

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告全文，以供載入本招股章程。如本招股章程附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」所述，會計師報告可供查閱。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

緒言

以下為我們對洛陽中亞置業發展有限公司(「貴公司」)的財務資料所編製的報告，以供載入建業地產股份有限公司(「建業地產」)就建業股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而於二零零八年五月二十六日刊發的招股章程(「招股章程」)。該等財務資料包括 貴公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年度各年(「有關期間」)的收益表、權益變動表及現金流量表、 貴公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的資產負債表及相關詮釋附註(「財務資料」)。

貴公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年度各年的法定財務報表乃根據中華人民共和國(「中國」)財政部頒佈的企業會計準則及企業會計制度的有關規定(「中國公認會計準則」)編製，並由中國執業會計師行洛陽天誠會計師事務所審核。

編製基準

財務資料由 貴公司董事根據 貴公司的未經審核管理賬目經作出適當調整後編製。為編製本報告，此等財務報表已作出調整，以遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的

香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及聯交所證券上市規則的披露規定。香港財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

我們的責任是根據我們的審核工作結果，對財務資料發表獨立意見。

意見基準

編製本報告時，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核 貴公司有關期間的財務資料，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行我們認為必要的其他程序，作為對財務資料發表意見的基礎。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們已獲得的審核憑證充足適當地為我們的意見提供合理基礎。

我們並無審核 貴公司於二零零七年十二月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實公允地反映 貴公司於有關期間的業績及現金流量表以及 貴公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的財務狀況。

A 組織

貴公司於一九九二年七月六日由亞洲世界(香港)發展有限公司(「亞洲世界發展」)註冊成立，已繳資本總額達10百萬美元。

貴公司主要營業地址位於中國河南省洛陽九都西路7號。

貴公司主要在中國洛陽從事房地產開發。

於二零零七年五月十一日，昇熹控股有限公司的全資擁有附屬公司建業地產控股有限公司與亞洲世界發展、文星投資(於本報告日期，建業地產持有其65%權益)及 貴公司訂立合作發展及股權轉讓協議(「合作協議」)。於二零零八年二月二十四日，上述公司與建業住宅集團(中國)有限公司訂立合作協議補充協議(與合作協議合稱「該等合作協議」)。訂立該等合作協議之時，亞洲世界發展持有 貴公司全部權益。根據該等合作協議，亞洲世界發展同意於香港成立新公司國星集團有限公司(「國星」)，並於二零零八年三月三十一日前向國星轉讓所持 貴公司的全部權益。亞洲世界發展已進一步同意於轉讓後以代價人民幣350.0百萬元向文星投資出售其於國星的全部權益。文星投資須於二零零八年六月三十日或之前全額支付代價。亞洲世界發展將於代價全額支付後60個營業日內向文星投資轉讓其所持國星的全部股權。於本報告日期，上述交易仍未完成。

B 財務資料

1 收益表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額.....	2	—	—	—
其他收益.....	3	1,191	173	228
其他虧損.....	3	—	—	(111)
銷售及市場推廣開支....		—	—	(1,721)
一般及行政開支.....		(260)	(268)	(2,451)
除稅前溢利／(虧損)....	4	931	(95)	(4,055)
所得稅.....	5	—	—	—
年內溢利／(虧損).....		931	(95)	(4,055)

隨附附註為財務資料的一部份。

2 資產負債表

	C節 附註	十二月三十一日		
		二零零五年	二零零六年	二零零七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	7	212	120	584
		<u>212</u>	<u>120</u>	<u>584</u>
流動資產				
存貨	8	56,480	56,483	64,635
其他應收款項	9	32,258	32,352	27,281
現金及現金等價物		4,984	4,907	36,941
		<u>93,722</u>	<u>93,742</u>	<u>128,857</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項與 應計費用	10	31,863	31,886	71,520
		<u>31,863</u>	<u>31,886</u>	<u>71,520</u>
流動資產淨值		<u>61,859</u>	<u>61,856</u>	<u>57,337</u>
資產淨值		<u>62,071</u>	<u>61,976</u>	<u>57,921</u>
股本及儲備				
實繳資本		67,693	67,693	67,693
累計虧損		(5,622)	(5,717)	(9,772)
權益總額		<u>62,071</u>	<u>61,976</u>	<u>57,921</u>

隨附附註為財務資料的一部份。

3 權益變動表

	實繳資本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零五年一月一日	67,693	(6,553)	61,140
年內溢利	—	931	931
二零零五年十二月三十一日	<u>67,693</u>	<u>(5,622)</u>	<u>62,071</u>
二零零六年一月一日	67,693	(5,622)	62,071
年內虧損	—	(95)	(95)
二零零六年十二月三十一日	<u>67,693</u>	<u>(5,717)</u>	<u>61,976</u>
二零零七年一月一日	67,693	(5,717)	61,976
年內虧損	—	(4,055)	(4,055)
二零零七年十二月三十一日	<u>67,693</u>	<u>(9,772)</u>	<u>57,921</u>

隨附附註為財務資料的一部份。

4 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利／(虧損)	931	(95)	(4,055)
經調整：			
— 利息收入	(11)	(95)	(211)
— 折舊	92	90	74
— 出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	—	1	(89)
營運資金變動前之經營活動			
所得／(所用)現金	1,012	(99)	(4,281)
存貨增加	—	(3)	(8,152)
其他應收款項(增加)／減少	(1,050)	(94)	5,071
貿易及其他應付款項與 應計費用增加	—	21	167
經營活動所用現金淨額	(38)	(175)	(7,195)
投資活動			
購買物業、廠房及設備付款	—	—	(615)
出售物業、廠房及設備所得款項 ..	—	1	166
已收利息	11	95	211
投資活動所得／(所用)現金淨額 ..	11	96	(238)
融資活動			
相關方墊款	5,002	2	—
向相關方還款	—	—	(12,533)
建業集團墊款	—	—	52,000
融資活動所得現金淨額	5,002	2	39,467
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	4,975	(77)	32,034
年初現金及現金等價物	9	4,984	4,907
年末現金及現金等價物	4,984	4,907	36,941

隨附附註為財務資料的一部份。

C 財務資料附註

1 主要會計政策概要

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(為香港公認會計準則)編製。財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及聯交所證券上市規則的適用披露條例。

貴公司已根據香港財務報告準則第1號「首次採用香港財務報告準則」編製財務資料。財務資料為 貴公司首份根據香港財務報告準則編製的財務資料。由中國公認會計準則轉用香港財務報告準則對截至二零零五年一月一日及二零零七年十二月三十一日總權益以及截至二零零七年十二月三十一日止年度的虧損的調整及影響載述於附註14。

香港會計師公會已頒佈若干於有關期間尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。 貴公司於編製有關期間財務資料時並無提早採用此等香港財務報告準則(見附註15)。

(b) 財務資料的呈列基準

財務資料以 貴公司的功能及呈報貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。財務資料按歷史成本法編製。

按上文A節所述，建業地產已同意根據該等合作協議間接收購 貴公司65%權益並向 貴公司提供營運資金，故 貴公司管理層相信 貴公司可持續經營。因此，財務資料乃按此基準編製。

管理層編製符合香港財務報告準則的財務資料時，須作出可影響政策應用及資產與負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

下文所載會計政策已於本財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表列賬(見附註1(d))。

資產成本包括其購買價格及將資產投入營運或用作擬定用途的任何直接應佔成本。資產投入經營後所產生的開支僅於其會增加流入物業及設備項目的未來經濟利益時方會資本化。所有其他開支於產生期間計入損益。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損為估計出售所得款項淨額與資產賬面值的差額，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年期內按撇銷物業、廠房及設備項目的成本扣除估計剩餘價值(如有)計算：

— 傢俬、裝置及設備	5年
— 汽車.....	5年

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會合理分配至各部份，而每部份須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及剩餘價值(如有)。

(d) 資產減值

物業、廠房及設備減值

貴公司於各結算日審閱內部及外界資料，以確定物業、廠房及設備有否減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

倘存在該等減值跡象，則估計資產的可收回金額。

計算可收回金額

資產的可收回金額為其淨售價或使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最基本資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會首先分配至減少該現金產生單位(或該組單位)所獲分配之商譽的賬面值，其後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減至低於其公平值扣減出售成本或使用價值(如能釐定)。

撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於去年並未確認減值虧損時應有的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

(e) 存貨

存貨包括持作未來發展物業及在建物業，並列為流動資產，並以成本或可變現淨值之較低者入賬。持作未來發展物業及在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例開支及借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

(f) 其他應收款項

其他應收款項首先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬。

呆壞賬減值虧損於有減值客觀證據時確認，以金融資產的賬面值及估計未來現金流量的差額計量，並按資產的原有實際利率貼現(倘該貼現影響重大)。減值客觀證據包括 貴公司所知影響資產的估計未來現金流量的事件(如債務人出現重大財政困難)等可見資料。

(g) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知現金額且價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期及高流動性投資。

(i) 僱員福利

- (i) 薪金、工資、年終花紅、有薪年假、非貨幣福利的成本及員工福利於 貴公司僱員提供相關服務的年度內計算。如延遲付款或結算並構成重大影響，則此等金額會以現值列賬。
- (ii) 根據中國法律及法規相關勞動規則及規例向當地適當的定額供款退休計劃作出的供款，於供款時在損益內支銷。

(j) 所得稅

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

本期稅項為就年內應課稅收入採用於結算日已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往期間的應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅的暫時差額產生，即資產和負債就財務報告上的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未使用稅項虧損及未使用稅項抵免產生。

所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關可用資產)均會確認。

已確認的遞延稅項數額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作貼現計算。

(k) 撥備及或然負債

倘 貴公司須就過往事件承擔法定或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就該未能確定時間或數額的負債確認撥備。如貨幣的時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值作出撥備。

倘不一定須付出經濟利益，或無法可靠估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟效益的可能極低則除外。如 貴公司可能須承擔的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能極低則除外。

(l) 收益確認

倘有經濟利益可能流入 貴公司，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，則收益根據下列方法於損益中確認：

(i) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於相關租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。經營租金收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項。

(ii) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。

(m) 關連人士

就本財務資料而言，倘任何人士符合以下條件，則視為 貴公司的關連人士：

- (i) 該人士能直接或間接透過一間或多間中介機構控制 貴公司，或對 貴公司的財務及經營決策有重大影響力，或與他人共同控制 貴公司；
- (ii) 貴公司及該名人士受共同控制；
- (iii) 該人士為 貴公司的聯營公司或 貴公司為合營夥伴的合營公司；
- (iv) 該人士為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理人員或其親屬，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的公司；

(v) 該人士為第(i)項所述人士的親屬或受該等人士控制、共同控制或重大影響的公司；或

(vi) 該人士為 貴公司或屬 貴公司關連人士的任何公司僱員福利而設的離職後福利計劃。

個別人士的親屬為與該公司交易時預期可能影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

2 營業額

貴公司的主要業務為於洛陽的房地產開發。有關期間 貴公司並無賺取任何營業額。

3 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
其他收益			
經營租賃的租金收入.....	1,180	78	17
利息收入.....	11	95	211
	<u>1,191</u>	<u>173</u>	<u>228</u>
其他虧損			
出售計入存貨的租賃土地權益的 虧損.....	—	—	(111)

4 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(a) 員工成本：			
工資、薪金及其他員工 成本	—	—	968
包括：			
退休計劃供款	—	—	3

貴公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。 貴公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

除上述年度供款外，貴公司概無其他與該等計劃有關的支付退休福利的重大責任。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(b) 其他項目			
折舊	92	90	74
有關物業的經營 租金費用	—	—	134
出售物業、廠房及設備 的虧損／(盈利)	—	1	(89)
租金收入減直接開支	(1,180)	(78)	(17)

5 所得稅

- (i) 由於貴公司有關期間的稅項虧損超過其所得溢利，故未就中國企業所得稅(「企業所得稅」)作出撥備。

貴公司於整個有關期間的適用企業所得稅稅率為33%。根據第十屆全國人民代表大會(「全國人大」)常務委員會於二零零七年三月十六日通過的所得稅法，企業所得稅自二零零八年一月一日起調整至25%。因此，相關遞延稅項資產及負債會按新稅率25%計算。

- (ii) 按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	931	(95)	(4,055)
按稅率33%計算的除稅前 溢利／(虧損)的 稅項開支(得益)	307	(31)	(1,338)
不可扣稅開支的稅項影響	—	2	180
已動用稅項虧損的影響	(307)	—	—
未確認稅項虧損的影響	—	29	1,158
實際稅項開支	—	—	—

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，由於不大可能在相關稅務司法權區及公司取得未來應課稅溢利以抵銷可動用虧損，因此並無就累計稅項虧損分別人民幣5,637,000元、人民幣5,724,000元及人民幣9,233,000元確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

6 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，貴公司董事並無就其向貴公司提供的服務收取任何袍金或酬金，而於截至二零零七年十二月三十一日止年度的董事酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
王文章.....	—	208	—	—	208

(b) 僱員酬金

貴公司於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度並無任何員工。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士包括一名董事（載於附註6(a)）。餘下四名最高薪酬人士的酬金總額（包括薪金、津貼及實物利益）為人民幣423,000元。

7 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
二零零五年一月一日及二零零五年 十二月三十一日.....	199	309	508
累計折舊：			
二零零五年一月一日.....	116	88	204
年內支出.....	36	56	92
二零零五年十二月三十一日.....	152	144	296
賬面淨值：			
二零零五年十二月三十一日.....	47	165	212
成本：			
二零零六年一月一日.....	199	309	508
出售.....	(3)	—	(3)
二零零六年十二月三十一日.....	196	309	505
累計折舊：			
二零零六年一月一日.....	152	144	296
年內支出.....	35	55	90
出售時撥回.....	(1)	—	(1)
二零零六年十二月三十一日.....	186	199	385
賬面淨值：			
二零零六年十二月三十一日.....	10	110	120
成本：			
二零零七年一月一日.....	196	309	505
添置.....	248	367	615
出售.....	—	(309)	(309)
二零零七年十二月三十一日.....	444	367	811
累計折舊：			
二零零七年一月一日.....	186	199	385
年內支出.....	14	60	74
出售時撥回.....	—	(232)	(232)
二零零七年十二月三十一日.....	200	27	227
賬面淨值：			
二零零七年十二月三十一日.....	244	340	584

8 存貨

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作未來開發及在建物業.....	56,480	56,483	64,635

貴公司所有持作未來開發及在建物業預期可於一年多後但不超過 貴公司一般經營周期收回。

根據在中國的長期租約，於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的持作未來發展物業包括分別價值人民幣33,464,000元、人民幣33,464,000元及人民幣31,242,000元的租賃土地。

9 其他應收款項

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項、按金及預付款項...	134	170	1,061
應收同系附屬公司款項.....	32,124	32,182	26,220
	<u>32,258</u>	<u>32,352</u>	<u>27,281</u>

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。

10 貿易及其他應付款項與應計費用

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 — 按要求	163	163	163
其他應付款項及應計費用.....	104	125	52,292
應付關連人士款項	31,596	31,598	19,065
	<u>31,863</u>	<u>31,886</u>	<u>71,520</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。如本報告A部份所載，有關 貴公司向國星銷售而應付建業集團的款項人民幣52,000,000元入賬列作於二零零七年十二月三十一日的其他應付款項及應計費用。該款項預期於一年內清償。

11 金融工具

貴公司的日常業務過程涉及信貸及流動資金風險。 貴公司以下述財務管理政策及慣例控制該等風險。

(a) 信貸風險

貴公司的信貸風險主要來自現金及現金等價物與應收同系附屬公司款項。管理層已制

定適當信貸政策，並持續監管該等信貸風險。貴公司面臨的最大信貸風險乃以現金及現金等價物與應收同系附屬公司款項的賬面值於資產負債表呈列。

(b) 流動資金風險

貴公司管理層持續檢討流動資金狀況，包括預期所得及所用現金及物業開發項目的規劃進度，以監控貴公司的短期及長期流動資金需求。貴公司的所有負債預期於一年內清償。

(c) 公平值

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的所有金融資產及負債均按與公平值相若的數額列賬。

12 承擔

於各結算日，並未於財務資料內撥備的資本承擔如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備	—	—	24,519

資本承擔主要與在建物業的開發成本有關。

13 重大關連人士交易

有關期間，與下列人士的交易視為關連人士的交易。

關連人士名稱

洛陽中亞置業有限公司(「中亞置業」)
廈門中亞置業發展有限公司(「廈門中亞」)
洛陽華陽廣場國際大飯店(「華陽飯店」)

關係

同由亞洲世界發展控制的公司
同由亞洲世界發展控制的公司
同由亞洲世界發展控制的公司

(i) 主要管理人員酬金

貴公司主要管理人員的酬金(包括附註6所披露已付 貴公司董事及若干最高薪酬僱員的金額)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	—	—	631

貴公司與上述關連人士於有關期間的重大交易預期於建業地產上市後繼續進行，有關詳情如下：

(ii) 與同系附屬公司的交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
華陽飯店			
租金收入	1,180	—	—
租金開支	—	—	134
出售計入存貨的租賃土地權益	—	—	2,222
出售其他物業、廠房及設備	—	—	150

(iii) 與關連人士結餘

於各結算日， 貴公司與關連人士的結餘如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收同系附屬公司款項			
華陽飯店	32,124	32,182	26,220

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連公司款項：			
中亞置業	9,787	9,787	9,787
廈門中亞	13,477	13,477	9,278
華陽飯店	8,332	8,334	—
	31,596	31,598	19,065

該等款項指來自關連方用於為 貴公司物業項目開發籌資的貸款。所有款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

14 首次採用香港財務報告準則

(a) 截至二零零五年一月一日(轉用香港財務報告準則的日期)總權益的調整：

	人民幣千元
根據中國公認會計準則釐定的貴公司總權益.....	67,694
確認經營前開支.....	<u>(6,554)</u>
根據香港財務報告準則釐定的貴公司總權益.....	<u>61,140</u>

(b) 截至二零零七年十二月三十一日(根據中國公認會計準則編製的最近期年度財務報表所呈示的最後期間結算日)總權益的調整：

	人民幣千元
根據中國公認會計準則釐定的貴公司總權益.....	60,870
確認經營前開支.....	<u>(2,949)</u>
根據香港財務報告準則釐定的貴公司總權益.....	<u>57,921</u>

(c) 截至二零零七年十二月三十一日止年度虧損的調整：

	人民幣千元
根據中國公認會計準則釐定的年度虧損.....	5,366
確認經營前開支.....	<u>(1,311)</u>
根據香港財務報告準則釐定的年度虧損.....	<u>4,055</u>

15 有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及新詮釋可能產生的影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零七年十二月三十一日止會計期間尚未生效且並無於財務資料採用的修訂、新準則及新詮釋：

	於下列日期或之後開始的 會計期間生效
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號 「香港財務報告準則第2號 — 集團及 庫存股份交易」.....	二零零七年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 「服務專營安排」.....	二零零八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 「客戶忠誠計劃」.....	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 「香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、 最低資金要求及兩者之互動關係」.....	二零零八年一月一日
香港財務報告準則第8號「營運分部」.....	二零零九年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」..	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(修訂本)「借貸成本」.....	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本) 「以股份支付 — 歸屬條件及註銷」.....	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」....	適用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年報期開始日期或之後的業務合併
香港會計準則第27號(修訂本)「綜合及單獨財務 報表」.....	二零零九年七月一日

貴公司已評估該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間預期產生的影響，惟該等新香港財務報告準則至今不會對 貴公司的經營業績及財務狀況有重大影響。

此外，於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效的香港會計準則第1號(經修訂)「呈報財務報表」可能導致財務資料新增或修訂披露資料。

此致

建業地產股份有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
列位董事 台照

香港
執業會計師
畢馬威會計師事務所
謹啟

二零零八年五月二十六日