
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國東方實業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，概不構成收購、購買或認購中國東方實業集團有限公司證券之邀請或要約。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED 中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

非常重大收購事項

本公司財務顧問

VINC  城高

大唐域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司之全資附屬公司)

董事局函件載於本通函第5頁至第28頁。中國東方實業集團有限公司謹訂於二零一一年一月二十四日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會或其任何續會，召開股東特別大會或其任何續會之通告載於本通函第169頁至第170頁。隨本通函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否擬出席大會，務請閣下按隨附代表委任表格上列印之指示將表格填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年一月七日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	5
風險因素.....	29
行業概覽.....	43
附錄一－本集團財務資料.....	53
附錄二－目標公司財務資料.....	80
附錄三－經擴大集團未經審核備考財務資料.....	101
附錄四－估值報告.....	111
附錄五－有關中國房地產開發的法律及法規概要.....	122
附錄六－一般資料.....	163
股東特別大會通告.....	169

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議之條款向賣方購買待售股本
「協議」	指	有關收購事項之買賣協議
「公佈」	指	本公司就協議刊登日期為二零一零年十一月二十三日之公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	中國東方實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款完成收購事項
「代價」	指	收購事項之總代價700,000,000港元
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「轉換價」	指	轉換價每股轉換股份0.345港元(經股份合併後調整)
「轉換股份」	指	因行使可換股債券所附換股權而將予發行之最多1,493,124,637股新股份
「可換股債券」	指	本公司將予發行本金額為515,128,000港元之可換股債券，其將賦予持有人權利按轉換價(可予調整)將未贖回本金額轉換為轉換股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標公司
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方人士或公司或彼等各自之最終實益擁有人
「土地」	指	目標公司所持位於中國湖南省湘潭市九華示範區黃河路以北、濱江路以西，總面積約為325,989平方米之土地(土地編號2009GTJH041)
「最後交易日」	指	二零一零年十一月十六日，即緊接訂立協議前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年一月四日，即本通函付印前為確定其刊載之若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	賣方應付予目標公司為數人民幣21,276,150元(相當於約24,872,000港元)之款項
「到期日」	指	可換股債券發行日期起計滿第五週年當日(或倘該日並非營業日，則為其後首個營業日)
「金先生」	指	金磊先生，目標公司之主要管理人員
「李先生」	指	李伏初先生，賣方實益擁有人之一及目標公司之主要管理人員
「公開發售」	指	本公司於二零一零年九月完成之公開發售，有關詳情載於章程
「原有股份」	指	股份合併前本公司股本中每股面值0.01港元之股份

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	目前計劃將於土地興建之物業／酒店發展項目
「章程」	指	本公司就公開發售於二零一零年九月七日刊發之章程
「買方」	指	耀田有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「待售股本」	指	目標公司全部註冊及繳足股本之權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)協議及有關發行可換股債券
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股份合併」	指	本公司於二零一零年十二月二十八日進行的股份合併，詳情載於本公司日期為二零一零年十二月八日之通函及日期為二零一零年十二月二十四日之公佈
「股東」	指	股份持有人
「購物中心」	指	民族廣場，位於中國四川省成都市金牛區永陵路19號的五層購物中心，乃本集團於二零零八年收購之物業
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「目標公司」	指	湖南九華國際新城開發建設有限公司，於中國成立之外商獨資企業，由賣方全資擁有
「賣方」	指	亞太(中國)投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「湘潭」	指	中國湖南省湘潭市
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「公里」	指	公里
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

就本通函而言，除另有說明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1元兌1.169港元之概約匯率換算，惟僅供說明用途，並不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED

中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

執行董事：

黎碧芝女士

羅琦女士

許偉利先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

徐沛雄先生

陳通德先生

鄧炳森先生

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園

41樓4101室

敬啟者：

非常重大收購事項

I. 緒言

於二零一零年十一月二十三日，董事局宣佈耀田有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，賣方與買方已有條件同意按代價出售及購買待售股本，即目標公司之全部註冊及繳足股本。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情及股東特別大會通告。

* 僅供識別

II. 收購事項

協議

以下載列協議之主要條款：

1. 日期

二零一零年十一月十六日

2. 協議訂約各方

(i) 買方： 耀田有限公司，本公司之間接全資附屬公司

(ii) 賣方： 亞太(中國)投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司及獨立第三方

賣方由盧燦球先生及李先生分別實益擁有90%及10%權益。賣方之主要商業活動為於目標公司投資控股。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，賣方、盧燦球先生及李先生各自均為獨立第三方，且與控股股東鄭強輝先生(包括其一致行動人士)概無關連。於協議日期前過去十二個月，本公司與賣方及彼等之聯繫人士概無進行任何根據上市規則第14.22條之規定須合併計算之先前交易。

3. 將予收購之資產

待售股本，即目標公司註冊及繳足股本之全部權益。

4. 代價及支付條款

代價須由買方按下列方式清繳：

(i) 初步可退回訂金160,000,000港元須於協議日期以現金支付；

(ii) 24,872,000港元於完成時抵銷貸款；及

(iii) 餘額515,128,000港元於完成時以轉換價發行可換股債券之方式支付。

董事局函件

代價乃由買方與賣方公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考(其中包括)獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司於二零一零年九月三十日對目前由目標公司持有之土地作出之物業估值703,000,000港元。於二零一零年十一月三十日，土地市值約為712,000,000港元。根據上市規則所編製之估值報告收錄於本通函附錄四。

本公司擬以內部資源清繳代價之現金部分，其中約90,000,000港元以公開發售之所得款項支付，及約70,000,000港元主要來自葉問2電影版權之所得款項。

經考慮收購事項及項目擁有巨大投資潛力，且為本集團擴大其收入及盈利基礎之良機，董事認為協議之條款及代價乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

5. 完成之先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (i) 買方信納對目標公司進行之盡職審查結果；
- (ii) 買方收到由買方指定之中國律師事務所將予發出之法律意見(形式及內容為買方所信納)，當中涉及有關買方可能要求之目標公司之所有權及業務之事宜；
- (iii) 聯交所批准轉換股份上市及買賣；
- (iv) 已取得及完成一切所需(包括上市規則)之其他批准、同意及行動；
- (v) 董事局已批准及授權(其中包括)向賣方(或其代名人)發行可換股債券；
- (vi) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准協議項下擬進行之交易，包括但不限於發行可換股債券以及配發及發行轉換股份；及

(vii) 賣方根據協議提供之保證概無在任何重大方面遭違反(或若可補救,未獲補救),或在任何重大方面出現誤導或失實。

於簽訂協議前,除為盡職審查而對土地所在地湘潭進行視察外,本公司亦委任法律顧問及核數師進行盡職審查,其中包括目標公司財務狀況及法律架構。此外,本公司已委任獨立物業估值師編製目標公司之估值報告初稿,以評估收購事項及釐定協議代價。本公司亦已審閱由外聘顧問進行的項目初步可行性研究。於最後可行日期,本公司於盡職審查中並未發現任何重大不利問題。

雖然本集團可豁免第(i)及(ii)項條件,但本集團仍有意於完成前完成第(i)項條件所規定之盡職審查並聽取第(ii)項條件之法律意見。本集團僅於盡職審查過程發現之異常情況(如有)及有關目標公司之法律意見對目標公司(及經擴大集團)營運、業務及財務狀況並無重大不利影響的情況下方會行使豁免權。因此,董事認為,授予本集團豁免權可使本集團靈活決定繼續進行收購事項直至完成,而不會因發現目標公司的細微異常情況取消收購事項。董事相信該等條款屬公平合理並符合股東之利益。

倘買方未能於二零一一年三月三十一日中午十二時正或之前達成上述條件或(視乎情況而定)豁免有關條件(僅限第(i)、(ii)及(vii)項條件),協議訂約各方之責任將告終止,而協議各方均不得就協議向另一方提出任何申索,惟先前違反協議者除外。

於最後可行日期,上述條件均未獲達成。

6. 完成

完成將於協議之所有條件達成或獲豁免後五個營業日內任何一日,或協議訂約各方之間可能協定之較後日期進行。

完成後,目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司及目標公司之財務業績將綜合入賬本集團之綜合財務報表。

7. 可換股債券之主要條款

根據協議，本公司將於完成時發行本金額為515,128,000港元之可換股債券。以下載列可換股債券之主要條款：

發行人：	本公司
可換股債券之本金額：	515,128,000港元
到期日：	可換股債券發行日期起計滿第五週年當日(或倘該日並非營業日，則為其後首個營業日)
利息：	可換股債券按應付可換股債券持有人之可換股債券本金額之年票面利率0.5%計息。就計算任何利息期間而言，倘於月底前之日期提早贖回，則該特定期間之利息須按足月支付。
換股權：	於可換股債券發行日期起至緊接到期日(不包括該日)前一日下午四時正止期間，可換股債券之持有人可將可換股債券之全部或部分(為數1,000,000港元或其完整倍數)按轉換價轉換為入賬列作繳足之轉換股份，惟倘行使換股權(i)引致可換股債券持有人及其一致行動人士合共於本公司當時已發行股本擁有30%或以上或將觸發根據收購守則第26條或根據收購守則其他條文提出強制性全面收購建議責任之其他百分比之權益，從而觸發行使可換股債券所附換股權之可換股債券持有人根據收購守則第26條提出強制性收購建議之責任；或(ii)導致股份之公眾持股量低於上市規則所規定之任何時間之已發行股份之25%，則不會行使換股權。
轉換價：	每股轉換股份0.345港元，惟受構成可換股債券之文據所載之調整條文所規限。

董事局函件

轉換股份之地位：	轉換股份將於各方面與其獲配發及發行當日之已發行股份享有同等地位，並將賦予可換股債券持有人權利參與於其獲配發當日或以後之所有股息或其他分派。
最終贖回：	本公司將按本金額贖回於到期日仍未行使之可換股債券。
本公司提早贖回：	本公司可透過向可換股債券持有人發出十個工作日之提前書面通知，以現金按全數本金額贖回全部尚未行使之可換股債券。
可轉讓性：	<p>在所有適用法例及規例以及向本公司發出之提前通知之規限下，可換股債券持有人可將可換股債券全部或部分（為數1,000,000港元或其完整倍數）及僅可於可換股債券尚未贖回金額少於或等於1,000,000港元時全部出讓或轉讓予本公司關連人士以外之任何人士。</p> <p>本公司及董事將於緊隨本公司獲悉其關連人士不時進行之買賣可換股債券後，知會聯交所有關事宜。</p>
投票權：	可換股債券持有人無權僅因其為可換股債券之持有人而出席本公司任何大會或於會上投票。
管轄法律：	香港法例。

8. 轉換價

股份合併前

每股轉換股份0.0345港元之初步轉換價較：

- (i) 原有股份於最後交易日之收市價每股0.043港元折讓約19.77%；
- (ii) 原有股份於截至及包括最後交易日止連續五個交易日之平均收市價每股約0.0398港元折讓約13.32%；及

董事局函件

- (iii) 每股原有股份未經審核資產淨值約0.0135港元(按於二零一零年六月三十日之未經審核資產淨值約282,061,000港元及於公佈日期發行在外之20,907,840,000股已發行原有股份計算)溢價約155.56%。

股份合併後

每股轉換股份0.345港元之轉換價較：

股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.36港元折讓約4.17%。

若發生下列調整事項，轉換價可根據開立可換股債券之文據所載之預設算式予以調整：

- (i) 股份面值因任何合併或分拆而更改；
- (ii) 本公司以將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、可分派盈餘賬或資本贖回儲備金)撥充資本之方式發行入賬列為繳足之股份(代替現金股息者除外)；
- (iii) 本公司由於削減股本或其他原因向股東(因其股東身份)以現金或實物方式(惟以本公司可分派溢利進行者除外)分派股本；
- (iv) 本公司以供股或授出可認購新股份之購股權或認股權證方式提呈或授出新股份以供股東認購，每股價格低於每股股份於或截至確定股份市價當日前最後一個交易日止出現股份成交之最後五個營業日於聯交所之平均收市價之80%；
- (v) 本公司發行可轉換或兌換為新股份或附帶權利可認購新股份之證券以全數套現，而每股新股份之總實際代價低於每股股份於或截至確定股份市價當日前最後一個交易日止出現股份成交之最後五個營業日於聯交所之平均收市價之80%，或任何該等證券所附帶任何轉換、兌換或認購權利之條款出現修改，使每股股份之總實際代價低於上述平均收市價之80%；

董事局函件

- (vi) 發行股份以全數套現，價格低於每股股份於或截至確定股份市價當日前最後一個交易日止出現股份成交之最後五個營業日於聯交所之平均收市價之80%；及
- (vii) 本公司發行股份以收購資產，每股股份之總實際代價低於每股股份於或截至確定股份市價當日前最後一個交易日止出現股份成交之最後五個營業日於聯交所之平均收市價之80%。

然而，不會就下列各項作出調整：

- (i) 因任何可轉換為股份之證券所附換股權或任何可收購股份之權利(包括轉換可換股債券)獲行使而發行繳足股份；
- (ii) 根據任何僱員或行政人員股份計劃，向本公司或其任何附屬公司之主管人員或僱員發行本公司或其任何附屬公司之股份，或可全部或部分轉換為股份或附有可收購股份權利之其他證券；
- (iii) 本公司發行股份或本公司或其任何附屬公司發行可全部或部分轉換為股份或附有可收購股份權利之證券，作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部分代價；
- (iv) 藉著將任何認購權儲備(或根據可全部或部分轉換為股份或附有可收購股份權利之任何證券之條款而已經或可能設立之類似儲備)全部或部分撥充資本以發行繳足股份；或
- (v) 本公司根據以股代息計劃發行股份，將不少於據此發行之股份面額之款額撥充資本，而此等股份之市值(根據開立可換股債券之文據所載方法計算)不高於股份持有人可選取或原應以現金收取之股息款額之120%。

轉換價每次調整均須經(按本公司選擇)本公司之核數師或認可商業銀行認證。

每股轉換股份初步轉換價0.0345港元乃由本公司、買方及賣方公平磋商後釐定，並已計及(i)原有股份現行市價；(ii)於二零一零年六月三十日每股原有股份之未經審核資產淨值(即0.0135港元)；(iii)經擴大集團之業務前景；及(iv)原有股份買賣之相對較低流通性。儘管初步轉換價低於最後交易日原有股份之收市價，惟此乃本公司擴大其股本基礎之良機。根據上文所述，董事認為初步轉換價乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。於股份合併後，初步轉換價0.0345港元調整為轉換價0.345港元。

9. 轉換股份

於最後可行日期，已發行2,090,784,000股股份。假設全數行使可換股債券所附之換股權，轉換股份之最高數目為1,493,124,637股，佔：

- (i) 本公司現有已發行股本約71.41%；及
- (ii) 經轉換股份擴大後之本公司已發行股本約41.66%。

轉換股份一經配發及發行，將於各方面與當時已發行股份享有同等地位。交易將不會導致本公司控制權有所變動。

其後處置轉換股份並無限制。

III. 上市申請

本公司已向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

本公司將不會申請可換股債券於任何證券交易所上市。

IV. 有關目標公司及項目之資料

1. 目標公司之背景

目標公司為於二零零八年九月八日在中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由賣方所擁有。目標公司之主要業務範圍為物業發展、物業管理及酒店管理。目標公司主要管理人員擁有中國房地產開發業的廣泛經驗。彼等之履歷載於本通函第23頁。完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

2. 項目

土地位於中國湖南省湘潭市九華示範區黃河路以北，濱江路以西。項目仍處於規劃階段及目前有待進一步設計及開發。根據目前計劃，待取得地方機構批准後，土地擬開發成公寓及排屋之低密度住宅單位，目標客戶為湖南省之高收入階層。亦計劃於土地興建一間具備會議設施的五星級酒店。由於本集團現有管理層並無酒店管理相關經驗，本集團可能須外聘顧問及／或酒店管理公司經營項目下之酒店。

土地位於湘潭。湘潭乃湖南省中部地區之地級市，位於湘江中游，與湖南省省會長沙或湖南省政治、經濟及文化之「金三角」株洲僅40公里之遙。於二零零九年，湘潭總面積為5,015平方公里，人口約為2,950,000。

湘潭擁有逾1,200年歷史，乃中國優秀領導人及第一位主席毛澤東等眾多偉人之故鄉。此外，湘潭擁有便利之交通條件。長湘高速公路貫穿湘潭與長沙、株洲及湖南其他城市。107國道(北京至深圳)及320國道(上海至昆明)均途經湘潭。長沙黃花機場距湘潭市區60公里，提供前往北京、上海及廣州等50個城市之定期航班。

湘潭是中國重要機械生產工業基地之一。二零零五年，湘潭在福佈斯發佈的中國最適宜開設工廠的20大城市榜單中排名第三，更多次獲評為「中國優秀旅遊城市」、「最佳商業城市」及「中國十大宜居城市」等。

項目戰略定位之進一步討論載於第24頁至第25頁本董事局函件「目標公司之競爭優勢」一段「政府支持」及「項目戰略定位」分段。

3. 項目之主要許可證及證券

二零一零年二月二十日，目標公司與湘潭國土資源局就土地訂立土地使用權出讓合約。地價及稅項已於二零一零年三月二十五日支付。土地獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，年期分別為70年(於二零八零年六月十日屆滿)及40年(於二零五零年六月十日屆滿)。

誠如本公司之中國法律顧問所告知，目標公司已取得興建及開發項目所需之全部許可證／執照／證書，即《國有土地使用權證》及《建設用地規劃許可證》。根據國有土地使用權證(即潭九國用(2010)第A01017號)及建設用地規劃許可證(地字第潭九規2010015223號)，土地之地盤面積約為290,338.00平方米，而獲准建築面積約為435,507.00平方米。目標公司將根據項目進展於較後階段就興建及開發項目向相關政府機構及／或監管部門申請其他所需之許可證／執照，如《建設工程規劃許可證》及《施工許可證》。目前，董事並無知悉於取得該等許可證／執照／證書之任何可預見障礙。然而，董事無法向閣下保證可取得有關項目建設及開發的所有必要許可、執照、證書或政府批文。倘本集團未能按計劃或無法取得有關許可、執照、證書或批文或，則項目開發可能受不利干擾甚至根本無法完成。

鑑於潛在風險，本集團擬委聘資深承建商建設及開發項目，以確保符合授出相關許可／證書／執照之質量標準及遵守有關適用法規及條例。作為降低風險的措施，本集團與承建商簽訂之建築協議將約定條文，允許本集團就因承建商建設及開發項目質素不佳或違規而無法取得相關許可／證書／執照向承建商索償。此外，為確保按計劃取得所有許可／證書／執照，目標公司將與李先生及金先生訂立為期三年之服務合約，彼等對此方面之相關監管規定及申請程序瞭如指掌。

4. 預期時間表

根據董事所告知，就彼等最佳預測，預期項目建設及開發於二零一一年第三季開始。預計項目開發之可供銷售住宅單位約於二零一二年第四季竣工。預期五星級酒店將於二零一四年初竣工及投入運營，估計目標公司於二零一二年第四季開始產生收益／溢利。然而，於最後可行日期，項目仍處於規劃階段，且經董事確認，現初期階段尚無落實分配公寓及排屋等建築計劃及／或業務計劃。因此，上文披露之預期時間僅供說明且或會變更。

5. 成本及融資計劃

估計項目開發成本總額不會少於人民幣500,000,000元，主要涉及建築成本、銷售及市場推廣開支及行政及管理費用等間接成本。建築成本主要包括建材成本及勞工成本，估計將佔總開發成本之約80%或以上。

鑑於物業發展項目之資本密集及長期性，中國物業開發商向第三方承包商外判興建及開發部分項目並不罕見，第三方承包商將不僅負責興建，同時亦負責興建集資，而承包商付款將於較後階段支付。為避免給本集團之現金流量及資本承擔帶來極大壓力，董事擬物色發展完善且財務狀況穩健之潛在承包商，藉以興建及開發項目，並延期以內部資源及／或物業之銷售所得款項付款。本集團已與若干第三方承建商進行初步接洽。有關建築協議條款及條件之正式磋商將於完成後開始。董事將堅持與選定承建商訂立之建築協議中須約定(其中包括)一項主要條款，即本集團有選擇權要求由選定承建商支付建設階段總建築成本，而本集團應支付予承建商之款項將根據協定付款計劃以預售及／或銷售物業單位之所得款項及／或內部資源撥付。據董事告知，目標公司於設計及興建階段主要產生之費用屆時將用於其日常營運，而此等整體營運費用將由本集團之內部資源及／或銀行借貸(倘需要)撥付。

本集團可能考慮委聘物業經紀從事銷售，而預期相關銷售及市場推廣費用將於較後階段產生。

董事局函件

6. 目標公司未經審核財務資料概要

目標公司於二零一零年一月一日至二零一零年十一月三十日期間、截至二零零九年十二月三十一日止年度及自二零零八年九月八日(成立日期)至二零零八年十二月三十一日期間之經審核財務資料概述如下：

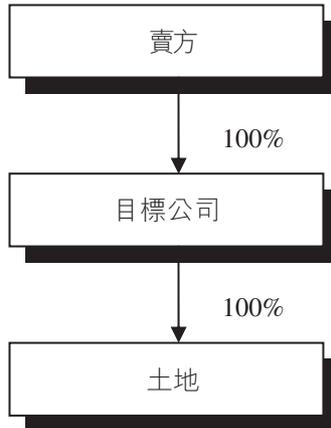
	自二零一零年 一月一日至 二零一零年 十一月三十日 人民幣千元 (經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	自二零零八年 九月八日 (成立日期)至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
營業額	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
除稅後虧損	<u>(5,111)</u>	<u>(3,438)</u>	<u>(127)</u>
	於二零一零年 十一月三十日 人民幣千元 (經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產/(負債)淨值	<u>91,480</u>	<u>26,854</u>	<u>(127)</u>

除土地外，目標公司並無主要資產/負債。

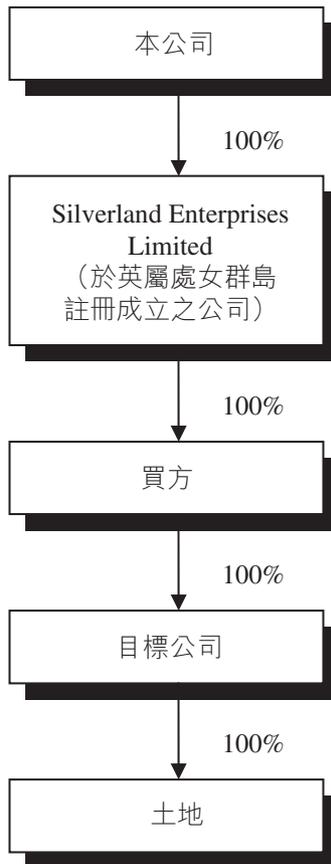
完成前後本集團之架構如下：

董事局函件

完成前：



完成後：



7. 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將綜合計入本集團賬目。

完成將使本集團資產總值及負債總額分別增加約819,841,000港元及728,841,000港元。經擴大集團未經審核備考財務狀況表載於本通函附錄三。根據載於本通函附錄二之目標公司財務資料，目標公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後虧損約為人民幣3,438,000元，而截至二零一零年十一月三十日止十一個月約為人民幣5,111,000元。然而，鑑於目標公司於完成開發項目後之未來發展潛力，董事認為收購事項將促進經擴大集團未來盈利。

V. 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事電影製作及相關業務以及中國物業投資業務。

近年來，本集團面臨來自其他市場競爭者之激烈競爭，並一直積極開辟新商機，以擴展其現有業務。於二零零八年，本集團透過收購中國四川省成都市之購物中心開始涉足不斷增長之中國物業市場。是次收購事項經證實有益於本集團，為本集團提供穩定之收入來源。

自二零零八年十月政府首次鼓勵性干預物業市場以應對全球經濟衰退導致市場發展放緩，中國房地產業顯著復蘇。二零零九年，出於對可能形成資產泡沫的憂慮，政府的支持態度有所改變，轉而著重消除物業市場投機行為。自二零零九年底，中央政府推行一系列緊縮措施（例如：收緊物業信貸），防止物業市場投機過熱（有關中國房地產業監管體制之詳細討論載於本通函附錄五）。過往數月，中國物業市場的走勢明顯受政府政策影響，成交量下跌，某些城市的若干物業項目價格有所下降。

過往數年，物業開發商在中國大量投資，引致對物業市場若干行業過熱之憂慮。為此，中國政府已不時頒佈緊縮措施遏抑物業開發過熱之情況，並遏制住宅物業市場之投機行為。該等措施包括下述（其中包括）各項：

- 於任何指定年度地方政府批准用作住宅物業開發之土地供應至少70%以上須用於開發中低成本之中小型單位及廉租房物業；

董事局函件

- 採納「70/90規定」，規定自二零零六年六月一日起，已批准或在建之住宅項目總建築面積至少70%以上為建築面積90平方米以下之單位；
- 對於首次置業者，首付金額不得低於購買價之30%（不論建築面積）；對於使用按揭貸款之二次置業者，首付金額不低於購買價之50%且按揭貸款利率不低於中國人民銀行頒佈之貸款基準利率之1.1倍；對於使用按揭貸款之三次及以上置業者，首付金額及利率將大幅提高。此外，銀行須暫緩向使用按揭貸款之三次及以上置業者或無法提供持續一年以上繳納稅款及社保費用憑證之非居民發放按揭貸款。政府當局將採取內部措施，限制可供購置之住宅物業最高數目；
- 對於商業物業買家，(i)要求銀行不得向購買預售物業發放貸款，(ii)首付金額提高至不低於相關物業購買價之50%，(iii)按揭貸款利率提高至不低於相關貸款基準利率之1.1倍，及(iv)儘管商業銀行基於其風險評估具有一定靈活性，該等銀行貸款之期限限制為不得超過10年；
- 對於商住兩用物業之買家，首付金額提高至不得低於相關物業購買價之45%，其他條款類似於商業物業；
- 於二零零六年六月一日，對轉售持有期不足五年之物業所得全部款項徵收營業稅。中國政府於二零零九年頒佈若干減低或豁免營業稅政策，如：(i)自最後轉讓日期起計兩年後轉讓普通住房可免繳營業稅；(ii)自最後轉讓日期起計兩年以上轉讓非普通住宅或自最後轉讓日期起計兩年內轉讓普通住宅，就轉讓該等住房之轉讓價及原購入價之差額徵收營業稅；及(iii)自最後轉讓日期起計兩年內轉讓任何非普通住宅，就該等轉讓之所有售價徵收營業稅。於二零零九年十二月二十二日，鑑於全國物業價格高漲，財政部與國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，遏制物業市場投機行為。根據通知，自二零一零年一月一日起，自購

董事局函件

買日期起計五年而非兩年內轉讓任何非普通住宅，就銷售收入全額徵收營業稅。自購買日期起計五年以上轉讓非普通住宅或自購買日期起計五年內轉讓普通住宅，就銷售收入及購入價之差額徵收營業稅。自購買日期起計五年後轉讓普通住房可免繳營業稅；

- 撤回出售住宅物業並於出售後一年內另購住宅物業之置業者享有之若干個人所得稅優惠待遇；
- 禁止轉售所購入之未竣工物業；
- 將每月按揭付款限於個別借貸人每月收入之50%，並將每月總還債額限於個別借貸人每月收入之55%；
- 對自土地使用權出讓合約規定之施工日期起計一年內仍未開發之土地徵收土地閒置費用，而閒置達兩年或以上之土地將註銷土地使用權；
- 銀行不得向持有閒置土地或投機土地之開發商為開發新商業物業項目而提供貸款；
- 對於囤積物業用以投機或哄抬物業價格之開發商施加限制甚至撤銷營業資質；
- 撤回違反相關規劃許可證項目之批文；及
- 禁止授予土地用以興建別墅及限制興建高檔住宅物業之土地供應。

根據目前計劃，待取得地方機構批准後，土地擬開發成公寓及排屋之低密度住宅單位，目標客戶為湖南省之高收入階層。鑑於湘潭之美好前景及其不斷發展之旅遊業務，亦計劃於土地興建一間具備會議設施的五星級酒店。

上述為遏止房地產業過熱而採取之若干限制法規及措施可能影響本集團之未來業務，限制本集團之資金來源，甚至限制項目按照目前計劃發展。尤其是，上文所述「70/90規定」要求自二零零六年六月一日起，已批准或在建之住宅項目總建築面積至少70%以上為建築面積90平方米以下之單位。根據建設部於二零零六年七月六日頒佈之《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，有關限制適用於城市所有新建住宅項目。即對任何城市而言，該市開發建設項目總建築面積之至少70%須為建築面積90平方米以下之住宅單位。

由於「70/90規定」限制乃針對全城市所有新住宅項目，因此有關限制不一定影響項目，故董事現時無意修訂發展計劃。由於項目仍在規劃階段，尚待日後進行設計及發展，且受當地機構審批，倘項目之發展計劃因任何限制性措施而受影響，則視乎發展計劃受限制性措施影響之程度，本公司將與其管理層及專業顧問合作，因應情況採取適當措施。

然而，董事相信中央政府規管物業市場的目標簡單明確，即催生穩定的物業售價，向低收入群體供應充足的公共住房。政府不希望售價及成交量大幅調整，以防引發潛在銀行體系風險及導致國內生產總值下降。因此，董事認為有關降溫措施主要集中在遏制預期房價高企城市（例如，上海、北京及深圳）投機行為及交易。董事認為，鑑於二或三線城市的基本需求，該等地區所受影響不大。此外，董事對中國物業市場中長期發展持樂觀態度。經歷全球金融危機後，中國地區經濟進一步制衡以及城市化必然成為未來數年的趨勢。加速全國城市化發展將為房地產業帶來驚人前景。

鑑於該地區之地理位置及寬廣面積，董事認為收購事項及項目擁有巨大投資潛力，實為本集團擴大其收入及盈利基礎之良機。董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。

完成後，本公司擬繼續於中國從事電影製作業務及與物業投資同時進行之相關業務。本公司目前無意於完成後變更董事局之組成。於最後可行日期，本公司並無訂立任何有關出售或終止或縮減其現有主要業務或相關資產之協議、安排、諒解或磋商（不論是否已落實）。

VI. 有關目標公司主要管理人員之資料

目前，本集團持有購物中心作投資，負責購物中心之高級管理層之擁有物業管理之豐富經驗。由於目前概無董事及本集團高級管理層擁有物業興建及開發領域之具體經驗及知識，故目標公司將與其兩名主要管理人員－李先生及金先生各自訂立為期三年之服務合約。李先生及金先生擁有監管及營運目標公司新業務及項目所需之豐富經驗及知識。據董事確認，於完成後，李先生及金先生將成為本集團高級管理層之成員而非董事。董事局將繼續負責監管及監察目標公司之企業管理及財務事務。除與李先生及金先生訂立服務合約外，本公司目前並無任何招募計劃。

李先生及金先生之背景資料載列如下：

李伏初先生，64歲，目標公司之主席兼董事總經理，並為賣方之實益擁有人之一，自目標公司註冊成立起加盟旗下。李先生於一九八五年至一九八八年及一九八九年至一九九二年曾相繼擔任湖南華宇企業有限公司及華湘(海南)有限公司之董事總經理。彼於二零零四年至二零零七年亦獲委任為長沙恒鑫置業有限公司之副主席。於二零零六年，恒鑫•南北灣(長沙恒鑫置業有限公司物業之一)獲授「長沙最佳物業」之榮譽。李先生於物業開發及銷售管理方面積逾10年經驗，並擁有逾30年之中國企業管理經驗。此外，彼為湖南省第七、八、九及十屆省政協委員會委員；湖南省政協港澳台僑及外事委員會副主任、湖南省旅遊協會常務理事、湖南省旅遊學會常務理事以及湖南省海外聯誼會副主席。

李先生於完成後將負責本集團之物業及酒店管理部。

金磊先生，38歲，目標公司之副主席兼執行董事，於二零零八年九月加盟目標公司。金先生於物業開發方面積逾17年豐富經驗。彼於一九九三年至一九九五年曾擔任山東淄川建築設計院之總土木工程師。此外，於一九九五年至二零零一年，金先生為山東黃淮糧油機械集團(濟寧機械設計院土木建築室)之主任工程師。於二零零二年，金先生獲中國山東省濟寧市政府頒授「百名經濟管理人才」之榮譽。金先生持有華東交通大學之工業及民用建築學士學位及中國人民大學之工商管理碩士學位。

金先生於完成後將負責本集團之物業開發部。

VII. 目標公司之競爭優勢

目標公司主要管理人員於房地產開發行業擁有廣泛經驗及技能

誠如上文董事局函件「有關目標公司主要管理人員之資料」一段所披露，目標公司之高級管理層李先生及金先生於中國房地產業擁有豐富經驗及技能。例如，李先生於二零零四年至二零零七年擔任長沙恒鑫置業有限公司副主席，於二零零六年，恒鑫•南北灣(長沙恒鑫置業有限公司物業之一)獲授「長沙最佳物業」之榮譽。金先生於物業開發領

域積逾17年經驗，並於二零零二年獲中國山東省濟寧市政府頒授「百名經濟管理人才」之榮譽。彼等於中國房地產業之廣泛經驗使目標公司成為全國房地產開發商的理想戰略合作夥伴。

對當地市場瞭解深入，坐擁湖南省廣泛資源網絡

目標公司之高級管理層對當地市場瞭解深入。李先生早在一九八五年於湖南省創業，積逾10年房地產開發經驗。彼於湖南省擁有廣泛資源網絡，包括但不限於與當地市政府的穩固聯繫，有助目標公司立足湘潭生機勃勃的房地產市場，進一步將業務拓展至湖南省其他城市。

政府支持

項目毗鄰九華經濟區(「九華經濟區」)以北地區，東臨湘江生態經濟風光帶，西臨湘潭大學。九華經濟區距湘潭市中心僅5公里，距長沙市中心27公里。

九華經濟區位於長株潭試驗區(長沙、株洲及湘潭綜合改革試驗區，或「長株潭城市群」)中心地帶。開發計劃受中國政府支持，旨在將長株潭城市群建設成促進湖南省經濟開發的重要動力，並將湘江打造成中國萊茵河。誠如湖南省高級政府官員於二零一零年三月所披露，長株潭城市群將建設成為全國「兩型」社會示範區，以及湖南省社會經濟健康快速發展的核心增長極。為達到上述目的，該區域將大力改善基礎設施，包括但不限於推進交通網絡建設、能源整合、信息共享、生態建設及環境治理；為長沙、株洲及湘潭鋪設成品油及天然氣管道；建立一體化信息平台，同時改善生態保護建設機制。

根據長株潭城市群的區域規劃以及湖南省與湘潭各自的「十一五」經濟社會發展規劃，九華經濟區被列為長株潭城市群的重點發展區域之一，同時亦是中國科學技術部認可的機電一體化工業基地，以及市政府構想的汽車工業基地。因此，董事有信心，項目

將於可見未來大大受惠於長株潭城市群以及九華經濟區的持續發展，特別是改善基建休閒設施。

項目戰略定位

誠如上文所披露，項目位於長株潭城市群，處湘江以西，對望當地著名旅遊景點韶山，距長沙市中心僅15公里，距株洲市中心20公里，距湘潭市中心15公里。根據外聘顧問進行之可行性初步研究，湘潭僅有一間五星級酒店，位於湘江東面，而截至最後可行日期，湘潭西側並無四星或以上級別之酒店。董事認為酒店項目競爭不大，故本集團可獲得更多商機。

VIII. 有關本集團之資料

本集團主要從事電影製作、發行及授權使用業務及於中國進行物業投資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增加91%至120,993,000港元(二零零八年：63,229,000港元)。營業額增加主要由於電影製作及中國物業投資回報增加。本公司擁有人應佔溢利為6,694,000港元(二零零八年：虧損216,317,000港元)。每股基本盈利為0.3港仙(二零零八年：每股虧損18.53港仙)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額85,989,000港元，較二零零八年上升158%。電影發行及授權使用業務的營業額均有增長，主要得益於「葉問」及「家有囍事2009」兩部電影於香港、中國、東南亞以至其他海外市場票房報捷且好評如潮。

「葉問」於全球各大主要電影市場發行，廣受推崇中國武術之觀眾青睞。除來自全球發行及授權使用的收益之外，「葉問」於香港及中國的票房收益分別約為25,500,000港元及人民幣120,000,000元。本集團於二零零九年農曆新年推出「家有囍事2009」，成為二零零九年度港產片票房冠軍，票房收益達23,340,000港元。

據董事告知，本集團將會積極研究及發展電影相關科技，特別將專注於三維(3D)電影製作。新興起之3D電影為觀眾帶來視覺上的新鮮感及新刺激，董事認為此必將為電影業帶來革命性之衝擊。作為業內之主要經營者，本集團將不斷尋求及把握盈利先機，以維持其於業內之領導地位。

董事局函件

本公司投資之首套全明星3D電影「大鬧天宮」(暫定片名)已開拍，預期於二零一二年上映。

就物業投資而言，購物中心大部分經已租出。隨著購物中心的知名度及受歡迎程度不斷提升，董事局有信心能在與租戶續約時，就合約內容加入較有利於本集團之條款，為本集團及股東帶來更佳租金回報。

本集團將繼續以維持電影製作、發行及授權使用業務及國內物業投資業務穩健增長為目標，並將進一步積極拓展上述業務的市場佔有率，旨在為股東帶來更大回報。

IX. 股權架構

以下載列(i)於最後可行日期；(ii)緊隨行使可換股債券所附之換股權(最多佔本公司已發行股本29.9%)後；及(iii)緊隨全數行使可換股債券所附之換股權後(僅供參考)本公司之股權架構：

	於本通函日期		緊隨行使 可換股債券所附之換股權 (最多佔本公司已發行 股本29.9%)後		緊隨全數行使可換股 債券所附之換股權後(附註)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
鄭強輝先生及其一致 行動人士	1,105,390,690	52.87	1,105,390,690	37.06	1,105,390,690	30.84
公眾股東	985,393,310	47.13	985,393,310	33.04	985,393,310	27.49
賣方及其一致行動人士	-	-	891,789,466	29.9	1,493,124,637	41.66
總計	<u>2,090,784,000</u>	<u>100</u>	<u>2,982,573,466</u>	<u>100</u>	<u>3,583,908,637</u>	<u>100</u>

附註：

- 倘可換股債券持有人及其一致行動人士將持有超過30%之全部已發行股份或將觸發可換股債券持有人提出全面收購建議責任之其他百分比，則可換股債券不得轉換為股份。本欄所示數字僅供參考。

X. 於過去十二個月之集資活動

於二零零九年十一月二十日，本公司將合共435,580,000股配售股份按每股配售股份0.145港元之配售價成功配售予不少於六名承配人。約62,300,000港元之所得款項淨額按擬訂用途用作償還債務及撥作本集團之一般營運資金。

本公司於二零一零年九月按每股股份0.0109港元之價格完成公開發售，基準為每持有一股現有股份獲配發七股發售股份，並籌得所得款項淨額約193,400,000港元。誠如章程所披露，所得款項淨額中約57,000,000港元將用作撥付於二零一零年六月二十一日訂立之合營企業協議項下之餘下投資（詳情載於本公司日期為二零一零年六月二十一日之公佈）及餘額將用作製作與葉問系列相似或相關之其他「功夫」影片及本集團一般營運資金。本公司擬動用一般營運資金中之90,000,000港元以支付代價之初步可退回訂金之部分付款。董事認為，將一般營運資金分配至有關初步可退回訂金之部分付款並無導致更改所得款項用途。因此，董事確認並無更改所得款項用途。餘額約46,000,000港元已用於並將用於電影製作。

除上文所披露者外，本公司於過去十二個月並無進行任何集資活動。

XI. 上市規則之含義

由於上市規則所規定之相關百分比率超過100%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則有關申報、公佈及批准規定。由於概無股東於協議中擁有權益，故並無股東須於股東特別大會上就提呈批准有關協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

XII. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第169至170頁。謹訂於二零一一年一月二十四日（星期一）上午十一時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會，以考慮及酌情以投票表決方式批准協議及其項下擬進行之交易。隨本通函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下按隨附代表委任表格列印之指示將代表委任表格填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

XIII. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准協議及其項下擬進行之交易。

XIV. 一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝
謹啟

二零一一年一月七日

風險因素

閣下在股東特別大會上作出投票決定前，須仔細考慮本通函之所有資料，包括下述風險及不確定因素。閣下尤其須注意目標公司之業務只位於中國，而規管目標公司之法律及法規環境在若干方面與其他國家所適用者大相逕庭。經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績會因下述任何風險而蒙受重大不利影響。

有關收購事項之風險

收購事項構成投資新業務並或會對本集團之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。

收購事項構成投資新業務，即物業開發及酒店管理業務，而本公司過往未曾接觸此範疇業務，亦無相關經驗。新業務連同其監管環境或會對本集團之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。由於本集團過往未曾接觸此項新業務，亦無相關經驗，故無法確定可從新業務取得任何回報之時間及金額，亦無法控制可能會引致虧損之營運風險。

為此，作為緩解風險之措施及收購事項之完整部份，項目將繼續由目標公司之主要管理人員管理，該等管理人員於中國物業開發(即本集團將從事之業務)方面擁有豐富知識及經驗。

收購事項有待協議內所載之各項先決條件獲達成後，方告完成，惟無法保證所有先決條件均可達成。

收購事項有待達成各項先決條件(其詳情載於本通函「董事局函件」內「完成之先決條件」一段)後，方告完成。若干先決條件之達成不在收購事項所涉及訂約各方之控制範圍之內，乃由於若干先決條件涉及第三方之決定。該等先決條件包括(其中包括)在股東特別大會上取得股東之批准以及取得聯交所上市科批准轉換股份上市及買賣。由於該等先決條件之達成超出收購事項所涉及之訂約各方之控制範圍，因此無法保證收購事項將會如期完成。

緊隨完成後本公司現有股東之股權百分比將會大幅攤薄。

根據協議，倘獲全數行使，可換股債券可轉換為合共1,493,124,637股轉換股份，佔向賣方配發及發行後之本公司經擴大已發行股本約41.66%。根據可換股債券之條款，倘可換股債券持有人及其一致行動人士將持有超過全部已發行股份之30%或將觸發可換股債券持有人提出全面收購建議責任之其他百分比，則可換股債券不得轉換為股份。然而，倘可換股債券持有人行使可換股債券准許之最高換股權(即29.9%)，則本公司現有股東之股權百分比仍會大幅攤

風險因素

薄。進一步詳情載於本通函「董事局函件」內「股權架構」分節。因收購事項以致股份價值提高，未必一定在其市價中得到反映，亦未必會抵銷對現有股東之攤薄影響。

經擴大集團未必能為資本所需取得額外資金或從其營運產生充裕現金。

經擴大集團可能需要外來額外資金及內部產生現金，以為目標公司及項目之營運融資。無法保證外來資金或內部產生現金將足以或可供動用以滿足經擴大集團之財務需要。無法保證經擴大集團將能按其可接納之條款或按可接納之成本取得額外外來資金或取得任何額外外來資金。如經擴大集團不能按其可接納之成本取得足夠資金，或經擴大集團獲授之任何現有銀行信貸終止或削減，其擴展業務或為營運融資之能力可能受到制約或限制。

經擴大集團之業務主要依賴目標公司之高級管理層及行政管理人員之持續效勞及其招攬及挽留合資格管理層團隊之能力。

由於概無董事現時擁有房地產建設及開發方面的具體經驗及技能，故本集團日後是否成功將依賴目標公司高級管理層人員之服務，尤其是李先生及金先生，兩位於中國物業開發方面積逾10年經驗。倘目標公司一名或以上高級行政人員或其他人員無法或不願繼續擔任現職，本集團可能無法輕易物色替任人選，甚至未能物色替任人選，本集團未來業務或會因而中斷，而本集團之財務狀況及經營業績或會蒙受重大不利影響。由於中國市場爭相招攬具物業開發經驗之高級管理人員及核心人員，但合資格人選極為有限，故本集團日後或無法招攬及挽留更有才幹之高級管理人員及核心人員，本集團之業務及前景可能因此蒙受不利影響。

有關目標公司業務及目標公司營運所屬行業之風險

目標公司並無有關物業開發之往績記錄。

目標公司自二零零八年九月八日成立以來並無著手任何物業開發項目。目標公司主要持有土地作投資且並無有關物業開發及／或酒店管理之往績紀錄。儘管主要管理人員，特別是李先生及金先生於中國物業開發業務擁有豐富經驗及技能，本公司無法保證目標公司於完成後可運用主要管理人員之經驗及技能。倘未能運用主要管理人員之經驗及技能或會對項目成功開發構成不利影響，導致本公司之未來前景、盈利能力及財務業績受損。

風險因素

本集團在將業務拓展至新酒店業務時未必能成功借鑒集團過往在物業投資方面之經驗。

本集團現涉足酒店管理業務。本集團現持有及管理位於成都市之高端購物中心作投資項目，惟本集團在電影製作及商用物業投資業務方面之經驗未必適用於酒店管理業務。本集團無法保證可借鑒過往經驗應對新酒店業務之挑戰。本集團或須依賴外聘顧問或第三方酒店管理公司對項目下之酒店進行日常營運。倘其表現不盡如人意，酒店客房之入住率及／或租值或會以至本集團之經營業績將蒙受不利影響。此外，項目下之酒店之財務業績亦受本集團控制範圍以外之若干因素影響，如當地經濟狀況以及業務活動、商務旅行及觀光旅遊水平等。湘潭市場對高端酒店之需求未必充足及可持續，故該新業務分部未必能如預期般獲利或產生經常性收入或現金流，甚至會錄得虧損。

本集團在將業務拓展至其他城市時未必能成功借鑒集團過往在物業投資方面之經驗。

本集團於二零零八年收購位於成都市之購物中心後開始涉足物業投資業務，新業務為本集團帶來穩定的租金收入來源，實為成功之舉。然而，項目位於湖南省，當地在經濟發展程度、地勢、文化、管制規定、對承建商以及行業慣例及習俗之熟悉程度以及客戶品味、行為及喜好等方面，可能有別於成都市之市場及環境狀況，故本集團之過往經驗未必適用於湖南省。此外，本集團進入新市場及地域時，會與當地開發商互相競爭，該等開發商在當地站穩腳跟，對當地管制規定以及行業慣例及習俗更為熟悉，且與當地承建商建立了更穩固之業務關係，因此可能較本集團更具競爭優勢。吾等將依靠李先生及金先生之持續服務，彼等深諳當地市場且與地方政府及地方承建商建立良好關係，本公司可能無法借鑒過往經驗或對集團業務拓展目標湖南省之物業市場缺乏了解，則可能對本集團之財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

如本集團未能為項目取得或被有關政府當局認為未能取得或經重大延誤後方取得中國政府之批文或證書，則本集團之業務、財務狀況及經營業績可能蒙受重大不利影響。

中國房地產行業受到中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守適用法律及法規規定之多項要求，包括地方機構為執行該等法律及法規而制定之政策及規章。為開發及完成一個物業開發項目，物業開發商必須取得相關管理機構在項目各個階段發出之各式許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證或竣工驗收證

風險因素

書或確認。各項批文須符合若干條件方可取得。經本公司中國法律顧問告知，目標公司已取得興建及開發項目所需之全部許可證／執照／證書，即《國有土地使用權證》及《建設用地規劃許可證》。目標公司將根據項目進展於較後階段就興建及開發項目向相關政府機構及／或監管部門申請其他所需許可證／執照，如《建設工程規劃許可證》及《施工許可證》。開發項目預期時間表載於本通函「董事局函件」一節「有關目標公司及項目之資料」一段。

董事目前並不知悉取得相關許可證／執照／證書有任何可預見障礙。然而，本集團無法向閣下保證在取得所需許可證、執照、證書及批文之過程中不會面對重大問題，亦無法保證日後可適應與中國整個房地產市場有關之不時生效之新法律、法規或政策或與授出批文有關之特定程序。此外，相關監管部門批核本公司之申請亦可能耗時。倘本集團無法按計劃或根本無法取得相關許可證、執照、證書或批文，則項目開發可能受不利干擾甚至根本無法完成。

本集團未必能如期完成項目甚至無法完成項目。

物業開發項目在施工前及施工期間需要大量資本開支。完成開發項目所需之時間及成本或會因多項因素而蒙受不利影響，包括：

- 取得政府部門或機構所授出之必需執照、許可證或批文有所延誤；
- 國家、省級或地方政府之規例；
- 現有住戶搬遷及／或拆除現有建築物；
- 物料、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 原材料價格上漲；
- 建材質量問題；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 向中國匯寄離岸資金延誤；

風險因素

- 天災；及
- 惡劣天氣。

倘基於上述原因而導致項目施工延誤或未能按計劃規定、進度或預算完成施工，可能導致本集團之收入損失或延遲確認收入及回報減少。若預售物業開發項目未能依時完成，預售單位之買家有權獲得延期交付之賠償。若延期超過某個期限，買家甚至有權終止預售協議並就損害索償。此外，在規劃與開發過程中之任何階段都可能出現其他規管制度改變、競爭、不能取得政府批文或需要改變項目開發慣例。本集團未必能如期完成項目甚至無法完成項目。

本公司可能需要維持相當高之債務水平以為項目發展融資，而本公司可能未擁有充裕現金流量為本公司營運提供資金或履行本公司之財務責任。

物業發展業務屬資本密集型。土地收購及物業發展一般須投入大量資金，以及可能在數月或數年後方能透過預售或銷售竣工物業發展項目產生現金流入(如有)。因此，本集團擬物色發展完善且財務狀況穩健之潛在承建商興建及開發項目且同意延期付款。倘本公司未能委聘同意延期付款安排之承建商，則為向項目發展融資，本公司可能需要維持相當高之債務水平，其中大額債務以本公司所持之若干物業及土地使用權作抵押。然而，本公司無法向閣下保證，本公司將能以可接受之條款取得任何銀行貸款或信貸融資。本公司之融資能力將視乎若干因素，而當中眾多因素並非本公司所能控制。中國政府過往已就金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業開發商之借貸規定，其中包括：

- 提高接受存款金融機構之存款準備金率(即機構就其客戶之存款必須存於中國人民銀行之準備金最低金額)，自二零一零年初起合共上調1.5%；
- 禁止中國之商業銀行向物業開發商授出貸款以支付土地出讓金；
- 倘物業開發商內部可用作有關項目之資金少於該項目之估計所需資金總額之20%，則禁止中國之商業銀行向有關物業開發商授出貸款；
- 限制向持有大量閒置土地及空置商品房之物業開發商授出或擴大循環信貸融資；

風險因素

- 禁止向將地塊閒置或從事土地投機之物業開發商授出新項目貸款；
- 禁止商業銀行接受空置三年以上之商品房作為按揭貸款之抵押品；
- 禁止物業開發商以從相關物業發展項目所在位置以外地區之銀行取得之貸款為該物業發展項目提供資金；及
- 限制中國之商業銀行提供用作開發豪華住宅物業之貸款。

經本公司之中國法律顧問確認，項目所在之湘潭市／長沙市適用之中國法規及地方法規現時並未規定豪華住宅物業發展項目之具體定義。商業銀行及地方政府機關於釐定某項目是否受限制時一般考慮該項目之多個方面，如整個項目之地積比率等。本公司無法向閣下保證，本公司將不會因法規或其詮釋變動或商業銀行或地方政府機關實施之規定或其他原因而受到任何融資限制。本公司無法向閣下保證，中國政府將不會推行其他措施，從而限制本公司獲取資金。上述及其他中國政府推行之措施或會限制本公司動用銀行貸款或其他形式融資以為項目發展提供資金之靈活性及能力，從而可能令本公司須維持相對較高水平之內部資金。因此，本公司之業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，本公司無法向閣下保證本公司將擁有充裕之現金流量以履行財務責任。於最後可行日期，本公司就借貸承擔若干利息責任，於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及由二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日，本公司銀行借貸利息開支(包括資本化部分)分別為279,000港元、148,000港元及36,000港元。截至二零一零年六月三十日，本公司借貸的年利率為3.375%，即每年最優惠利率減1.5%。由於項目位於湖南省，本集團可自中國當地銀行獲取貸款，故此，本公司大部分借貸或會按中國人民銀行所公佈貸款基準利率計息。中國人民銀行不時調整貸款基準利率，例如中國人民銀行於二零零七年六次上調一年期貸款基準利率，由年初之6.12%上調至二零零七年十二月二十一日之7.47%。有關貸款基準利率已持續下調，一年期人民幣貸款基準利率已下降至二零零八年十二月二十三日之5.31%，為二零零六年以來最低。然而，中國人民銀行或會再次調高貸款基準利率以控制中國經濟增長率或為其他政策目的。中國人民銀行之任何利率上調均可能對本公司之財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

按揭融資之成本可能變得更加高昂，或不再具有吸引力或難以獲得。

物業買家通常依賴按揭為彼等提供購房資金。利率增加或會大幅提高按揭融資成本及影響物業之承購力。中國人民銀行於二零零八年十二月調低超過五年期附息貸款之借貸基準利率至5.94%，為二零零六年以來最低。倘中國人民銀行決定上調借貸基準利率，本公司潛在客戶之按揭融資額將更高。此外，中國政府及商業銀行亦可能提高首期付款比例、施加其他條件或變更監管框架或借貸政策，從而使潛在物業買家不能獲得按揭融資或令按揭融資不再具有吸引力。根據現行中國法律及法規，單位建築面積少於90平方米之住宅物業買家在透過按揭支付購買價前通常須支付物業購買價最少20%。自二零零六年五月起，中國政府提高首次置業人士（倘有關物業之單位建築面積為90平方米或以上）之最低首期付款至購買價之30%。自二零零七年九月起，就使用按揭融資第二次置業之人士，中國政府提高最低首期付款至購買價之40%，並於二零一零年四月進一步提高最低首期付款至50%，而最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率之110%。商業物業買家之最低首期付款已增加至購買價之50%，而最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率之110%，最高貸款期不得超過十年。此外，按揭銀行或不向個別貸款人（倘預期按揭貸款之每月還款額超過個別貸款人月收入之50%或倘個別貸款人之總還款金額超過其月收入之55%）借款。倘按揭融資之可得性或吸引力減少或受限制，則本公司眾多潛在客戶可能無法購買項目之住宅單位，因而本公司業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

建材成本增加或會對本集團之經營業績帶來負面影響。

建材構成物業項目建造成本之主要因素。一般而言，建材成本計入應付承建商之合約費用內，該等承建商通常負責採購所需建材。然而，本集團須承擔因建材價格超出若干限額所增加成本之一部分。由於中國物業開發行業近年急速發展，建材價格大幅上漲。是項價格調整條款在物業興建協議中並不常見，本集團或須與第三方承建商訂立附有類似定價條款之合約，該合約一定程度上將受本集團控制範圍以外之市場慣例影響。此外，不能保證本集團之承建商將在無需作出任何費用調整之情況下能確實完成履行合約或完成履行合約，或本集團能在建材價格持續上漲時能以同等費用找到替代承建商。倘本集團之承建商因建材價格上漲或其他原因而無法按固定價格履行合約，本集團或會招致重大訴訟成本及替換成本，從而對本集團之經營業績帶來不利影響。

風險因素

本集團依賴獨立承建商。

本集團擬聘用獨立承建商提供各項服務，包括建築、打樁及地基建設、工程設計、室內裝修、機電及公用設施安裝。本集團主要按承建商在質素方面之聲譽、過往記錄及引薦挑選承建商。然而，本集團無法保證任何該等承建商所提供之服務能夠一直令人滿意或符合本集團之質素要求。此外，本集團無法保證項目將能如期竣工或能竣工。倘本集團之承建商因財政或其他困難而未能提供令人滿意之服務，本集團可能因此產生額外成本，從而對本集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國競爭加劇對本集團之業務及財務狀況可能造成不利影響。

中國物業市場之競爭加劇。本集團潛在之競爭對手包括主要國內國有及私人開發商以及香港及世界各地之開發商。本集團若干潛在之競爭對手或擁有更雄厚之市場推廣、財務及技術資源、更具經濟規模、知名度更高，並擁有更優秀之往績記錄及於若干市場擁有更穩固之關係網。物業開發商之間競爭激烈，可能導致土地收購成本上升、建造成本增加及推以招攬優質承建商及合資格僱員、物業供過於求、物業價格下跌或相關政府機關審批新物業開發項目之速度減慢，以上任何一種情況均可能對本集團之業務及財務狀況造成不利影響。此外，中國之物業市場瞬息萬變，倘本集團未能以較本集團競爭對手更迅速或更有效之方式回應市況之轉變，本集團之業務、經營業績及財務狀況可能蒙受不利影響。

倘若本集團未有遵守土地使用權出讓合約條款，本集團可能遭罰款或收回土地。

按中國法律，本集團如不根據土地使用權出讓合約條款(包括有關繳付土地出讓金、拆遷安置費用及其他費用、土地指定用途、物業開發施工及完成時間之條款)開發物業項目，中國政府部門可發出警告或施加罰款，及／或向本集團發出收回土地之命令。其中，根據中國現行法律，倘若本集團由土地使用權出讓合約訂明之施工日期起計超過一年但於兩年內仍未開始開發，則有關中國國土局將會向本集團發出警告通知，並向本集團徵收最高相等於土地出讓金20%之土地閒置費用。倘若本集團未能於土地使用權出讓合約訂明之施工日期起計兩年內開始開發，則本集團之土地使用權將會被有關中國國土局收回，且不作出任何補償。

風險因素

根據日期為二零一零年二月二十日有關土地之土地使用權出讓合約，土地將於二零一零年七月一日前開始興建。倘未如期動工，目標公司將申請延長時限，惟期限不得超過一年。誠如中國法律顧問告知，延遲動工乃因當地政府推遲拆遷安置計劃所致。當地政府推遲拆遷安置構成目標公司抗辯當地政府因延遲動工而對其發起之任何申索及／或處罰之理由。於最後可行日期，目標公司尚未收到中國監管部門通知，稱其持有任何閒置土地或產生任何土地閒置費用。然而，倘若本集團日後未遵守土地使用權出讓合約或閒置土地規例之條款，誠如前段所述，本集團可能遭處罰，包括被收回土地。目標公司將試圖與國土局進行磋商，修訂土地使用權出讓合約，延長動工時限，此舉可將因延遲動工而遭受處罰之風險降到最低。

衛生及環境問題之潛在責任可招致重大成本開支。

本集團受有關衛生及環境保護之法律及法規規管。項目可能適用之特定衛生及環境法律及法規因地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前用途及任何毗鄰物業而異。在關注環境議題之區域或地區，遵守衛生及環境法律和條件可能導致延遲，可能令本集團招致重大合規費用及其他成本開支，以及可使項目發展活動受到重大限制。

此外，根據中國法律，各項目均須通過環境評估，以及於施工前須呈交有關環境影響評估文件予相關政府機關審批。本集團無法保證目標公司日後會就項目通過環境評估。儘管迄今所作出之環境調查並未顯示有任何環境責任會對目標公司之業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響，惟該等調查可能未有披露全部環境責任，或尚有重大環境責任未為目標公司所知。

物業估值報告內之估值可能與可獲得之價格有重大差異。

由永利行評值顧問有限公司於二零一零年十一月三十日編製有關目標公司物業之估值載於本通函附錄六。有關估價是基於若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，並可能與實際價值有重大差異。估價乃根據下列假設而釐定：

- (i) 土地將按計劃進行開發及完成；
- (ii) 已就土地取得相關政府部門一切同意、批准及執照，且並無繁苛條件或延誤；

風險因素

- (iii) 按指定年期支付年度名義土地使用費之物業權益已獲授可轉讓土地使用權，亦已結清任何應付地價；及
- (iv) 本公司擁有該等物業之強制執行業權，有權於各獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

該估值並非目標公司於估值日期在公開市場交易中可自其物業獲得之實際價值之預測。特定物業開發項目或一般或當地經濟狀況出現不可預期之改變以及其他因素均可能影響土地／目標公司之價值。

有關中國物業行業之風險

中國政府可能採取進一步措施以遏止物業行業過熱。

過往數年，物業開發商在中國大量投資，引致對物業市場若干行業過熱之憂慮。為此，中國政府已不時頒佈緊縮措施遏抑物業開發過熱之情況，並遏制住宅物業市場之投機行為。該等措施包括下述(其中包括)各項：

- 於任何指定年度地方政府批准用作住宅物業開發之土地供應至少70%以上須用於開發中低成本之中小型單位及廉租房物業；
- 採納「70/90規定」，規定自二零零六年六月一日起，已批准或在建之住宅項目總建築面積至少70%以上為建築面積90平方米以下之單位；
- 對於首次置業者，首付金額不得低於購買價之30% (不論建築面積)；對於使用按揭貸款之二次置業者，首付金額不低於購買價之50%且按揭貸款利率不低於中國人民銀行頒佈之貸款基準利率之1.1倍；對於使用按揭貸款之三次及以上置業者，首付金額及利率將大幅提高。此外，銀行須暫緩向使用按揭貸款之三次及以上置業者或無法提供持續一年以上繳納稅款及社保費用憑證之非居民發放按揭貸款。政府當局將採取內部措施，限制可供購置之住宅物業最高數目；

風險因素

- 對於商業物業買家，(i)要求銀行不得向購買預售物業發放貸款，(ii)首付金額提高至不低於相關物業購買價之50%，(iii)按揭貸款利率提高至不低於相關貸款基準利率之1.1倍，及(iv)儘管商業銀行基於其風險評估具有一定靈活性，該等銀行貸款之期限限制為不得超過10年；
- 對於商住兩用物業之買家，首付金額提高至不得低於相關物業購買價之45%，其他條款類似於商業物業；
- 於二零零六年六月一日，對轉售持有期不足五年之物業所得全部款項徵收營業稅。中國政府於二零零九年頒佈若干減低或豁免營業稅政策，如：(i)自最後轉讓日期起計兩年後轉讓普通住房可免繳營業稅；(ii)自最後轉讓日期起計兩年以上轉讓非普通住宅或自最後轉讓日期起計兩年內轉讓普通住宅，就轉讓該等住房之轉讓價及原購入價之差額徵收營業稅；及(iii)自最後轉讓日期起計兩年內轉讓任何非普通住宅，就該等轉讓之所有售價徵收營業稅。於二零零九年十二月二十二日，鑑於全國物業價格高漲，財政部與國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，遏制物業市場投機行為。根據通知，自二零一零年一月一日起，自購買日期起計五年而非兩年內轉讓任何非普通住宅，就銷售收入全額徵收營業稅。自購買日期起計五年以上轉讓非普通住宅或自購買日期起計五年內轉讓普通住宅，就銷售收入及購入價之差額徵收營業稅。自購買日期起計五年後轉讓普通住房可免繳營業稅；
- 撤回出售住宅物業並於出售後一年內另購住宅物業之置業者享有之若干個人所得稅優惠待遇；
- 禁止轉售所購入之未竣工物業；
- 將每月按揭付款限於個別借貸人每月收入之50%，並將每月總還債額限於個別借貸人每月收入之55%；

風險因素

- 對自土地使用權出讓合約規定之施工日期起計一年內仍未開發之土地徵收土地閒置費用，而閒置達兩年或以上之土地將註銷土地使用權；
- 銀行不得向持有閒置土地或投機土地之開發商為開發新商業物業項目而提供貸款；
- 對於囤積物業用以投機或哄抬物業價格之開發商施加限制甚至撤銷營業資質；
- 撤回違反相關規劃許可證項目之批文；及
- 禁止授予土地用以興建別墅及限制興建高檔住宅物業之土地供應。

上述為遏止房地產業過熱而採取之若干限制法規及措施可能影響本集團之未來業務，限制本集團之資金來源，甚至限制項目按照目前計劃發展。尤其是，上文所述「70/90規定」要求自二零零六年六月一日起，已批准或在建之住宅項目總建築面積至少70%以上為建築面積90平方米以下之單位。根據建設部於二零零六年七月六日頒佈之《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，有關限制適用於城市所有新建住宅項目。即對任何城市而言，該市開發建設項目總建築面積之至少70%須為建築面積90平方米以下之住宅單位。與任何具體項目要求不同，該等全市範圍的限制條件因地制宜。地方規劃部門、建設部門以及市級(包括縣、鎮)房地產部門將負責執行，及監管實施情況符合上述意見規定。由於土地擬開發成低密度住宅單位，本公司或須修訂目前計劃以遵守影響湘潭整體之限制規定。

上文所述首項措施乃為加強監管出售閒置土地。市或縣級國土資源管理局在制定年度土地供應計劃時，須優先安排廉租房、經濟適用房及中低價位之中小型普通住宅建設用地，有關年度總供應量不得低於年度土地總供應量的70%。鑑於土地目前由目標公司根據有效國有土地使用權證擁有，董事認為此措施對項目開發並無重大影響。

本集團無法確定中國政府不會再頒佈其他或更多嚴格法規或措施，使中國物業開發進一步放緩，並對本集團之業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

風險因素

中國物業市場正處於發展初期且波動較大。

中國物業市場仍在初步開發階段，社會、政治、經濟、法律及其他因素均可能影響其開發。例如，私人物業缺乏成熟及活躍之二手市場，中國國內個人可得之按揭貸款額有限，均為可能抑制住宅物業市場需求之因素。本集團預期未來均須倚賴中國城市中產及中上階層之增長。倘若中國經濟顯著放緩，則可能對該等需求及企業及其他機構實體對商業物業之需求構成不利影響。中國物業市場具有波動性，可能出現供應不足或供過於求以及物業價格波動之情況。中央及地方政府經常調整貨幣及其他經濟政策，以防止及遏止中國及地區經濟過熱情況，而該等經濟調整可能對中國物業市場構成影響。本集團無法保證未來中國物業市場不會出現過度開發。倘若未來中國之物業市場過度開發，可能導致物業供應過剩及房價下調，以及可供未來開發之地塊供應不足，及收購土地之成本增加，以致本集團之業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

與中國有關之風險

人民幣價值波動或會對本集團之業務及閣下之投資造成重大不利影響。

人民幣兌美元及其他貨幣之價值可能出現波動，以及受(其中包括)中國政治和經濟狀況之變動影響。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變其人民幣與美元掛鈎之政策。新政策允許人民幣對一攬子外幣在有管理之區間窄幅浮動。自二零零五年七月二十一日至最後可行日期，有關政策變動導致人民幣兌美元升值約25.26%。由於項目位於中國境內，且建造成本以人民幣計值，故人民幣進一步大幅升值可能對本集團之現金流量、盈利及財務狀況以及以外幣計值之股份價值及任何應付股息造成重大不利影響。

中國政府管制外幣兌換可能影響閣下之投資價值。

對貨幣兌換之管制可能限制本集團有效運用收入之能力。完成後，本集團源自項目之收入及經營開支幾乎全部以人民幣計值，而人民幣目前仍不可自由兌換。中國政府限制人民幣兌換為外幣，並且在某些情況下限制向中國境外匯款。外幣供應不足可能限制目標公司匯出足夠外幣向本集團派付股息或支付其他款項，或償還以外幣計值之債務之能力。

根據中國現行外匯法規，本集團可按照若干程序規定以外幣進行經常賬項目(如股息、買賣及服務相關外匯交易等)之付款，而毋須外匯管理局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣

風險因素

及匯出中國以支付資本賬項(如償還以外幣計值之銀行貸款等)均須取得有關中國政府機關之批准。

中國法律及法規之詮釋存在不明朗因素。

目標公司乃於中國成立，將受中國適用法律及法規之監管。中國法制以成文法為依據，法院判決先例僅可引用作參考。自一九七九年起，中國政府為發展一套全面商業法制度，包括有關物業所有權和開發之法律，已頒佈規範外商投資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易等經濟事項之法律及法規。然而，由於該等法律及法規尚未得到充分發展，且已公佈之案例數量有限及法院判決先例並無約束力，故中國法律及法規之詮釋存在不明朗因素。部分該等法律可能未經及時公佈而變更，或其修訂具有追溯力。視乎政府機構或向該等機構遞交申請或訴訟之方式，本集團所獲得有關法律及法規之有利詮釋可能少於競爭對手，尤其是在競爭對手在當地成立已久並與該等機構建立良好關係之情況下。此外，任何於中國之訴訟皆可能曠日持久，致使產生巨額成本、分散資源及管理層之精力。所有該等不明朗因素可能造成本集團難以行使國有土地使用權、許可證賦予之權利及其他法定及合約之權利與利益。

行業概覽

本節及本通函其他章節所載事實、統計及數據乃摘錄自中國政府部門及其他第三方公佈之資料。本集團相信該等資料來源乃有關資料之合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。本集團並無理由相信該等資料錯誤或含有誤導成份或遺漏任何事實致使有關資料錯誤或含有誤導成份。本公司、財務顧問或彼等各自之董事、代理及顧問並無獨立核實該等資料及統計數據。本公司、財務顧問及彼等各自之董事、代理及顧問並無就該等資料及統計數據之準確性作出任何聲明。

中國物業市場概覽

中國經濟環境利好刺激中國物業市場之發展。根據中國國家統計局之信息，過往五年來，房地產開發投資額按27%之複合年增長率增長。二零零九年開始興建之建築面積超過二零零二年兩倍。

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產投資 (人民幣十億元)	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,623.2
年內開始興建之建築面積 (百萬平方米)	428.0	547.1	622.2	680.6	792.5	954.0	1,025.5	1,153.9

資料來源：中國國家統計局，二零零九年

中國房地產價格於二零零四年至二零零八年期間顯著增長，住宅物業之平均價格由二零零四年每平方米人民幣2,608元增至二零零八年每平方米人民幣3,655元，複合年增長率達8.8%。

物業銷售收入增長，房地產銷售收入總額由二零零四年人民幣10,376億元增至二零零八年人民幣24,071億元，亦足證中國房地產業之迅猛勢頭。期內，已售總建築面積由二零零四年約382,300,000平方米增至二零零八年約620,900,000平方米。

中國物業市場之主要影響因素

除因中國經濟持續穩健增長而使中國居民可支配收入增加外，城市化進程加快、中央政府推行房地產市場改革政策以及便利的住房按揭等亦為推動中國房地產業需求增長之主要因素。

城市化

近年來，中國城市化進程加快。城市化率由二零零四年41.8%增至二零零九年46.6%。城市居民可支配收入亦由二零零四年人民幣9,421.6元飆升至二零零九年人民幣17,174.7元。中國國家統計局預測截至二零二零年中國城市化率可達50%，截至二零五零年則可達70%。倘預測得以實現，預期城市物業之需求會進一步增加。下表載列所示年度與中國城市化趨勢有關之相關數據：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
人口(百萬)	1,299.90	1,307.60	1,314.50	1,321.3	1,328.0	1,334.7
城市人口(百萬)	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7	621.9
城市化率(%)	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,781.0	17,174.7

主要資料來源：中國統計年鑒及中國統計公報，二零零五年至二零一零年

可支配收入增加

於二零零四年至二零零九年期間，城市居民年均人均可支配收入由約人民幣9,422元大幅增至約人民幣17,175元。城市居民年均人均消費開支不斷增加，顯示購買力持續增強，對物業及零售市場而言乃好徵兆。

中國政府之房地產改革

九十年代前，中國房地產改革尚未開始。在此之前，中國房地產業為中國中央計劃經濟制度之一部份。於九十年代，中國物業市場開始轉型為以市場為基礎。以下為一九八八年至二零一零年期間主要房地產改革及政府政策變動之概述：

一九八八年 中國政府更改中國憲法，容許轉讓國有土地使用權。

一九九二年 公共房屋開始在大城市銷售。

一九九四年 中國政府進一步實施改革及成立僱主／僱員住房公積金。

一九九五年 中國政府頒佈關於銷售及預售房地產之法規，建立物業銷售監管架構。

行業概覽

- 一九九八年 中國政府廢除國家分配住房政策。
- 一九九九年 中國政府延長按揭年期上限至30年，將按揭融資上限由70%增至80%，並為房地產二手市場銷售制定正規程序。
- 二零零零年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目質量標準化，設立管理建築工程質量之架構。
- 二零零一年 中國政府頒佈關於商品房銷售之法規。
- 二零零二年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及廢除適用於中國國內及海外住房買家之雙重機制。
- 二零零三年 中國政府頒佈法規加強管制物業貸款，以減低有關該等貸款之信用及系統性風險。國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展之通知》。
- 二零零四年 國務院頒佈通知，規定物業開發商就任何物業開發項目(不包括普通標準住宅)之出資比例應為預計資金總支出之35%而非20%。建設部(「建設部」)修訂《城市商品房預售管理辦法》，以設立一套預售商品房許可機制。
- 二零零五年 中國政府另行制定措施，遏抑物業市場之投機活動及維持充足供應，包括：
- 提高規定之最低首期付款至總購買價30%；及
 - 購入後兩年內售出徵收5%營業稅。
- 二零零六年 中國政府另行制定措施，旨在調整房屋供應架構、抑制房價急升及規管境外投資，以引導及提倡中國房地產業持續健康發展，有關措施包括：
- 規定投資於中國房地產之境外投資者須設立外商投資企業(「外商投資企業」)，而倘其投資超過10,000,000美元，則外商投資企業之註冊資本須至少為投資總額之50%；及

行業概覽

- 禁止外商投資物業開發商取得貸款(境內或境外)，惟其註冊資本已繳足、已取得國有土地使用權證或至少注資項目投資總額之35%則除外。

二零零七年 中華人民共和國商務部(「商務部」)及外匯管理局頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業性房地產之信貸管理。

二零零八年 國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。財政部(「財政部」)及國家稅務總局發出《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，鼓勵首次購買普通住宅物業。中國人民銀行發出《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》。

二零零九年 國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，以刺激中國房地產業之發展。該等措施包括：

- 將普通住宅物業開發項目及社會保障住房發展項目之最低資本比率由35%降至20%；及
- 將任何其他發展項目(即商業物業及高檔住房項目)之最低資本比率由35%降至30%。

二零一零年 國務院發出《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將二次置業者之按揭利率由目前央行貸款基準利率之80%提高至1.1倍。此外，中國境內的本土銀行亦不得批准向三次置業者或無法提供至少持續一年繳納社保費用及稅款憑證者發放貸款。中華人民共和國國土資源部(「國土資源部」)頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和市場監管的通知》。中國人民銀行於二零一零年十月十九日宣佈，將一年期貸款基準利率提高25個基點至5.56%，於二零一零年十月二十日生效。

行業概覽

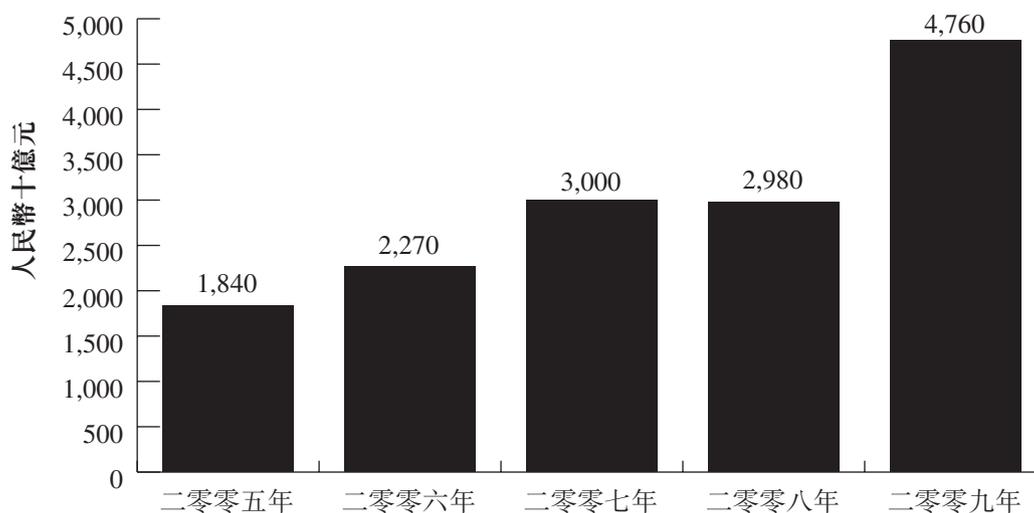
房地產業務受政府廣泛監管限制，而中國政府憑藉推行上述行業政策，對中國房地產業之發展發揮積極影響力。有關中國物業開發市場之法律及法規之進一步資料，載於本通函附錄五。

便利的住房按揭

由於實行住房改革及允許個人購買自有住房物業之有關政府政策，中國住房按揭市場發展迅速。可支配收入增長亦鼓勵個人購買物業及進行按揭貸款。於二零零九年底，中國住宅物業之未償還住房按揭結餘總額約為人民幣47,600億元。更多城市居民依靠住房按揭貸款擁有私有物業之趨勢預期於未來將持續。

下圖展示二零零五年至二零零九年住宅物業未償還按揭貸款結餘總額：

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



資料來源：中國人民銀行

中國物業市場之前景

於二零零八年開始之全球經濟及金融危機，導致全球資本及信貸市場以至全球經濟放緩，從而對中國國內經濟造成影響。中國政府遂採納更靈活之宏觀經濟政策，包括宣佈推出人民幣40,000億元之刺激經濟方案，旨在舒緩因全球經濟倒退導致之經濟放緩影響。

因政府實施刺激經濟方案且可獲得境內資金，中國房地產市場於二零零九年下半年強勁回彈。根據中國國家統計局之數據，中國房地產開發之竣工價值於二零零九年達人民幣36,230億元，較二零零八年同期增長16.1%。二零零九年之房地產投資總額佔中國固定資產投資總額16%。此外，二零零九年房地產開發企業獲得之資金總計人民幣57,128億元，逐年遞增44.2%。總體而言，國內貸款金額達人民幣11,293億元，增長48.5%；相比而言，所動用外資為人民幣470億元，逐年遞減35.5%。

經濟強勁復甦，帶動價格上揚，促使政府接連出台措施，試圖控制迅速上漲之物業及土地價格，再次將投資重心轉移。政策頻繁變動，顯示政府決意穩定房地產市場。住宅業務被認為在政府刺激經濟方案中最為受惠。因此，住宅銷售於二零零九年上半年錄得大幅增長。於二零零九年七月，若干城市縮緊二次置業按揭之金融規定，導致一手、二手市場之住宅銷售交易於二零零九年下半年有所減少。然而，因上半年物業熱銷後新房供應縮減，加上隨後土地售價飆升，住宅單位之售價持續上揚。於二零零九年十二月，政府再度推出數項措施，遏止房地產價格飆升。鑑於物業價格持續攀升，有關措施成效不彰。

二零一零年四月十七日，中央政府推出一系列集中遏制需求之措施(包括提高購買多套住房人士的首付比率及按揭利率)，進一步收緊物業市場。然而，有關措施成效短暫，市場繼於五、六月出現調整後，七月以來成交量強勁反彈且售價高企。

二零一零年九月二十九日，中央政府採取措施收緊物業市場。此次，政府：1) 出台購買第三套房的限制政策／取消非本地居民購房，2) 徵收物業稅，及3) 表明倘地方政府未能實施有關措施，將追究其責任。高級地方官員現時須對成功推行措施承擔最終責任，體現政府管控的決心。頒佈新措施後，大部分城市的成交量下跌。北京的每周成交量由十月的350,000平方米高位回落至約150,000平方米。其他一線城市的成交量走勢趨同。售價則維持相對穩定，未如市場預期般下跌，可能歸因於產品組合，因期內推出較多高端項目。另一原因乃由於年初至今銷情暢旺，財務狀況穩健，令開發商仍不願適當降價。重慶、武漢、天津及成都等二／三線城市整體成交量僅受輕微影響。可能由於實際市場需求強勁，若干城市的成交量甚至於其後有所攀升。

行業概覽

北京及上海等一線城市之可用城市地盤減少且成本高企，驅使追逐高利潤之投資者將戰線推進至更偏遠地區。二零零九年，開發商及投資者紛紛將投資重心轉移至二線、三線城市，形成強勢之二線市場。大連、天津、成都、蘇州及杭州均首當其衝，武漢及長沙亦為迎接投資蓄勢待發。縱觀二、三線城市，最具前景之領域為零售及住宅物業開發業務，A級寫字樓則居第三位，酒店及物流中樞等三級樓宇緊隨其後。就投資及擁有物業而言，與北京或上海相比，二、三線城市法律環境較寬鬆，收購成本較低廉，乃推動開發重心轉移至該等城市之主要因素，波動性亦較低。

湖南省

湖南省之物業市場

湖南省位於中國西南部，乃中國重要省份之一。於二零零九年，湖南省之人口約為69,000,000；本地生產總值約達人民幣12,931億元，人均本地生產總值約為人民幣20,226元。下表載列所示年度湖南省之相關經濟數據：

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	434.1	463.4	561.2	647.4	749.3	914.5	1,115.7	1,293.1
本地生產總值增長率(%)	9	9.6	12	11.6	12.1	14.4	12.8	13.6
人均本地生產總值 (人民幣元)	6,565	7,247	9,117	10,366	11,830	14,405	17,521	20,226
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	6,959	7,674	8,618	9,523	10,505	12,293	13,821	15,084

資料來源：湖南省國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

二零零九年，湖南省房地產投資約為人民幣1,085億元，較二零零八年增加約21%。二零零九年，湖南省已售住宅物業之總建築面積約為35,100,000平方米，較二零零八年增加約47%。下表載列所示年度湖南省物業市場之相關統計數據：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產投資(人民幣十億元)	76.1	89.6	108.5
已竣工住宅物業之總建築面積(百萬平方米)	20.6	20.4	29.65
已售出住宅物業之總建築面積(百萬平方米)	27.5	23.8	35.1
住宅物業之銷售收入(人民幣十億元)	61.4	55.8	94.2
住宅物業之平均價格(人民幣/每平方米)	2,069.7	2,347	2,532

資料來源：湖南省國民經濟和社會發展統計公報、

www.realestate.cei.gov.cn、www.rednet.cn、news.dichan.sina.com.cn

長沙市

長沙市之物業市場

長沙市乃湖南省省會，為中國中南部經濟中心，項目在距長沙市40公里處。下表載列所示年度長沙市之相關經濟數據：

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	81.3	92.8	110.9	152.0	179.1	219.0	300.1	374.5
本地生產總值增長率(%)	12.7	14.0	14.8	14.9	14.8	16.0	15.1	14.7
人均本地生產總值 (人民幣元)	13,747	15,506	18,296	23,968	27,982	33,711	45,765	56,620
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	9,021	9,933	11,021	12,434	13,924	16,153	18,282	20,238

資料來源：長沙市國民經濟和社會發展統計公報

二零零九年，長沙市房地產投資約為人民幣497億元，較二零零八年增長約5.74%。二零零八年，長沙市已竣工住宅物業之總建築面積約為6,300,000平方米，較二零零七年增長約8.3%。二零零九年，長沙市已售住宅物業之總建築面積約為14,100,000平方米，較二零零八年大幅增長約83%。

行業概覽

二零零九年，長沙市已售住宅總建築面積之平均價格為每平方米人民幣3,404.0元，較二零零八年增長約6.34%。下表載列所示年度長沙市物業市場之相關統計數據：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產投資(人民幣十億元)	17.6	25.6	30.4	41.3	47.0	49.7
已竣工住宅物業之總建築面積 (百萬平方米)	4.4	4.7	4.8	5.8	6.3	9.8*
已售出住宅物業之總建築面積 (百萬平方米)	4.1	6.1	6.9	9.4	7.7	14.1
住宅物業之銷售收入 (人民幣十億元)	7.2	12.8	16.9	29.8	24.6	48.0
住宅物業之平均價格 (人民幣/每平方米)	1,775.0	2,089.0	2,431.0	3,191.0	3,201.0	3,404.0

資料來源：長沙市國民經濟和社會發展統計公報、news.dichan.sina.com.cn

* 根據二零零九年一月至二零零九年十一月之記錄預測

湘潭市

湘潭之物業市場

湘潭位於中國中部，乃湖南省重要城市之一。於二零零九年，湘潭之人口約為2,950,000；本地生產總值約達人民幣739億元，人均本地生產總值約為人民幣26,608元。下表載列所示年度湘潭之相關經濟數據：

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	26.2	26.7	33.3	36.7	42.2	52.3	65.5	73.9
本地生產總值增長率(%)	10.5	11	13.4	9.26	13.2	15.4	13.8	13.7
人均本地生產總值 (人民幣元)	9,340	9,467	11,775	13,000	14,900	19,036	23,672	26,608
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	7,117	7,671	8,602	9,685	10,495	12,742	14,377	16,109

資料來源：湘潭國民經濟和社會發展統計公報

二零零九年，湘潭房地產投資約為人民幣48億元，較二零零八年增長約41.18%。二零零九年，湘潭已竣工住宅物業之總建築面積約為1,300,000平方米，較二零零八年增長30%。二零零九年，湘潭已售住宅物業之總建築面積約為1,500,000平方米，較二零零八年增長25%。

行業概覽

二零零九年，湘潭已售住宅總建築面積之平均價格約為每平方米人民幣2,451.8元，較二零零八年增長約22.6%。下表載列所示年度湘潭物業市場之相關統計數據：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產投資(人民幣十億元)	2.4	3.5	3.4	4.8
已竣工住宅物業之總建築面積 (百萬平方米)	1.7	1.4	1.0	1.3
已售出住宅物業之總建築面積 (百萬平方米)	(1.7)	1.9	1.2	1.5
住宅物業之銷售收入 (人民幣十億元)	2.6	3.4	2.4	3.7
住宅物業之平均價格 (人民幣／每平方米)	1,557.0	1,789.0	2,000.0	2,451.8

資料來源：湘潭國民經濟和社會發展統計公報

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止過往三個年度之財務資料分別載於相應中期報告及年報，詳情如下：

- (i) 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月財務資料於本公司於二零一零年九月十六日所刊發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告第3至22頁披露。有關資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100916/LTN20100916214_C.pdf)。
- (ii) 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度財務資料於本公司於二零一零年四月二十六日所刊發截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報第33至119頁披露。有關資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100426/LTN20100426738_C.pdf)。
- (iii) 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度財務資料於本公司於二零零九年四月二十八日所刊發截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報第27至95頁披露。有關資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20090428/LTN20090428494_C.pdf)。
- (iv) 本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度財務資料於本公司於二零零八年四月二十九日所刊發截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報第27至83頁披露。有關資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20080429/LTN20080429826_C.pdf)。

上述全部資料亦已刊載於本公司網站(<http://www.hmdatalink.com/ChinaMandarin/chi/index.html>)。

2. 債務

借貸及債務證券

於二零一零年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之負債約為60,253,000港元，其中包括附有應要求償還條款之有抵押分期銀行貸款約1,803,000港元及無抵押長期貸款約58,450,000港元。

於二零一零年十一月三十日，本集團之有抵押分期銀行貸款由總賬面值約3,000,000港元之若干經擴大集團租賃土地及樓宇作抵押。

免責聲明

除上文披露者以及集團間之負債及於一般業務過程中產生之正常貿易票據外，於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無任何其他未償還債務、貸款資本、銀行透支及承兌負債(不包括正常貿易票據)或其他類似債務、債券、按揭、質押或貸款或承兌信貸或租購或融資租約承擔、擔保或或然負債。

3. 營運資金

經計及可用內部資源及經擴大集團可用之銀行及其他信貸融資，董事認為，在不計及不可預見情況下，經擴大集團將擁有充足營運資金應付其由本通函日期起計最少十二個月之現時需求。

4. 重大逆轉

就董事所知，自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表編製日期)以來本集團之財務或經營狀況並無出現任何重大逆轉。

5. 本集團及目標集團之管理層討論及分析

本集團

以下為摘錄自本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止過往三個年度年報有關本集團業績之管理層討論及分析。

截至二零一零年六月三十日止六個月

財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團營業額下跌76%至21,237,000港元(二零零九年：87,106,000港元)，而毛利則下跌至10,696,000港元(二零零九年：15,841,000港元)。本集團之收益源自多項業務，其中3,079,000港元來自電影製作、發行及授權使用、10,975,000港元來自電影菲林沖印及7,183,000港元來自物業投資。本公司擁有人應佔溢利轉虧為盈，達30,097,000港元(二零零九年：虧損23,040,000港元)。本集團之每股基本盈利為1.15港仙(二零零九年：每股虧損1.05港仙)。董事局建議不派付截至二零一零年六月三十日止六個月股息(二零零九年：無)。於二零一零年六月三十日，手頭現金約為57,692,000港元。

營業額下跌主要是由於本公司於二零一零年上半年並無確認新電影之收入，而二零零九年同期則有「葉問」及「家有囍事2009」的收入進賬。本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月轉虧為盈，原因是出售出售集團而獲得收益29,761,000港元及電影菲林沖印與物業投資之經營收益。

業務回顧

本集團主要從事電影製作及相關業務，並於中國從事物業投資。

電影製作業務

截至二零一零年六月三十日止六個月，電影製作業務的營業額下跌96%至3,079,000港元(二零零九年：72,148,000港元)。「葉問2」的收益將於二零一零年下半年於賬面反映。

於二零一零年六月二十一日，本公司全資附屬公司Grimston Limited (「Grimston」)與Filmko International Limited (「Filmko」)訂立協議(「合營協議」)就電影「大鬧天宮」(暫定片名)(「該電影」)(有關詳情載於日期為二零一零年六月二十一日之公佈)的發展、電影製作及宣傳，以及處理該電影版權及發行的事宜成立合營公司(「合營公司」)。總投資成本額為206,000,000港元，其中本集團分佔72,100,000港元。

根據合營協議，Filmko將主要負責獲取在中國及／或其他國家拍攝、製作、發行及推廣影片所需之有關授權、許可及批准，並將就該電影之拍攝及製作為合營公司提供協助。Grimston將主要負責安排適當人員監督及管理合營公司之會計事宜。根據合營協議，Filmko將委聘星皓娛樂有限公司進行影片之製作及製作管理及委聘星皓影片發行有限公司進行影片之推廣及發行工作。董事局有信心透過與Filmko合作，本公司將能得益於Filmko在香港電影業擁有之資源、專業技能及業務關係，從而將使本集團業務受益。

電影菲林沖印

截至二零一零年六月三十日止六個月，來自本集團電影菲林沖印業務的營業額達10,975,000港元，二零零九年同期則錄得7,845,000港元。經營溢利上升八倍至3,279,000港元(二零零九年：356,000港元)。本集團在本港三間為電影製作者提供後期製作服務的公司中，佔有多於40%之市場佔有率。

二零零八年在舉辦北京奧運會的影響下，電影產量減少。截至二零一零年六月三十日止六個月，電影產量回升，電影菲林沖印業務的收入有所增加。

本集團於二零一零年六月安裝一部先進嶄新的數碼錄音儀器，在提供視訊及字幕製作的同時，進一步拓展混音業務，錄音儀器現正進行測試。目前大部分香港電影製作人在泰國進行混音，日後則可選擇在香港進行混音，因此預期將廣受業界歡迎。預期日後混音業務將可為本集團增加收入。

物業投資

截至二零一零年六月三十日止期間，物業投資業務錄得除稅前盈利4,660,000港元(二零零九年：2,822,000港元)。

於二零一零年財政期間，所錄得的租金收入為7,183,000港元，大部分收入來自本集團與成都一間百貨公司簽訂的一份租期由二零零九年四月起計為期10年的租賃協議。這份租約為本集團未來數年提供可靠的收入及穩定的現金流，以及就有關投資物業的維修保養節省管理成本。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本集團概無任何其他重大投資。

未來發展

根據國家廣播電影電視總局(「廣電總局」)發布的統計數據，二零零九年中國票房錄得收益人民幣62.06億元，較二零零八年上升43%。電影外銷收入為人民幣27.7億元，本地電視版權銷售收入則為人民幣16.89億元。與此同時，電影製作多達456套，較二零零八年的406套增加12.3%，可見中國電影市場極具潛力。

3D電影於二零零九年大行其道。「阿凡達」及最新荷里活3D鉅製「愛麗絲夢遊仙境」取得空前成功，3D熱潮席捲中國，中國製片人紛紛製作3D電影和投資3D銀幕。現時，中國約有1,100台3D銀幕，佔中國電影銀幕總數三分之一。

有見及此，本集團乘上述潮流及3D電影熱潮之勢，已成立新合營公司，根據幾百年來深受歡迎的中國傳奇故事「西遊記」改編，製作該電影，並力邀「葉問」男主角甄子丹再度攜手合作，在該電影中擔綱演出。此外，本集團計劃聘請3D電影代表「阿凡達」的製作團隊部分成員製作該電影。該電影將移師北京攝製。

展望未來，功夫片熱潮仍然是電影市場一大主流，本集團將繼續投放資源製作高質素功夫電影及其他電影類型。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產淨值為56,618,000港元(二零零九年十二月三十一日：28,901,000港元)、流動資產為133,913,000港元(二零零九年十二月三十一日：100,689,000港元)及流動負債為77,295,000港元(二零零九年十二月三十一日：71,788,000港元)，即流動比率為1.73(二零零九年十二月三十一日：1.40)。

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為57,692,000港元(二零零九年十二月三十一日：32,892,000港元)。

資產負債比率

期內按計息銀行及其他借貸除以權益總額計算之資產負債比率為0.01(二零零九年十二月三十一日：0.01)。

集團資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團賬面值為2,796,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,062,000港元)之租賃土地及樓宇已予抵押，作為授予本集團銀行融資之擔保。

對沖

於二零一零年六月三十日，並無金融工具用作對沖。

重大訴訟

於二零一零年六月三十日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

資本承擔

於二零一零年六月三十日，本集團就有關與Filmko於香港新近成立一家合營公司而訂約之資本承擔為72,100,000港元。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

截至二零一零年六月三十日止六個月之員工成本為6,714,000港元(二零零九年六月三十日：8,936,000港元)，減幅達25%。本集團於二零一零年六月三十日僱用70名(二零零九年六月三十日：77名)員工，當中48名(二零零九年六月三十日：49名)員工屬電影菲林沖印部門。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

本集團已採納一項購股權計劃，據此，董事可酌情邀請執行董事及本集團僱員接納購股權，該等購股權附有權利可認購最多佔本公司不時已發行股本10%之股份。截至二零一零年六月三十日止六個月內，並無授出或行使購股權。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，但會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

資本架構

本集團於二零一零年六月三十日之總權益為282,061,000港元(二零零九年十二月三十一日：250,976,000港元)。變動主要是由於截至二零一零年六月三十日止六個月內錄得溢利。

資本開支

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團之資本開支約為3,000,000港元。

收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零九年十二月十七日，Grimston與天馬電影出品有限公司(「天馬」)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)，天馬為黃栢鳴先生(「黃先生」)之兒子黃子桓先生(本公司前任董事)擁有之公司。根據買賣協議，Grimston將出售而天馬將收購Elite Films Limited(前稱「東方電影出品有限公司」)、Motion Picture Limited(前稱「東方影視出品有限公司」)及Pioneer Films Limited(前稱「Mandarin Films Distribution Company Limited (BVI)」)(統稱「出售集團」)全部已發行繳足普通股，代價為現金29,000,000港元連同於出售日期前已訂約並將繼續全部或部分履行之銷售電影版權之餘款、稅項彌償1,000,000港元及有關Grimston之公司間結餘。

買賣協議已於二零一零年三月三日完成，其產生之出售收益達29,761,000港元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團營業額增加91%至120,993,000港元(二零零八年：63,229,000港元)。毛利為30,580,000港元對比二零零八年度毛損為16,713,000港元。本公司擁有人應佔溢利約6,694,000港元(二零零八年：虧損216,317,000港元)。每股基本盈利為0.3港仙(二零零八年：每股虧損18.53港仙)。

本集團自二零零八年起拓展多元化業務，核心業務包括電影製作及相關業務以及中國物業市場投資業務，成績令人鼓舞。截至二零零九年十二月三十一日止年度，電影業務為集團帶來較佳的盈利回報，而於中國物業市場的投資項目則為集團提供穩定的收入及現金流，有助集團未來發展。

業務回顧

本集團主要從事電影製作及相關業務，並於中國從事物業投資。

電影業務

年內，本集團受惠於剛於二零零九年出現的多個重要有利因素。香港政府對推動創意產業的支持，足以整頓及提升本地電影工業的發展。同年，政府設立「創意香港」，以協助香港電影製作及向海內外推廣香港電影為目標，與本集團的發展方向不謀而合。

電影製作、發行及授權使用業務

截至二零零九年十二月三十一日止年度，電影製作業務錄得營業額85,989,000港元，較二零零八年上升158%。二零零九年，電影發行及授權使用業務的營業額均有增長，主要憑藉「葉問」及「家有囍事2009」兩部電影於香港、中國、東南亞以至全球市場的突出表現，為本集團帶來較佳的盈利貢獻。

「葉問」獲發行至全球各大主要電影市場，深受所有熱愛中國武術的觀眾支持。除來自全球發行及授權使用的收益之外，「葉問」於香港及中國更錄得約25,500,000港元及120,000,000人民幣的票房收益。

本集團於二零零九年農曆年間推出「家有囍事2009」，成為二零零九年度港產片中的票房紀錄冠軍，錄得23,340,000港元票房收益。

電影菲林沖印

截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自本集團電影菲林沖印業務的營業額達20,284,000港元，較二零零八年上升11%。業內競爭日趨激烈，難免影響邊際利率表現。為此，本集團於二零零九年採取積極措施，以維持集團於業內的領導性地位。

本集團於二零零九年十月購入一部數碼錄音儀器，進一步實踐為本地電影製作者提供一站式服務的計劃。目前，大部份電影製作者會把錄音部份工序外判予位於泰國的供應商。本集團一向反對惡性割喉式競爭，故將積極提升服務水平，以拓展市場佔有率。本港只有三間為電影製作者提供後期製作服務的公司，本集團於二零零九年的市場佔有率超逾40%。

物業投資

本集團現時於中國四川省成都市擁有五層高的購物中心。順應中國政府意欲發展成都作為中國西南部重點發展地區的決心，該地居民的生活水準及購買能力於過去數年不斷上升。

成都經濟穩步發展，二零零零年至二零零七年間所錄得的國民生產總值平均增幅達每年14.2%。二零零八年成都所錄得的國民生產總值增幅更達15.3%雙位數增長。購物中心位於市內具策略性優勢的位置，有利於吸納具消費能力的目標消費群。因此，該購物中心內所有可出租位置自二零零九年七月份起已全數租出，其中主要租戶包括麥當奴及一家於當地備受歡迎的百貨公司。

購物中心現有的主要租賃合約均覆蓋較長的租賃年期，有利於確保集團於未來能享有穩定的租賃收入及現金流。年內錄得之租金收入為13,215,000港元。

廣告及宣傳業務

於二零零九年三月，本集團出售旗下從事提供電影廣告及宣傳服務之附屬公司智理廣告有限公司而獲利198,000港元。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本集團概無任何其他重大投資。

前景

本集團將繼續以維持電影製作、發行及授權使用業務及國內物業投資業務穩健增長為目標，並將進一步積極拓展上述兩項核心業務的市場佔有率，旨在為股東帶來更大回報。

電影製作

電影「葉問2」已完成製作，而集團亦已把握先機，與各大主要市場(包括中國、東南亞國家及澳洲)簽訂授權使用合約，現時正與其他歐美市場洽談相關合約內容及細節。憑藉「葉問」於國際間所贏取的讚許及認同，集團得以就「葉問2」之授權使用合約訂立較「葉問」一片價格為高，強化集團的盈利優勢。

面對電影愛好者對知識產權的重視程度不斷上升，加上香港及中國政府均就打擊盜版行為而採納相應措施，集團預期來自票房收益及全球電影發行的收入將有所增長。

物業投資

購物中心的所有租賃位置經已全數租出。隨著購物中心的知名度及受歡迎程度不斷提升，我們有信心能在與租戶續約時，就合約內容加入較有利於集團的條款。

此外，本集團將在國內積極物色其他具潛質的投資項目，旨在為股東創造更豐厚利潤。

其他發展

由於大部份來自本集團物業投資業務的收入均以人民幣結算，預期人民幣升值將令本集團受惠。

本集團已簽訂協議，以溢利27,000,000港元出售三間附屬公司。有關交易已於二零一零年三月三日完成，相關收入將於二零一零年入賬。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之權益總額為250,976,000港元(二零零八年：180,949,000港元)。負債比率(按計息銀行及其他借貸除以權益總額計算)為0.01(二零零八年：0.29)。

本集團之流動資產淨值為28,976,000港元(二零零八年：13,793,000港元)、流動資產為100,764,000港元(二零零八年：101,177,000港元)及流動負債為71,788,000港元(二零零八年：87,384,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為1.40(二零零八年：1.16)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為32,892,000港元(二零零八年：15,961,000港元)。

對沖

於二零零九年十二月三十一日，並無金融工具用作對沖。

集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行融資乃由本集團賬面淨值分別為709,000港元(二零零八年：789,000港元)及2,353,000港元(二零零八年：2,428,000港元)之若干樓宇及租賃土地擔保。

重大訴訟

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

資本及其他承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團就電影製作費用之承擔為8,560,000港元(二零零八年：3,597,000港元)，而就收購廠房及機器之承擔為829,000港元。

本集團就有關中國一家中外合資經營企業而訂約之資本承擔為3,000,000港元。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

截至二零零九年十二月三十一日止年度之員工成本為16,330,000港元(二零零八年:20,778,000港元)，減幅達21%。本集團於二零零九年底僱用73名(二零零八年:89名)員工，當中49人屬電影菲林沖印部門。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，但會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

資本架構

於二零零九年十一月二十日，本集團按發行價每股0.145港元發行435,580,000股普通股，籌得資金62,283,000港元，該筆所得款項已用作償還債務及一般營運資金。

於二零零九年底，本集團贖回三年半到期之零息可換股債券，錄得7,050,000港元虧損。

資本開支

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團之資本開支約為1,000,000港元。

集團組成變動

於二零零九年三月，本集團出售旗下從事提供廣告及宣傳服務之附屬公司智理廣告有限公司，創收198,000港元。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團出售兩間附屬公司以及一間錄得虧損之共同控制實體。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團營業額減少17.6%至63,229,000港元(二零零七年：76,718,000港元)。毛損為16,713,000港元(二零零七年：毛損12,129,000港元)。權益持有人應佔虧損216,317,000港元(二零零七年：虧損40,067,000港元)。每股基本虧損為18.53港仙(二零零七年：每股虧損8.86港仙)。董事局建議不派付截至二零零八年十二月三十一日止年度股息(二零零七年：無)。於二零零八年十二月三十一日，手頭現金為15,961,000港元(二零零七年：100,358,000港元)。

本集團錄得重大虧損主要因為(i)重估中國投資物業公平值減少所產生減值虧損；(ii)本集團若干電影版權公平值所出現減值虧損；(iii)出售香港上市股份之變現虧損；及(iv)與電影發行有關之不可預期市況所引致之收益減少。

業務回顧

本集團主要從事電影製作及相關業務。本集團亦於二零零八年初在中國從事物業投資。此舉令本集團將現有業務作多元化發展，以及為其他經營業務提供穩定現金流。

電影製作業務

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，電影製作業務錄得經營虧損33,150,000港元。於二零零八年僅得一部電影上映，由於電影在北京奧運會期間上映，中國政府對進口電影實施嚴格審查，以致票房收益亦未能讓人滿意。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就若干電影及電視節目作出19,743,000港元減值撥備。

於二零零八年財政年度完結後，本集團推出兩部賣座電影「葉問」及「家有囍事2009」。兩部電影成績斐然，香港票房收入分別25,500,000港元及23,340,000港元，在中國內地則分別錄得人民幣120,000,000元及人民幣41,000,000元之票房收入。

電影菲林沖印

本集團電影菲林沖印廠繼續維持領先地位，在全港三間沖印廠中，市場佔有率近五成。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，雖然本地電影因北京奧運會而減慢上映速度，二零零八年上半年業務遠差於預期。然而，本集團於二零零八年下半年收復失地，抵銷二零零八年上半年引致的虧損後仍錄得2,628,000港元溢利。

物業投資

於二零零八年四月，本集團收購鵬豐國際有限公司及其附屬公司（「鵬豐集團」），收購後在中國四川省成都市擁有五層高購物中心。由於中國經濟放緩，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業投資業務錄得234,442,000港元虧損，包括成都投資物業減值引致在年結前出現165,654,000港元虧損。

收購鵬豐集團產生69,034,000港元商譽。商譽主要來自投資物業升值所產生之遞延稅項負債。鑑於全球大部份金融市場在第四季度出現混亂，中國物業租賃業務受到相當大影響，本公司認為中國物業租賃業務應佔商譽之賬面值須作全數減值。

在該物業之訴訟案件完結後，佔用者已遷離。本集團即時與一間百貨公司簽訂十年租賃協議，租期由二零零九年四月起計。租金收入每年人民幣10,000,000元將於二零零九年財政年度入賬，並為本集團整體收入帶來貢獻。此舉將為本集團帶來穩定現金流及收入，而另一方面則可節省保養投資物業之管理成本。

廣告及宣傳業務

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，廣告及宣傳業務錄得228,000港元虧損。

二零零八年財政年度完結後，本集團出售其附屬公司智理廣告有限公司，該公司從事提供電影廣告及宣傳服務。由於過去三年持續錄得虧損，加上市道疲弱，預計本集團及其他電影公司日後對電影廣告及宣傳服務的需求將會減少，故將之出售。

其他業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團從物業貿易賺取收益988,000港元，而證券貿易則錄得虧損2,898,000港元。於二零零八年，本集團已終止經營物業貿易及證券貿易業務。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本集團概無任何其他重大投資。

前景

根據對出席香港國際影視展之展商與買家進行市場調查所得，全球電影及娛樂事業在全球金融危機包圍底下仍然顯露出光明的前景。香港電影公司將得利於香港競爭優勢及CEPA。此外，由於中國票房收入年增長率達25%，中國電影市場潛力實在龐大。本集團將密切注意中國電影發展。

「葉問」在香港及國內市場取得空前成績，為製作「葉問2」鋪路。現正籌備有關開拍「葉問2」，本集團相信於二零一零年上映時，贏盡香港及國內觀眾口碑。

自二零零九年一月六日起，黎碧芝女士擔任本集團主席，而羅琦女士則擔任行政總裁。為反映業務經重新調配，本集團於二零零九年三月建議更改本公司名稱，以「China Mandarin Holdings Limited」取代「Mandarin Entertainment (Holdings) Limited」，並採納中文名稱「中國東方實業集團有限公司」取代「東方娛樂控股有限公司」，並設計新商標以標誌本集團翻開新的一頁。本公司已取得股東及百慕達公司註冊處之批准，並可在取得香港公司註冊處批准後使用新名字。

藉著新管理層以及出售業績不理想業務，本集團新方向是精簡業務，透過專注電影製作及發行及物業投資業務，務求從擴展投資物業帶來穩定收入及現金流，以支持預計可賺取巨大回報之電影製作及發行業務，以合理槓桿效率實現高回報的模式。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之權益總額為180,949,000港元(二零零七年：162,649,000港元)。資產負債比率(按計息銀行及其他借貸除以權益總額計算)為0.29(二零零七年：0.13)。

流動資產淨值為13,793,000港元(二零零七年：141,029,000港元)、流動資產為101,177,000港元(二零零七年：196,306,000港元)及流動負債為87,384,000港元(二零零七年：55,277,000港元)，即流動比率為1.2(二零零七年：3.6)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為15,961,000港元(二零零七年：100,358,000港元)。

集團資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行信貸以下列項目擔保：

- (1) 本集團賬面值分別為789,000港元(二零零七年：885,000港元)及2,428,000港元(二零零七年：2,503,000港元)之樓宇及預付土地租賃款項；
- (2) 賬面淨值為722,000港元(二零零七年：942,000港元)之汽車乃根據融資租約持有；及
- (3) 銀行存款536,000港元(二零零七年：533,000港元)。

對沖

於二零零八年十二月三十一日，並無金融工具用作對沖。

重大訴訟

本集團於二零零八年四月十八日收購鵬豐國際有限公司及成都中發黃河實業有限公司(「中國附屬公司」)，後者為本公司於成都收購之購物中心之合法實益擁有人。中國附屬公司正涉及兩項民事訴訟，分別為民事訴訟(詳情見下文)及其他訴訟(詳情見下文)。於民事訴訟中，人民商場(詳情見下文)遭提起七(7)宗針對中國附屬公司及成都人民商場黃河商業城有限責任公司(「黃河商業城」)(黃河商業城乃於中國註冊成立之有限公司，且據稱為人民商場及中國附屬公司之前股東四川黃河(定義見下文)成立之合營公司)之民事訴訟，即(2007)成民初字第270號、(2007)成民初字第241號、(2007)成民初字第205號、(2007)成民初字第165號、(2006)成民初字第608號、(2006)成民初字第616號，及(2005)成民初字第138號(「民事訴訟」)。該等民事訴訟乃因為中國附屬公司於二零零三年向人民商場(集團)股份有限公司(「人民商場」)訂立購物中心之抵押，以反擔保人民商場就黃河商業城所產生之債項向兩家位於中國之銀行提出之擔保承擔所致。黃河商業城最終未有償還上述債項，因此該兩家位於中國之銀行沒收人民商場之銀行存款，為數人民幣116,010,000元(相當於約124,022,207港元)。人民商場其後向中國附屬公司及黃河商業城提起該等民事訴訟。上述訴訟之裁決均已判人民商場勝訴。中國附屬公司須負責向人民商場支付為數約人民幣116,010,000元(相當於約124,022,207港元)之損害賠償，另加自頒令損害賠償及法律費用各日起計之應計利息約人民幣650,092元(相當於約694,991港元)，否則人民商場可藉著出售購物中心之命令，強制執行該裁決。

成都崇德投資有限公司已向中國附屬公司及黃河商業城提起民事訴訟(2007)成民初字第941號(「其他訴訟」)，申索合共約人民幣6,620,000元款項，另加自頒佈損害賠償當日起計之利息。其他訴訟乃因為中國附屬公司於二零零六年向黃河商業城訂立購物中心之抵押，以擔保黃河商業城所產生之債項所致。黃河商業城最終未有償還上述債項，因此上述位於中國之銀行沒收黃河商業城之銀行存款，為數人民幣1,380,000元(相當於約1,475,309港元)。黃河商業城之未償還負債隨後由成都崇德投資有限公司收購，並向中國附屬公司及黃河商業城提出索償。裁決已判中國附屬公司敗訴。

於一九九七年，四川黃河商業有限責任公司(「四川黃河」，中國附屬公司之前股東)與人民商場訂立一份合資協議。根據該合資協議，四川黃河及人民商場同意成立黃河商業城，投資資本人民幣30,000,000元，當中49%由四川黃河出資，51%則由人民商場出資。作為資本投資之方式，四川黃河其後向黃河商業城授出許可證，使用購物中心部份一樓及二至三樓，為期15年。鑑於人民商場違反該合資協議(有關彼未能於緊隨簽立合資協議後首三年內最少一年提供全年收益人民幣300,000,000元)，四川黃河向人民商場及黃河商業城提出一項民事訴訟(即(2007)川民初字第55號)(「訴訟55號」)，尋求宣告四川黃河及人民商場所訂立之合資協議應無效，而黃河商業城須交吉交付購物中心之部份一樓及二至三樓予四川黃河。鑑於訴訟55號，中國法院判令維持執行民事訴訟之判決，以待訴訟55號作出判決。

根據四川君合律師事務所(「君合」)於二零零八年三月十日編製之中國法律意見，法律訴訟金額估計最多約為人民幣122,630,000元(約131,099,416港元)，另加由各自所判予賠償金之日期起計之應計利息、執行費用以及法律費用約人民幣709,256元(相當於約758,241港元)。

然而，鑑於已就該等民事訴訟及其他訴訟作出裁決之事實，吾等獲君合告知，因該等民事訴訟及其他訴訟所招致之總負債(包括應付損害賠償人民幣122,630,000元(相當於約131,099,416港元)連同自頒令損害賠償、執行費用及法律費用各日起計之應計利息)須由中國附屬公司承擔。

以下所載乃說明有關民事訴訟及其他訴訟最終法定賠償詳情(載於本公司就收購購物中心刊發之日期為二零零八年三月十二日之通函)之簡表：

	中國法院裁決日期	中國法院頒令 中國附屬公司 應付之最終法定賠償	
		人民幣元	港元
(2005)成民初字第138號	二零零五年六月二日	2,010,000	2,148,820
(2006)成民初字第608號	二零零六年九月五日	3,000,000	3,207,194
(2006)成民初字第616號	二零零六年九月五日	27,000,000	28,864,749
(2007)成民初字第165號	二零零七年五月十四日	17,690,000	18,911,756
(2007)成民初字第270號	二零零七年五月二十三日	27,250,000	29,132,016
(2007)成民初字第241號	二零零七年五月二十四日	22,750,000	24,321,224
(2007)成民初字第205號	二零零七年五月三十日	16,310,000	17,436,447
(2007)成民初字第941號	二零零七年十一月十六日	6,620,000	7,077,210
		122,630,000	131,099,416

於二零零八年收購購物中心完成後，中國附屬公司成為本公司之非全資附屬公司。本集團已於二零零八年底與針對中國附屬公司之上述訴訟對方訂立和解協議，據此本集團合共支付人民幣136,464,000元，以最終解決民事訴訟、其他訴訟及訴訟55號。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無牽涉任何其他重大訴訟或仲裁。

資本及其他承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就電影製作費用之承擔為3,592,000港元。

本集團就有關中國一家中外合資經營企業而訂約之資本承擔為4,500,000港元。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

截至二零零八年十二月三十一日止年度之員工成本為20,800,000港元(二零零七年：20,500,000港元)，增幅為1.5%。本集團於二零零八年底僱用合共約89名(二零零七年：84名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

本集團已採納一項購股權計劃，據此，董事可酌情邀請合資格人士接納購股權，該等購股權附有權利可認購最多佔本公司不時已發行股本10%之股份。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，未有購股權獲授出。購股權計劃之詳情載於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報第82頁財務報表附註34。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。並無重大外匯匯率波動風險，但本集團會密切監察市場並於必要時作出適當調整及採取適當措施。

資本架構

於二零零八年四月十八日，本公司發行面值70,000,000港元三年半零息可換股債券。債券持有人可選擇於二零零八年四月十八日至二零一一年十月十八日(包括首尾兩日)以初步換股價每股0.40港元轉換為本公司每股面值0.10港元之繳足普通股。換股價其後於二零零八年九月三日調整為每股0.274港元。本集團可選擇以現金解決債券持有人有關換股之要求。本公司可選擇在發行日期二零零八年四月十八日六個月後贖回債券全部本金額。任何未轉股之可換股債券將於二零一一年十月十八日贖回全部本金額。可換股債券詳情載於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報第77頁財務報表附註30。

二零零八年八月本公司進行公開發售籌得約138,000,000港元。所得款項淨額用作償還本集團未償還債務，包括對鵬豐集團提出之訴訟及本集團一般營運資金與未來投資。

本集團之三年半零息可換股債券包含換股之衍生部份及贖回權。於二零零八年十二月三十一日，由於本公司年內之股價降低，本公司股份市價少於可換股債券轉換為本公司股份之行使價。因此，年內已就衍生負債公平值減少確認14,200,000港元收益。倘若本公司股份市價在來年增加而其他所有變數維持不變，衍生負債之價值將增加，從而錄得公平值虧損。

資本開支

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為446,000,000港元。

集團組成變動

本集團收購從事物業投資經營的鵬豐集團。

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於二零零八年四月十八日按代價240,000,000港元收購鵬豐集團，該集團持有一家中國附屬公司之90%權益及股東貸款31,766,000港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益76,700,000港元(二零零六年：77,200,000港元)。電影發行及授權使用、電影菲林沖印及廣告及宣傳服務分別佔本集團收益之63.9%、25.9%及10.2%。於實施CEPA模式後，營業額較上年並無明顯變動。

本集團錄得虧損40,000,000港元，而去年則錄得溢利1,700,000港元。每股虧損為8.86港仙，乃按二零零七年已發行股份576,000,000股計算，去年之每股盈利為0.44港仙。

業務回顧

繼「七劍」及「龍虎門」後，二零零七年本公司動作片「導火綫」成績不俗，並獲得金像獎「最佳動作設計」。動作片亦為本公司影片製作重點及信心保證。此外，徐克導演的靈異電影「深海尋人」及改編自電影「夜半歌聲」的電視劇「大劇院」亦已於二零零八年上映。

除於香港股市之股權投資買賣外，於二零零七年十二月三十一日，本集團概無任何其他重大投資。

前景

二零零七年已開拍的電影亦為動作片，即一部以「詠春拳」為題材的電影「葉問」（李小龍的功夫師父），由葉偉信導演、洪金寶擔任武術指導，甄子丹飾演葉問，乃眾所期待的另一佳作電影。

此外，我們亦開拍一向擅長的喜劇片，已投拍的賀歲喜劇為「家有囍事2009」，一九九二年的「家有囍事」打破全港票房紀錄；一九九七年的「97家有囍事」亦是該年度全年票房冠軍，「家有囍事2009」必定為精彩紛呈的好戲。

傳統電影製作業務市況相對多變，為避免過度倚賴傳統電影製作業務，本公司自二零零七年第四季開始於證券及物業以及資金借貸業務中運用投資、基金及財務管理政策。本公司期待上述多元化政策可為本集團帶來更穩定的收入來源。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之權益總額為162,649,000港元（二零零六年：54,689,000港元）。資產負債比率（按計息銀行及其他借貸除以權益總額計算）為0.13（二零零六年：0.35）。

流動資產淨值達141,029,000港元（二零零六年：39,016,000港元）。流動資產為196,306,000港元（二零零六年：79,830,000港元），流動負債為55,277,000港元（二零零六年：40,814,000港元），流動比率為3.6（二零零六年：2.0）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為10,891,000港元（二零零六年：16,728,000港元）。

集團資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行信貸以下列項目擔保：

- (1) 於二零零七年十二月三十一日，計入製作中電影之賬面值為1,134,000港元之一部電影版權法定抵押；
- (2) 轉讓電影「女人本色」之世界各地特許權應收收入；
- (3) 賬面值為3,388,000港元之若干預付租賃款項及樓宇；
- (4) 942,000港元之汽車乃根據融資租約持有；及
- (5) 銀行存款533,000港元。

對沖

於二零零七年十二月三十一日，並無金融工具用作對沖。

重大訴訟

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無資本承擔。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

截至二零零七年十二月三十一日止年度之員工成本為20,500,000港元(二零零六年：16,100,000港元)，增幅為27.3%。本集團於二零零七年年底僱用合共約84名(二零零六年：76名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

本集團已採納一項購股權計劃，據此，董事可酌情邀請本集團之執行董事及全職僱員接納購股權，該等購股權附有權利可認購最多佔本公司不時已發行股本10%之股份。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，曾於五月十日授出購股權。根據計劃授出購股權之詳情載於截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報第74頁綜合財務報表附註33內。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。並無重大外匯匯率波動風險，但本集團會密切監察市場並於必要時作出適當調整及採取適當措施。

資本架構

本公司於年內進行了兩次配售股份，分別於二零零七年五月二十九日及二零零七年九月十七日按每股1.33港元及每股0.57港元配發及發行30,000,000股及36,000,000股股份。本公司於二零零七年九月十四日完成公開發售，按每股0.50港元發行180,000,000股

股份。所產生之所得款項總額乃由於本集團之一般營運資金及投資證券及物業。年內其他時間本公司並無任何資本架構變動。

資本開支

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，本集團之資本開支約為2,000,000港元。

集團組成變動

集團組成於二零零七年並無重大變動。

收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零七年並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

目標公司

以下為目標公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度及自二零一零年一月一日至二零一零年十一月三十日止期間業績表現之管理層討論及分析。

截至二零一零年十一月三十日止十一個月

業務及財務回顧

目標公司主要從事物業發展、物業管理及酒店管理。截至二零一零年十一月三十日止十一個月，目標公司並無產生任何收入。

資本架構

(i) 概述

於二零一零年十一月三十日，目標公司之權益總額約為人民幣91,480,000元，目標公司擬維持其權益總額在合理水平。

(ii) 借貸及銀行信貸

目標公司於二零一零年十一月三十日向非關聯第三方借貸人民幣50,000,000元，該筆貸款為無抵押、按10%計息並須於二零一二年四月償還。

(iii) 流動資產淨值

目標公司於二零一零年十一月三十日之流動資產淨值為人民幣21,916,000元。

(iv) 資本承擔

於二零一零年十一月三十日，目標公司就有關設計及開發合約之已訂約但未撥備之承擔為人民幣1,580,000元。

(v) 僱員及薪酬政策

於二零一零年十一月三十日，目標公司合共有九名員工。目標公司按工作性質、個別表現、工作經驗、專業資格及市場趨勢向僱員支付薪酬。

(vi) 資產負債比率

於二零一零年十一月三十日之資產負債比率(按負債總額／資產總值計算)為0.37。

(vii) 外匯風險

目標公司之收入、開支、資產及負債均以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他外幣。

(viii) 或然負債

於二零一零年十一月三十日，目標公司並無任何或然負債。

(ix) 對沖

於二零一零年十一月三十日，並無金融工具用作對沖。

投資

於二零一零年十一月三十日，目標公司概無任何投資。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一零年十一月三十日止期間，概無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

分部資料

由於期內目標公司之所有業務、資產及負債均與中國物業開發有關，故並無呈列業務或地區分部分析。

資產抵押

於二零一零年十一月三十日，目標公司概無任何抵押資產或信貸融資之擔保。

重大投資或資產之未來計劃

於二零一零年十一月三十日，目標公司概無任何重大投資或資產之未來計劃。

截至二零零九年十二月三十一日止年度**業務及財務回顧**

目標公司主要從事物業開發、物業管理及酒店管理。目標公司於二零零九年並無產生任何收益。

資本架構**(i) 概述**

於二零零九年十二月三十一日，目標公司之權益總額約為人民幣26,854,000元，目標公司擬維持其權益總額在合理水平。

(ii) 借貸及銀行信貸

於二零零九年十二月三十一日，並無任何銀行信貸安排。

(iii) 流動資產淨值

目標公司於二零零九年十二月三十一日之流動資產淨值約為人民幣26,477,000元。

(iv) 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，目標公司並無重大資本承擔。

(v) 僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，目標公司合共有三名員工。目標公司按工作性質、個別表現、工作經驗、專業資格及市場趨勢向僱員支付薪酬。

(vi) 資產負債比率

於二零零九年十二月三十一日之資產負債比率(按負債總額／資產總值計算)為0.31。

(vii) 外匯風險

目標公司之收入、開支、資產及負債均以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為外幣。

(viii) 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，目標公司並無任何或然負債。

(ix) 對沖

於二零零九年十二月三十一日，並無金融工具用作對沖。

投資

於二零零九年十二月三十一日，目標公司概無任何投資。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

分部資料

由於年內目標公司之所有業務、資產及負債均與中國物業開發有關，故並無呈列業務或地區分部分析。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，目標公司概無任何抵押資產或信貸融資之擔保。

重大投資或資產之未來計劃

除於二零一零年收購土地外，於二零零九年十二月三十一日，目標公司概無任何其他重大投資或資產之未來計劃。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

目標公司主要從事物業發展、物業管理及酒店管理。於二零零八年，目標公司並無產生任何收益。

資本架構

(i) 概述

於二零零八年十二月三十一日，目標集團擁有人民幣127,000元之負權益。

(ii) 借貸及銀行信貸

於二零零八年十二月三十一日，並無任何銀行信貸安排。

(iii) 流動負債淨值

目標公司於二零零八年十二月三十一日之流動負債淨值為人民幣127,000元。

(iv) 資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，目標公司並無重大資本承擔。

(v) 僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，目標公司合共有兩名員工。目標公司按工作性質、個別表現、工作經驗、專業資格及市場趨勢向僱員支付薪酬。

(vi) 資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日之資產負債比率(按負債總額／資產總值計算)為1.01。

(vii) 外匯風險

目標公司之收入、開支、資產及負債均以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為外幣。

(viii) 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，目標公司並無任何或然負債。

(ix) 對沖

於二零零八年十二月三十一日，並無金融工具用作對沖。

投資

於二零零八年十二月三十一日，目標公司概無任何投資。

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零零八年十二月三十一日止期間，概無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

分部資料

由於期內目標公司之所有業務、資產及負債均與中國物業開發有關，故並無呈列業務或地區分部分析。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，目標公司概無任何抵押資產或信貸融資之擔保。

重大投資或資產之未來計劃

於二零零八年十二月三十一日，目標公司概無任何重大投資或資產之未來計劃。

以下為獨立申報會計師崔志仁會計師行(香港執業會計師)所編製之報告全文，僅供載入本通函：



香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈2109室

敬啟者：

下文載列吾等就湖南九華國際新城開發建設有限公司(「目標公司」)之財務資料所編製之報告，包括目標公司於二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十一月三十日之財務狀況表、自二零零八年九月八日(成立日期)至二零零八年十二月三十一日期間、截至二零零九年十二月三十一日止年度及自二零一零年一月一日起至二零一零年十一月三十日期間(「有關期間」)之全面收入報表、股東權益變動表及現金流量表連同有關附註(以下統稱「財務資料」)，以供載入中國東方實業集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一一年一月七日之通函(「通函」)，內容有關建議由 貴公司之間接全資附屬公司耀田有限公司收購目標公司註冊及繳足股本之全部權益(「收購事項」)。

目標公司為於二零零八年九月八日在中華人民共和國(「中國」)成立之外商獨資企業。目標公司之主要商業活動為物業發展、物業管理及酒店管理。目標公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。目標公司截至二零零九年十二月三十一日止年度按中國公認會計原則編製之法定財務報表乃經湖南國信會計師事務所有限公司審核。於本報告所述有關期間，吾等並無擔任目標公司之核數師。

就本報告而言，目標公司之董事已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。就本報告而言，吾等已按香港會計師公會頒佈之香港核數準則對目標公司於有關期間之相關財務報表進行適當審核程序。

本報告所載有關期間之財務資料乃由目標公司董事根據相關財務報表且在作出通當調整後編製。本報告已作出調整，以重列此等財務報表，從而符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例披露規定及上市規則的適用披露條文。就本報告而言，吾等已查核目標公司之財務資料，並根據香港會計師公會所頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行該等必要之額外程序。

就財務資料而言，目標公司董事負責按香港財務報告準則編製真實而公平之相關財務報表及財務資料。貴公司董事須就本報告載入之通函之內容負責。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料有關之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；並因應情況作出合理之會計估計。於編製真實而公平之財務資料時，必須貫徹選擇及應用合適之會計政策。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之委聘」審閱根據香港財務報告準則編製之二零零九年十一月三十日相應資料，該資料由目標公司董事負責。吾等之責任為根據吾等之審閱就二零零九年十一月三十日相應資料作出結論。審閱主要包括就二零零九年十一月三十日相應資料主要向負責財務及會計事宜之人員查詢，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港核數準則進行審核之範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被辨識之所有重大事宜。因此，吾等不會就二零零九年十一月三十日相應資料發表任何審核意見。

意見及審閱結論

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標公司於二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十一月三十日之事務狀況，及其自二零零八年九月八日(成立日期)至二零零八年十二月三十一日期間、截至二零零九年十二月三十一日止年度及自二零一零年一月一日至二零一零年十一月三十日期間之業績及現金流量。

根據吾等之審閱(並不構成審核)，吾等並無得悉任何事項，致使吾等相信二零零九年十一月三十日相應資料就本報告而言在所有重大方面並非按就財務資料所採納之會計政策編製。

I. 財務資料

全面收入報表

		二零零八年		二零零九年	
		九月八日	截至	十二月	截至十一月三十日止
		(成立日期)至	二零零九年	十二月	十一個月
		二零零八年	十二月	三十日	止年度
	附註	十二月	三十一日	二零一零年	二零零九年
		三十一日	止年度	人民幣千元	人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
營業額	7	-	-	-	-
其他收入	8	2	23	14	19
行政及其他經營開支		(129)	(3,461)	(2,500)	(3,400)
經營虧損		(127)	(3,438)	(2,486)	(3,381)
融資成本	9	-	-	(2,625)	-
除稅前虧損	10	(127)	(3,438)	(5,111)	(3,381)
所得稅	11	-	-	-	-
年／期內虧損		(127)	(3,438)	(5,111)	(3,381)
其他全面收入		-	-	-	-
年／期內全面虧損總額		(127)	(3,438)	(5,111)	(3,381)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一零年
		二零零八年	二零零九年	十一月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
廠房及設備	13	–	377	1,134
發展中物業	14	–	–	118,430
		–	377	119,564
流動資產				
按金、預付款項及其他應收款項	15	10,200	30,674	964
應收控股公司款項	16	–	220	21,276
現金及銀行結餘	17	1,802	7,861	2,434
		12,002	38,755	24,674
流動負債				
其他應付款項及應計費用	18	12,129	12,278	2,758
流動(負債)資產淨值		(127)	26,477	21,916
非流動負債				
應付貸款	19	–	–	50,000
(負債)資產淨值		(127)	26,854	91,480
權益				
繳足資本	20	–	30,419	100,000
資本盈餘	21	–	–	156
累計虧損		(127)	(3,565)	(8,676)
(資本虧絀)權益總額		(127)	26,854	91,480

股東權益變動表

	繳足資本 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年九月八日(成立日期)	-	-	-	-
期內全面虧損總額	-	-	(127)	(127)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	-	-	(127)	(127)
年內全面虧損總額 與擁有人之間之交易： 出資額(附註20)	- 30,419	- -	(3,438) -	(3,438) 30,419
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	30,419	-	(3,565)	26,854
年內全面虧損總額 與擁有人之間之交易： 出資額(附註20)	- 69,581	- 156	(5,111) -	(5,111) 69,737
於二零一零年十一月三十日	<u>100,000</u>	<u>156</u>	<u>(8,676)</u>	<u>91,480</u>

現金流量表

	二零零八年 九月八日 (成立日期)至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量				
除稅前虧損	(127)	(3,438)	(5,111)	(3,381)
就下列項目作出調整：				
折舊	-	-	338	-
營運資金變動前經營虧損	(127)	(3,438)	(4,773)	(3,381)
發展中物業增加	-	-	(118,430)	-
按金、預付款項及其他應收款項 (增加)減少	(10,200)	(20,474)	29,710	(20,401)
應收控股公司款項增加	-	(220)	(21,056)	(220)
其他應付款項及應計項目 增加(減少)	12,129	149	(9,520)	5,215
應付貸款增加	-	-	50,000	-
經營活動所得(所用)現金淨額	1,802	(23,983)	(74,069)	(18,787)
投資活動現金流量				
收購廠房及設備之款項	-	(377)	(1,095)	(7)
投資活動現金流出淨額	-	(377)	(1,095)	(7)
融資活動現金流量				
出資額	-	30,419	69,737	30,419
融資活動現金流入淨額	-	30,419	69,737	30,419
現金及現金等值項目之 增加(減少)淨額	1,802	6,059	(5,427)	11,625
年/期初之現金及現金等值項目	-	1,802	7,861	1,802
年/期終之現金及現金等值項目	1,802	7,861	2,434	13,427
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及銀行結餘	1,802	7,861	2,434	13,427

II. 財務資料附註及二零零九年十一月三十日相應資料

1. 公司資料

目標公司於二零零八年九月八日在中國成立。目標公司之註冊及繳足股本為人民幣100,000,000元。其註冊辦事處位於中國湖南省湘潭市九華經濟區綜合服務大樓九樓。目標公司之主要商業活動為物業發展、物業管理及酒店管理。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，目標公司已採納由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則與目標公司有關，並於報告期間有效。

於認可財務資料之日，目標公司並無提早採納已頒佈但尚未生效之若干新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司董事預期，所有已宣佈事宜將於宣佈事宜生效日期後首個期間納入目標公司之會計政策內。預計影響目標公司會計政策之新訂及經修訂香港財務報告準則資料提供如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟預計不會對目標公司財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料構成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，內容有關金融資產之分類及計量。該新訂準則減少金融資產計量類別之數目，並根據實體管理金融資產之業務模型及金融資產之合約現金流量特徵，對所有金融資產按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將會於損益內確認，惟將於其他全面收入呈列之若干股本投資除外。目標公司董事現正評估該新訂準則於首個應用年度對目標公司之業績及財務狀況可能構成之影響。

二零一零年之年度改進

香港會計師公會已頒佈「二零一零年香港財務報告準則之改進」。大部分修訂於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。目標公司董事現正評估該等修訂於首個應用年度對目標公司之業績及財務狀況可能構成之影響。迄今為止，目標公司董事初步認為初次應用該等香港財務報告準則將不會對目標公司之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製基準

本報告所載之財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料乃根據所有適用香港財務報告準則而編製，當中涵蓋香港會計師公會所頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，並於整個有關期間一直貫徹應用。財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

編製財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料所應用之重大會計政策於下文概述。除另有訂明者外，該等政策於整個有關期間內一直貫徹應用。

財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料乃以歷史成本法編製。計算準則於下列會計政策中詳述。

目標公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料均以人民幣呈列。除非另有指明外，所有金額均概約至最接近之千位數字。

應注意在編製財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料時曾運用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事項及行動之認知及判斷而作出，但實際結果最終可能有別於該等估計。涉及更高判斷或更複雜之範疇，或有關假設及估計對財務資料及二零零九年十一月三十日相應資料而言屬重大之範疇於附註4說明。

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。廠房及設備項目之成本包括其購買價格及使其投入現時運作狀況及將其運往擬定用途地點之任何直接應佔成本。廠房及設備項目投入使用後所產生之開支，如維修及保養費用，通常於產生期間在全面收入報表中扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分廠房及設備，則目標公司會將該等部分確認為有特定使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃以直線法於估計使用年期內將各項廠房及設備之成本撇銷至其剩餘價值而計算，就此使用之主要年率如下：

傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期
汽車	25%
辦公室設備	33 $\frac{1}{3}$ %

倘廠房及設備項目若干部分有不同之使用年期，則該項目之成本以合理基準在該等部分之間分配，而每部分分開折舊。目標公司至少於各財政年度完結時檢討並在適當情況下調整剩餘價值、使用年期及折舊方法。

廠房及設備項目以及首次確認之任何重大部分於出售或預期不會從使用或出售有關項目取得日後經濟利益時終止確認。因出售或報廢有關項目而確認之任何盈虧於終止確認資產之年度內在全面收入報表確認，乃指銷售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

發展中物業

發展中物業乃按歷史成本減減值虧損入賬。歷史成本包括與開發資產直接相關之開支，包括土地使用權收購成本及於開發期內產生之專業費用。完成後，資產會轉撥至持作銷售物業或物業、廠房及設備內之樓宇，視屬何者適用。

概無為發展中物業計提折舊。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時將在建資產之賬面值撇減至其可收回金額。

非金融資產減值

當有跡象顯示資產之賬面值或未能收回，便須對廠房及設備以及發展中物業進行減值測試。倘有跡象顯示減值存在，或如須為資產作出年度減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者計算，並就每項獨立資產釐定有關金額，惟不可產生現金流入而大致上獨立於其他資產或資產組別之資產則除外，在此情況下，可收回金額乃就資產所屬之現金產生單位釐定。

當資產之賬面值超逾其可收回金額時，方會確認減值虧損。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量乃使用可反映金額現值之現有市場評估及該資產特有的風險之除稅前貼現率貼現至其現值。

減值虧損在產生期間計入全面收入報表內與已減值資產功能一致之該等支出類別，惟按重估金額列賬之資產則除外，在此情況下，減值虧損根據該重估資產之相關會計政策入賬。於各個報告期末均評估是否有任何跡象顯示過往已確認之減值虧損可能不再存在或可能已經減少。如有任何該等跡象存在，則會估計該資產之可收回金額。只有當釐定資產(商譽除外)之可收回金額所用之估計出現變動時，才會撥回過往就該資產確認之減值虧損；惟倘過往年度並無就該資產確認減值虧損，則高出在此情況下釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)之部分不得撥回。任何減值虧損之撥回於其發生期間計入全面收入報表內，除非該資產以重估金額列賬，在該情況下，減值虧損之撥回根據重估資產之有關會計政策列賬。

關連人士

有關人士在下列情況下被視為與目標公司有關連：

- (a) 該方直接或間接透過一名或多名中介人士(i)控制目標公司、受目標公司控制或與目標公司受到共同控制；(ii)擁有目標公司權益而可對目標公司有重大影響力；或(iii)對目標公司有共同控制權；
- (b) 該方為聯繫人；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為目標公司主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述任何人士之近親；
- (f) 該方受到(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或重大影響，或該方之主要投票權直接或間接屬於上述任何人士；或
- (g) 該方為目標公司或屬目標公司關連人士之任何實體為員工所設之離職後福利計劃之受益者。

租賃

土地使用權融資租約

資產擁有權(法定所有權除外)之絕大部分回報及風險由目標公司承擔之土地使用權租約列為融資租約並按收購成本於財務狀況表中確認為資產。

土地及樓宇之經營租約

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍歸出租方所有之租約，均列作經營租約。根據經營租約應付之租金以直線法於租期內自全面收入報表中扣除。

金融資產

首次確認及計量

目標公司金融資產可歸類為貸款及應收款項。目標公司於首次確認時釐定其金融資產之分類。初步確認金融資產應按公平值計量，而就並非按公平值計入損益之投資則按直接產生之交易成本計量。

金融資產之所有買賣概於交易日(即目標公司承諾購買或出售資產之日期)確認。

目標公司之金融資產包括按金、預付款項及其他應收款項、應收控股公司款項及現金及現金等值項目。

隨後計量

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。首次計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入任何收購折讓或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入全面收入報表內利息收入項下。減值產生之虧損於全面收入報表內確認為融資成本。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產一部分或同類金融資產組別之一部分)在下列情況下終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「轉手」安排承擔在無嚴重延誤下向第三方全數支付所得現金流量之責任；
- 目標公司(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘目標公司已轉讓其收取某項資產所得現金流量之權利或已訂立一項轉手安排，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將於目標公司持續涉及該項資產時確認入賬。於該情況下，目標公司亦確認相關負債。

已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司所保留權利及義務之基準計量。

持續涉及指目標公司就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值或目標公司或須償還之最高代價金額(以較低者為準)計量。

金融資產減值

目標公司於各報告期末評估是否有任何客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。當及只有當首次確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，該項或該組金融資產才會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，目標公司首先會逐一評估個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產是否存在客觀減值跡象。倘目標公司確定並無客觀證據顯示個別評估之金融資產(無論重大與否)出現減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值而其減值虧損予以確認或持續確認之資產，不會納入綜合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損金額會按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之貼現率為當前實際利率。

資產賬面值可直接扣減或透過使用撥備賬目扣減，而虧損金額於全面收入報表內確認。減少後之賬面值會持續累計利息收入，並採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率累計。

貸款及應收款項連同任何相關撥備於預期日後無法收回時撇銷，而所已抵押品均已變現或轉讓予目標公司。

往後期間，倘若預計減值虧損之數額因確認減值後所發生之事件而增加或減少，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撇銷之數額稍後撥回，則撥回於全面收入報表內入賬作融資成本。

金融負債

首次確認與計量

目標公司之金融負債可歸類為貸款及借貸。目標公司於首次確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債於首次確認時以公平值確認，而貸款及借貸，則另加直接應佔交易成本。

目標公司金融負債包括應付貸款、其他應付款項及應計費用。

隨後計量

首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時，損益以實際利息法按攤銷成本於全面收入報表內確認。

攤銷成本已計及收購折讓價或溢價，亦計及屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入全面收入報表內「融資成本」。

終止確認金融負債

債務被解除、取消或到期時，會終止確認金融負債。倘現有金融負債由同一貸方以條款有重大差異之其他負債取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等轉換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，相關賬面值差額會於全面收入報表確認。

現金等值物

現金等值物指短期及極易變現之投資，有關投資可隨時轉換為已知數額之現金且購入時到期日在三個月內，減須於墊款日期起計三個月內償還之銀行墊款。

撥備

倘現有負債(法定或推定)因過往事宜產生，且將來可能須撥出資源以償還負債，並可就負債金額作出可靠估計時，則撥備會予以確認。倘折讓之影響屬重大，已確認撥備金額則為於報告期末預期償還負債所需之日後開支金額現值。隨時間產生折讓現值之增幅，計入全面收入報表項下「融資成本」。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目，其相關所得稅於損益外確認，即於其他全面收入內確認或直接在權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已經生效或大致上已經生效之稅率(及稅法)，並考慮目標公司業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務當局收回或將向稅務當局支付之金額計量。

於報告期末，資產與負債之稅基與作為財務申報用途之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

對於所有可予扣減之暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵免該等可予扣減暫時性差異、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬。

遞延稅項資產的賬面值，於各報告期末予以審閱。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵免全部或部分相關遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。若可能有足夠應課稅溢利用以抵免全部或部分相關遞延稅項資產，則確認過往未予確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債會按變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率衡量，並以報告期末當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘存在可依法執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項與相同應課稅實體及相同稅務當局有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債互相抵銷。

僱員福利

目標公司之僱員須參與中國地方政府所推行之中央公積金計劃。目標公司須按其薪酬成本之若干百分比向公積金計劃作出供款。供款於其根據中央公積金計劃規則應支付時於全面收入報表扣除。

外幣

財務報表按人民幣呈列，而人民幣為目標公司之功能及呈列貨幣。目標公司記錄之外幣交易初步按交易日期之功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產及負債，乃按當日之功能貨幣匯率換算。所有差額均會計入全面收入報表。按外幣之歷史成本計量之非貨幣項目按最初交易當日之匯率換算。按外幣公平值計量之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

借貸成本

借貸成本於產生期間列支。借貸成本包括實體舉借資金所產生之利息。

收入確認

利息收入使用實際利率法按時間比例確認。

分部報告

目標公司根據呈報予董事之定期內部財務資料確認經營分部並編製分部資料。有關內部財務資料乃方便董事就分配資源至目標公司業務分部作出決策以及檢討該等分部之表現而呈報。向董事呈報之內部財務資料所載業務分部乃根據目標公司之主要產品線釐定。

4. 重大會計估計及判斷

於應用目標公司會計政策之過程中，除涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表所確認之款額有最重大影響之判斷。

資產減值

釐定資產減值或過往導致減值之事件是否已不存在時，目標公司於資產減值之範疇作出判斷，尤其在評估：(1)有否發生可能影響資產值之事件或可能影響資產值之有關事件不再存在；(2)按持續使用資產之基準估計之未來現金流量之淨現值能否支持資產之賬面值；及(3)編製現金流量預測所使用之適當主要假設，包括該等現金流量預測是否使用適當貼現率貼現。更改管理層就確定減值水平而選定之假設，包括現金流量預測中之貼現率或增長率假設，或會對減值測試所用之淨現值產生重大影響。

5. 分部資料

由於目標公司於相關期間之所有業務、資產及負債均與中國物業開發有關，故並無呈列業務或地區分部分析。

6. 財務風險管理之目標及政策

目標公司之主要金融工具包括現金及銀行結餘。該等金融工具之主要用途乃為目標公司運營籌措資金。目標公司擁有多種由其運營直接產生之其他金融資產及負債，如其他應收款項及其他應付款項。

目標公司金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及協定管理各相關風險之政策，相關風險概述如下。

利率風險

目標公司之金融工具為短期性質。該等金融工具於財務狀況表內呈報之賬面值與其公平值相若，因此該等工具並無相關利率風險。

信貸風險

目標公司金融資產(包括現金及現金等值項目、存款、預付款項及其他應收款項及應收控股公司款項)之信貸風險主要由對方拖欠而導致，其最高風險金額為此等工具之賬面值。管理層已制定信貸政策，並以持續基準監管信貸風險。

就其他應收款項及應收控股公司款項而言，將會對所有要求超過某特定金額之債務人作出信貸評估。該等評估專注於債務人之過往到期時還款記錄以及現時還款能力，並經計及與債務人以及債務人經營所在經濟環境相關之特定會計資料。

目標公司一般不會要求債務人提供抵押。有關目標公司因其他應收款項及應收控股公司款項所引致之信貸風險之進一步詳細披露載於附註15及16。

由於目標公司之銀行結餘存放於中國之商業銀行，因此其現金及銀行結餘之信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，目標公司並無充裕資金以應付承擔金額之風險。目標公司之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為資金維持應變計劃，確保目標公司維持足夠現金應付其流動資金需求。

根據已訂約未貼現款項，目標公司於報告期末之金融負債到期情況如下：

	一年以內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元
二零一零年十一月三十日		
其他應付款項及應計費用	2,758	-
應付貸款	-	50,000
二零零九年十二月三十一日		
其他應付款項及應計費用	12,278	-
二零零八年十二月三十一日		
其他應付款項及應計費用	12,129	-

公平值

由於目標公司之金融資產及負債屬即期或短期到期，故其公平值與其賬面值相若。

資本管理

目標公司資本管理之主要目的為保障目標公司持續經營之能力及維持穩健之資本比率以支持其業務。

目標公司之實收資本為人民幣100,000,000元。目標公司資本管理之目的為保障其持續經營之能力，以繼續為股東提供回報。

目標公司透過定期監察其現時及預期流動資金所需管理資本。

目標公司不受內部或外部實施的資本規定所規限。

7. 營業額

於相關期間，目標公司並無收益。

8. 其他收入

其他收入指下列各項：

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	2	23	14	19

9. 融資成本

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
並非於一年內悉數償還之貸款之利息費用	-	-	2,625	-

10. 除稅前虧損

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
已扣除下列各項之除稅前虧損：				
核數師酬金	-	10	-	-
廠房及設備折舊	-	-	338	-
員工成本(不包括董事酬金)	42	62	142	57
經營租約項下土地及樓宇之最低租金	23	69	64	64

已扣除下列各項之除稅前虧損：

核數師酬金	-	10	-	-
廠房及設備折舊	-	-	338	-
員工成本(不包括董事酬金)	42	62	142	57
經營租約項下土地及樓宇之最低租金	23	69	64	64

11. 所得稅

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項	-	-	-	-
遞延稅項	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

目標公司並無於財務報表就中國企業所得稅計提撥備，原因為目標公司於相關期間並無估計應課稅溢利。

目標公司並無就累計虧損產生之遞延稅項資產計提遞延稅項撥備，原因為目標公司之未來溢利流尚未確定。

按適用稅率計算之稅項開支與會計虧損之對賬如下：

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	<u>(127)</u>	<u>(3,438)</u>	<u>(5,111)</u>	<u>(3,381)</u>
按25%之中國稅率計算 毋須扣稅項目及未確認之未動用 稅務虧損之稅務影響	32	860	1,278	845
所得稅支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
袍金	-	-	-	-
其他酬金：				
薪金、津貼及實物福利	-	-	82	-
退休福利計劃供款	-	-	4	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86</u>	<u>-</u>

(b) 最高薪酬人士之薪酬

目標公司五位最高薪酬人士當中，一位為目標公司之董事，其薪酬計入上文附註(a)所載之披露內。餘下四位(二零零八年：兩位及二零零九年：三位)最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零零八年 九月八日至 二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至十一月三十日止 十一個月 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	42	62	91	57
退休福利計劃供款	-	-	2	-
	<u>42</u>	<u>62</u>	<u>93</u>	<u>57</u>

13. 廠房及設備

	傢俬及裝置 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：					
於二零一零年一月一日	7	370	-	-	377
添置	<u>79</u>	<u>-</u>	<u>953</u>	<u>63</u>	<u>1,095</u>
於二零一零年十一月三十日	<u>86</u>	<u>370</u>	<u>953</u>	<u>63</u>	<u>1,472</u>
累計折舊：					
於二零一零年一月一日	-	-	-	-	-
期內扣除	<u>11</u>	<u>214</u>	<u>99</u>	<u>14</u>	<u>338</u>
於二零一零年十一月三十日	<u>11</u>	<u>214</u>	<u>99</u>	<u>14</u>	<u>338</u>
賬面值：					
於二零一零年十一月三十日	<u>75</u>	<u>156</u>	<u>854</u>	<u>49</u>	<u>1,134</u>
	傢俬及裝置 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：					
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	-
添置	<u>7</u>	<u>370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>7</u>	<u>370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377</u>
累計折舊：					
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	-
期內扣除	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
賬面值：					
於二零零九年十二月三十一日	<u>7</u>	<u>370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377</u>

14. 發展中物業

二零一零年
十一月三十日
人民幣千元

按成本值：	
收購土地使用權	117,790
規劃及顧問費用資本化	640
	<u>118,430</u>

土地位於中國湖南省湘潭市九華示範區黃河路北，濱江路以西。項目仍處於規劃階段及目前有待進一步規劃及開發。

土地獲授土地使用權作住宅用途及商業用途之年期分別為70年(於二零八零年六月十日屆滿)及40年(於二零五零年六月十日屆滿)。

15. 按金、預付款項及其他應收款項

按金、預付款項及其他應收款項如下：

	二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十一月 三十日 人民幣千元
收購土地使用權之預付款項	-	30,344	-
收購汽車之按金	-	330	950
其他應收款項	10,200	-	14
	<u>10,200</u>	<u>30,674</u>	<u>964</u>

16. 應收控股公司款項

應收亞太(中國)投資有限公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

17. 現金及銀行結餘

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。於各報告日所持之所有銀行結餘均存於中國之銀行並以人民幣計值，人民幣不可自由兌換其他貨幣。

18. 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用如下：

	二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十一月 三十日 人民幣千元
其他應付款項	12,000	12,000	-
應計費用	129	278	133
應付貸款利息	-	-	2,625
	<u>12,129</u>	<u>12,278</u>	<u>2,758</u>

19. 應付貸款

貸款為無抵押、以年利率10%計息並須於二零一二年四月償還。

20. 繳足資本

	二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十一月 三十日 人民幣千元
年初／期初	-	-	30,419
擁有人注資	-	30,419	69,581
年末／期末	<u>-</u>	<u>30,419</u>	<u>100,000</u>

目標公司於二零零八年九月八日在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。

目標公司的資本已於下列日期繳足：

	人民幣千元
二零零九年四月十五日	10,144
二零零九年七月十日	20,275
二零一零年一月十四日	14,966
二零一零年一月二十九日	54,615
	<u>100,000</u>

21. 資本盈餘

資本盈餘指已收取代價超出目標公司繳足資本賬面值之差額。

22. 或然負債

目標公司於各報告日期並無重大或然負債。

23. 經營租約承擔

於各報告日期，目標公司根據辦公室物業之不可撤銷經營租約之日後最低租約款項總額如下：

	二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十一月 三十日 人民幣千元
日後最低租約款項屆滿期限：			
一年內	69	69	69
第二至第五年	249	180	116
五年以上	-	-	-
	<u>318</u>	<u>249</u>	<u>185</u>

目標公司根據經營租約租賃一項物業，初步租期為五年。租約並不包括或然租金。

24. 資本承擔

目標公司於各報告日期之未提撥資本承擔如下：

	二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十一月 三十日 人民幣千元
已訂約但未提撥之規劃及開發合約	-	-	1,580
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,580</u>

III. 結算日後事項

目標公司於二零一零年十一月三十日後任何期間並無重大事項。

IV. 結算日後財務報表

並無編製目標公司於二零一零年十一月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園41樓
4101室
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

崔志仁會計師行
香港執業會計師
香港
謹啟

二零一一年一月七日

1. 緒言

以下為經擴大集團編製之未經審核備考財務資料，旨在說明收購事項對經擴大集團於二零一零年六月三十日之財務狀況以及經擴大集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之影響。由於其僅供說明用途而編製，且基於其假設之性質，未必能夠如實反映經擴大集團繼完成收購事項後之財務狀況或業績。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃按照本集團根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）制定之會計政策，並根據本集團於二零一零年六月三十日之最近期末經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司於二零一零年八月二十七日刊發之中期報告）及目標公司於二零一零年十一月三十日之最近期經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載有關目標公司之會計師報告）（按人民幣1元=1.169港元之匯率換算成港元）編製，猶如收購事項已於二零一零年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入報表及現金流量表乃按照本集團根據香港財務報告準則制定之會計政策，並根據本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之最近期經審核綜合全面收入報表及現金流量表（摘錄自本公司於二零一零年四月十六日刊發之年報）以及目標公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之最近期經審核全面收入報表及現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載有關目標公司之會計師報告）（按人民幣1元=1.135港元之匯率換算成港元）編製，猶如收購事項已於二零零九年一月一日完成。

經擴大集團之備考財務資料附註

- (1) 根據香港財務報告準則第3號—業務合併（「香港財務報告準則第3號」），本集團將採用購置法以將收購目標公司之事項入賬。根據購置法，目標公司之可識別資產、負債及或然負債將按彼等於完成日期之公平值於本集團之綜合財務狀況報表列賬。本集團所支付之購買價超出其於目標公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額所佔權益之部份，乃於未經審核備考綜合財務狀況報表內確認為商譽，猶如收購事項於二零一零年六月三十日已完成。

收購事項之總代價為700,000,000港元，其將按以下方式結算：

- (a) 現金160,000,000港元須由買方於協議日期支付予賣方作為初步訂金；
- (b) 24,872,000港元以抵銷賣方欠目標公司款項之方式支付；及
- (c) 515,128,000港元於完成時由本公司向賣方發行可換股債券之方式支付。

- (2) 備考調整160,000,000港元指上文附註1(a)所述支付之現金按金。
- (3) 公平值調整乃反映收購事項對經擴大集團之綜合財務狀況表之影響，猶如收購事項於二零一零年六月三十日已完成。

收購事項產生之可識別資產及負債如下：

	目標公司之 賬面值 人民幣千元	目標公司之 賬面值 千港元	目標公司可識別 資產及負債 之公平值調整 千港元	附註	已收購之 可識別淨資產 之公平值 千港元
廠房及設備	1,134	1,325	-		1,325
發展中物業	118,430	138,445	574,303	(c)	712,748
訂金、預付款項及其他應收款項	964	1,127	-		1,127
應收控股公司款項	21,276	24,872	-		24,872
現金及銀行結餘	2,434	2,845	-		2,845
其他應付款項及應計費用	(2,758)	(3,224)	-		(3,224)
應付貸款	(50,000)	(58,450)	-		(58,450)
遞延稅項負債	-	-	(143,576)	(d)	(143,576)
可識別淨資產公平值					537,667
減：投資成本公平值					700,000
商譽					162,333

附註：

- (a) 目標公司於二零一零年十一月三十日之賬面值乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告。
- (b) 減值測試乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)進行，涉及釐定商譽所分配至現金產生單位之可收回金額，即現金產生單位公平值減出售成本或使用價值之較高者。就編製備考財務資料而言，董事已估計目標公司之使用價值，並評估收購事項所產生之商譽並無減值跡象，故此毋須減值。申報會計師認同董事於備考財務資料中就商譽減值之評估。此外，董事於完成後編製本集團綜合財務報表時將採用一貫會計政策及主要假設。

- (c) 574,303,000港元之發展中物業公平值調整計算如下：

	千港元
位於湘潭之土地按照永利行估值報告 於二零一零年十一月三十日之公平值	712,000
位於湘潭之土地於二零一零年十一月三十日之賬面值 (人民幣117,790,000元 X 1.169)	137,697
公平值調整	<u>574,303</u>

- (d) 約143,576,000港元之遞延稅項負債調整乃根據上文(c)所述574,303,000港元之發展中物業公平值調整按25%中國企業所得稅率計算。

- (4) 可換股債券將如上文附註1(c)所述發行。根據香港會計準則第32及39號可換股債券之負債及權益部份將分開列賬。負債部份按未來本金之現金流量之貼現現值及適用於類似負債(並無換股權)之市場利率計算。權益部份乃根據已發行所得款項超出負債部份之數額計算。

負債部份之現值約403,616,000港元，餘款111,512,000港元乃為權益部份。

- (5) 備考調整約18,399,000港元指由可換股債券產生之遞延稅項負債如下：

	千港元
可換股債券之面值(附註1(c))	515,128
減：於二零一零年六月三十日之可換股債券賬面值(附註4)	<u>(403,616)</u>
暫時差額	<u>111,512</u>
遞延稅項負債(稅率為16.5%)	<u>18,399</u>

- (6) 備考調整乃指撇銷目標公司之股本與收購事項前儲備。

- (7) 約20,181,000港元之備考調整乃可換股債券之名義利息開支之每年財務成本(於經擴大集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表以名義利率5%之利息開支入賬)。此等利息開支將會對經擴大集團以後數年之綜合財務報表造成持續影響。

- (8) 備考調整約2,113,000港元指收購事項之估計法律及專業費用。

- (9) 備考調整乃就發行可換股債券所產生之遞延稅項對經擴大集團綜合全面收益表所造成之影響而作出之約3,329,000港元調整。有關遞延稅項將會對經擴大集團以後數年之綜合財務報表造成持續影響。

遞延稅項影響之基準載列如下：

	千港元
於二零零九年一月一日之遞延稅項負債(稅率為16.5%)	18,399
減：於二零零九年十二月三十一日之遞延稅項負債(稅率為16.5%)	(15,070)
	<u>3,329</u>
	千港元
可換股債券之面值	515,128
減：於二零零九年一月一日之可換股債券賬面值	(403,616)
	<u>111,512</u>
於二零零九年一月一日之暫時差額	<u>18,399</u>
	千港元
可換股債券之面值	515,128
減：於二零零九年十二月三十一日之可換股債券賬面值	(423,797)
	<u>91,331</u>
於二零零九年十二月三十一日之暫時差額	<u>15,070</u>
	千港元
(10) 備考調整指收購目標公司所有股權時須付之現金按金160,000,000港元。該備考調整將不會繼續對經擴大集團之現金流量產生影響。	
(11) 該調整指將負現金及銀行結餘重新分類為銀行透支。董事謹此澄清，釐定負現金結餘101,000,000港元後，本公司已於二零一零年九月完成公開發售，所得淨額約為193,000,000港元。	
(12) 該調整指根據由香港會計師公會發出，自二零一零年十一月二十九日起生效之香港詮釋第5號「財務報表之呈列：載有應要求償還條款之有期貸款按借款人之分類」，將本集團載有應要求償還條款之分期銀行貸款由非流動負債重新分類為流動負債。	

2. 經擴大集團之未經審核備考財務狀況表

	本集團於 二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	目標公司於 二零一零年 十一月三十日 人民幣千元 (經審核)	目標公司於 二零一零年 十一月三十日 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	經擴大集團 備考 千港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、廠房及設備	7,922	1,134	1,325			9,247
投資物業	285,095	-	-			285,095
發展中物業	-	118,430	138,445	574,303	(3)	712,748
商譽	-	-	-	162,333	(3)	162,333
一間聯營公司權益	4	-	-			4
已付按金	1,666	-	-			1,666
電影版權	1	-	-			1
非流動資產總值	294,688	119,564	139,770			1,171,094
流動資產						
製作中電影	61,590	-	-			61,590
存貨	1,981	-	-			1,981
貿易應收款項	7,310	-	-			7,310
其他應收款項、預付款項及已付按金	5,340	964	1,127			6,467
應收控股公司款項	-	21,276	24,872	(24,872)	(1)	-
現金及銀行結餘	57,692	2,434	2,845	(160,000)	(2)	-
				(2,113)	(8)	
				101,576	(11)	
流動資產總值	133,913	24,674	28,844			77,348
流動負債						
銀行透支	-	-	-	101,576	(11)	101,576
貿易應付款項	1,490	-	-			1,490
其他應付款項、應計費用及已收按金	74,634	2,758	3,224			77,858
應付一間聯營公司款項	4	-	-			4
計息銀行及其他借貸	173	-	-	1,701	(12)	1,874
應付稅項	994	-	-			994
流動負債總額	77,295	2,758	3,224			183,796
流動資產(負債)淨值	56,618	21,916	25,620			(106,448)
資產總值減流動負債	351,306	141,480	165,390			1,064,646
非流動負債						
計息銀行及其他借貸	1,701	50,000	58,450	(1,701)	(12)	58,450
可換股債券	-	-	-	403,616	(4)	403,616
已收按金	913	-	-			913
遞延稅項負債	66,631	-	-	143,576	(3)	228,606
				18,399	(5)	
非流動負債總額	69,245	50,000	58,450			691,585
資產淨值	282,061	91,480	106,940			373,061
權益						
本公司擁有人應佔權益						
股本	261,348	100,000	116,900	(116,900)	(6)	261,348
儲備	(3,223)	(8,520)	(9,960)	9,960	(6)	87,777
				111,512	(4)	
				(18,399)	(5)	
				(2,113)	(8)	
	258,125	91,480	106,940			349,125
非控股股東權益	23,936	-	-			23,936
權益總額	282,061	91,480	106,940			373,061

3. 經擴大集團之未經審核備考全面收入報表

	本集團 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	目標公司 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	目標公司 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	經擴大集團 備考 千港元 (未經審核)
持續經營業務						
收益	119,488	-	-			119,488
銷售成本	(89,716)	-	-			(89,716)
毛利	29,772	-	-			29,772
其他收入及收益	3,132	23	26			3,158
出售附屬公司之收益	17,622	-	-			17,622
可換股債券衍生部分之公平值收益	9	-	-			9
贖回可換股債券之虧損	(7,050)	-	-			(7,050)
持作買賣投資之公平值收益	1	-	-			1
出售物業、廠房及設備項目之收益	39	-	-			39
行政支出	(24,553)	(3,461)	(3,928)	(2,113)	(8)	(30,594)
融資成本	(6,207)	-	-	(20,181)	(7)	(26,388)
應佔共同控制實體業績	(4,038)	-	-			(4,038)
持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	8,727	(3,438)	(3,902)			(17,469)
所得稅	(1,236)	-	-	3,329	(9)	2,093
持續經營業務之年度溢利(虧損)	7,491	(3,438)	(3,902)			(15,376)
已終止經營業務						
已終止經營業務之年度虧損	(211)	-	-			(211)
年度溢利(虧損)	7,280	(3,438)	(3,902)			(15,587)
其他全面收入：						
海外業務換算產生之匯兌差額	130	-	-			130
年度全面收入(虧損)總額	7,410	(3,438)	(3,902)			(15,457)

4. 經擴大集團之未經審核備考現金流量表

	本集團 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	目標公司 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	目標公司 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	經擴大集團 備考 千港元 (未經審核)
經營業務現金流量						
除稅前溢利(虧損)						
來自持續經營業務	8,727	(3,438)	(3,902)	(20,181)	(7)	(17,469)
來自已終止經營業務	(211)	-	-	(2,113)	(8)	(211)
已就下列各項作出調整：						
利息收入	(57)	-	-			(57)
出售附屬公司之收益	(17,622)	-	-			(17,622)
銀行及其他借貸、前任股東貸款與融資租約之利息	1,048	-	-			1,048
可換股債券之利息	5,160	-	-	20,181	(7)	25,341
贖回可換股債券之虧損	7,050	-	-			7,050
折舊	1,410	-	-			1,410
預付土地租金攤銷	75	-	-			75
貿易應收款項減值	989	-	-			989
出售物業、廠房及設備項目之收益	(39)	-	-			(39)
持作買賣投資之公平值收益淨額	(1)	-	-			(1)
可換股債券衍生部份之公平值收益	(9)	-	-			(9)
撥回貿易應收款項減值	(1,411)	-	-			(1,411)
應佔共同控制實體業績	4,038	-	-			4,038
未計營運資金變動之經營溢利(虧損)	9,147	(3,438)	(3,902)			3,132
電影版權及製作中電影減少	6,933	-	-			6,933
存貨增加	(230)	-	-			(230)
出售持作買賣投資所得款項	2	-	-			2
貿易應收款項增加	(1,655)	-	-			(1,655)
其他應收款項、預付款項及已付按金增加	(2,183)	(20,474)	(23,934)			(26,117)
應收控股公司之款項增加	-	(220)	(257)			(257)
貿易應付款項減少	(2,942)	-	-			(2,942)
其他應付款項、應計費用及已收按金增加	21,257	149	174			21,431
應付前任董事款項減少	(93)	-	-			(93)
應付股東款項減少	(6,991)	-	-			(6,991)
經營業務所得(所用)現金	23,245	(23,983)	(27,919)			(6,787)
支付香港利得稅	-	-	-			-
經營活動所得(所用)現金流量淨額	23,245	(23,983)	(27,919)			(6,787)

	本集團 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	目標公司 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	目標公司 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	經擴大集團 備考 千港元 (未經審核)
投資活動現金流量						
購置物業、廠房及設備項目	(997)	(377)	(428)			(1,425)
應收少數股東款項減少	12,372	-	-			12,372
出售物業、廠房及設備項目所得款項	84	-	-			84
共同控制實體退還之股本	3,184	-	-			3,184
出售附屬公司所得款項	24,384	-	-			24,384
贖回可換股債券	(63,739)	-	-			(63,739)
已收利息	57	-	-			57
三個月內到期之已抵押銀行存款減少	536	-	-			536
	<u>(24,119)</u>	<u>(377)</u>	<u>(428)</u>			<u>(24,547)</u>
融資活動現金流量						
發行股份所得款項	63,159	30,419	-			97,685
發行股份開支	(876)	-	-			(876)
少數股東注資	334	-	-			334
新籌銀行貸款及其他借貸	2,000	-	-			2,000
償還銀行貸款及其他借貸	(6,048)	-	-			(6,048)
償還前任股東貸款	(33,036)	-	-			(33,036)
已付利息	(1,048)	-	-			(1,048)
融資租約租金付款之資本部份	(92)	-	-			(92)
	<u>24,393</u>	<u>30,419</u>	<u>34,526</u>			<u>58,919</u>
現金及現金等值物之增加淨額	23,519	6,059	6,179			27,585
年初之現金及現金等值物	9,356	1,802	964	(160,000)	(2)	(148,597)
匯兌差額	17	-	2,047			(981)
	<u>32,892</u>	<u>7,861</u>	<u>9,190</u>			<u>(120,031)</u>
現金及現金等值物結餘分析						
現金及現金等值物	32,892	7,861	9,190	(2,113)	(8)	39,969
銀行透支	-	-	-	(160,000)	(10)	(160,000)
	<u>32,892</u>	<u>7,861</u>	<u>9,190</u>			<u>(120,031)</u>

以下為獨立申報會計師崔志仁會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團未經審核備考財務資料所編製之報告全文，僅供載入本通函：



香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈2109室

敬啟者：

吾等謹就中國東方實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)以及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「目標公司」，與 貴集團以下統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)而編製本報告。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料乃僅供說明用途，旨在提供有關 貴公司建議收購目標公司之全部權益(「收購事項」)對 貴集團之財務資料可能造成之影響之資料，以載入 貴公司日期為二零一一年一月七日之通函(「通函」)附錄三。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函第101頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等有責任根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等以往曾就若干財務資料(就此而言，有關資料已用作編製未經審核備考財務資料)而發表報告，而吾等僅會對在有關報告發表日期收取吾等發出該等報告之人士負責，除此之外，吾等不會就有關報告承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製、該基準與 貴集團之會計政策是否貫徹一致、以及該等調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言是否適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，不能保證或表示有關事件將會於未來發生，亦不代表：

- 經擴大集團於二零一零年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b. 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園41樓
4101室
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

崔志仁會計師行
香港執業會計師
香港
謹啟

二零一一年一月七日

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就中國東方實業集團有限公司、湖南九華國際新城開發建設有限公司及彼等之附屬公司於二零一零年十一月三十日持有及租賃之物業權益估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話 +852 2730 6212

傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

緒言

吾等茲遵照閣下之指示，對中國東方實業集團有限公司（「貴公司」）、湖南九華國際新城開發建設有限公司及彼等之附屬公司（「經擴大集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有及租賃之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年十一月三十日（「估值日期」）之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃指吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估值」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，特別條款或情況例如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

估值方法

吾等已對經擴大集團於香港及中國持有作自用及投資之第一類及第三類物業權益進行估值，透過參考市場可資比較之交易及吾等所獲文件顯示撥充資本之收入淨額(如適用)，採用直接比較法評估物業權益。吾等已考慮有關支銷，並已適時考慮復歸租金收入潛力。

就第二類物業權益(經擴大集團於中國持有作未來開發之物業權益)而言，吾等估值之基準乃此物業權益將根據吾等所獲經擴大集團最近期開發建議書開發及落成。吾等假設已就建議書取得相關政府部門一切同意、批准及執照，且並無繁苛條件或延誤。在達致吾等之總開發估值意見時，吾等已參考相關市場可資比較銷售交易採用直接比較法，並已考慮將予支銷以完成開發項目之建築成本，以反映已落成開發項目之質素。

在評估第四類物業權益(經擴大集團於中國租賃之物業權益)時，由於租約的短期性質或該等物業不得轉租或分租或缺乏重大租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載全部規定。

估值假設

除另有指明外，吾等於進行估值時假設，按指定年期支付年度名義土地使用費之物業權益已獲授可轉讓土地使用權，亦已結清任何應付地價。吾等亦假設，物業業主擁有該等物業之可強制執行業權，有權於各獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

業權調查

吾等已對第一類物業權益進行業權調查，並已獲提供多份有關第二類及第三類物業權益之文件副本。吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何於吾等獲提供之副本並無載列的修訂。吾等在頗大程度上依賴經擴大集團及 貴公司之中國法律顧問廣東海埠律師事務所就物業權益業權有效性提供之資料。

限制條件

吾等已視察該等物業之外觀，並在情況許可下視察物業之內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地考察，以決定地表狀況及設施是否適合用作未來發展。吾等之估值乃按該等方面均為滿意及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之基準而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該等物業之土地面積真確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載土地面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等在頗大程度上依賴經擴大集團所提供之資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積以及辨識該等物業之所有其他相關事宜等事項給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑經擴大集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲經擴大集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

貨幣

吾等之物業權益估值以港元(「港元」)計值。人民幣(「人民幣」)乃按估值日期之現行匯率人民幣1元兌1.1670港元兌換為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓4101室
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FKIS, AAPI, MRICS,
RPS(GP), MBA(HKU)*

董事

林浩文

*MHKIS, MRICS, RPS(GP),
MHKSI, MSc, BSc(Hons)*

二零一一年一月七日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

林浩文先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾10年經驗。林先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

估值概要

第一類－經擴大集團於香港持有作自用之物業權益

二零一零年
十一月三十日
現況下之市值
港元

1.	香港 九龍 偉業街133號 長輝工業大廈 3樓、天台及天台食水缸 觀塘內地段417號28份之4份	15,600,000
2.	香港 九龍 偉業街139及141號 兆發工業大廈 2樓4號工場 觀塘內地段420及421號4800份之111份	5,500,000
	小計：	21,100,000

第二類－經擴大集團於中國持有作未來開發之物業權益

二零一零年
十一月三十日
現況下之市值
港元

3.	位於中國 湖南省 湘潭市 九華示範區 黃河路以北 濱江路以西的一幅土地	712,000,000
	小計：	712,000,000

第三類－經擴大集團於中國持有作自用及投資之物業權益

	二零一零年 十一月三十日 現況下之市值 港元
4. 中國	305,000,000
四川省	
成都市	
金牛區	
永陵路19號	
民族廣場	
	<hr/>
小計：	305,000,000

第四類－經擴大集團於中國租賃之物業權益

	二零一零年 十一月三十日 現況下之市值 港元
5. 中國	無商業價值
湖南省	
湘潭市	
九華示範區	
寶馬東路1號	
九華大廈	
9樓	
	<hr/>
小計：	<u>無</u>
總計：	<u><u>1,038,100,000</u></u>

估值證書

第一類－經擴大集團於香港持有作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十一月三十日 現況下之市值 港元
1. 香港 九龍 偉業街133號 長輝工業大廈 3樓、天台及天 台食水缸 觀塘內地段417 號28份之4份	<p data-bbox="493 612 932 732">該物業包括一幢於一九六九年落成之12層工業大廈3樓全層、頂樓及頂樓食水缸。</p> <p data-bbox="493 783 932 902">該物業之3樓主要包括多個工場及辦公室單位，總實用面積約為1,160.16平方米(12,488平方呎)。</p> <p data-bbox="493 953 932 1072">頂樓及食水缸的面積分別約為806.48平方米(8,681平方呎)及49.52平方米(533平方呎)。</p>	該物業現時由經擴大集團佔用作辦公室。	15,600,000
	<p data-bbox="493 1123 932 1412">該物業乃根據賣地條款第7954號持有，由一九六二年七月一日起為期21年，可續期14年。吾等於估值中假設有關於租約已免補地價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起計須繳付相等於物業應課差餉租值3%之地稅。</p>		

附註：

1. 根據日期為一九八九年十月十一日之契約備忘錄第UB4246131號，該物業之註冊擁有人為東方電影沖印(國際)有限公司。
2. 根據日期為一九六九年七月二十四日之契約備忘錄第UB695099號，該物業受公契及管理協議規限。
3. 根據日期為二零零九年九月十七日之契約備忘錄第09092402320017號，該物業受向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出之部份全數金額按揭抵押規限。
4. 根據觀塘(南)分區計劃大綱草圖S/K14s/16號，於估值日期，該物業劃分作「其他指定用途」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十一月三十日 現況下之市值 港元
2. 香港 九龍 偉業街139及 141號 兆發工業大廈 2樓4號工場	該物業包括於一九八八年落成之 14層工業大廈2樓之工場單位。 該物業之建築面積約292.46平方米 (3,148平方呎)及實用面積232.59 平方米(2,579平方呎)。	該物業現時由經 擴大集團佔用作 辦公室。	5,500,000
觀塘內地段420 及421號4800份 之111份	該物業乃根據賣地條款第7941號 及政府租約持有，由一九六二年 七月一日起為期21年，可續期14 年。吾等於估值中假設有關於租約 已免補地價續期至二零四七年六 月三十日，並由續期日起須繳付 相等於物業應課差餉租值3%之地 稅。		

附註：

1. 根據日期為二零零零年十一月三十日之契約備忘錄第UB8263770號，該物業之註冊擁有人為Walsbo Limited。
2. 根據日期為一九八八年二月五日之契約備忘錄第UB362748號，該物業受公契及管理協議規限。
3. 根據日期為二零零九年九月十七日之契約備忘錄第09092402320017號，該物業受向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出之部份全數金額法定押記規限。
4. 根據觀塘(南)分區計劃大綱草圖S/K14s/16號，於估值日期，該物業劃分作「其他指定用途」。

估值證書

第二類－經擴大集團於中國持有作未來開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年
			十一月三十日 現況下之市值 港元
3. 位於中國 湖南省 湘潭市 九華示範區 黃河路以北 濱江路以西的一 幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 290,338.00平方米(3,125,198平方呎) 及獲准總建築面積約435,507.00平 方米(4,687,797平方呎)的土地。 該物業將按計劃開發為綜合項 目，主要包括低密度住宅樓五星 級酒店。該物業計劃於二零一 一年第三季動工並預期於二零一 四年全面落成。 該物業獲授作商業及住宅用途之 土地使用權分別於二零五零年六 月十日及二零八零年六月十日屆 滿。	該物業現空置以 待日後開發。	712,000,000

附註：

- 根據湘潭市國土資源局(「出讓人」)及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華國際」)於二零一零年二月二十日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，地盤面積約290,338.00平方米之物業之土地使用權以土地出讓金人民幣112,466,210元授予九華國際，作商業及住宅用途，分別於二零五零年六月十日及二零八零年六月十日屆滿。
- 根據國有土地使用權證一潭九國用(2010)第A01017號，地盤面積約290,388.00平方米之物業之土地使用權已授予九華國際作商業及住宅用途，分別於二零五零年六月十日及二零八零年六月十日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證一地字第潭九規2010015223號，地盤面積約325,989.00平方米之物業之規劃建設工程已獲准於上述地盤施工。
- 該物業於二零一零年九月三十日之市值為703,000,000港元，惟僅供參考。人民幣與港元之換算乃按匯率人民幣1元兌1.1596港元計算。
- 吾等已獲經擴大集團之中國法律顧問發出有關物業權益法律效力之法律意見，當中載有，其中包括：
 - 該物業的土地使用權由經擴大集團合法持有；
 - 經擴大集團有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - 該物業並無附帶任何抵押或第三方產權負擔。

估值證書

第三類－經擴大集團於中國持有作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十一月三十日 現況下之市值 港元
4. 中國 四川省 成都市 金牛區 永陵路19號 民族廣場	該物業包括建於一幅地盤面積約9,426.70平方米(101,469平方呎)土地之5層商業開發項目(包括地下停車場)，該物業於一九九九年前後落成。 該物業之建築面積約為30,741.82平方米(330,905平方呎)。 該物業獲授作商業用途之土地使用權於二零二七年九月二十八日屆滿。	總建築面積約26,857.14平方米(2,495平方呎)之物業之部分受多個租約規限，最後屆滿日期為二零二零年六月三十日，月租金總額為人民幣962,613.33元，而物業之餘下部分則為空置／由經擴大集團佔用。	305,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證－成國用(2004)第927號，地盤面積約9,426.70平方米之物業之土地使用權已授予成都中發黃河實業有限公司作商業用途，於二零二七年九月二十八日屆滿。
2. 根據房屋所有權證－蓉房權證成房監證字第0659621號，建築面積約30,741.82平方米之物業房屋所有權屬於成都中發黃河實業有限公司作商業用途。
3. 吾等已獲經擴大集團中國法律顧問發出有關物業權益之法律效力之法律意見，當中載有，其中包括：
 - (i) 該物業的房屋所有權由經擴大集團合法持有；
 - (ii) 經擴大集團有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - (iii) 該物業並無附帶任何抵押或第三方產權負擔。

估值證書

第四類－經擴大集團於中國租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年十一月三十日現況下之市值 港元
5. 中國 湖南省 湘潭市 九華示範區 寶馬東路1號 九華大廈 9樓	<p>該物業包括一幢16層之辦公室大樓之9樓全層，該大樓於二零零八年前後落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為482.00平方米(5,188平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方按月租人民幣5,784元出租予經擴大集團，由二零零八年八月四日起至二零一三年八月三日屆滿，為期五年。</p>	該物業現時由經擴大集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方湘潭九華經濟建設投資有限公司(「出租人」)及九華國際訂立之租約，該物業按月租人民幣5,784元出租予九華國際，由二零零八年八月四日起至二零一三年八月三日屆滿，為期五年。
2. 吾等已獲經擴大集團之中國法律顧問發出有關物業權益法律效力之法律意見，當中載有，其中包括：
 - (i) 該物業的房屋所有權由出租人合法持有；
 - (ii) 租約尚未登記；
 - (iii) 出租人有權使用、租賃、抵押或出售該物業；及
 - (iv) 該物業並無附帶第三方產權負擔。

中國房地產業的法律及法規要求

A. 房地產開發企業的資質

(i) 房地產開發企業的資質等級

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及施行之《城市房地產開發經營管理條例》（「開發管理條例」），房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據中華人民共和國建設部（「建設部」）頒佈並於二零零零年三月二十九日施行的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。未取得房地產開發企業資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及經營業務。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業按照企業條件分為四個資質等級。房地產開發企業資質等級實行分級審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發暫定資質證書。暫定資質證書自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

(ii) 房地產開發企業的業務範圍

根據《資質管理規定》，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發及經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區或受直接管理的直轄市人民政府建設行政主管部門確定。新設立的房地產開發企業僅可獲授臨時資質認定。在實務操作中，房地產開發企業可於開發建設過程中申請資質認證升級。

(iii) 房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區或受直接管理的直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

(iv) 外資房地產開發企業

中華人民共和國交通運輸部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行及國家工商管理總局於二零零六年七月十一日聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》且即時生效。該意見就外商投資房地產開發項目施加若干限制。外商投資者須透過正式核准及註冊的外資企業於中國進行房地產投資。外資房地產開發企業總投資額不得少於10,000,000美元，其註冊資本不得少於總投資額之50%。外資房地產開發企業於繳足註冊資本、取得國有土地使用權證及開發項目注資達到項目總投資額之35%前不得借入海外貸款。

B. 房地產開發項目**(i) 房地產開發土地**

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權者須向國家支付土地出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與

土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。遵照《出讓和轉讓暫行條例》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用者必須按照國有土地使用權的出讓合同的規定，支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，取得土地使用權。開發管理條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律或國務院規定可以採用撥款方式的除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈且於二零零二年七月一日實施之《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(隨後經二零零七年九月二十八日頒佈且於二零零七年十一月一日實施之修訂本修訂並更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》)，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理機關(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論是指定或其他情況)參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用者。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權(不包括商業、旅遊業、娛樂及商品住宅房地產用途的土地使用權)可以協議形式授出。倘兩個或以上實體有意獲取土地使用權，則有關土地使用權可透過競價、公開拍賣或掛牌出讓方式而授出。

根據國土資源部於二零零三年九月四日發佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈本通知當日起，嚴格控制高檔商品的土地使用權授出，停止申請報批別墅用地。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），重申房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目的規定，從緊急通知頒佈之日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

按照緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件應當將住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件明確。該等資料均須於國有土地使用權出讓合同中予以確定。

國土資源部及國家發展及改革委員會（發改委）於二零零六年十二月十二日發佈《限制用地項目目錄（2006年本）》及《禁止用地項目目錄（2006年本）》。根據該等目錄，包括主題公園、低密度住宅及大型樓宇的土地應用項目申請可能僅可由國土資源部及發改委等有關當局處理，且該等項目須符合若干限制規定。而包括別墅開發、高爾夫球場及馬場的土地應用項目申請則必定不獲受理。

於二零零七年十一月十九日，財務部、中國人民銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，將「土地儲備」定義為涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程序。而且，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則或計劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

於二零零九年十一月十八日，財務部、國土資源部、中國人民銀行及監察部聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，當中訂明：

- (a) 市縣國土資源管理部門在國有土地使用權出讓合同、國有土地租賃合同及劃撥決定書中，必須分別訂明土地出讓金、租金和劃撥土地價款、繳付時間和繳付方式。其亦必須訂明繳付時間及繳付方式。對於依法批准改變土地用途或條件的，市縣國土資源管理部門必須在土地出讓或租賃合同中明確補繳的

土地價款，繳款人應及時按合同有關規定繳款。對於未按規定繳付全部土地價款的單位或個人，市縣國土資源管理部門不得發出國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。

- (b) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人在土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓金的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體批准，特殊項目的分期付款期限可約定為最多兩年。首次繳納比例不得低於全部土地出讓金的50%。國有土地出讓(租賃)合同約定的目前應繳土地價款(租金)應當一次全部繳清，不得分期繳納。
- (c) 市縣國土資源管理部門要加強國有土地出讓(租賃)合同及劃撥決定書執行管理，督促土地受讓人依法履行國有土地出讓(租賃)合同及劃撥決定書，嚴格按照國有土地出讓(租賃)合同和劃撥決定書約定條款繳納土地出讓收入。對於未按時繳納土地價款的單位和個人，市縣國土資源管理部門要依法採取有效措施限期追繳。除涉及不可抗力的情況外，要嚴格按規定加收延期支付違約金。對於未按時繳納土地價款、未按合同約定動工建設的單位和個人，拖欠土地出讓收入期間不得參與任何新的土地出讓交易活動；有關拖欠和違約信息要計入其誠信檔案，可以通過提高競買保證金或違約金等方式，限制其參加土地招標拍賣活動。
- (d) 土地出讓(租賃)成交後，市縣國土資源管理部門應當按照規定及時在 www.chinaland.com 及土地有形市場等指定場所公佈消息。國有土地出讓(租賃)合同及劃撥決定書應按有關規定及時在土地市場動態監測與監管系統中填報。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(國土資發(2010)第34號)，當中訂明：

本通知的主要目的乃：(i)加快住房建設用地供應計劃編製；(ii)促進住房建設用地有效供應；(iii)切實加強房地產用地監管；及(iv)建立健全信息公開制度。

根據本通告，當地政府須(其中包括)編製、協調及推行住房用地供應的計劃，確保保障性住房用地供應，嚴格規範商品房用地出讓行為，實施住房用地開發利用申報制度，加強土地開發利用動態監測，強化保障性住房用地供後監管，嚴格依法處置閑置房地產開發用地，加強房地產用地開發利用誠信管理，並公開以下各項：(i)住房供地計劃；(ii)土地出讓公告；(iii)土地出讓和劃撥結果；(iv)土地開發利用信息；及(v)違法違規用地查處結果。

(ii) 拆遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人(「拆遷人」)須申請拆遷許可證並向被拆遷人提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門在發放拆遷許可證後應將拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限以房屋拆遷公告形式予以公佈。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，就(其中包括)住戶將獲提供的補償訂立詳情，而補償將根據(其中包括)房地產位置、許可使用及建築面積而釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協定，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起三十日內作出，倘其中一方不服裁決，可以在裁決書送達之日起三個月內向人民法院起訴。

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總量比去年有明顯減少；(ii)嚴格管理拆遷程序，確保拆遷公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理若干拆遷違法違規行為。

(iii) 房地產項目開發**(a) 房地產項目動工及閒置土地**

房地產開發企業於開發項目動工前須取得下列執照、許可、證書及批文：

- 國有土地使用權證
- 房地產開發企業資質等級證書
- 國家改革和發展委員會有關開發項目之批文
- 建設用地規劃許可證
- 建築工程規劃許可證
- 建築工程施工許可證
- 建設項目環境影響評估批文

有關上述執照、許可、證書及批文之相關法規及規定於本附錄相關章節詳述。

按照《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。按照國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可以認定為閒置土地：

- 取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過國有土地使用權出讓合同規定的期限未動工開發建設的建設用地；
- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的；

- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿1年的；或
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

於二零零七年九月三十日，國土資源部頒佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，土地監管部門可依法徵收土地閒置費，並須責令有關企業限期動工、竣工。

土地監管部門最高可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。滿兩年未動工開發的閒置土地，土地監管部門應收回。對於已動工開發，但開發建設面積不足總面積三分之一或直接投入樓宇建設的資產不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發(2008)第3號)，其概要如下：

1. 按照經濟集約用地原則，審查調整各類相關規劃和用地標準。要求項目設計、施工和建設用地審批必須嚴格執行用地標準。

2. 要求各地嚴格執行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年、會依法無償收回，堅決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。
3. 要求積極引導使用未利用地和廢棄地，鼓勵開發利用地上地下空間。
4. 嚴格落實工業和經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度，未按合同約定繳清全部土地出讓金的，不得發放國有土地使用證，亦不得按土地出讓金繳納比例分割發放國有土地使用證。合理安排住宅用地，繼續停止別墅房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地。
5. 加強監督檢查，全面落實節約集約用地責任。要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資，不得提供貸款和上市融資予違法用地項目。

(b) 規劃房地產項目

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，以及由建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽訂國有土地使用權轉讓合同後，房地產開發商須向市規劃行政主管部門申請項目調查意見書及建設用地規劃許可證。房地產開發商取得建設用地規劃許可證後，須組織規劃及設計規定的所需規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申領建設工程規劃許可證。

全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月生效的《城鄉規劃法》就旨在控制因城市及鄉鎮建築開發的衝突所產生問題的管理辦法的制定、實施、修訂、控制、監管及相關法律責任作出規定。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、市鎮及村落的規劃、佈局及興建。為有效地將納入違反規則及規例的建築，城鄉規劃法規定，倘任何建築項目尚未取得建設用地規劃許可證而開始施工，或倘若該項目已取得建設用地規劃許可證，但並無按該許可進行，則縣級或以上的城鄉規劃部可下令停止建築。倘該項建築可根據相關規劃規則作出修正，則可下令於指定時間內修正建築項目，並可能須罰款合共為總建築成本的5%至10%。倘該項建築無法遵守相關規劃規則，則可下令拆卸，或倘無法拆卸，則會將該物業所產生的物業及／或非法收入充公，且可能須罰款總額為建築成本的10%或以下。

(c) 房地產項目建設

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建設工程施工許可證。於二零零七年十一月十七日，國務院辦公廳頒佈《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，於加強監管及檢查新項目之同時，嚴格規定展開投資項目的條件，建立政府部門就新項目的聯繫機制，以及加強統計數位及數據管理。

(d) 開發項目的竣工

根據開發條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，該房地產必須

進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。其後，房地產開發商須向縣級或以上人民政府的房地產開發部門申請項目驗收，並匯報驗收詳情，之後將獲發建設項目竣工驗收合格證。

根據建設部於二零零九年四月十四日頒佈的《關於進一步加強建築工程質量監督管理的通知》，關於質量監督及竣工驗收的法律規管框架及監督體系有待進一步改進。

C. 房地產轉讓及出售

(i) 房地產轉讓

根據城市房地產法以及建設部於一九九五年八月七日發佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(a)按照國有土地出讓合同及國有土地使用證約定已經支付全部土地出讓金，並取得國有土地使用證；(b)按照國有土地使用權出讓合同約定進行開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為國有土地使用權出讓合同約定的原使用年限減去原使用者已經使用年限後的剩餘年限。受讓人改變原出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管部門的同意。此外，須簽訂修訂國有土地使用權出讓合同的補充協議，或者簽訂新的國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，由有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

(ii) 銷售商品房地產

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房地產銷售包括商品房預售(預售)及商品房現售。

(a) 商品房地產預售許可證

根據建設部於二零零四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，商品房地產的預售須受牌照機制所限。擬在商品房落成前進行預售的房地產開發商，須向有關市或縣房地產開發主管部門辦理所需預售登記以取得商品房預售許可證。商品房地產於落成前須符合下列條件，方可進行預售：(a)已支付全部土地出讓金，並取得國有土地使用證；(b)持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(c)投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(d)已辦理預售登記取得商品房預售許可證。

(b) 預售商品房地產所得收入的監管

根據預售管理辦法，房地產開發商預售商品房地產所得收入須用於有關項目的工程建設。商品房地產預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

(c) 商品房地產現售的銷售條件

根據商品房銷售管理辦法，商品房地產僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(a)房地產開發企業已取得法人營業執照及房地產開發商資質證書；(b)企業須取得國有土地使用證或其他與土地使用有關的批准文件；(c)企業須取得建設工程

規劃許可證及建築工程施工許可證；(d)房屋已竣工及驗收認可；(e)原居民於遷移後已獲妥善安置；(f)供水、供電、供熱、供氣及通訊的配套設施已可供使用，其他配套設施及公共設施已可供使用，或已確定建設及交付日期；及(g)已完成物業管理方案。

現售商品房地產之前，房地產開發商須提交房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門。

(d) 商品房地產買賣的規例

根據開發條例及預售管理辦法，就預售商品房地產而言，開發商須與買家簽訂商品房地產預售合同。自簽約之日起30日內，開發商須向有關房地產管理部門辦理商品房地產預售登記備案手續。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈的《建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- 禁止預售商品房地產買方在商品房地產竣工前及取得房地產權屬證明書之前作出進一步轉讓。倘房屋所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，房地產管理機關的登記部門不得為其登記房屋權屬申請。
- 各房地產購買交易採實名制，並推行商品房地產預銷售合同網上即時備案制度。

根據建設部、發改委及工商行政局於二零零六年七月十三日聯合發出的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 開發商須在取得預售許可證後十日內開始銷售商品房地產。未取得商品房預售許可證者不得預售商品房地產，亦不得以認購(包括認訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用。

- 房地產管理部門須建立商品房地產預售合同網上系統，該系統須記錄商品房地產的基本數據，例如位置、銷售進度及目前狀態。預售商品房地產的買方嚴禁將其未竣工的商品房地產進一步轉讓。
- 未取得商品房預售許可證的，不得發佈商品房地產預售廣告。
- 有嚴重違規記錄的房地產開發商或未能符合商品房地產預售規定的開發商不得參與展銷活動。
- 房地產管理部門須嚴格執行預售登記制度，並落實購房實名制。

(iii) 房地產按揭貸款

根據城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日實施的《中華人民共和國擔保法》、及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以房屋作抵押的，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押的，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押的，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

簽訂房地產抵押合同後的三十日內，抵押的訂約方須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以已取得房地產權屬證明書的房地產作抵押的，登記機關應當在原房地產權屬證明書上作他項權利記項，並向抵押權人發出房屋他項權證。以尚未竣工的預售商品房地產作抵押的，登記機關須在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，訂約方須在獲取房地產的所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》(「新物權法」)已由第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並自二零零七年十月一日起施行，其規定土地所附的建設用地使用權及建築物(及其他土地附著物)以及目前施工中的建築物可進行抵押。有關抵押應當辦理登記，抵押權自登記時設立。建設用地使用權抵押後，於登記日期後在該土地上新增的建築物獨立於抵押房地產，且不屬於抵押房地產。有關新增建築物可予處置，以實現抵押權，但新增建築物所得的價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈《土地登記辦法》。該等辦法於二零零八年二月一日起施行。

根據該等辦法，土地登記指將土地的土地使用權登記並予以公示的行為。該等辦法規定，國土資源行政主管部門應當自受理申請之日起二十日內辦理土地登記。特殊情況需要延期的，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可以延長十日。

二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》，要求嚴格依法進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。該通知指出涉及下列情形之一的，不予登記發證：土地權屬爭議未解決的；未付清全部合同價款的；或非法改變土地用途的。此外，該通知亦訂明未取得《土地登記上崗資格證》的人員，不得從事土地權屬審核和登記審查工作。任何造成錯登、漏登的責任人員要承擔相應責任。

於二零零八年二月十五日，建設部印發《房屋登記辦法》，自二零零八年七月一日起施行。辦法規定，辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則根據物權法，辦法亦特別規定預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，從而加強房屋登記的可操作性。

(iv) 新物權法

於二零零七年三月十六日，中國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過新物權法，自二零零七年十月一日起施行。新物權法適用不動產及動產並規範來自分配及利用不動產及動產產生的民事關係。新物權法分為五個部分，共二百四十七條，其就以下各類重要物權做出一系列詳細規定：

- (a) 所有權，指所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處置的權利；
- (b) 用益物權，指對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；及
- (c) 擔保物權，擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利。

新物權法的重要原則概要如下：

- (a) 新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人或任何其他物權持有人依法實行平等保護。特別是，新物權法強調，個人的合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得貪污、挪用、私分、截留或破壞該等物業。
- (b) 新物權法第一百四十九條明確規定「住宅建設土地使用權期間屆滿的，自動續期」。新物權法對「自動續期」的規定體現國家將保護居民的合法個人物業。然而，新物權法對非住宅建設土地使用權的更新尚不明確。新物權法僅規定「非住宅建設土地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理」。

- (c) 新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：i) 新物權法的第八十九條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；ii) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其社區的獨立權。
- (d) 新物權法擴大可予抵押財產及抵押權利的範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押的所有財產准許抵押。特別是，准許抵押的財產包括但不限於以下各項：
1. 建築物和其他土地附著物。
 2. 建設用地使用權。
 3. 以招標、拍賣、公開協商等方式取得的荒地等土地承包經營權。
 4. 生產設備、原材料、半成品及產品。
 5. 正在建造的建築物、船舶或航空器。
 6. 任何交通運輸工具。

(v) 由相關監管當局發出之證書及許可證所載之建築面積

一宗指定地塊的相關用地規劃許可證及國有土地使用證中載有該地塊的建築面積。在某些情況下，於該兩份文件中對同一地塊列明的建築面積或有差異，由於用地規劃許可證中僅大概記述該地塊的建築面積，而當中記述的建築面積可因發出國有土地使用證前作出的正式土地調查而變動。因此，國有土地使用證中所註明的建築面積應被視作最終及正式的數字。

建議開發項目的總樓面面積(「總樓面面積」)將於相關建設工程規劃許可證、商品房預售許可證及建設工程規劃驗收合格證中註明。

建設工程規劃許可證註明開發項目的建議規模，其中所述的總樓面面積包括地積比率總樓面面積，以及計算地積比率時將予剔除的該等區域的總樓面面積。計算地積比率時將予剔除的區域可包括地下停車場、美化園林區域、住樓服務區域及公用設施等。

商品房預售許可中註明的總樓面面積為可予出售的總樓面面積。一般而言，該樓面面積僅包括地積比率總樓面面積。

建設工程規劃驗收合格證中註明的總樓面面積通常與建設工程規劃許可證中所提及的相若，但後者所示之總樓面面積為實際已建的面積。因此，該證書註明的總樓面面積比建設工程規劃許可證中的總樓面面積略高，並非不尋常的事。

該開發項目／物業之最終及正式總樓面面積乃根據房地產權屬證明書中的總樓面面積而定。然而，為取得房地產權屬證明書，須進行若干補救程序(例如支付額外地價)，糾正超出建設工程規劃許可證所批准面積的總樓面面積。

D. 房地產貸款

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- (a) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目，企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
- (b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例(「抵借比」)最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房時，所購期房必須是多層住宅主體結構封頂、高層住宅完成總投資的三分之二。

- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款的要求如下：

- (a) 商業銀行只能就房地產開發目的向房地產開發商授出貸款，而不可就流動資金需求或任何其他目的授出貸款。嚴禁向未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目授出任何方式的貸款；
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買額外住房的，應提高首付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其至少擁有35%之開發項目資本金。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，從二零零五年三月十七日起，房地產價格快速上漲的城市及地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高到30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自主確定具體調整的城市或地區。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關房地產信貸的法規如下：

- (a) 嚴格控制房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等不符合貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對擁有閒置土地和空置商品的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房地產，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (b) 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房，總面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會於二零零七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。本通知訂立規定，以加強下列各範疇的貸款管理：(i)房地產開發、(ii)土地儲備、(iii)住房消費及(iv)購買商業用房，連同房地產徵信管理、房地產貸款監察、風險防範等等。

根據本通知，商業銀行不得以任何形式發放貸款予(i)資本金(所有者權益)比例達不到35%的項目，或未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目；及(ii)經國土資源部門和建設部門查實具有囤積土地和囤積房源行為的房地產開發企業。此外，商業銀行不得接受空置3年以上的商品房地產作為貸款的抵押物，亦不可向房地產開發企業授予任何貸款作為土地出讓金。

就個別住房消費貸款而言，商業銀行只可貸款予購買建築物主體結構封頂的商品房地產的個人。個人購買首套商品房作自住用途，(i)建築面積在90平方米以下，首付款比例(「首付比例」)不得低於20%(包括人民幣及外幣貸款，下同)；(ii)建築面積在90平方米以上，首付比例不得低於30%。個人已利用貸款購買商品房，又申請購買第二套(包括)或以上住房，首付比例不

得低於40%，及貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%。此外，首付比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，增加百分比由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。然而，個人借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的樓宇。此等購買的首付比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，以及貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準貸款利率的110%，而首付比例、貸款期限和利率水平由商業銀行根據貸款風險管理原則自主確定。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付比例不得低於45%且貸款期限和利率按照商業用房貸款管理的相關規定執行。

中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會於二零零七年十二月五日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

- (a) 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數。
- (b) 規定利用銀行貸款購買首套自住房的家庭的住房貸款政策執行條件可作為銀行貸款的比照基礎。
- (c) 已利用住房公積金貸款購買商品房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，也應遵守上述通知。

補充通知規定，凡發現填報虛假資訊、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

國家實施若干政策，擬將從二零零八年第二季度起促進及提高房地產市場的良性發展。

中國銀行業監督管理委員會於二零零八年五月二十六日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》(銀監發編號42[2008])，以打擊(i)使用偽造房地產買賣合約(偽造抵押貸款)的房地產開發商；(ii)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式(偽造定金)的房地產開發商；或(iii)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的房地產開發商。該通知要求各商業銀行：

- (c) 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；
- (d) 對借款人資格加強監督；
- (e) 嚴格審查房地產開發商的企業信用等級；及
- (f) 發現房地產開發商偽造抵押貸款、偽造定金、偽造房屋價格或其他該等情況的，終止個人住房貸款或撥付予該等開發商的開發貸款。涉嫌上述罪行的房地產開發商，須提交司法機關做進一步調查。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行刊發《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，其中規定自二零零八年十月二十七日，將商業性個人住房買主的最低首付額下調至20%，並將此類購房的最低抵押貸款利率下調至基準利率的70%。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就房地產業務貸款提出以下幾點要求：

- (a) **鼓勵普通商品住房消費。**

除了為首次購買住房以用於自己居住用途的購買者提供優惠的利率及貸款政策，已擁有個人住宅且個人建築面積小於當地平均水平的可購買第二套住房以用於個人住宅用途，且享有與適用於首次購買者優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套(或更多)住房用於任何其他用途，則須根據基準利率商業銀行的潛在風險釐定利率。

(b) 應支持對房地產開發商的合理融資要求。

商業銀行須為普通商品房建設項目提高信貸融資服務，為從事合併及重組活動的房地產開發商提供財政支持及其它相關服務，及支持批准為房地產開發商發行債券。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金要求從35%下降至20%，將其他房地產項目的最低資本金要求調整為30%。當提供信貸資金支持和服務時，金融機構須自行決定是否須根據國家規定的最低資本金要求發放貸款及貸款金額。

中國銀行業監督管理委員會於二零零九年六月十九日發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》（銀監發編號59[2009]）。鑑於房地產市場目前存在的問題，尤其是面對偽造抵押貸款、偽造定金、偽造房屋價格及為第二次買房貸款日益鬆弛的標準，該通知重申以下要求：

- (a) 金融機構須嚴格執行預先貸款審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如假按揭、假首付及假房屋價格等行為；
- (b) 金融機構須專注於支持個人首次購買自住住房，不得以徵信系統未聯網，異地購房難調查等為由放棄二套房貸政策約束；及
- (c) 金融機構無權自行解釋二套房貸認定標準，亦無權以任何方式變相調低首付比例。

E. 房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。

F. 關於環保

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零三年九月施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月施行的《建設項目環境保護管理條例》等相關法律法規的規定，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

G. 關於施工安全

根據全國人大常委會二零零二年十一月施行的《中華人民共和國安全生產法》等有關法律法規的規定，開發商應當在建設工程動工前向監督機構申辦工程施工安全登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合中國勞動安全、衛生標準。

H. 房地產開發商適用主要稅項

(i) 所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施條例(均自二零零八年一月一日起生效)，將向中國企業、外商投資企業以及於中國設立生產及營運設施的外國企業劃一徵收25%所得稅率。《中國企業所得稅法》亦允許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，二零零八年一月一日前按低於25%的企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在《中國企業所得稅法》生效日期起五年內逐漸過渡新企業所得稅稅率，

即於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年分別按18%、20%、22%及24%徵稅以及自二零一二年起按新法定企業所得稅率25%徵稅。此外，根據過渡條例，在《中國企業所得稅法》頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期的企業可按當時生效的稅務法律或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自二零零八年一月一日起生效的《中國企業所得稅法》，除非於中國政府與其他司法管轄區簽訂的徵稅條約中另有規定，將向外商投資企業派付予外國投資者的股息徵收10%預扣稅。然而，由於中國與香港於二零零六年八月二十一日簽訂徵稅條約，於香港註冊成立的公司倘於中國註冊成立的公司持有25%或以上權益，並獲得股息，則須繳納5%預扣稅。此外，中國國家稅務總局亦於二零零九年十月二十七日頒佈稅務通知或國稅函601號，規定「導管公司」或並無實質業務的空殼公司並不享有徵稅條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予徵稅條約優惠。

根據《中國企業所得稅法實施條例》，倘於中國境外註冊成立企業的「實際管理機構」位於中國境內，該企業可獲確認為中國居民企業，並須繳納25%企業所得稅。根據《中國企業所得稅法》，合資格中國稅務居民從另一合資格中國稅務居民獲得的股息可免徵企業所得稅。

(ii) 營業稅

根據《中華人民共和國營業稅暫行條例》及《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(均自二零零九年一月一日起生效)，須對在中國出售不動產的所有企業徵收營業稅。稅率介乎3%至20%不等，視乎所提供的服務類別而定。出售樓宇，以及土地及出租物業的其他附屬物導致須按企業來自有關交易總收益5%的稅率徵稅。企業須向出售物業產生應課稅收入的地區的相關稅務機關繳納出售物業之營業稅。

於二零零五年五月二十七日，國家稅務總局、商務部及建設部聯合發出《關於加強房地產稅收管理的通知》。根據該通知，自二零零五年六月一日起，個人於購入住房當日後兩年內進行轉讓，須對房地產公司按其銷售收入全額徵收營業稅。然而，普通住房物業轉讓在獲得稅務機構批准相關豁免申請後可免徵營業稅。根據二零零五年五月九日的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定房價工作意見的通知》，就普通住房以

外的房屋而言，倘於購入住房當日起兩年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業稅。普通住房指，(i)地積比率大於1.0；(ii)建築面積少於120平方米；及(iii)價格低於同級別土地上的住房物業平均售價1.2倍以下的住宅單位。省政府可制定各自的建築面積及價格要求，惟不得與上述標準存有20%以上的差異。

於二零零六年五月三十日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自二零零六年六月一日起，將對個人自購入住房當日後五年內轉讓住房按銷售收入全額徵收營業稅。就普通住房以外的房屋而言，倘於購入住房當日起五年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業稅。然而，普通住房物業轉讓在獲得稅務機構批准相關豁免申請後可免徵營業稅。

(iii) 土地增值稅(「土地增值稅」)

遵照一九九三年十二月十三日頒佈並自一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，轉讓房地產取得資本收入，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的應付稅金；及

- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售(指按所在地住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、住宅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額未超過扣除項目金額的20%的，免徵土地增值稅；
- 因中國建設需要依法徵用及收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的，免予徵收土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准特別房地產項目，可以適當延長免稅期限。

一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

在《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑑於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂國有土地使用權出讓合同後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機構計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放任何房地產權屬證書。

二零零二年七月十日，國家稅務總局又頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作》，要求地方稅務局進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度及進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。本通知亦指出，對在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題一

該通知闡述普通標準住宅的標準。開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應當分別核算土地增值額。在本通知發佈之日前，倘房地產開發商已提出免稅申請，並經各省、自治區或直轄市人民政府釐定的標準審核確定，則不做追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預徵和清算問題：

- 各地根據地區房地產價值和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。
- 對未按預徵規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡已轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。
- 對於以土地作價入股進行投資或聯營的，凡所投資或聯營的企業從事房地產開發的，或者房地產開發企業以其建造的商品房進行投資和聯營的，將房地產轉讓到所投資或聯營的企業中時，均不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日起生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。

根據本通知，房地產開發企業根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關當局審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(1)房地產開發項目已竣工及悉數售出；(2)房地產開發企業轉讓整個未竣工開發項目；或(3)有

關房地產的土地使用權已轉讓。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發企業繳納土地增值稅：(1)竣工房地產開發項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由開發商保留自用；(2)有關項目的房地產銷售於取得商品房銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(3)開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(4)稅務部門詳細訂明的該等其他條件。

本通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機構可以按照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的當前土地增值稅率，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機構責令限期清算，逾期仍不清算的；(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機構可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發的《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及出售住宅物業的個人可暫時免徵土地增值稅暫於二零零八年十一月一日開始實行。

二零零九年五月十二日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》(「清算規程」)，並於二零零九年六月一日生效。清算規程重申須結算土地增值稅之條件，相關稅務機關須滿足之標準以結算土地增值稅，以及稅務機關須按《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》的規定徵收及收取土地增值稅。清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

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

(iv) 契稅

根據於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接納土地使用權及房屋擁有權的轉讓的實體及個人。

轉讓土地使用權及房屋擁有權指下列行為：

- 出讓國有土地使用權；
- 轉讓土地使用權(包括以出售、贈與及交換形式轉讓，但不包括轉讓農村集體土地承包經營權)；
- 買賣房屋；
- 贈與房屋；及
- 交換房屋。

《中華人民共和國契稅暫行條例細則》規定，以下列方式轉讓土地使用權及房屋擁有權亦將被視為受上述條例所規管：

- 以土地使用權及房屋所有權作投資；
- 以土地使用權及房屋所有權作抵債；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

中國政府省級、自治區或直轄市級機關將因應其各自的管轄地區有關物業的實際情況，將契稅率釐定為介乎3%至5%之間，並須上報財政部和中國國家稅務總局。

契稅將在下列情況下獲減徵或免徵：

- 國家機關、機構、社會團體及軍事單位接收土地及房屋用作辦公、教學、醫療服務、科研及軍事設施，將可獲免徵契稅；

- 城鎮職工根據有關法律及規例規定初次購買公有住房，將可獲免徵契稅；
- 因不可抗力事件拆毀或損毀住房而重購住房者可酌情准予減徵或免徵稅項；及
- 財政部規定的任何其他減徵或免徵契稅的項目。

倘有關土地或房屋以及其用途有所變更而不再屬於上述範疇，則減徵或免徵將不再適用，並應償付所減徵或免徵的稅項金額。

於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部共同發出自二零一零年十月一日起生效之《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》。根據該通知，購買普通住宅（須為其家庭（家庭成員包括買家、其配偶及未成年子女）之唯一住宅物業）之人士契稅減半。購買建築面積少於90平方米之普通住宅的人士（而該普通住宅為其唯一住宅物業）只需按調減稅率1%繳納契稅。

(v) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日實施並於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，由地方稅務機構釐定。

(vi) 房產稅

於二零零九年一月一日之前，在中國有兩套平行的稅務系統讓企業參與中國的房地產開發與投資。根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於境內企業、組織及個人的稅項為房產稅，乃根據房地產原賬面值扣減10%至30%（視乎該房地產所在位置而定）後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地

產衍生的租金收入按稅率12%計算。而境外投資企業、境外企業以及境外個人則須為彼等在中國城市區域內擁有的土地及樓宇支付城市房地產稅。根據國務院於一九五一年八月八日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，有關稅項每年按物業的標準房價計算徵繳，稅率為1.8%；或每年按租金收入計算徵繳，稅率為18%。

國務院於二零零八年十二月三十一日頒佈《中華人民共和國國務院令2008第546號》，取消城市房地產稅而統一了兩套平行的房地產稅務系統。自二零零九年一月一日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅。

(vii) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房地產權屬證明書及國有土地使用證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

於二零零八年十月二十二日，財政部和國家稅務總局刊發了《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及自二零零八年十一月一日起對銷售或購買住宅的個體暫時免徵印花稅。

(viii) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

(ix) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的納稅人之外，均應繳納教育附加費。

(x) 耕地佔用稅

國務院於二零零七年十二月一日發出《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》。該條例於二零零八年一月一日生效，因此，國務院於一九八七年四月一日發出的有相同法規的舊有暫行條例將同時廢除。該條例主要基於稅務目標及耕地用途規管稅務程序及稅額。

I. 調整住房供應結構及穩定住房價格之措施

二零零五年三月二十六日，中國國務院辦公廳發佈《關於切實穩定住房價的通知》，要求施行辦法以阻止房價上漲過快及促進房地產市場的健康發展。二零零五年五月九日，中國國務院辦公廳轉發《建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

(i) 強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、及中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等要求，並作為土地出讓之前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未動工的住房項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

(ii) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住用地價格上漲過快的地方，提高居住用地在土地供應中的比例，增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止住宅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

(iii) 調整住房轉讓的營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易的，銷售時按售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

(iv) 整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

在預售商品房地產竣工前，預購人不得辦理轉讓手續。實行實名制購房，推行商品房地產預銷售合同網上即時備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發《建設部等各部門關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。就調整住房供應及穩定住房價格而言，該文件建議：

(a) 調整住房供應結構

- 重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- 從二零零六年六月一日起，凡新審批、新動工的商品房地產建設，套型建築面積90平方米以下住房(包括經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%。直轄市、計劃單位列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，須(在必要情況下)根據上述要求進行套型調整。

(b) 調整稅收、信貸及土地政策

- 從二零零六年六月一日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按取得的售房收入全額徵收轉讓適用營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房五年或以上的轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
- 為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條的開發企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房地產較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，則首付款比例維持為20%；
- 中低價位、中小套型自住房地產和廉租住房的土地供應，其供應量不得低於居住房地產開發用地供應的70%；土地的供應應在限房價、限套型的基礎上，採取競地價、競房價的辦法。繼續停止住宅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應；對超出國有土地使用權出讓合同約定的施工工程施工日期一年後未動工開發的，從高徵收土地閒置費。

(c) 進一步整頓和規範房地產市場

- 對已經獲建設用地規劃許可證但仍未動工的任何項目，要重新進行評估。對不符合規劃要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證。對擅自變更項目或超出規定建設的住房要依法予以處理或沒收。

- 房地產管理部門、工商管理部門應當調查欺詐等違法行為，對不符合條件擅自預售已竣工商品房的非法行為，須責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，主管當局要依法依規處罰，包括給予經濟處罰、吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為貫徹《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，建設部於二零零六年七月十三日發佈《關於落實新建住房結構比例要求若干意見》，對新建住房結構比例增補以下要求：

- (a) 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)中，總建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到年內新審批、新動工商品房地產總面積的70%。
- (b) 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品房地產項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對擅自偏離的，城市規劃及主管部門不得核發建設工程規劃許可證。對不符合建設工程規劃許可證的，建設主管部門不得核發建築工程施工許可證、房地產開發部門不得核發商品房預售許可證。
- (c) 對於二零零六年六月一日前已審批但未取得建築工程施工許可證的項目，由城市人民政府根據年度新建商品房地產結構比例要求，確定需要調整套型結構的具體項目。

根據中國國務院辦公廳於二零零八年十二月八日刊發的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》(第126[2008]號)，國務院決定(1)實施及頒佈相關信用政策及措施以支持購買首間普通住宅或改進普通住宅；(2)為低租金房屋、經濟適用房的建設及低收入城市居民住宅區重建提供更多信貸支持；及(3)開展試點房地產信託投資基金及多樣化的房地產企業融資渠道。

於二零零八年十二月二十日，中國國務院辦公廳刊發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，其中：

- (a) 促進可負擔民用住宅之建設；及
- (b) 鼓勵購買常規商品房用於住宅用途。

於二零零九年十二月三十一日前購買房屋以用於自我住宅的個人可於購買房屋兩年或兩年後轉售房屋而無需繳納營業稅。該規定的兩年乃由以往規定的五年減少所致。擁有用於自我住宅的房屋少於兩年的個人須繳納盈利淨額營業稅(原始價格及銷售價格之差額)。購買房屋用於其他而非用於自我住宅目的的個人，須支付盈利淨額營業稅(倘擁有該住房兩年或以上)，或須支付全額出售價額營業稅(倘擁有該住房少於兩年)。該規定的兩年亦由以往規定的五年減少所致。

- (c) 支持房地產開發商應對不斷變化的市場

將為(尤其為正在施工的)中低檔價位或中小型商品房項目增加信貸融資服務；為從事併購及重組的房地產開發商提供財政支持及其它相關服務；支持批准具備良好信用等級及健全財務憑證的房地產開發商發行債券，且統一徵收建設稅，據此，國內及外商投資的企業及個人須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

二零一零年一月七日，中國國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發[2010]第4號)，規定：

- (a) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給：
 - 加快中低價位、中小套型普通商品住房建設。對已批未建、已建未售的普通商品住房項目，政府要採取措施督促房地產開發企業加快項目建設和銷售。政府要適當加大經濟適用住房建設力度，擴大經濟適用住房供應範圍。商品住房價格過高、上漲過快的城市，要切實增加限價商品住房、經濟適用住房、公共租賃住房供應。

- 增加住房建設用地有效供應，提高土地供應和開發利用效率。各地要根據房地產市場現況，把握好土地供應的總量、結構和時序，要重點明確中低價位、中小套型普通商品住房和限價商品住房、公共租賃住房及經濟適用住房的建設規模，房價過高、上漲過快、住房有效供應不足的城市，要切實擴大上述五類住房的建設用地供應量和比例。
- (b) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求：
- 加大差別化信貸政策執行力度。金融機構要嚴格二套住房購房貸款管理，合理引導住房消費，抑制投資投機性購房需求，而政府則將繼續支持居民首次貸款購買普通自住房。對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- (c) 繼續實施差別化的住房稅收政策。要嚴格執行國家有關個人購買普通住房與非普通住房、首次購房與非首次購房的差別化稅收政策。對不符合規定條件的，一律不得給予相關稅收優惠。同時，政府將加快研究完善住房稅收政策，引導居民樹立合理、節約的住房消費觀念。
- (d) 加強風險防範和市場監管：
- 加強房地產信貸風險管理。金融機構要進一步完善房地產信貸風險管理制度，堅持公平、有序競爭，嚴格執行信貸標準。要嚴格執行房地產項目資本金要求，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發企業或開發項目發放房地產開發貸款，同時，政府將防止境外「熱錢」衝擊我國市場。
 - 繼續整頓房地產市場秩序。住房城鄉建設部門要會同有關部門，加大對房地產違法違規行為的查處力度，加強對住房特別是保障性住房的工程質量安全監管。國土資源部門要嚴格土地出讓金的收繳，深化合同執行監管，加強對閒置土地的調查處理，嚴厲查處違法違規用地和囤地、炒地行為。負責部門

要強化商品住房價格監管，依法查處在房地產開發、銷售和中介服務中的價格欺詐、哄擡房價以及違反明碼標價規定等行為。稅務部門要進一步加大對房地產開發企業偷漏稅行為的查處力度。國有資產監管部門要進一步規範國有大企業的房地產投資行為。

- 進一步加強土地供應管理和商品房銷售管理。各地要綜合考慮土地價格、價款繳納、合同約定開發時限及企業閑置地情況等因素，合理確定土地供應方式和內容，探索土地出讓綜合評標方法。對拖欠土地價款、違反合同約定的單位和個人，要限制其參與土地出讓活動。從嚴控制商品住房項目單宗土地出讓面積。要結合當地實際，合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。進一步建立健全新建商品房、存量房交易合同網上備案制度，加大交易資金監管力度。
- 加強市場監測。地方人民政府要繼續加強房地產市場統計、分析和監測，及時針對新情況、新問題提出解決措施和辦法。有關部門要及時發布市場調控和相關統計信息，穩定市場預期。

(e) 加快建設保障性住房：

- 加快建設限價商品住房、公共租賃住房，解決中等偏下收入家庭的住房困難。全面啟動城市和國有工礦棚戶區改造工作，繼續推進林區、壑區棚戶區改造。同時，加大農村危房改造力度，適當增加試點戶數。

- 中央將適當提高對中西部地區廉租住房建設的補助標準，調動地方積極性，確保資金使用效果。

二零一零年四月十七日，國務院下發了《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，規定：

- (a) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- (b) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率（「貸款利率」）不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理原則自主確定。要嚴格限制各種名目的炒房和投機性購房。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數。

- (c) 增加住房有效供給，增加居住用地有效供應，調整住房供應結構。
- (d) 加快保障性安居工程建設，確保完成二零一零年建設保障性住房300萬套、各類棚戶區改造住房280萬套的工作任務。
- (e) 加強市場監管，加強對房地產開發企業購地和融資的監管，加大交易秩序監管力度。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導及欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本：	
10,000,000,000 股每股面值0.10港元之股份	1,000,000,000港元
已發行及繳足：	
2,090,784,000股每股面值0.10港元之股份	209,078,400港元
於可換股債券悉數轉換後將予發行 (鑑於可換股債券之限制，僅供說明)：	
1,493,124,637 股每股面值0.10港元之股份	149,312,463.70港元
總計	
<u>3,583,908,637 股每股面值0.10港元之股份</u>	<u>358,390,863.70港元</u>

3. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況可於本集團任何成員公司之股東大會上附有投票權利之任何股本類別面值10%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	擁有或視為擁有權益之股份數目(好倉)	佔本公司已發行股本之概約百分比
鄭強輝	實益擁有人	1,105,390,690	52.87

以上披露之所有權益均為股份之好倉。

除上文所披露者外，本公司截至最後可行日期並無獲任何人士知會其於股份或相關股份中擁有須於證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊內記錄或須知會本公司之權益或淡倉。

4. 競爭業務

概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團競爭或可能構成競爭之業務擁有任何權益。

5. 重大合約

除下文所披露者外，經擴大集團在緊接最後可行日期前兩年內並無訂立其他屬重大或可能屬重大之合約(並非經擴大集團在日常業務過程中訂立之合約)。

- (i) 本公司與主要股東鄭強輝先生就公開發售訂立日期為二零一零年六月二十三日之包銷協議。公開發售按於有關記錄日期每持有一股原有股份獲配發七股發售股份之基準以每股發售股份0.0109港元發售不少於14,741,860,000股發售股份；
- (ii) 本公司全資附屬公司Grimston Limited (「Grimston」) 與Filmko International Limited (「Filmko」) 就成立才俊電影有限公司以發展、製作及宣傳電影「大鬧天宮(暫定片名)」於二零一零年六月二十一日訂立之合營協議。根據該協議，Grimston及Filmko分別持有才俊35%及65%股權，而Grimston之總注資額為72,100,000港元；

- (iii) 天馬電影出品有限公司(作為買方)與Grimston(作為賣方)於二零零九年十二月十七日就(其中包括)買賣Elite Films Limited已發行股本中100股每股面值1港元之股份、Motion Picture Limited已發行股本中500,000股每股面值1港元之股份及買賣Pioneer Films Limited已發行股本中10,000股每股面值1美元之股份訂立之買賣協議；
- (iv) Grimston Limited(作為賣方)與Billion Base Investments Limited(作為買方)於二零零九年十二月三日就(其中包括)出售Film City Enterprises Limited全部已發行股本以及公司間結餘訂立之買賣協議，總代價為23,863,636港元；
- (v) 於二零零九年十月三十日訂立之配售協議，隨後由本公司與天順證券投資有限公司於二零零九年十一月二日訂立之新配售協議所替代，據此，天順證券投資有限公司同意盡力按每股配售股份0.145港元之價格向獨立承配人配售最多435,580,000股新股份；
- (vi) 百樂環球有限公司(本公司之全資附屬公司)與鄭家星先生(主要股東鄭強輝先生之子)於二零零九年八月三十一日訂立之服務協議，據此，鄭家星先生須自二零零九年八月十日起至二零零九年十一月九日止期間(包括首尾兩日)作為演員為拍攝電影《葉問 2》提供服務，總代價為80,000港元；
- (vii) Grimston與黃栢鳴先生(「黃先生」)於二零零九年五月六日訂立之總協議，據此，Grimston將安排本公司指派及安排之任何公司(為本集團成員公司)與黃先生及／或黃子桓先生、黃栢年先生、黃潔珍女士、盧威有限公司、巨明投資有限公司、天馬電影製作有限公司、天馬電影出品有限公司、東影影視出品有限公司、Prime Moon International Limited及黃先生之任何其他聯繫人士(「黃先生之聯繫人士」)訂立服務協議，年期由總協議日期起至二零一一年十二月三十一日止。總協議日期起至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度內本集團每次向黃先生及／或黃先生之聯繫人士支付之年度總額均不得超過5,000,000港元；
- (viii) Grimston Limited(作為賣方)與獨立第三方林詩瀟先生(作為買方)於二零零九年三月二十七日就出售銷售股份(即本公司於香港註冊成立之全資附屬公司智理廣告有限公司之全部已發行股本)訂立之買賣協議，代價為500,000港元；及
- (ix) 協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，而據董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦無待決或面臨或受針對之任何重大訴訟或申索。

7. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立服務合約（將於一年內到期或可由僱主以毋須支付賠償（法定賠償除外）方式終止之合約除外）。

8. 董事於合約及資產之權益

概無經擴大集團成員公司訂立任何於最後可行日期仍有效、董事擁有重大權益且就經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事自二零零九年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）起於經擴大集團之任何成員公司所買賣或租賃，或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 專業人士及同意書

以下為本通函內載有或引用其意見及建議之專業人士之資格：

名稱	資格
崔志仁會計師行	香港執業會計師
永利行評值顧問有限公司	獨立物業估值師

1. 於最後可行日期，崔志仁會計師行及永利行評值顧問有限公司（「永利行」）均無於本集團之任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團之任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法強制執行）。
2. 崔志仁會計師行及永利行均已就刊發本通函發出各自之同意書，同意按照本通函所載形式及文義，引述彼等之名稱及／或意見或報告，且迄今並無撤回同意書。

3. 自二零零九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來，崔志仁會計師行及永利行於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為陳春發先生，彼為香港執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止，於平日(星期六、星期日及公眾假期除外)之一般營業時間在本公司之香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所提及之各重大合約；
- (c) 本公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (d) 本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本通函附錄二載列之目標公司財務資料；
- (f) 崔志仁會計師行就目標公司財務資料發出之審閱報告，全文載於本通函附錄二；

- (g) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 崔志仁會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (i) 由永利行評值顧問有限公司編制之目標公司於二零一零年十一月三十日無形資產公平值估值報告；
- (j) 本附錄「專業人士及同意書」一節提及之同意書；
- (k) 本公司就一項重大出售事項及關連交易發出日期為二零一零年一月十二日之通函副本；
- (l) 本公司就授出發行及購回股份之一般授權、重選董事及修訂公司細則發出日期為二零一零年四月二十七日之通函副本；
- (m) 本公司就股本重組及更改每手買賣單位、公開發售及申請清洗豁免發出日期為二零一零年八月十一日之通函副本；
- (n) 本公司就股合併發出日期為二零一零年十二月八日之通函副本；及
- (o) 本通函。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED
中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

股東特別大會通告

茲通告中國東方實業集團有限公司(「本公司」)將於二零一一年一月二十四日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會，以便處理下列事項：—

普通決議案

「動議：

- (a) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准轉換股份(定義見下文)上市及買賣且並無撤回或撤銷有關批准後，批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司耀田有限公司(作為買方)(「買方」)與亞太(中國)投資有限公司(作為賣方)(「賣方」)於二零一零年十一月十六日訂立之買賣協議(「協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)、其條款及條件以及其項下擬進行之交易，包括：
- (i) 本公司向賣方發行本金總額為515,128,000港元之可換股債券(「可換股債券」)；
- (ii) 於行使可換股債券所附換股權時以初步轉換價每股股份0.345港元(可予調整)配發及發行本公司新股份(「股份」)，下稱(「轉換股份」)；及
- (iii) 所有協議項下擬進行之其他交易
- 及協議之簽立；以及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事局(「董事局」)在彼等認為就協議或令其生效及執行協議及其項下擬進行之交易(包括發行可換股債券及轉換股份)而言屬必須或適宜或權宜之情況下進行一切行動及事宜及簽訂一切有關文件及採取有關步驟，並同意作出董事局認為符合本公司利益之相關修改、修訂或豁免。」

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝

香港，二零一一年一月七日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓4101室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會及在本公司之公司細則條文規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席股東特別大會以代表該股東。倘委任超過一名代表，則有關委任須訂明各受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請按代表委任表格列印之指示將隨附之代表委任表格填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，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。
4. 如屬聯名股份持有人，任何一位有關之持有人均可親身或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票，猶如彼乃唯一有權投票者；惟倘一位以上有關聯名股份持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊上就有關股份登記排名首位之股份持有人方可就有關股份投票。
5. 全部決議案均須以投票方式表決。