及約100,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

f) 天津中新華城房地產開發有限公司

截至二零零六年四月三十日止四個月、截至二零零五年十二月三十一日止年度、截至二零零五年四月三十日止四個月及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日期間，天津中新華城房地產開發有限公司之經審核除稅後（溢利）／虧損分別為約(30,000)港元、約190,000港元及約60,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月、截至二零零五年十二月三十一日止年度、截至二零零五年四月三十日止四個月及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日期間，經審核股東應佔（溢利）／虧損淨額分別為約(30,000)港元、約190,000港元及約60,000港元。

g) 天津新潤房地產開發有限公司

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年四月五日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，天津新潤房地產開發有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約零港元及約10,000港元。

截至二零零六年四月三十日止四個月及由二零零五年四月五日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，股東應佔經審核虧損淨額分別為約零港元及約10,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

財務狀況（包括流動資金及財務資源）回顧

a) 天津中新華安房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新華安房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約29,410,000港元及約28,100,000港元。於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額則分別為約10,250,000港元及約8,940,000港元。

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新華安房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約19,160,000港元及約19,160,000港元。

於二零零六年四月三十日，天津中新華安房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額約10,250,000港元（在物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

b) 天津中新濱海房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零五年四月三十日，天津中新濱海房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約52,780,000港元、約83,030,000港元及約69,460,000港元。於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零五年四月三十日之經審核負債總額分別為約42,570,000港元、約72,820,000港元及約59,240,000港元。

於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零五年四月三十日，天津中新濱海房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約10,210,000港元、約10,210,000港元及約10,210,000港元。

於二零零六年四月三十日，天津中新濱海房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額約42,570,000港元（在物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

c) 天津中新信捷房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新信捷房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約26,470,000港元及約26,380,000港元。於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額則分別為約7,310,000港元及約7,220,000港元。

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新信捷房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約19,160,000港元及約19,160,000港元。

於二零零六年四月三十日，天津中新信捷房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額約7,220,000港元（在物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

d) 天津中新名仕房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新名仕房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約24,910,000港元及約24,910,000港元。於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額分別為約5,750,000港元及約5,750,000港元。

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新名仕房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約19,160,000港元及約19,160,000港元。

於二零零六年四月三十日，天津中新名仕房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額約5,750,000港元（在物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

e) 天津中新嘉業房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新嘉業房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約488,650,000港元及約372,120,000港元。於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額分別為約469,600,000港元及約352,970,000港元。

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新嘉業房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約19,040,000港元及約19,150,000港元。

於二零零六年四月三十日，天津中新嘉業房地產開發有限公司之計息借貸為約96,150,000港元，總債項對總資產之比率為19.68%。

於二零零六年四月三十日，天津中新嘉業房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額約224,270,000港元（在物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

f) 天津中新華城房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，天津中新華城房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約481,960,000港元、約426,730,000港元及約207,370,000港元。於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之經審核負債總額分別為約434,110,000港元、約378,900,000港元及約159,350,000港元。

於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，天津中新華城房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約47,860,000港元、約47,830,000港元及約48,020,000港元。

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津中新華城房地產開發有限公司之計息借貸總額分別約177,280,000港元及約139,420,000港元，總債項對總資產之比率分別為36.78%及32.67%。

於二零零六年四月三十日，天津中新華城房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額9,530,000港元（在物業擁有人相互之公司間結餘抵銷後）。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

g) 天津新潤房地產開發有限公司

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津新潤房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約108,530,000港元及約106,540,000港元。於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額分別為約98,930,000港元及約96,940,000港元。

於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日，天津新潤房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約9,600,000港元及約9,600,000港元。

於二零零六年四月三十日，天津新潤房地產開發有限公司有尚未償還股東貸款淨額96,410,000港元。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

一般事項

截至二零零六年四月三十日止四個月及自物業擁有人各自註冊成立日期至二零零五年十二月三十一日止期間：

- (a) 物業擁有人並無任何重大第三方投資，亦無重大之附屬公司或聯營公司收購或出售；
- (b) 物業擁有人的資產位於中國。人民幣乃不可自由兌換的貨幣，而人民幣匯率於年內保持平穩。因此，董事認為所承受的匯率波動風險甚低，而物業擁有人概無作出任何對沖安排。
- (c) 除了天津中新華城房地產開發有限公司持有之該幅土地外，物業擁有人的資產概無用作抵押；
- (d) 除了董事會函件「有關控股公司、物業擁有人及天津項目的資料」一節所述之尚餘地價款人民幣1,750,000,000元（約1,680,000,000港元）外，物業擁有人並無任何重大或然負債；
- (e) 物業擁有人並無任何重大員工成本。

前景

完成時，控股公司及物業擁有人將各自成為本公司的間接全資附屬公司，而本公司將擁有天津項目的100%實際股權。本公司認為，該等建議收購可為本集團提供良好機會進一步擴展於天津物業市場之業務。由於天津項目預期將於二零零九年前發展完成，而該項目內部份樓房亦已開始預售，本集團相信，該等建議收購可讓股東享受到中國物業市場興旺帶來之利益，並可於短期內增強本集團的資產及收入基礎。

於本集團最新近刊發之賬目編製當日後所收購之業務及股本權益

於二零零五年三月三十一日（即本集團最新近刊發之賬目編制當日）後，本集團已收購下列業務及下列公司之股本權益：

(a) 收購Lucky Merit Development Limited（「Lucky Merit」）及New Direction Development Limited（「New Direction」）之全部已發行股本

- (i) 買方（作為該等收購事項之買方）與賣方（作為該等收購事項之賣方）於二零零五年九月十五日就收購Lucky Merit及New Direction各自之全部已發行股本訂立兩項協議。有關收購事項於分別於二零零六年二月二十八日及二零零六年三月三十日完成。

Lucky Merit為一間於二零零五年一月七日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，持有北京金馬文華園房地產有限公司（「後現代城合營企業」）40%股本權益。後現代城合營企業為於二零零二年十月十五日在中國成立之中外合資合營企業，其唯一業務為發展一項位於中國北京朝陽區百子灣路16號名為「後現代城」之住宅及商用物業項目，由後現代合營企業發展。

New Direction為一間於二零零五年一月七日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，持有北京新松房地產開發有限公司（「青年匯合營企業」）70%股本權益。青年匯合營企業為於二零零零年五月二十九日在中國成立之中外合資合營企業，其唯一業務為發展「青年匯物業項目」，其為一項位於中國北京朝陽區青年路甘露園中里2號名為「青年匯」之住宅及商用物業項目，由青年匯合營企業發展。

- (ii) 收購Lucky Merit之代價為259,595,000港元，將由本公司按發行價每股0.52港元向賣方配發及發行499,221,153股新股之方式支付。

收購New Direction之代價為311,878,000港元，由本公司按發行價每股0.52港元向賣方配發及發行599,765,384股新股份之方式支付。

本公司已於二零零五年九月二十九日宣佈有關收購Lucky Merit及New Direction之詳情。

(b) 收購重慶中華企業房地產發展有限公司之股本權益

(i) 中置(北京)企業管理有限公司(「中置北京」，本公司之全資北京附屬公司)與上海昊泰房地產投資發展有限公司(賣方)根據於二零零六年三月三十一日就收購重慶中華企業房地產發展有限公司30%股本權益訂立一項協議。重慶中華企業房地產發展有限公司為一間於中國註冊成立之公司，以將一幅位於重慶市高科技園區袁定崗區，地盤面積為96,000平方米之土地發展為商住綜合項目。於二零零六年五月二十六日，中置北京透過投標進一步收購重慶中華企業房地產發展有限公司70%股本權益。

(ii) 收購重慶中華企業房地產發展有限公司30%股本權益之代價為人民幣181,000,000元(約為173,038,462港元)，乃以本公司自本公司於二零零六年二月十三日宣佈之股份認購之所得款項以內部資源撥付。

收購重慶中華企業房地產發展有限公司70%股本權益之代價為人民幣422,100,000元(約為405,865,385港元)，乃以本公司之內部資源撥付。

本公司已分別於二零零六年四月六日及二零零六年六月五日上述收購重慶中華企業房地產發展有限公司之詳情。

(c) 收購北京新松置地投資顧問有限公司25%股本權益

- (i) 中置北京與北京西華偉業建材經貿有限公司於二零零六年五月二十二日就收購北京新松置地投資顧問有限公司25%股本權益訂立一項協議。北京新松置地投資顧問有限公司為於二零零三年五月二十二日在中國註冊成立之物業投資及管理公司，並為一幅位於北京市海澱區西釣魚台村東2條15號，地盤面積為42,541平方米之土地之發展商，該幅土地將發展成商住綜合項目。有關收購已於二零零六年五月完成；
- (ii) 收購北京新松置地投資顧問有限公司25%股本權益之代價為現金人民幣130,000,000元（約為125,000,000港元），乃以本公司之內部資源撥付。

本公司已於二零零六年五月二十四日宣佈北京新松置地投資顧問有限公司25%股本權益之詳情。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載有關資料之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，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容有誤導成份。

股本

本公司於最後可行日期，以及預期緊隨完成後之法定及已發行股本如下：

法定		港元
40,000,000,000	股每股面值0.01港元之股份	400,000,000
已發行及將以繳足股款方式發行		
4,479,339,487	股每股面值0.01港元之股份	44,793,395
1,243,034,853	股於完成時將予發行之代價股份 (附註)	12,430,349
<u>5,722,374,340</u>	股於緊隨完成後已發行之股份	<u>57,223,743</u>

所有已發行股份在各方面將具有同等地位，包括投票權、股息及資本回報。將予配發及發行之代價股份於發行及繳足股款後，將在各方面與現有股份享有同等地位。

附註： — 假設除根據收購協議將予發行之代價股份外，並無發行任何股份。

權益披露

董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之權益及淡倉載列如下：

(1) 本公司已發行股份

董事姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本	
				百分比	
鄺松校先生	好倉	於法團之權益	2,311,616,537	51.60%	

附註：此等股份由Invest Gain Limited持有，鄺松校先生因其於該公司之100%權益而被視為擁有本公司2,298,986,537股股份之權益。鄺松校先生亦以個人權益擁有9,630,000股本公司股份，並根據本公司購股權計劃項下尚未行使之購股權擁有3,000,000股本公司股份（見下文）。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使之購股權

董事姓名	授出日期	屆滿日期	行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目	
鄺松校	二零零六年	二零一六年	0.90	3,000,000	
	四月四日	四月三日			
劉義	二零零六年	二零一六年	0.90	16,000,000	
	四月四日	四月三日			
牛曉榮	二零零六年	二零一六年	0.90	16,000,000	
	四月四日	四月三日			
元崑	二零零六年	二零一六年	0.90	8,000,000	
	四月四日	四月三日			

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之任何權益及淡倉。

主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
Invest Gain Limited	好倉	於法團之權益 (附註a)	2,298,986,537	51.32%
酈松校先生	好倉	實益擁有人	2,311,616,537	51.60%
劉輝女士	好倉	配偶 (附註b)	2,311,616,537	51.60%
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	271,800,000	6.07%
John Zwaanstra先生	好倉	於法團之權益 (附註c)	271,800,000	6.07%

附註：

- (a) 該等股份之中，2,298,986,537股股份由Invest Gain Limited持有，而Invest Gain Limited由鄺松校先生全資實益擁有，鄺松校先生亦以個人權益擁有9,630,000股本公司股份，以及根據本公司購股權計劃項下尚未行使之購股權擁有餘下之3,000,000股本公司股份。
- (b) 劉輝女士被視為擁有本公司2,311,616,537股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校先生持有之權益。
- (c) 該等股份乃由Penta Investment Advisers Ltd持有，而Penta Investment Advisers Ltd由Jonn Zwaanstra先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司並無訂立（或建議訂立）任何並非於一年內到期或可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

重大合約

除該等建議收購之協議外，本公司或其附屬公司於本通函日期前兩年有下列並非於日常業務過程中訂立下列誠屬或可能屬重大之合約：

- (1) 於二零零五年九月十五日，買方（作為買方）及賣方（作為賣方）就買賣 Lucky Merit Development Limited全部已發行股本訂立買賣協議，代價為259,595,000港元，以發行499,221,153股本公司股份支付。
- (2) 於二零零五年九月十五日，買方（作為買方）及賣方（作為賣方）就買賣 New Direction Development Limited全部已發行股本訂立買賣協議，代價為311,878,000港元，以發行599,765,384股本公司股份支付。
- (3) 於二零零五年十月五日，本公司（作為賣方）與一名獨立第三方Bright Super Investment Limited（作為買方）就出售其於Spot On Assets Limited（本公司之全資附屬公司）之100%權益訂立買賣協議，代價180,000,000港元以現金支付。Spot On Assets Limited持有Best Modern Properties Limited之100%權益，而Best Modern Properties Limited持有Shanghai Xin Yao Properties Property Development Company Limited之39%權益。
- (4) 於二零零五年五月十二日，本公司全資附屬公司Oasiscity Limited（「Oasiscity」）與Phoenix Real Properties Limited（「Phoenix」）訂立協議，Phoenix將以現金人民幣60,000,000元轉讓其於一座位於深圳之樓宇（「樓宇」）於建築工程完成後之10,000平方米之發展權予Oasiscity。

- (5) 於二零零六年五月二十六日，本公司接獲上海聯合產權交易所就以代價405,865,386港元收購重慶中華企業房地產發展有限公司之70%股本權益之確認書。該項目計劃開發一幅位於重慶市高科技園袁家崗區之土地為住宅／商業綜合項目，地盤面積為96,000平方米。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士被視為於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團利益之業務除外。

訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事或本公司所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

專家資格

以下為於本通函內作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一上海融資有限公司	獨立財務顧問（可從事證券及期貨條例所定義之第6類（就企業融資提供意見）受規管業務之持牌法團）
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港測量師學會成員

上述專家已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及文義轉載其陳述及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

專家權益

於最後可行日期，上述專家或彼等之聯繫人士並無於本集團任何成員公司中擁有任何持股權益，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論在法律上是否可強制行使）。

同意書

第一上海融資有限公司（獨立董事委員會之獨立財務顧問）、陳葉馮會計師事務所有限公司（本公司之獨立核數師）及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（獨立估值師）已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及文義轉載其函件及引述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。

董事及專家權益

於最後可行日期，上述專家或董事或彼等各自之聯繫人士並無於本集團任何成員公司中擁有任何持股權益，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論在法律上是否可強制行使），亦概無本集團任何成員公司自本公司最新公布經審核財務報表之編製日期以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

董事概無於本通函日期仍然生效及對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

一般事項

- (a) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之秘書為陳艷琴女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港稅務學會之會員。陳女士持有英國工商管理（榮譽）學士學位以及香港專業會計學碩士學位。
- (c) 本公司之註冊辦事處為The Bank of Bermuda Limited，地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。

- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為The Bank of Bermuda Limited，地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (e) 鄺松校先生之地址為中國北京海澱區西三環北路100號金玉大廈15樓。

備查文件

下列文件之副本由即日起直至股東特別大會舉行日期之任何日子（不包括星期六、星期日及公眾假期），可於一般辦公時間內（即由上午九時正至下午五時三十分）在中新集團（控股）有限公司之辦事處（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室）查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本集團截至二零零四年及二零零五年四月三十日止兩個財政年度之年報；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (e) 第一上海融資有限公司函件，其全文載於本通函；
- (f) 第一上海融資有限公司、陳葉馮會計師事務所有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之同意書；
- (g) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (h) 收購Top Fair Ltd之100%權益之主要及關連交易之協議及通函；
- (i) 收購Lucky Merit Development Ltd及New Direction Development Ltd之全部已發行股本之非常重大收購及關連交易之通函；

- (j) 收購重慶中華企業房地產發展有限公司之70%股本權益之須予披露交易之通函；
- (k) 收購重慶中華企業房地產發展有限公司之30%股本權益之須予披露交易之通函；
- (l) 收購北京新松置地投資顧問有限公司之25%股本權益之須予披露交易之通函；
- (m) 出售Spot On Assets Ltd之100%股本權益之須予披露交易之通函；
- (n) 出售Noble Time Development Inc之100%股本權益之須予披露交易之通函；
- (o) 本集團截至二零零四年及二零零五年十月三十一日止六個月期間之中期報告；
- (p) 載於本通函附錄三各控股公司之核數師報告；
- (q) 載於本通函附錄三各物業擁有人之會計師報告；
- (r) 本通函「重大合約」一段所述之重大合約。

股東特別大會通告



NEO-CHINA GROUP

中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新集團（控股）有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 563)

茲通告中新集團（控股）有限公司謹訂於二零零六年八月八日上午十時正假座香港灣仔會展廣場辦公大樓1908-9室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

動議批准、追認及確認酈松校先生及本公司全資附屬公司中新置地有限公司於二零零六年六月二十六日就買賣DIVO Success Limited及Lead Mix Limited（兩間均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司）全部已發行股本訂立之協議（「該協議」，註有「A」字樣之副本已於大會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別），及授權本公司董事進行彼等全權酌情認為就該協議及其項下擬進行之安排實施生效所需或權宜之一切行動及事宜，並簽立就此所需或權宜之一切文件（包括但不限於該協議所述之發行代價股份）。

承董事會命

中新集團（控股）有限公司

主席

酈松校

二零零六年七月二十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
19樓1908-9室

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任代表代其出席及投票。受委任人士毋須為本公司之股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一位以上人士為其代表，代其出席及投票；倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司在香港之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。交回代表委任表格後，中新股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。
3. 如為本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表在大會上投票，猶如該持有人單獨持有該股份；惟如有一位以上之有關聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊內就該等股份登記時排名首位者方有權就該等股份投票。就此而言，身故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股東名下股份之聯名持有人。
4. 決議案將以點票方式進行投票。
5. 於本通告日期，中新之執行董事包括鄺松校先生、劉義先生、牛曉榮女士及元崑先生，獨立非執行董事包括聶梅生女士、鄭寬先生及王世勇先生。