

以下為本公司核數師及申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就滙駿國際發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期  
18樓

敬啟者：

以下為本公司根據下文第II節所述呈報基準編撰的滙駿(國際)控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)由2005年3月4日(註冊成立日期)至2005年12月31日期間及截至2006年12月31日止年度及截至2007年4月30日止四個月期間(「有關期間」)以及截至2006年4月30日止四個月期間的財務資料，以載入眾安房產有限公司於2007年10月31日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司在2005年3月4日在香港註冊成立為有限公司。貴集團的主要業務是物業發展及管理。貴公司的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座503室。

貴公司根據香港財務報告準則所編製2005年3月4日(註冊成立日期)至2006年4月30日全期及2006年1月1日至2007年4月30日期間的財務報表已由香港執業會計師劉善生會計師事務所審核。自貴公司註冊成立以來，貴集團並無編製綜合財務報表。

貴公司董事為本報告而根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編撰貴集團有關期間的合併財務報表。本公司已根據香港會計師公會頒布的核數準則審核綜合財務報表。

載於本報告的財務資料，包括貴集團在有關期間的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及貴集團在2005年及2006年12月31日及2007年4月30日的綜合資產負債表，連同相關附註(統稱為「財務資料」)，已根據貴集團就各有關期間的上述綜合財務報表而編製。

本公司根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對 貴集團於有關期間的綜合財務報表進行審閱，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」的規定進行其他本公司認為必需的程序。

批准編製及發出真實公平的財務資料及綜合財務報表乃 貴公司董事的責任。 貴集團旗下各公司的董事有責任編製各自真實公平的財務報表及(如適用)管理帳目。在編製真實公平的財務資料、財務報表及管理帳目時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，並說明任何重大偏離適用會計準則的原因。本公司的責任乃根據本公司審查工作的結果，就財務資料作出獨立意見，並就此向 貴公司報告本公司的意見。

貴集團截至2006年4月30日止四個月期間的綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註摘錄自 貴集團就該期間的未經審核財務資料(「2006年4月30日比較財務資料」)，並純粹為本報告由董事編製。

就本報告而言，本公司按照香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」對2006年4月30日比較財務資料進行審閱。審閱主要包括向管理層作出查詢，並對財務資料運用分析程序，並據此評估是否貫徹運用會計政策及呈報方法，另有披露者除外。審閱並無包括控制措施測試及核實資產、負債及交易，範圍顯著較少，並提供較以上段落所述的審核或審查程序較低的保障，因此本公司並無對2006年4月30日比較財務資料發表意見。

本公司認為，就本報告而言，下文載列的財務資料真實及公允地反映 貴集團在各個有關期間的綜合經營業績及綜合現金流量，以及 貴集團及 貴公司在2005年及2006年12月31日及2007年4月30日的綜合資產負債表。

基於本公司的審核，就本報告而言，本公司並未得知應對 貴集團在2006年4月30日比較財務資料所載的綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表作出任何重要修改。

## I 財務資料

## 綜合收益表

	附註	由2005年3月4日	截至12月31日	截至4月30日止四個月	
		(註冊成立日期)至	止年度	2006年	2007年
		12月31日期間	2006年	2006年	2007年
		2005年	2006年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額 .....		—	—	—	—
利息收入 .....		11	131	15	2
行政開支 .....		(602)	(6,601)	(320)	(3,787)
其他開支 .....		(1,145)	(350)	(8)	—
經營業務虧損 .....		(1,736)	(6,820)	(313)	(3,785)
利息開支 .....	5	(2)	(18,048)	(4,757)	(1,735)
除稅前虧損 .....	5	(1,738)	(24,868)	(5,070)	(5,520)
所得稅 .....	7	573	6,507	1,036	(337)
年/期內虧損 .....		(1,165)	(18,361)	(4,034)	(5,857)
以下應佔：					
貴公司股權持有人 .....		(1,165)	(17,773)	(4,034)	(5,681)
少數股東權益 .....		—	(588)	—	(176)
		(1,165)	(18,361)	(4,034)	(5,857)
每股虧損(人民幣)					
基本 .....	9	(11.7)	(177.7)	(40.3)	(56.8)

## 綜合資產負債表

	附註	12月31日		4月30日
		2005年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
房屋及設備.....	12	12	434	407
開發中物業.....	13	—	400,510	398,642
遞延稅項資產.....	14	573	7,080	6,743
		<u>585</u>	<u>408,024</u>	<u>405,792</u>
<b>流動資產</b>				
預付款、按金及其他				
應收款項.....	15	195,835	162,733	160,047
現金及現金等價物.....		3,449	2,927	81,367
		<u>199,284</u>	<u>165,660</u>	<u>241,414</u>
<b>總資產</b> .....		<u>199,869</u>	<u>573,684</u>	<u>647,206</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易帳款.....	16	—	20,407	20,215
其他應付款項及應計費用.....	17	103,676	287,480	480,982
計息借款.....	18	95,484	270,870	152,696
		<u>199,160</u>	<u>578,757</u>	<u>653,893</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b> .....		<u>124</u>	<u>(413,097)</u>	<u>(412,479)</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>709</u>	<u>(5,073)</u>	<u>(6,687)</u>
<b>權益</b>				
貴公司股權持有人應佔股本				
已發行股本.....	19	104	104	104
儲備.....		605	(11,582)	(13,020)
		<u>709</u>	<u>(11,478)</u>	<u>(12,916)</u>
<b>少數股東權益</b> .....		<u>—</u>	<u>6,405</u>	<u>6,229</u>
<b>總權益/(淨負債)</b> .....		<u>709</u>	<u>(5,073)</u>	<u>(6,687)</u>
<b>總權益及負債</b> .....		<u>199,869</u>	<u>573,684</u>	<u>647,206</u>

## 貴公司資產負債表

	附註	12月31日		4月30日
		2005年	2006年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間子公司之權益.....	11	94,751	218,737	214,492
<b>流動資產</b>				
預付款、按金及其他應收款項.....		—	70	68
現金及現金等價物.....		3,423	434	451
		3,423	504	519
<b>總資產</b> .....		<b>98,174</b>	<b>219,241</b>	<b>215,011</b>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用 .....	17	98,071	219,079	214,853
<b>流動負債淨額</b> .....		<b>(94,648)</b>	<b>(218,575)</b>	<b>(214,334)</b>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<b>103</b>	<b>162</b>	<b>158</b>
<b>權益</b>				
貴公司股權持有人應佔股本				
已發行股本.....	19	104	104	104
儲備.....		(1)	58	54
<b>總權益</b> .....		<b>103</b>	<b>162</b>	<b>158</b>
<b>總權益及負債</b> .....		<b>98,174</b>	<b>219,241</b>	<b>215,011</b>

## 綜合權益變動表

	股權持有人應佔				少數股東 權益	總計權益
	已發行股本	滙兌準備金	累計虧損	總計		
	人民幣千元 <i>附註19</i>	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於註冊成立日期 . . . . .	104	—	—	104	—	104
滙兌差額 . . . . .	—	1,770	—	1,770	—	1,770
期內虧損 . . . . .	—	—	(1,165)	(1,165)	—	(1,165)
於2005年12月31日 . . . . .	104	1,770	(1,165)	709	—	709
少數股東出資 . . . . .	—	—	—	—	6,993	6,993
滙兌差額 . . . . .	—	5,586	—	5,586	—	5,586
年內虧損 . . . . .	—	—	(17,773)	(17,773)	(588)	(18,361)
2006年12月31日 . . . . .	104	7,356	(18,938)	(11,478)	6,405	(5,073)
滙兌差額 . . . . .	—	4,243	—	4,243	—	4,243
期內虧損 . . . . .	—	—	(5,681)	(5,681)	(176)	(5,857)
2007年4月30日 . . . . .	104	11,599	(24,619)	(12,916)	6,229	(6,687)
未經審核						
2006年1月1日 . . . . .	104	1,770	(1,165)	709	—	709
滙兌差額 . . . . .	—	290	—	290	—	290
期內虧損 . . . . .	—	—	(4,034)	(4,034)	—	(4,034)
2006年4月30日 . . . . .	104	2,060	(5,199)	(3,035)	—	(3,035)

## 貴公司權益變動表

	已發行股本	滙兌準備金	(累計虧損)／ 保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	<i>附註19</i>			
於註冊成立日期 .....	104	—	—	104
滙兌差額 .....	—	—	—	—
期內虧損 .....	—	—	(1)	(1)
於2005年12月31日 .....	104	—	(1)	103
滙兌差額 .....	—	(3)	—	(3)
年內溢利 .....	—	—	62	62
2006年12月31日 .....	104	(3)	61	162
滙兌差額 .....	—	(4)	—	(4)
2007年4月30日 .....	104	(7)	61	158
未經審核				
2006年1月1日 .....	104	—	(1)	103
滙兌差額 .....	—	15	—	15
期內虧損 .....	—	—	(30)	(30)
2006年4月30日 .....	104	15	(31)	88

## 綜合現金流量表

	附註	由2005年3月4日 (註冊成立日期)至			
		12月31日期間	截至12月31日 止年度	截至4月30日止四個月	
		2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元
<b>經營業務的現金流量</b>					
除稅前虧損		(1,738)	(24,868)	(5,070)	(5,520)
調整：					
折舊	5,12	2	45	15	29
土地使用權攤銷	5,13	—	2,515	—	2,012
財務費用	5	2	18,048	4,757	1,735
利息收入		(11)	(131)	(15)	(2)
		(1,745)	(4,391)	(313)	(1,746)
預付款、按金及其他應收款項(增加)/減少		(195,835)	33,102	(48,253)	2,686
開發中物業增加		—	(250,329)	—	(144)
應付貿易帳款增加/(減少)		—	20,407	—	(192)
其他應付款項及應計費用增加		105,446	171,342	45,147	210,576
經營業務所產生/(所用)的現金		(92,134)	(29,869)	(3,419)	211,180
已付利息		(2)	—	—	(14,566)
經營業務的現金淨流入/(流出)		(92,136)	(29,869)	(3,419)	196,614
<b>投資業務的現金流量</b>					
購買房屋及設備項目	12	(14)	(467)	(170)	(2)
投資業務的現金淨流出		(14)	(467)	(170)	(2)
<b>融資活動的現金流量</b>					
少數股東出資		—	6,993	—	—
新計息借款		95,484	22,690	8,490	—
償還計息借款		—	—	—	(118,174)
發行股份	19	104	—	—	—
已收利息		11	131	15	2
融資活動的現金流入/(流出)淨額		95,599	29,814	8,505	(118,172)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		3,449	(522)	4,916	78,440
年/期初現金及現金等價物		—	3,449	3,449	2,927
年/期末現金及現金等價物		3,449	2,927	8,365	81,367
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘		3,449	2,927	8,365	81,367

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司於2005年3月4日在香港註冊成立為有限公司。貴公司子公司的詳情已載於本報告附註11。貴公司的註冊辦事處位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座503室。貴公司的董事認為，貴公司在有關期間的最終控股公司是滙駿建築設計有限公司（「滙駿設計」）。

貴集團的主要業務是物業發展及管理。

### 2. 編製基準

財務資料乃按持續基準編製，儘管根據本報告附註24所載之收購交易，貴集團於2007年4月30日出現流動負債淨額及股東權益虧絀，Ideal World Investments Limited（「Ideal World」）（眾安房產有限公司的全資子公司）於2007年6月12日收購貴公司全部股本權益。眾安房產有限公司已承諾提供必要的財務支援，以使貴集團應付其到期之負債。因此，貴集團在可見將來將有充足資金應付日常營運資金需求及發展承諾。

### 3. 主要會計政策概要

#### 編製基準

財務資料已按國際財務報告準則（包括國際會計準則議會頒佈的準則及詮釋）以及國際會計準則委員會批准並依然生效的國際會計準則及常設詮釋委員會詮釋而編製。財務資料已按歷史成本基準而編製。

#### 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

貴集團尚未於此等合併財務報表採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第23號（經修訂）	—	借款費用（在2009年1月1日或之後開始的會計期間生效）
國際財務報告準則第8號	—	業務分部（在2009年1月1日或之後開始的會計期間生效）
國際財務報告解釋公告第11號	—	國際財務報告準則第2號—集團及庫存股交易（在2007年3月1日或之後開始的會計期間生效）
國際財務報告解釋公告第12號	—	服務特許權協議（在2008年1月1日或之後開始的會計期間生效）

國際財務報告準則第8號要求披露關於本集團業務分部、分部所提供產品及服務、本集團經營業務地區及本集團來自主要客戶收入的資料。該準則將取代國際會計準則第14號報告財務資料。

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。迄今插斷儘管採納香港財務報告準則第8號可能導致作出全新或經修訂披露，但該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

#### 合併基準

財務資料包括組成貴集團的公司在有關期間的綜合財務報表。過往收購或銷售的所有子公司的業績，乃由收購生效日期起綜合或綜合至銷售生效日期為止。

集團內公司間所有重大交易及結餘及任何因集團內公司間交易產生的未變現收益乃在合併帳目時對銷。

於結算日的少數股東權益是指並非由貴集團直接或透過子公司間接擁有的股本權益所佔子公司資產淨值的部分，並於綜合資產負債表的股權內與母公司股份持有人股權分開列示。少數股東權益所佔貴集團業績在合併收益表內亦分開披露。

### 子公司

子公司乃財政及營運政策由 貴公司直接或間接控制，從其業務中取得利益的實體。

子公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司的收益表。貴公司在子公司的權益按成本扣除任何減值虧損列帳。

### 關聯人士

倘符合下列條件，則被視為 貴集團的關聯人士：

- (a) 該方直接或通過一間或多間中介公司間接：(i) 控制 貴集團、由 貴集團控制或與 貴集團受共同控制；(ii) 於 貴集團擁有能對 貴集團產生重大影響的權益；或 (iii) 共同控制 貴集團；
- (b) 該方為一間聯營公司；
- (c) 該方為一間共同控制實體；
- (d) 該方為 貴公司或其母公司的重要管理層人員的成員；
- (e) 該方為 (a) 或 (d) 中提述的任何個人的家族直系近親親屬；
- (f) 該方為由 (d) 或 (e) 中提述的任何個人控制、共同控制或重大影響的實體或於該等實體中直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為一項受益人為 貴集團僱員或任何為 貴集團關聯人士的實體的僱用後福利計劃。

### 投資及其他金融資產

根據國際會計準則第 39 號所界定的金融資產分類為以公允價值通過損益的金融資產、貸款以及應收帳款以及可供銷售的金融資產 (倘適合)。對於並非屬於以公允價值通過損益的金融資產，在初步確認時以公允價值加上交易的直接成本計量。貴集團首次成為某合約的訂約方時，會考慮該合約是否包含內含衍生工具。倘分析顯示內含衍生工具的經濟特徵及風險與主體合約並無密切關係，則內含衍生工具與並非以公允價值按損益列帳的主體合約分開處理。

貴集團在初步確認後決定其金融資產的分類並在容許及適當情況下於結算日重新評估有關分類。

以正常方式購買及銷售金融資產均在交易日，即 貴集團承諾購買或銷售資產的日確認。以正常方式購買或銷售資產乃指購買及銷售須按照市場規定或慣例通常訂立的期限內交付資產的金融資產。

#### 按公允價值通過損益的金融資產

按公允價值通過損益的金融資產，包括持作交易的金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣的金融資產。持作交易投資的盈虧於收益表內確認。

#### 貸款及應收帳款

貸款及應收帳款為具固定或可予釐定付款金額的非衍生金融資產，在交投活躍市場中並無報價。該等資產按實際利息法計算攤銷成本。攤銷成本乃於計及任何收購的折扣或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本一部份的費用。該等貸款及應收帳款終止確認、出現減值或進行攤銷時產生的盈虧於綜合收益表內確認。

#### 可供銷售的金融資產

可供銷售的金融資產為被指定為上市及非上市股本證券中可供銷售的非衍生金融資產，或並非分類為以上兩種類別的金融資產。於初步確認後，可供銷售的金融資產按公允價值計量，盈虧列作權益的個別部份，直至投資被取消確認或投資被確認為出現減值為止，屆時先前申報的累積盈虧記入綜合收益表。

倘未上市權益證券的公允價值因(a)合理公允價值估計的變動範圍對該投資而言影響重大或(b)各估計的範圍可能無法合理地評估及作為計算公允價值而不能可靠地計量，則該等證券按成本減任何減值虧損入帳。

#### 公允價值

在有秩序金融市場交投活躍的投資的公允價值參考結算日營業時間結束時所報的市場買入價釐定。如某項投資的市場不活躍，公允價值將採用估值方法釐定。該等方法包括參考近期發生的公平市場交易，其他大致同類的金融工具現行市場價格、折現現金流量分析和其他定價模式。

#### 取消確認金融資產

金融資產（或（倘適用）一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份）在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，但須根據一項「轉付」安排，有責任在無重大延誤情況下將有關現金金額付予第三方；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的幾乎所有風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該項資產幾乎所有風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

貴集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的幾乎所有風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，貴集團則根據其對該被轉讓資產的持續參與程度確認該項金融資產。以就已轉讓資產提供擔保的方式持續涉及該項資產，以該項資產的原帳面值與貴集團可能須償還的代價數額上限兩者的較低者計算。

倘以書面及／或已購買期權（包括現金結算期權或類似條文）持續涉及已轉讓資產，貴集團的持續涉及程度視乎貴集團可能購回已轉讓資產金額，但以書面認沽期權（包括現金結算期權或類似條文）按公允價值計量的資產則除外，在該情況下貴集團持續涉及程度則以已轉讓資產公允價值與期權行使價兩者的較低者為限。

#### 按攤銷成本入帳的金融負債（包括計息借款）

金融負債包括應付貿易帳款、應付票據、其他應付款項及應計費用以及計息借款，初步按公允價值減交易的直接成本入帳，並於其後以實際利息法按攤銷成本計算，除非折現的影響並不重大則另當別論，在此情況下，按成本法入帳。

負債終止確認以及在攤銷過程中時，盈虧於合併損益表內確認。

#### 按公允價值通過損益的金融負債

按公允價值通過損益的金融負債包括持作交易金融負債及於初步確認時指定為按公允價值通過損益的金融負債。

金融負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易負債。衍生工具（包括單獨列示的內含衍生工具）亦歸類為持作交易負債，除非指定為有效對沖工具則另作別論。持作交易負債的盈虧於收益表內確認。

倘一份合約含有一份或以上內含衍生工具，則整份混合合約可指定為按公允價值通過損益的金融負債，但內含衍生工具並無導致現金流量出現重大變動，或明確禁止分列內含衍生工具則除外。

倘符合以下條件，則金融負債可於初步確認時指定為按公允價值通過損益的金融負債：(i)該指定抵銷或大幅減少按不同基準計量負債或確認負債損益所產生的不一致處理方法；(ii)該等負債為根據明文訂立的風險

管理策略管理並按公允價值為基準評估表現的金融負債組合之一部份；或(iii)該金融負債包含須單獨列示的內含衍生工具。

#### 取消確認金融負債

當相關負債的責任被解除或取消或屆滿，金融負債將取消確認。

如現有金融負債由同一放債人以條款極為不同的負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關帳面值的差額於收益表中確認。

#### 金融資產減值

於各結算日，貴集團會評估是否有任何客觀跡象顯示某項或某組金融資產可能減值。

##### 按攤銷成本入帳的資產

倘有客觀跡象表明以攤銷成本入帳的貸款及應收帳款已出現減值虧損，資產的帳面值與估計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信貸損失)以原始實際利率(例如於初步確認時計算的實際利率)折現的現值的間差額確認減值虧損。可透過直接沖減資產帳面值或者使用備抵帳目來抵減資產帳面值。減值虧損金額在收益表中確認。

貴集團首先評估是否有客觀跡象表明減值單獨存在於一項單獨屬重大的金融資產，抑或單獨或整體地存在於一組不單獨屬重大的金融資產。倘已確定沒有客觀跡象表明減值存在於任何一項單獨經評估的金融資產，無論是否屬重大，此項資產均合併入具有類似信貸風險特徵之一組金融資產中，整體進行減值評估。被單獨進行減值評估並確認及繼續確認減值虧損的資產，不再合併進行整體減值評估。

倘於隨後期間，減值虧損的金額減少，而此減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損從合併損益表撥回。任何減值虧損的其後撥回於收益表中確認，僅限於該項資產於撥回日期的帳面值不得超過其攤銷成本。

就應收貿易帳款而言，若出現客觀證據(如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難)顯示貴集團將無法按發票的原定條款收回所有到期款項，貴集團會作出減值撥備。應收款項的帳面值會透過使用備抵帳戶而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會取消確認。

##### 按成本值入帳的資產

倘有客觀證據顯示因公允價值未能可靠計算而不以公允價值入帳的非上市權益工具出現減值虧損，則虧損金額按該資產的帳面值與以同類金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予撥回。

##### 可供銷售的金融資產

倘可供銷售金融資產出現減值，則其成本(已撇除任何本金及攤銷額)與當前公允價值的差額，再扣減以往透過合併損益表確認的任何減值虧損，將自權益轉撥至收益表。

被分類為可供銷售的權益工具的減值虧損不會透過合併損益表撥回。倘債務工具的公允價值的上升與在收益表中確認其減值虧損時發生的事項能客觀地判斷為相關，債務工具的減值虧損可通過收益表進行撥回。

### 房屋及設備及折舊

除在建工程（「在建工程」）外，房屋及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入帳。

房屋及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。房屋及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間收益表。倘有清楚跡象顯示該支出使運用房屋及設備項目預期獲得的未來經濟效益有所增加，而該項目的成本又能可靠計量，則將撥充資本，列作該資產的額外成本或作為替換。

折舊乃按每項房屋及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計剩餘價值。就此採用的估計可使用年期如下：

辦公室設備.....	5年
汽車.....	5年

倘部份房屋及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部份分配及各部份分別計提折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各結算日經審核及適當調整。

倘銷售或預期使用或銷售物業及設備項目將不能帶來任何未來經濟利益，則須終止確認。於該資產終止確認的年度，該資產銷售或報廢物業及設備項目的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產帳面值兩者間的差額於收益表確認。

在建工程指正在進行的翻新工程，按成本值減任何減值後入帳，毋須折舊。成本主要括於建築期內的直接成本。當在建工程完成並可作使用時，重新分類列為適當類別的房屋及設備。

### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作銷售用途。於完成時，該等物業轉撥至待售的已竣工物業。

開發中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列帳，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

擬持作銷售用途及預計於結算日起十二個月內竣工的開發中物業歸類為流動資產。

擬持作自用或預計於結算日起十二個月之後方會竣工的開發中物業歸類為非流動資產。

### 除商譽外非金融資產的減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要進行資產年度減值評估時（不包括存遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及非流動資產／分類為持作銷售之一個可供銷售集團），則會估計資產的可收回值。資產的可收回值以按資產或現金產生單位的使用值及其公允價值減銷售成本兩者的較高者為準，須個別釐定，但倘資產並不產生基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則其可收回值按資產所屬現金產生單位釐定。

當資產的帳面值超出其可收回值時，則須確認減值虧損。在評估使用值時，估計未來現金流量以可反映當時市場對金錢時間值及資產特有風險的稅前折現率折現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別從產生期間的收益表中扣除。

貴公司會在各個報告日評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現此跡象，則會估計資產的可收回值。當用以確定該資產可收回值的估計有變時，方會回撥先前確認的資產（商譽除

外)減值虧損,但回撥後的數額不得超逾以過往年度假設並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的帳面值(扣除任何折舊/攤銷)。減值虧損回撥會計入產生期間的收益表。

#### 經營租賃

將資產擁有權的所有報酬及風險實質歸出租人所有的租賃,均列作經營租賃。倘貴集團為出租人,則貴集團根據經營租賃出租的資產計入資產,而根據經營租賃的應收租金則以直線法按租期計入收益表。倘貴集團為承租人,則經營租賃的應付租金以直線法按租期自收益表扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃款項最初按成本列報,並於其後以直線法在租約年期確認。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言,現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款,以及購入後通常於三個月內到期,可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變的風險不大的投資。

就綜合資產負債表而言,現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款,包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產。

#### 撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任(法定或推定),而承擔該責任可能導致日後資源外流,且對責任金額能夠可靠地估計,則確認撥備。

當折現的影響重大時,就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在結算日的現值。由於時間流逝導致折現值的金額有所增加,乃作為財務費用在合併損益表內入帳。

#### 借款費用

收購、興建或生產未完成資產(即需要大量時間製作以供計劃用途或銷售的資產)應佔的直接借款費用,將資本化作為該等資產的部份成本。將有關借款費用撥充資本於資產已實際上可作計劃用途或銷售時終止。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入,自撥充資本的借款費用中扣除。其他借款費用於產生時確認為費用。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅在收益表內確認,或倘所得稅與相同或不同期間直接在權益中確認的項目有關,則所得稅在權益內確認。

即期稅項以法定財務報告所報收入按中國實體適用稅率撥備,並就所得稅的免課稅或可扣稅收入及開支項目作出調整。

遞延稅項乃於結算日就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的帳面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅務負債根據全部應課稅暫時差額確認入帳,但以下情況除外:

- 進行交易(業務合併除外)時,由商譽或初步確認資產或負債而產生的遞延稅務負債對會計利潤或應課稅盈虧概無構成影響;及
- 就於子公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言,倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見將來可能不會撥回時。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅盈利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 進行交易（業務合併除外）時，由初步確認資產或負債而產生與可扣減暫時差額有關的遞延稅務資產對會計利潤或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於子公司的投資、於共同控制實體及聯營公司的權益於有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅務資產僅於暫時差額將可在可見將來撥回，且有應課稅利潤可予抵銷暫時差額的情況下方予以確認。

遞延稅務資產帳面值會在各結算日予以審查，並在不大可能再有足夠應課稅利潤撥用全部或部份遞延稅務資產時予以削減。相反地，先前未確認的遞延稅務資產於各結算日亦須予以重新審查，並在可能仍有足夠應課稅利潤撥用全部或部份遞延稅務資產時予以確認。

遞延稅務資產及負債乃以結算日已實行或大體上實行的稅率（及稅例）為基礎，按預期有關資產或有關負債予以變現或列支的期間適用的稅率計算。

倘 貴集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅務資產及遞延稅務負債抵銷。

#### 股息

董事計劃派的末期股息分類為合併資產負債表中股本部份單獨保留盈利分配，直至該等股息由股東於股東大會上批准。該等股息於股東批准並宣派時確認為負債。

中期股息乃同時建議派發及宣派。因此，中期股息乃於建議派發及宣派時隨即確認為負債。

#### 僱員退休福利

按照中國政府的有關法規，在中國經營的子公司（「中國集團公司」）已經參加了當地市政府的退休金計劃（「該計劃」），該計劃要求中國集團公司按公司員工基本工資之一定比例向該計劃供款，為職工的退休福利提供資金。 貴集團在該計劃的唯一義務是持續向上述計劃繳納所規定的供款。該計劃項下的供款在發生時記入收益表。

#### 外幣交易

貴集團的財務報表乃以人民幣呈報，即 貴集團的主要功能及呈報貨幣。 貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，而納入各實體財務報表之項目乃運用功能貨幣計量。外幣交易首先以交易日的功能貨幣匯率入帳。以外幣計值的貨幣資產及負債按結算日的功能貨幣匯率重新換算。所有差額計入合併損益表。按歷史成本以外匯計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。

貴公司的功能貨幣為港元。於結算日， 貴公司的資產及負債以結算日的現行匯率換算為 貴集團的呈報貨幣，而收益表則按有關年度／期間的加權平均匯率換算為人民幣，產生的換算差額（如有）計入滙兌準備金。

#### 估計的不明朗因素

按照國際財務報告準則編製 貴集團綜合財務報表時，管理層須作出估計及假設，而該等估計及假設會影響所呈報於綜合財務報表日期的資產及負債金額及或然資產及負債的披露，以及所呈報於有關期間的收入及開支金額。實際業績可能與該等估計不同。

於結算日，有關未來的主要假設及估計的不明朗因素的主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的帳面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下：

(i) 遞延稅項資產

可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅盈利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產。倘若貴集團有關公司將來的實際或預期稅務狀況與原先的估計有差異，該等差異將影響有關估計改變期間遞延稅項資產確認及所得稅開支。

(ii) 其他應收款項的減值

其他應收款項減值按其他應收款項的可收回性釐定。其他應收款項減值的識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來的預算與原定估計不同，則有關差異將影響估計已變更期間內的應收款項帳面值及呆帳支出／撥回。

(iii) 房屋及設備的使用年期

貴集團的管理層釐定其房屋及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的房屋及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間的激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或銷售的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示房屋及設備的帳面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋、廠房及設備的帳面值是否有減值。房屋及設備的可回收金額，按其公允價值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

#### 4. 分部資料

貴集團於有關期間從事物業發展，且並未開始發展工程。貴集團運用的主要資產均位於中國。據此，並無提供有關期間的業務或地區分部資料分析。

## 5. 除稅前虧損

貴集團除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	由2005年 3月4日 (註冊成立日期) 至12月31日 期間	截至 12月31日 止年度	截至4月30日止四個月	
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元
折舊(附註12) . . . . .	2	45	15	29
土地使用權攤銷(附註13) . . . . .	—	2,515	—	2,012
根據經營租賃的最低 租金款項 . . . . .	229	21	7	—
核數師酬金 . . . . .	—	2	—	174
利息開支 . . . . .	2	18,048	4,757	1,735
員工成本(包括以下董事酬金) (附註6)：				
— 工資及其他員工成本 . . . . .	—	791	264	381
— 退休福利計劃供款 . . . . .	—	7	2	18

## 6. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

董事概無就彼等於有關期間向貴集團提供之服務收取任何袍金或酬金。

## 僱員酬金

貴集團五名最高薪酬人員於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間的酬金詳情如下：

	由2005年 3月4日 (註冊成立日期) 至12月31日 期間	截至 12月31日 止年度	截至4月30日止四個月	
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元
薪金及其他福利 . . . . .	—	657	19	294

於有關期間，非董事最高薪僱員酬金界乎零至人民幣100萬元的範圍。

於有關期間內，貴集團概無支付酬金予任何董事，最高薪僱員作為彼等加入或於加入貴集團時支付的酬金或就離職而支付的補償金。

## 7. 所得稅

中國所得稅撥備已按中國子公司於有關期間的應課稅利潤33%的適用所得稅稅率作出。

由於 貴集團於有關期間並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

	由2005年 3月4日 (註冊成立日期)		截至	
	至12月31日	12月31日	截至4月30日止四個月	
	期間	止年度	2006年	2007年
	2005年	2006年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
即期所得稅：				
年/期內支出.....	—	—	—	—
遞延所得稅				
有關產生及轉回				
暫時差額(附註14).....	(573)	(6,507)	(1,036)	337
年/期內稅項總額.....	<u>(573)</u>	<u>(6,507)</u>	<u>(1,036)</u>	<u>337</u>

根據 貴公司及其子公司所在國家的法定稅率計算除稅前虧損適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對帳如下：

	由2005年 3月4日 (註冊成立日期)		截至	
	至12月31日	12月31日	截至4月30日止四個月	
	期間	止年度	2006年	2007年
	2005年	2006年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
除稅前虧損.....	<u>(1,738)</u>	<u>(24,868)</u>	<u>(5,070)</u>	<u>(5,520)</u>
按33%法定稅率計算的稅項.....	(573)	(8,206)	(1,673)	(1,822)
用於確認遞延稅項的已立法較低稅率的影響	—	—	—	2,159
不可扣稅開支.....	—	1,699	637	—
貴集團實際稅率的稅項開支.....	<u>(573)</u>	<u>(6,507)</u>	<u>(1,036)</u>	<u>337</u>

## 8. 股息

貴公司於有關期間並無派付或宣派股息。

## 9. 每股虧損

有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間的每股基本虧損是根據有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間 貴公司股權持有人應佔年/期內虧損，以及在有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間內已發行100,000股股份而計算。

由於於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間並無攤薄事件，故並無呈列每股攤薄虧損金額。

## 10. 僱員退休福利

根據中國政府的有關法規， 貴集團已參與界定供款退休計劃。全體僱員均有權享有相當於其最後受僱的退休日期所在的地域地點內的平均薪酬金額的固定比例的年度退休金。 貴集團須按其僱員薪酬15%至24%的百分率向

當地的社會保障機構作出供款。除上述向當地社會保障機構作出年度供款外，貴集團並無支付其他退休金福利的責任。貴集團無權沒收貴集團代表其僱員作出的供款。

### 11. 於一間子公司之權益

#### 貴公司

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股份，按成本值	94,751	218,737	214,492

貴公司子公司於本報告日期之詳情如下：

公司名稱	成立地點 及日期	截至2007年 4月30日 之註冊資本	貴集團截至以下日期應佔 之股本權益百分比			主要業務
			12月31日		4月30日	
			2005年	2006年	2007年	
浙江滙駿置業 有限公司	中國 2005年4月	28,800,000 美元	97%	97%	97%	物業發展

由2005年4月1日(註冊成立日期)至2005年12月31日期間的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師Hangzhou Wide World審核。截至2006年12月31日止年度的財務報表乃由中國註冊的執業會計師Hangzhou Geokey根據適用中國會計準則及制度(「中國公認會計原則」)編製。

### 12. 房屋及設備

#### 貴集團

	辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本值：			
截至註冊成立日期	-	-	-
增加	14	-	14
截至2005年12月31日及2006年1月1日	14	-	14
增加	61	406	467
截至2006年12月31日及2007年1月1日	75	406	481
增加	2	-	2
截至2007年4月30日	77	406	483
累計折舊：			
於註冊成立日期	-	-	-
期內撥備	2	-	2
截至2005年12月31日及2006年1月1日	2	-	2
年內撥備	7	38	45
截至2006年12月31日及2007年1月1日	9	38	47
期內撥備	5	24	29
截至2007年4月30日	14	62	76
帳面淨值：			
截至2005年12月31日	12	-	12
截至2006年12月31日	66	368	434
截至2007年4月30日	63	344	407

## 13. 開發中物業

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊成立日期或年／期初.....	-	-	400,510
添置.....	-	403,025	144
確認為開支的土地使用權攤銷.....	-	(2,515)	(2,012)
年／期終.....	-	400,510	398,642
位於中國的租賃土地上並按 年期為40年至70年.....	-	400,510	398,642

## 14. 遞延稅項資產

有關期間遞延稅項資產變動如下：

	可用於抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於註冊成立日期.....	-
期內計入收益表的遞延稅項.....	573
2005年12月31日及2006年1月1日.....	573
年內計入收益表的遞延稅項.....	6,507
2006年12月31日及2007年1月1日.....	7,080
期內計入收益表的遞延稅項.....	(337)
2007年4月30日.....	6,743

在2005年及2006年12月31日，於計算遞延稅項時已採納33%的所得稅率。

在2007年3月16日閉幕的第十屆全國人民代表大會第五次會議上，中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）獲審議通過，並將於2008年1月1日起生效。新企業所得稅法推行廣泛變動，包括（但不限於）中外資企業所得稅率劃一為25%。因此，在2007年4月30日，於計算遞延稅項時採納25%的稅率。由於尚未公佈詳細的實行及行政法則和法規，於現階段未能合理估計新企業所得稅法對 貴集團的未來財務影響。

## 15. 預付款、按金及其他應收款項

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款.....	122,682	-	-
應收其他關聯人士款項.....	69,654	84,057	88,557
其他應收款項.....	3,499	78,676	71,490
	195,835	162,733	160,047

上述結餘乃無抵押、免息且無固定還款期。預付款、按金及其他應收款項於有關期間結算日的公允價值與其相關帳面值相若。

## 16. 應付貿易帳款

應付貿易帳款於結算日按到期日計算的帳齡分析如下：

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月內 .....	—	20,407	20,215

上述結餘乃無抵押及免息。應付貿易帳款於有關期間結算日的公允價值與其相關帳面值相若。

## 17. 其他應付款項及應計費用

## 貴集團

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付一名股東 .....	95,083	219,079	214,853
應付其他關聯人士 .....	5,390	14,566	80,240
其他應付款項及應計費用 .....	3,203	53,835	185,889
	<u>103,676</u>	<u>287,480</u>	<u>480,982</u>

## 貴公司

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付一名股東 .....	95,083	219,079	214,853
其他應付款項及應計費用 .....	2,988	—	—
	<u>98,071</u>	<u>219,079</u>	<u>214,853</u>

貴集團及 貴公司上述結餘乃無抵押、免息且無固定還款期。其他應付款項及應計費用於有關期間結算日的公允價值與其相關帳面值相若。

## 18. 計息借款

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他無抵押貸款 .....	95,484	270,870	152,696
須於下列期間償還：			
一年內或要求時 .....	95,484	270,870	152,696
流動負債 .....	<u>95,484</u>	<u>270,870</u>	<u>152,696</u>

貴集團其他貸款按年利率5.22厘至12.00厘計息。

計息借款於有關期間結算日的公允價值與相關帳面值相若。

## 19. 已發行股本

貴公司在2005年3月4日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為100,000股每股面值1.00港元的股份。貴公司發行100,000股股份予滙駿建築設計有限公司（「滙駿設計」）。股份已按每股面值1.00港元入帳列為繳足。

**20. 關聯人士交易**

貴集團於有關期間與有關聯人士進行了下列重大交易：

- (a) 於有關期間，貴集團和滙駿設計（貴公司股東）有款項調撥。應付滙駿設計的款項於附註17披露。在截至2007年4月30日止四個月期間，應付滙駿設計的款項的最高結餘為人民幣214,853,000元（2005年：最高應付款項為人民幣95,083,000元；2006年：最高應付款項為人民幣219,079,000元）。該等款項調撥為無抵押、免息及於要求時還款。
- (b) 附註18披露的計息借款為其他關聯人士分別於2005年及2006年12月31日結餘為人民幣95,484,000元及人民幣118,174,000元的借款。其他關聯人士於截至2006年12月31日止年度按年率介乎5.22%至12.00%收取之利息為人民幣14,566,000元（2005年：無）。其他關聯人士借款及相關利息已於截至2007年4月30日止四個月期間悉數還款。
- (c) 如附註15及17所披露，貴集團於有關期間未有應收／應付其他關聯人士的結餘。

**21. 承擔**

於有關期間結算日，貴集團就房地產開發支出的承擔如下：

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：			
開發中物業 .....	260,179	—	4,520

**22. 經營租賃承擔**

作為承租人

貴集團根據經營租賃租用其辦公室物業，議定的租期為期一年，並可選擇於該日期後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於結算日，貴集團根據不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應付租金總額如下：

	12月31日		4月30日
	2005年	2006年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	—	—	329

**23. 財務風險管理目標及政策**

貴集團的金融資產主要包括現金及現金等價物、預付款、按金及其他應收款項。貴集團的金融負債主要包括應付貿易帳款、其他應付款項及應計費用和計息借款。

在各結算日，貴集團金融工具的帳面值與其公允價值相若。公允價值的估算乃於某特定時間根據該等金融工具的相關市場資料作出。該等估算屬主觀判斷，且涉及不確定因素和重大判斷，因此未能準確釐定。假設的變動對該等估算可構成重大影響。

貴集團金融工具所產生的主要風險是業務風險、現金流量利率風險、外幣風險、信貸風險和流動資金風險。貴集團並無任何書面的風險管理政策及指引。一般而言，貴集團採用保守策略管理其風險。由於貴集團承擔該等風險的水平極低，貴集團並無使用任何衍生或其他工具進行對沖。貴集團不會持有或發行衍生金融工具作買賣用途。以下為董事局檢討並同意管理上述每項風險的政策概要：

(a) 業務風險

貴集團在中國經營其業務，並因此須涉及特別的考慮因素及重大風險。該等風險包括與（其中包括）政府、經濟和法律環境有關的風險，國家機關對定價的影響，以及對物業發展行業的金融規管。

(b) 現金流量利率風險

貴集團並無重大計息資產。貴集團就市場利率轉變所承受的風險主要與貴集團的浮息其他貸款有關。貴集團未有使用任何利率掉期對沖其現金流量利率風險。

(c) 外幣風險

貴集團的業務全部在中國進行，大部分交易都採用人民幣。貴集團大部份資產及負債以人民幣計值，在若干港元及美元計值的銀行結餘除外。貴集團並無對沖其外匯風險。

(d) 信貸風險

貴集團並無集中的信貸風險。貴集團的現金及現金等價物主要為存放在中國國營銀行及香港上海滙豐銀行的存款。合併資產表內所列的貿易及其他應收款項、現金及現金等價物的帳面值為貴集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。貴集團並無附帶重大信貸風險的其他金融資產。

(e) 流動資金風險

貴集團管理層的目標是維持充分的現金及現金等價物，並通過已承諾信貸融資下可動用的資金履行其建築工程承擔。

## 24. 結算日後事項

根據Ideal World Investments Limited（「Ideal World」）（作為承讓人）和滙駿建築設計（作為轉讓人）在2007年6月5日訂立的股份轉讓協議，滙駿設計同意向Ideal World轉讓在貴公司每股面值1.00港元的100,000股普通股，代價是100,000港元。另外，股份轉讓協議須待以下條件達成，才可作實：

- (i) 滙駿設計向Ideal World轉移貴公司欠負滙駿建築設計約218,000,000港元的貸款，代價為28,800,000美元。Ideal World須在完成浙江滙駿置業有限公司（「滙駿置業」）物業的開發及銷售及完成滙駿置業的清盤後或在Ideal World可能選擇的其他較早日期支付代價。不論Ideal World選擇或須於何時支付代價，Ideal World的付款責任須待浙江眾安房地產開發有限公司作為付款責任擔保而支付的人民幣210,000,000元存款獲得退還，方可作實；
- (ii) Ideal World同意就滙駿置業欠負第三方的款項向滙駿置業支付為數人民幣76,700,000元；
- (iii) Ideal World同意就應付杭州佳苑房地產開發有限公司（滙駿置業的少數股東）的一項貸款支付人民幣150,000,000元及該項貸款由2007年4月1日至2007年6月30日的應付利息為數人民幣2.4百萬元；及
- (iv) Ideal World同意就滙駿置業欠負滙駿建築設計的款項支付人民幣3,000,000元。

股份轉讓已在2007年6月12日完成，其後貴公司已成為眾安房產有限公司的全資子公司。

25. 結算日後財務報表

貴集團及 貴公司均無編製2007年4月30日後任何期間的經審核財務報表。

此 致

眾安房產有限公司  
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited  
德意志銀行香港分行  
董事局 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2007年10月31日