
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓閣下所持中國誠通發展集團有限公司（「本公司」）全部股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

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。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

主要收購事項及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

本封面頁所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第1頁至第27頁。獨立董事委員會函件載於本通函第28頁。聯昌國際函件載於本通函第29頁至第48頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一一年十月十八日(星期二)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第151頁至第152頁。如閣下未能親身出席大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列的指示填妥並儘快交回表格，惟無論如何務請於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少四十八小時前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	
緒言	1
收購事項	2
收購協議	2
進行收購事項的理由及益處	23
股權架構變動	24
上市規則的涵義	25
收購事項的財務影響	26
股東特別大會	26
推薦意見	27
其他資料	27
獨立董事委員會函件	28
聯昌國際函件	29
附錄一 — 本集團之財務資料	49
附錄二 — 寰島旅遊投資及其附屬公司之財務資料	51
附錄三 — 寰島金行之財務資料	105
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	130
附錄五 — 本集團擬收購之物業權益之估值報告	137
附錄六 — 一般資料	143
股東特別大會通告	151

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購協議項下擬進行的交易
「收購協議」	指	經補充協議補充之原收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「BVI公司」	指	環島國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並作為香港公司的控股公司
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，為誠通香港的控股公司，乃於中國成立的國有企業，並由國務院國有資產監督管理委員會代表中國中央人民政府直接監督及擁有
「誠通控股關連公司」	指	誠通控股及其持有20%或以上股權之公司之統稱
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，為本公司控股股東(定義見上市規則) World Gain的控股公司
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供建議)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、收購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本公司根據收購協議應付的代價(可予以調整)
「代價股份」	指	於收購協議完成後向誠通香港配發及發行的入賬列作繳足的股份
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司擬召開的股東特別大會，旨在審議及酌情批准收購事項、收購協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	收購事項完成後的本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港公司」	指	中國寰島集團香港有限公司，於香港註冊成立的公司，並將根據收購協議作為寰島旅遊投資的控股公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「寰島金行」	指	海南寰島金行有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由寰島旅遊投資全資擁有
「寰島集團」	指	中國寰島(集團)公司，於中國成立的公司，於最後可行日期由誠通控股全資擁有
「寰島南方」	指	寰島南方實業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由寰島集團全資擁有

釋 義

「寰島國旅」	指	海南寰島國際旅行社有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由泰得酒店全資擁有
「獨立董事委員會」	指	由本公司設立的本公司獨立董事委員會，以就收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易的條款是否公平合理以及收購事項是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	不涉及收購事項或在其中並無利害關係的股東
「最後可行日期」	指	二零一一年九月二十三日，即於本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「最後交易日」	指	二零一一年七月二十六日，即本公司日期為二零一一年七月二十七日之公佈（內容有關收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易）刊發前最後一個完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海域使用權」	指	相關中國監管機構授予海底世界的海域使用權，以供海底世界使用三亞珊瑚礁國家級保護區海底區域，海底世界擬重續其有效期
「海洋世界」	指	陵水清水灣寰島海洋世界旅遊有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由海底世界酒店全資擁有

釋 義

「原收購協議」	指	本公司、誠通香港及誠通控股就本公司收購BVI公司全部已發行股本訂立之日期為二零一一年七月二十七日的買賣協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「第二份買賣協議」	指	具有本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函所界定的涵義
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司、誠通香港及誠通控股訂立之日期為二零一一年八月二十九日的補充協議，旨在修訂原收購協議的若干條款
「泰得酒店」	指	海南寰島泰得酒店物業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由寰島集團全資擁有
「寰島旅遊投資」	指	海南寰島酒店旅遊投資有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由誠通控股全資擁有

釋 義

「旅遊投資公司」	指	統指寰島旅遊投資、寰島金行、海底世界、海底世界酒店及海洋世界，為免生疑問，寰島國旅將不包括在內
「海底世界」	指	海南亞龍灣海底世界旅遊有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由寰島旅遊投資全資擁有
「海底世界酒店」	指	海南寰島海底世界酒店有限公司，於中國成立的有限責任公司，於最後可行日期由寰島旅遊投資全資擁有
「World Gain」	指	World Gain Holdings Limited，為本公司之控股股東(定義見上市規則)及誠通香港之全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.2元之匯率換算為港幣，僅作說明用途，並不代表任何人民幣或港幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率換算。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

執行董事：

張國通 (主席)

袁紹理 (副主席)

王洪信 (董事總經理)

王天霖 (副總經理)

註冊辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號中環廣場

64樓6406室

獨立非執行董事：

鄭志強

徐耀華

巴曙松

敬啟者：

主要收購事項及關連交易

緒言

於二零一一年七月二十七日，董事會宣佈，本公司與誠通香港及誠通控股於二零一一年七月二十七日訂立原收購協議。其後該等訂約方於二零一一年八月二十九日訂立補充協議，以補充原收購協議。有關收購協議的詳情載於下文。根據上市規則第14章的規定，根據收購協議擬進行的交易構成本公司的一項主要收購事項，而根據上市規則第14A章的規定，有關交易亦構成一項關連交易，須遵照申報、公佈及獨立股東批准的規定。收購事項須經獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(a)有關(其中包括)收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易的進一步資料；(b)聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(c)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及(d)股東特別大會通告。

收購事項

於二零一一年七月二十七日，本公司與誠通香港及誠通控股訂立原收購協議。於二零一一年八月二十九日，本公司、誠通香港及誠通控股亦訂立補充協議，旨在(i)修改擬收購公司的名單，將旅遊投資公司之其中一間公司寰島國旅從名單中剔除；(ii)修訂代價金額，以反映將寰島國旅從擬收購公司的名單中剔除；及(iii)修訂代價調整機制之部分內容。有關收購協議(即經補充協議補充之原收購協議)的詳情載於下文。

收購協議

原收購協議日期： 二零一一年七月二十七日

補充協議日期： 二零一一年八月二十九日

訂約方：

- (1) 本公司，作為買方；
- (2) 誠通香港，作為賣方；及
- (3) 誠通控股，作為擔保方。

誠通香港為一家投資控股公司，並為本公司控股股東(定義見上市規則)World Gain的控股公司，因此為本公司的關連人士。誠通控股實益擁有誠通香港全部已發行股本，故此亦為本公司的關連人士。誠通控股主要從事國有資產經營及投資控股業務。

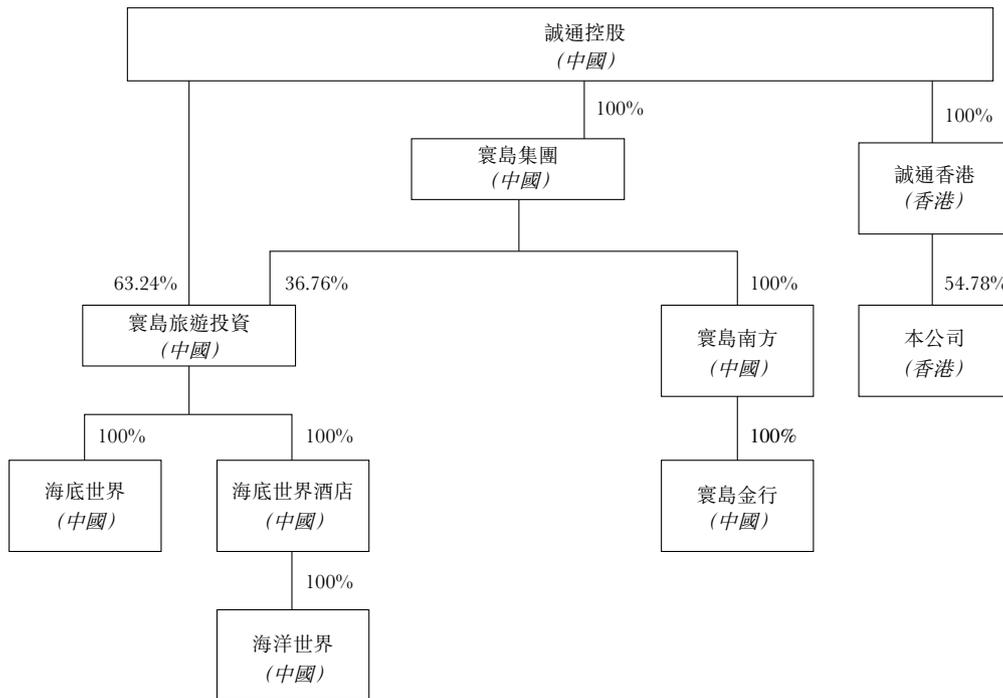
董事會函件

擬收購的公司：

本公司已同意購買，而誠通香港已同意出售BVI公司的全部已發行股本。

誠通香港及誠通控股已同意於收購協議完成前進行一系列涉及BVI公司、香港公司及旅遊投資公司的重組（「**完成前重組**」）。在完成前重組中，在收購協議成為無條件之前需完成若干重組步驟（「**重組先決條件**」）。根據收購協議，旅遊投資公司應包括寰島旅遊投資、寰島金行、海底世界、海底世界酒店及海洋世界，而不包括寰島國旅。下列公司圖表載列(i)於收購協議日期；(ii)於重組先決條件完成後但於完成前重組完成之前；及(iii)於完成前重組完成後但於收購協議完成前根據收購協議將予收購的目標公司的簡明公司架構。

圖A — 於收購協議日期目標公司的公司架構



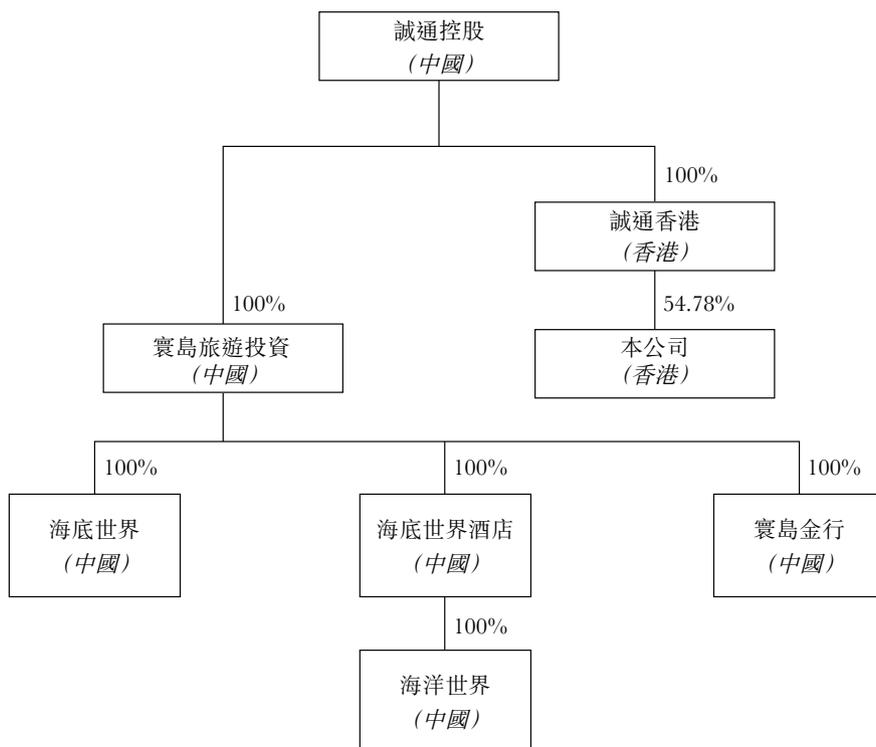
董事會函件

根據收購協議，誠通香港及誠通控股根據重組先決條件擬進行的事項其中包括：

- 寰島集團須向誠通控股轉讓其於寰島旅遊投資的全部權益(屆時誠通控股將持有寰島旅遊投資100%的權益)；及
- 寰島金行的全部權益須轉讓予寰島旅遊投資。

於最後可行日期，重組先決條件已獲達成。

圖B — 重組先決條件完成後但於完成前重組完成之前的目標公司的公司架構



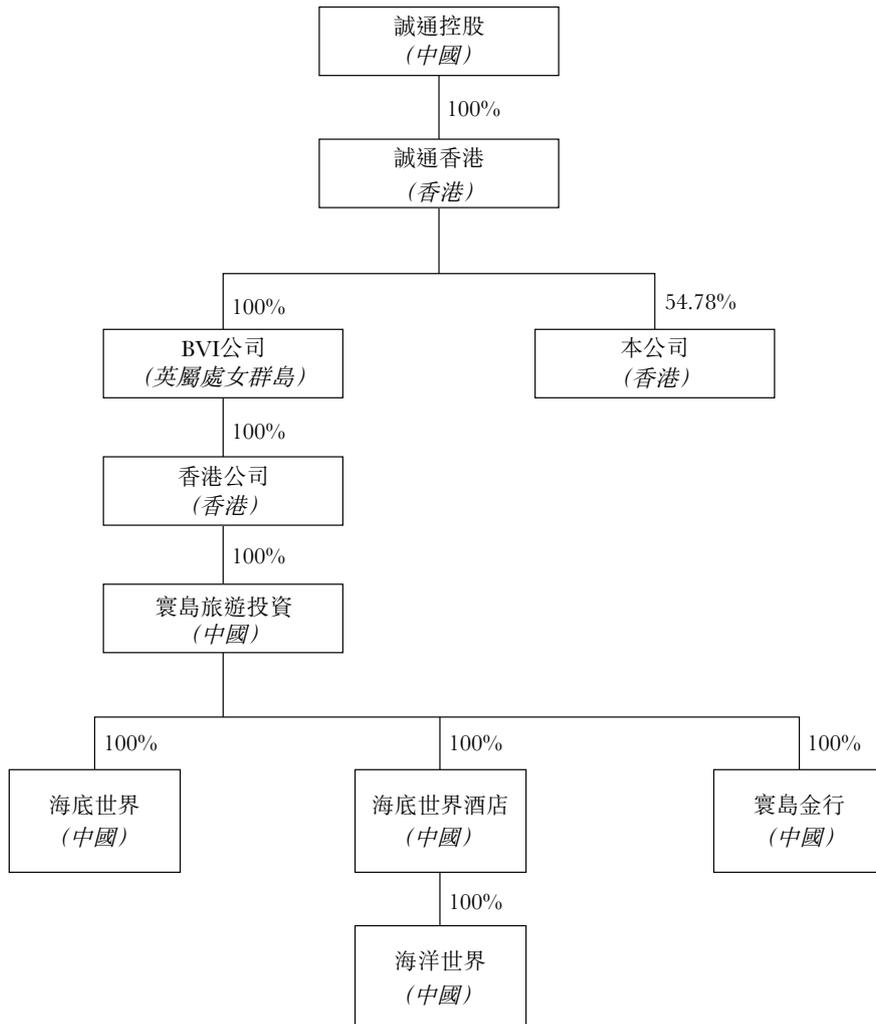
根據收購協議，誠通香港及誠通控股根據完成前重組擬進行的事項其中包括：

- 誠通香港須於英屬處女群島註冊成立BVI公司，作為香港公司的控股公司；
- 香港公司須於香港註冊成立為BVI公司全資附屬公司，作為寰島旅遊投資的控股公司；及
- 誠通控股須向香港公司轉讓其於寰島旅遊投資的全部權益(屆時寰島旅遊投資將持有其他的旅遊投資公司)。

於最後可行日期，BVI公司及香港公司已註冊成立。

董事會函件

圖C — 於完成前重組完成後但於收購協議完成前的目標公司的公司架構



完成前重組 (包括重組先決條件) 須取得中國政府相關部門批准。

誠通香港就BVI公司 (包括根據完成前重組將轉讓予BVI公司的所有公司) 的原收購成本約為人民幣254,000,000元 (可根據備案確認價作出調整或作出其他相關調整)。

根據收購協議將予收購目標公司的進一步資料，載於下文「根據收購協議將予收購的公司詳情」一段。

代價：

就本段而言，下列詞彙具有以下涵義：

「**備案確認價**」指基於中國估值並已向國務院國有資產監督管理委員會備案及獲其確認的寰島旅遊投資股東應佔全部權益的價值。

「**中國估值**」指完成前重組完成後的寰島旅遊投資100%權益估值報告，有關估值報告乃根據國務院國有資產監督管理委員會的規定而編製。

根據下文所述的調整，本公司根據收購協議應付的代價將為人民幣254,000,000元（相等於約港幣304,800,000元）。代價乃參考旅遊投資公司於二零一一年五月三十一日的資產淨值（在完成完成前重組的基礎上），並經慮及旅遊投資公司所持有酒店的物業價值及旅遊投資公司所經營業務的未來前景後釐定。

代價可根據以下備案確認價進行調整：

- (1) 倘若備案確認價高於或低於代價，但幅度不大於10%，則代價須調整為與備案確認價相同的金額；
- (2) 倘若備案確認價相等於代價，則無需對代價進行調整；
- (3) 倘若備案確認價高於或低於代價，且幅度大於10%，則本公司、誠通香港及誠通控股同意，彼等將會磋商本公司根據收購協議應付的經修訂代價。有關經修訂代價的磋商（如須要），將按訂約方經計及備案確認價後重新磋商進行。

董事會函件

股東務須注意，訂約方可能會亦可能不會就經修訂代價達成協議。倘訂約方未能協定經修訂代價，則收購協議將告失效。倘訂約方就經修訂代價達成協議，則訂約方將會就經修訂代價訂立補充協議，惟須待獨立股東在本公司將另行召開的股東大會（倘股東特別大會當時經已舉行）上批准方可作實。倘未能於二零一二年六月三十日或之前（或訂約方協定的其他日期）獲獨立股東批准經修訂代價的補充協議，則收購協議將隨即失效。

本公司將就發生上述第(3)項所述情況後訂約方是否簽立經修訂代價的補充協議另行刊發公佈。

倘發生以下情況，代價須予以扣減：

- (i) 倘若任何旅遊投資公司未能根據完成前重組轉讓予BVI公司，代價須按與該（等）公司的價值（根據收購協議訂約方批准的合資格中國估值師的評估）相等的金額予以下調，且於任何情況下，下調金額不得低於該（等）公司於二零一一年五月三十一日未經審核管理賬目所示該（等）公司的資產淨值；及
- (ii) 倘若旅遊投資公司應收誠通控股關連公司的款項未能於收購協議完成日期悉數結清，且本公司酌情豁免本通函下文「先決條件」一節第(7)段所述的先決條件，代價須予以調減，調減金額相當於於收購協議完成日期旅遊投資公司應收誠通控股關連公司款項的未結清部分。

董事確認，本公司根據收購協議應付的代價乃本公司、誠通香港及誠通控股經公平磋商釐定。由於中國法律規定，旅遊投資公司權益的轉讓價格須向國務院國有資產監督管理委員會備案並獲其確認，故此代價的調整機制須載入收購協議。誠通香港及誠通控股將向國務院國有資產監督管理委員會提交備案及確認備案確認價的申請。

代價股份

本公司根據收購協議應付的代價將以向誠通香港按發行價每股代價股份港幣0.47元發行代價股份的方式支付。誠通香港隨後出售代價股份不設任何限制。

發行價港幣0.47元較：

- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股港幣0.48元折讓約2.08%；
- 股份於截至及包括最後交易日的過去五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股港幣0.473元折讓約0.63%；
- 股份於截至及包括最後交易日的過去二十個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股港幣0.473元折讓約0.63%；及
- 股份於最後可行日期日於聯交所所報收市價每股港幣0.34元溢價約38.24%。

代價股份將根據於二零一一年五月二十三日舉行的股東周年大會授予董事的一般授權予以發行。

代價股份將在所有方面與配發及發行當日已發行的股份享有同等地位，包括享有記錄日期為於有關配發及發行當日或之後作出或將予作出的所有股息、分派及其他付款的權利。

以代價股份結付是為了保證本集團擁有充足的現金流量，以撥付本集團業務發展及投資其他資產、業務或潛在併購所需資金。以代價股份支付收購事項代價可使本集團在毋須任何現金支出的情況下取得收購事項所涉目標公司。儘管本公司於二零一一年六月三十日的現金及銀行結存達港幣1,305,000,000元，但本公司擬將之用於業務開拓及其他投資機會。董事認為以代價股份支付代價可使本集團的發展符合其未來計劃及策略。於最後可行日期，本公司尚未物色到任何投資、兼併或收購的具體目標。

董事會函件

代價股份的發行價每股代價股份約港幣0.47元，乃由本公司、誠通香港及誠通控股經參考(其中包括)股份於截至及包括最後交易日的過去五個交易日及過去二十個交易日的平均收市價(均為每股港幣0.473元)後公平磋商釐定，此價格僅較股份於截至及包括最後交易日的過去五個交易日及過去二十個交易日的每股平均收市價折讓約0.63%。鑒於以上所述，董事認為以代價股份支付代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。董事認為，發行代價股份將讓本公司能擴大其資本基礎及改善其整體財務狀況，並為償付收購事項代價的合適方法。

擬發行代價股份的數目將按代價金額(根據原收購協議日期前一個營業日(即二零一一年七月二十六日)中國人民銀行在其網站上公佈的人民幣兌換港幣之基準中間價按匯率人民幣0.82739元兌港幣1元換算為港幣)除以發行價每股代價股份港幣0.47元釐定。假設代價未作任何調整，收購事項完成後將發行共653,169,039股代價股份，約佔本公司於最後可行日期已發行股本的15.65%及因配發及發行代價股份本公司經擴大已發行股本之約13.53%。假設代價調整為其上限，則收購事項完成後將發行共718,485,943股代價股份，約佔本公司於最後可行日期已發行股本的17.22%及因配發及發行代價股份本公司經擴大已發行股本之約14.69%。

因根據收購協議向誠通香港發行代價股份而引致本公司股權變動的進一步詳情，請參閱本通函第24頁至第25頁所載「股權架構變動」一段。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件

收購協議須待滿足(或在適用情況下獲本公司豁免)下列條件後，方告完成：

- (1) 獨立股東於股東特別大會通過一項普通決議案批准收購協議項下擬進行的交易及發行代價股份；
- (2) 倘若訂約方就經修訂代價訂立一項有關收購協議的補充協議，則有關補充協議已於本公司將予召開的股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (3) 聯交所已批准根據收購協議將予發行的代價股份於聯交所上市及買賣；
- (4) 重組先決條件已根據收購協議的條款完成；
- (5) 相關旅遊投資公司已取得海域使用權有效期的續期證書；
- (6) 由本公司認可的中國律師事務所出具法律意見，確認(其中包括)重組先決條件已根據中國法律及法規完成、已就重組先決條件及收購事項取得所有必要的中國政府批文，旅遊投資公司的業務一直根據中國法規經營，以及本公司認為屬必要的其他事宜(其內容須獲本公司接納)；及
- (7) 旅遊投資公司屆時應收誠通控股關連公司的款項獲悉數結清。

除條件(4)、(6)及(7)外，訂約方不得豁免上述任何條件。本公司可全權酌情於二零一二年六月三十日(或各訂約方協定的其他日期)或之前隨時豁免條件(4)、(6)及(7)。截至最後可行日期，上述先決條件(4)已獲達成。本公司目前無意豁免上述條件(6)及(7)。

董事會函件

然而，倘若旅遊投資公司應收誠通控股關連公司的款項未能於收購協議完成日期悉數結清，而本公司有意就該等應收誠通控股關連公司款項的未結清部分豁免上述先決條件(7)，則在此情況下，代價須按與該等應收誠通控股關連公司款項的未結清部分相等的金額予以下調。

收購協議須待達成(其中包括)先決條件(5)(不得豁免)後，方告完成。倘若海底世界取得中國國家海洋局(「**國家海洋局**」)授予的對三亞珊瑚礁國家級保護區海底區域海域使用權有效期的續期證書，則先決條件(5)將告達成。

海域使用權有效期的續期申請須先提交海南省海洋與漁業廳(「**海南海洋廳**」)，然後須經國家海洋局批准。誠如收購事項之賣方誠通香港所告知，海底世界已二零一零年八月十七日向海南海洋廳提交海域使用權有效期的續期申請，於收到該申請後，海南海洋廳已安排海南省海洋開發規劃設計研究院的專家進行若干科學考察工作及對中國三亞市相關區域內的珊瑚礁及其他海洋資源編製評估報告。在上述考察工作及評估報告編製完成後，須進一步向國家海洋局提交海域使用權有效期的續期申請以尋求其批准。於最後可行日期，董事並不知悉任何會導致無法續期海域使用權有效期之情形。此外，據董事所知，海底世界於過去並無任何違反監管或法律規定的記錄，而有關海域使用權續期的適用政策及法規並無出現任何可能導致海域使用權無法續期的變動。因此，董事認為海域使用權續期不會有任何阻礙。目前海域使用權續期預期將於二零一一年底完成。倘海域使用權有效期未能在二零一二年六月三十日或之前(或訂約方協定的其他日期)得以續期，先決條件(5)將不會達成。有關海域使用權的詳細資料，請參閱載於本通函第17頁「寰島旅遊投資及其附屬公司擁有之主要資產」一節中「海域使用權」一段。

董事會函件

倘若上述先決條件未能於二零一二年六月三十日(或各訂約方協定的其他日期)或之前達成(或在適用情況下獲本公司豁免)，則收購協議將會失效及終止，而概無訂約方須根據收購協議承擔任何責任及義務，惟任何先前違反收購協議條款者則除外。

於最後可行日期，除上述先決條件(4)外，上述條件均未獲達成。

收購協議之完成

收購協議將於達成或豁免(視情況而定)上文所述所有條件後第五個營業日(或訂約方協定的該等其他日期)完成。

完成收購事項後，BVI公司、香港公司及旅遊投資公司各自將成為本公司的全資附屬公司。

誠通控股的承諾

根據收購協議，誠通控股已承諾(其中包括)：

1. 就誠通香港因任何違反或並無遵守收購協議任何條款所產生的任何虧損及費用向本公司作出彌償；
2. 就任何旅遊投資公司於收購協議完成日期或之前未能獲得及／或更新其當前所從事的業務經營所必需的任何批文、執照、許可、權利或資質(包括但不限於海洋使用權)而導致本公司在收購完成後蒙受的任何損失，以現金向本公司作出彌償，彌償的金額將根據相關公司的相關業務於上一財政年度的平均月度純利進行估算；及
3. 就任何旅遊投資公司於收購協議完成日期或之前未能獲得及／或更新其當前所從事的業務經營所必需的任何批文、執照、許可、權利或資質(包括但不限於海洋使用權)而可能引致的任何負債、付款義務、任何相關監管機構施加的罰金或處罰(無論該等義務或罰金是否於收購事項完成之前或之後由旅遊投資公司業務經營所引起)向本公司作出彌償。

董事會函件

根據收購協議將予收購公司的詳情

於收購協議日期，BVI公司及香港公司各自已註冊成立。BVI公司及香港公司(分別於二零一一年八月十二日及二零一一年八月二十三日註冊成立)均為投資控股公司，並無實質業務營運。董事認為，BVI公司及香港公司對經擴大集團之財務狀況並無重大影響。本集團之未經審核備考資產負債表，連同旅遊投資公司的資產負債資料載列於本通函附錄四內。

寰島旅遊投資

寰島旅遊投資乃一間於二零零七年六月二十八日在中國成立的有限責任公司，於最後可行日期其註冊資本為人民幣136,000,000元(已悉數繳足)。寰島旅遊投資經核准的經營範圍包括旅遊業務、酒店業務的投資及開發；生態環境保護及開發；以及社會公共設施投資、開發及提供相關服務。

根據寰島旅遊投資依照中國公認會計準則編製的財務資料，寰島旅遊投資於截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核純利／(淨虧損)(均為除稅及非經常項目前及後)如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利／(淨虧損)	(1,463)	23,266
除稅及非經常項目後純利／(淨虧損)	(1,463)	23,266

截至二零一一年五月三十一日，寰島旅遊投資之未經審核資產淨值及資產總值(按中國公認會計準則編製)分別約為人民幣136,993,000元及人民幣210,910,000元。

董事會函件

海底世界

海底世界乃一間於一九九五年十一月二十八日在中國成立的有限責任公司，於最後可行日期其註冊資本為人民幣96,000,000元(全部均為繳足)。海底世界經核准的經營範圍包括海底觀光、水上運動、海洋垂釣、遊船、文化娛樂、珊瑚礁及生物培植以及進出口貿易。

根據海底世界按照中國公認會計準則編製的財務資料，海底世界於截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核純利(除稅及非經常項目前及後)如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利／(淨虧損)	11,791	15,367
除稅及非經常項目後純利／(淨虧損)	9,406	11,949

截至二零一一年五月三十一日，海底世界之未經審核資產淨值及資產總值(按中國公認會計準則編製)分別約為人民幣122,183,000元及人民幣140,083,000元。

海底世界酒店

海底世界酒店乃一間於一九九七年一月二十七日在中國成立的有限責任公司，於最後可行日期其註冊資本為人民幣8,000,000元(全部均為繳足)。海底世界酒店經核准的經營範圍包括住宿、飲食服務、文化娛樂服務、健身及其他運動設施服務、百貨、工藝美術品銷售、打字複印服務以及煙酒銷售。

董事會函件

根據海底世界酒店按照中國公認會計準則編製的財務資料，海底世界酒店於截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核純利(除稅及非經常項目前及後)如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利／(淨虧損)	840	379
除稅及非經常項目後純利／(淨虧損)	840	379

截至二零一一年五月三十一日，海底世界酒店之未經審核資產淨值及資產總值(按中國公認會計準則編製)分別約為人民幣34,145,000元及人民幣37,229,000元。

海洋世界

海洋世界乃一間於二零零九年六月二十三日在中國成立的有限責任公司，於最後可行日期其註冊資本為人民幣500,000元(全部均為繳足)。海洋世界經核准的經營範圍包括海底觀光、水上運動、海洋垂釣、遊船、文化娛樂服務及百貨類銷售。

根據海洋世界按照中國公認會計準則編製的財務資料，海洋世界於二零零九年六月二十三日(成立之日)至二零一零年十二月三十一日期間之經審核純利／(淨虧損)(除稅及非經常項目前及後)如下：

	二零零九年 六月二十三日 (成立之日)至 二零零九年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利／(淨虧損)	(9)	26
除稅及非經常項目後純利／(淨虧損)	(9)	20

截至二零一一年五月三十一日，海洋世界之未經審核資產淨值及資產總值(按中國公認會計準則編製)分別約為人民幣502,000元及人民幣828,000元。

寰島旅遊投資及其附屬公司擁有之主要資產

(1) 主要設施

寰島旅遊投資及其附屬公司(包括海底世界、海底世界酒店及海洋世界，統稱為「**旅遊投資集團**」)擁有之主要資產包括2艘60個座位的半潛船、4艘45個座位的運輸船、2艘8個座位的釣魚船、2個潛水平台、一個大型娛樂平台，及合共30艘小型快艇、觀光艇及摩托艇。

(2) 酒店

海底世界酒店擁有並經營位於中國海南省三亞市田獨鎮亞龍灣旅遊開發區(現稱亞龍灣國家旅遊度假區)的寰島海底世界酒店(「**該酒店**」)。該酒店於一九九七年建成，其乃一間三星級度假酒店，客房入住率約為72%，佔地面積約9,982.90平方米。該酒店包括四幢三至四層高的樓宇及多項配套構築物。該酒店共有68間客房及套房，以及各種酒店設施，包括三間多功能廳(可作為餐廳或會議室)、一家酒吧、商店及停車場。該酒店之總建築面積(不包括附屬構築物)約為5,216.14平方米。

有關該酒店的進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載本集團擬收購之物業權益之估值報告。

(3) 海域使用權

旅遊投資集團擁有下列海域使用權：

註冊人	地點	面積(公頃)	用途類別	用海項目	到期日	簽發機關
1. 海底世界	海南三亞市亞龍灣 國家旅遊度假區	7.618	旅遊及娛樂	三亞珊瑚礁國家級 保護區用海	二零零九年 十二月 二十五日	國家海洋局
2. 海底世界	海南三亞市亞龍灣 國家旅遊度假區	3.036	旅遊及娛樂	濱海娛樂	二零一二年 六月十一日	三亞市海洋與漁業局

海域使用權(其詳情載於上表第1項)已於二零零九年十二月二十五日到期。由於海底世界的無意疏忽，海底世界直到二零一零年八月十七日方提交海域使用權續期申請。

海域使用權乃中國政府授予其權利持有人獨家佔有、使用特定海域(包括中國內水、領海的水面、水體、海床和底土)及享有從中所得收入的權利。授予海底世界的海域使用權為用作旅遊及娛樂用途，乃海底世界合法佔有、使用該特定海域並在該特定海域從事以盈利為目的的旅遊及娛樂業務的依據。

海域使用權有效期的續期申請須先提交海南海洋廳，然後須經國家海洋局批准。就海域使用權續期而言，海底世界作為申請人須向國家海洋局及海南海洋廳提交續期申請報告(其中應包括環境影響評估報告及水路運輸許可證)、營業執照、資信證明及海域使用圖。海域使用權成功續期後，獲續期的海域使用權的有效期將為三至五年。

有關寰島旅遊投資及其附屬公司的管理層討論與分析

本通函附錄二載列旅遊投資集團，即寰島旅遊投資、海底世界、海底世界酒店及海洋世界於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月的會計師報告。以下為旅遊投資集團於該等期間的表現的管理層討論與分析。

寰島旅遊投資於二零零七年六月二十八日在中國成立。於最後可行日期，海底世界、海底世界酒店及海洋世界均為寰島旅遊投資的全資附屬公司。於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零一零年五月三十一日止五個月及截至二零一一年五月三十一日止五個月，旅遊投資集團分別錄得營業額約人民幣30,527,000元、人民幣39,079,000元、人民幣43,431,000元、人民幣23,911,000元及人民幣26,861,000元。

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零一零年五月三十一日止五個月及截至二零一一年五月三十一日止五個月，寰島旅遊投資股東應佔之綜合溢利分別約為人民幣6,918,000元、人民幣11,637,000元、人民幣14,355,000元、人民幣9,489,000元及人民幣11,785,000元。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，誠通控股向寰島旅遊投資投入人民幣86,000,000元，為旅遊投資集團購置新船隻及擴充設施的項目提供資金。該項目之完成令到旅遊投資集團能夠配合海南省旅遊業之增長。因此，之後的營業額及溢利均大幅上升。

分部資料

旅遊投資集團主要從事酒店經營並提供海洋娛樂服務。

酒店經營

旅遊投資集團在海南省三亞市擁有並經營一家度假酒店。截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零一零年五月三十一日止五個月及截至二零一一年五月三十一日止五個月，旅遊投資集團所提供之酒店及飲食服務錄得穩定營業額，分別為約人民幣14,180,000元、人民幣14,661,000元、人民幣14,002,000元、人民幣7,850,000元及人民幣8,703,000元。

董事會函件

海洋娛樂服務

旅遊投資集團亦在海南省經營海洋旅遊業務。截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零一零年五月三十一日止五個月及截至二零一一年五月三十一日止五個月，海洋娛樂服務分別錄得營業額約人民幣16,347,000元、人民幣24,418,000元、人民幣29,429,000元、人民幣16,061,000元及人民幣18,158,000元。營業額大幅增長主要是由於海南省旅遊業之增長連同截至二零零九年十二月三十一日止年度獲誠通控股注資後業務量及質素均得到提升所致。

收購及出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，旅遊投資集團以代價人民幣10,762,000元向同系附屬公司收購海南寰島福瑞達實業有限公司，並將其註銷。註銷完成後，註銷海南寰島福瑞達實業有限公司之收益約人民幣120,000元於截至二零零八年十二月三十一日止年度損益賬中確認。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，寰島旅遊投資以代價人民幣6,100,000元收購海底世界額外的20%權益，海底世界隨之成為其全資附屬公司。收購一間附屬公司額外權益之折讓約人民幣300,000元自綜合全面收益表扣除，此乃非控股權益之賬面值人民幣6,400,000元與寰島旅遊投資於收購日期支付的代價之差異。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，寰島旅遊投資將其持有的海口翠島溫泉度假酒店有限公司的全部權益出售予同系附屬公司，代價為人民幣36,000,000元（即於海口翠島溫泉度假酒店有限公司的投資於出售日期的賬面值）。出售後，並無損益於損益賬中確認。

註銷一間共同控制實體

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，旅遊投資集團之50%共同控制實體，三亞亞龍灣中寰濱海公園管理有限公司（「**公園管理公司**」）（一間實繳資本為人民幣1,000,000元的中國公司）予以註銷，作出分派人民幣500,000元。公園管理公司於註銷前從事物業開發。在其註銷前，於公園管理公司之投資按成本減累計減值虧損入賬，賬面值為人民幣500,000元。並未就該共同控制實體的註銷確認任何損益。

董事會函件

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團並無任何已抵押資產。

流動資金、資本資源及資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團的現金及銀行結存分別約為人民幣10,755,000元、人民幣79,967,000元、人民幣33,774,000元及人民幣22,458,000元。

旅遊投資集團的經營資金來自內部資源及誠通控股的注資。

除公司間往來賬外，於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團並無任何借貸。其資產負債比率為零。

外匯風險管理

旅遊投資集團的業務活動及營運乃於中國進行，其收入及開支以人民幣計值。旅遊投資集團並無任何重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團的僱員總數分別為262人、246人、277人及259人。僱員薪酬乃根據彼等的職責性質釐定，並根據現時市場需求保持於具競爭力的水平。

旅遊投資集團的僱員均為中國政府運營的國家管理退休福利計劃的成員。旅遊投資集團須按其支薪成本的若干百分比對退休福利計劃作出供款，以便為福利提供資金。旅遊投資集團就退休福利計劃的唯一責任乃作出所需供款。

資本結構

寰島旅遊投資的實繳資本於二零零八年十二月三十一日為人民幣50,000,000元，於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日均為人民幣136,000,000元。

董事會函件

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日並無運用金融工具作對沖用途。

資本承擔及或然負債

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，旅遊投資集團並無任何資本承擔。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團就購置物業、廠房及設備的資本開支於財務資料中已訂約但未撥備之資本承擔分別約為人民幣3,165,000元及人民幣1,583,000元。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團並無任何或然負債。

旅遊投資集團目前概無計劃於來年作出重大投資。

寰島金行

寰島金行乃一間於一九八九年三月十三日在中國成立的全民所有制企業，於最後可行日期其註冊資本為人民幣5,000,000元(全部均為繳足)。寰島金行經核准的經營範圍包括金銀首飾、珠寶及工藝美術品的加工、零售及代購代銷。根據海南省工商行政管理局(「海南工商局」)發佈的日期為二零一一年八月十八日的批准變更通知，寰島金行成為一家有限責任公司。根據海南工商局發佈的日期為二零一一年九月八日的批准變更通知，寰島南方將寰島金行的全部權益轉讓予寰島旅遊投資已登記。

根據寰島金行按照中國公認會計準則編製的財務資料，寰島金行於截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核淨虧損(除稅及非經常項目前及後)如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利／(淨虧損)	(124)	(127)
除稅及非經常項目後純利／(淨虧損)	(124)	(127)

截至二零一一年五月三十一日，寰島金行之未經審核資產淨值及資產總值(按中國公認會計準則編製)分別約為人民幣1,400,000元及人民幣1,878,000元。

於最後可行日期，寰島金行在泰得酒店經營的一家位於中國海口市和平路18號的酒店內經營一家黃金珠寶零售店。

有關寰島金行的管理層討論與分析

本通函附錄三載列寰島金行於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月的會計師報告。下文為寰島金行於該等期間的表現的管理層討論與分析。

寰島金行於一九八九年三月十三日在中國成立，從事金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零一零年五月三十一日止五個月及截至二零一一年五月三十一日止五個月，寰島金行分別錄得營業額約人民幣42,000元、人民幣44,000元、人民幣51,000元、人民幣23,000元及人民幣19,000元，以及虧損約人民幣126,000元、人民幣124,000元、人民幣127,000元、人民幣55,000元及人民幣76,000元。虧損主要是日常經營所產生費用超逾毛利所致。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行並無任何已抵押資產。

流動資金、資本資源及資產負債比率

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行的現金及銀行結存分別約為人民幣53,000元、人民幣25,000元、人民幣20,000元及人民幣41,000元。

寰島金行的經營資金來自內部資源。

除公司間往來賬外，於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行並無任何借貸。其資產負債比率為零。

外匯風險管理

寰島金行的業務活動及營運乃於中國進行，其收入及開支以人民幣計值。寰島金行並無任何重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行的僱員總數均為4人。僱員薪酬乃根據彼等的職責性質釐定，並根據現時市場需求保持於具競爭力的水平。

董事會函件

寰島金行的僱員均為中國政府運營的國家管理退休福利計劃的成員。寰島金行須按其支薪成本的若干百分比對退休福利計劃作出供款，以便為福利提供資金。寰島金行就退休福利計劃的唯一責任乃作出所需供款。

資本結構

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行的實繳資本均為人民幣5,000,000元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日並無運用金融工具作對沖用途。

資本承擔及或然負債

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行並無任何資本承擔及或然負債。

寰島金行目前概無計劃於來年作出重大投資。

進行收購事項的理由及益處

本集團的主要業務為物業發展、物業投資 — 土地資源開發、煤炭貿易及融資租賃。

根據中國國務院於二零一零年一月發佈的《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》，將海南省身打造成國際旅遊勝地已成為中國政府的一項國策。董事預期海南旅遊業將擁有巨大的發展機會。在寰島集團及誠通控股的領導下，旅遊投資公司在海南省經營海洋旅遊業務多年，擁有豐富的經驗、良好的品牌聲譽、健全的網絡以及充裕的資源。鑒於上述優勢，董事認為收購事項將為本集團的業務發展提供新的發展空間並為本公司及股東帶來更豐厚的回報。此外，本集團的現金流量將不會因根據收購事項而發行代價股份予誠通香港而受到不利影響。

董事認為，收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易的條款乃屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事會函件

股權架構變動

下表載列(i)本公司於最後可行日期的股權架構；(ii)本公司在緊隨發行第二份買賣協議項下代價股份後的股權架構，相關詳情載於本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函(假設本公司根據第二份買賣協議應付的代價已調整至最高限額)；(iii)本公司在緊隨發行代價股份後的股權架構(假設代價未作任何調整)；(iv)本公司在緊隨發行代價股份後的股權架構(假設代價已根據備案確認價調整至最高限額(即人民幣279,400,000元))；以及(v)本公司在緊隨發行(aa)第二份買賣協議項下代價股份(假設第二份買賣協議項下代價已調整至最高限額)及(bb)代價股份(假設代價已調整至最高限額)後的股權架構：

	(i)		(ii)		(iii)		(iv)		(v)	
	於最後可行日期		緊隨發行第二份買賣協議項下 代價股份後(假設第二份買賣協議 項下代價已調整至最高限額)(附註1)		緊隨發行收購協議項下代價股份後 (假設代價未作任何調整)		緊隨發行收購協議項下代價股份後 (假設代價已調整至最高限額)		緊隨發行(aa)第二份買賣協議項下 代價股份(假設有關代價已調整至 最高限額)及(bb)收購協議項下代價 股份(假設代價已調整至最高限額)後	
	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%
主要股東										
World Gain(附註1)	2,286,343,570	54.78%	2,286,343,570	46.86%	2,286,343,570	47.37%	2,286,343,570	46.73%	2,286,343,570	40.85%
誠通香港	0	0.00%	705,539,557	14.46%	653,169,039	13.53%	718,485,943	14.69%	1,424,025,500	25.44%
小計	<u>2,286,343,570</u>	<u>54.78%</u>	<u>2,991,883,127</u>	<u>61.32%</u>	<u>2,939,512,609</u>	<u>60.90%</u>	<u>3,004,829,513</u>	<u>61.42%</u>	<u>3,710,369,070</u>	<u>66.29%</u>
董事										
張國通(附註2)	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%
公眾人士	<u>1,887,090,292</u>	<u>45.22%</u>	<u>1,887,090,292</u>	<u>38.68%</u>	<u>1,887,090,292</u>	<u>39.10%</u>	<u>1,887,090,292</u>	<u>38.58%</u>	<u>1,887,090,292</u>	<u>33.71%</u>
總計	<u>4,173,434,227</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,878,973,784</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,826,603,266</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,891,920,170</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,597,459,727</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. World Gain之全部已發行股本由誠通香港實益擁有。
2. 張國通先生為執行董事。
3. 該等股份指於第二份買賣協議(如本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函所定義，並假設本公司根據第二份買賣協議應付的代價已調整至最高限額)完成後可向誠通香港配發及發行的股份。

根據第二份買賣協議發行代價股份及根據上述第(i)至(v)情形發行代價股份不會導致本公司的控制權發生變動。

上市規則的涵義

由於收購事項於上市規則項下之適用百分比率超逾25%但低於75%，故根據收購協議擬進行的交易構成上市規則第14章項下本公司的一項主要收購事項。於最後可行日期，誠通香港之全資附屬公司World Gain擁有本公司全部已發行股本約54.78%。因此，根據上市規則第14A章的規定，World Gain及其聯繫人為本公司的關連人士。誠通香港為一家投資控股公司，並為本公司控股股東(定義見上市規則)World Gain的控股公司，因此為本公司的關連人士。誠通控股實益擁有誠通香港全部已發行股本，故亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章的規定，根據收購協議擬進行的交易亦構成一項關連交易，須遵照申報、公佈及獨立股東批准的規定。

收購事項須經獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。

World Gain(為持有本公司2,286,343,570股股份的控股股東(於最後可行日期佔本公司全部已發行股本約54.78%))及其聯繫人於收購事項中擁有重大權益。World Gain及其聯繫人以及涉及收購事項或在其中有利害關係的任何股東(彼等合共持有2,286,343,570股股份，於最後可行日期佔本公司全部已發行股本約54.78%)須於股東特別大會上就批准收購協議的決議案放棄投票。由於概無董事於收購事項中擁有重大權益，因此並無董事須就有關收購事項的董事會決議案放棄投票。

收購事項的財務影響

於收購事項完成後，BVI公司、香港公司及旅遊投資公司各自將成為本公司的間接全資附屬公司，故彼等的資產及負債以及財務業績將併入本集團的賬目。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表，本集團於二零一一年六月三十日的資產及負債總額分別為約港幣2,480,000,000元及約港幣906,000,000元。假設收購事項於二零一一年六月三十日完成，經擴大集團的資產及負債總額將分別增加至約港幣2,830,000,000元及約港幣952,000,000元。根據本通函附錄二及附錄三所載旅遊投資集團及寰島金行的會計師報告，於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月，旅遊投資集團及寰島金行合共分別錄得收入約人民幣31,000,000元、約人民幣39,000,000元、約人民幣43,000,000元及約人民幣27,000,000元。根據旅遊投資公司的過往盈利記錄，董事認為收購事項將會為經擴大集團的收入帶來積極貢獻。

經擴大集團未經審核備考資產負債表僅供說明之用，並且由於其假設性質，未必代表經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

股東特別大會

本公司將於二零一一年十月十八日(星期二)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，以審議及酌情批准收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上獨立股東將以投票方式表決。股東特別大會通告載於本通函第151頁至第152頁。有關收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易的決議案將提呈股東特別大會由獨立股東以投票方式表決。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。如閣下未能親身出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列的指示填妥並儘快交回表格，惟無論如何務請最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

World Gain及其聯繫人於收購事項中擁有重大權益。World Gain及其聯繫人以及涉及收購事項或在其中有利害關係的人士將於股東特別大會上就批准收購協議的決議案放棄投票。

推薦意見

本公司已經成立獨立董事委員會，以就收購事項的條款向獨立股東提供意見，成員包括所有獨立非執行董事，即鄭志強先生、徐耀華先生和巴曙松先生，彼等於收購事項中均無任何直接或間接權益。敬請閣下垂注本通函第28頁獨立董事委員會函件所載的獨立董事委員會意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項的條款向獨立董事委員會提供意見。該委任已獲獨立董事委員會批准。亦請閣下垂注本通函第29頁至第48頁所載聯昌國際就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

經考慮聯昌國際的意見後，獨立董事委員會認為，收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬於公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。收購協議的條款屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

董事認為，收購事項、收購協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬於公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成所有決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
董事總經理
王洪信
謹啟

二零一一年九月三十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的函件全文，以供載入本通函：



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

敬啟者：

主要收購事項及關連交易

吾等茲提述本公司向其股東發出之日期為二零一一年九月三十日的通函(「**通函**」，本函件為其中部分)。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，收購事項、收購協議及收購協議項下擬進行之交易構成本公司的一項主要收購事項及關連交易，因此須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

吾等獲董事會委任以考慮收購事項、收購協議及收購協議項下擬進行之交易，並就此向獨立股東提供建議。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載的董事會函件及獨立財務顧問函件。經考慮聯昌國際於其意見函件所載其所考慮的主要因素及理由以及意見後，吾等認為收購事項、收購協議及收購協議項下擬進行之交易的條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；而且收購協議條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項、收購協議及收購協議項下擬進行之交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

鄭志強先生 徐耀華先生 巴曙松先生

謹啟

二零一一年九月三十日

以下為聯昌國際編製的致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函：



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

敬啟者：

主要收購事項及關連交易

謹此提述吾等就收購事項獲委聘出任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，收購事項的詳情載列於日期為二零一一年九月三十日給予股東的通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

誠通香港為一家投資控股公司，並為 貴公司控股股東(定義見上市規則) World Gain的控股公司，因此為 貴公司的關連人士。誠通控股實益擁有誠通香港全部已發行股本，故此亦為 貴公司的關連人士。由於根據上市規則收購事項適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第14章的規定，根據收購協議擬進行的交易構成 貴公司的一項主要收購事項，而根據上市規則第14A章的規定，有關交易亦構成一項關連交易，須遵守申報、公佈及獲獨立股東於股東特別大會上批准的規定。World Gain及其聯繫人以及涉及收購事項或在其中有利害關係的人士須就批准收購協議的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項的條款向獨立股東提供意見，成員包括鄺志強先生、徐耀華先生和巴曙松先生(彼等概無於收購事項中擁有直接或間接權益)。

吾等意見之基礎

在達致有關推薦建議時，吾等依賴通函所載及提述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層所作出或提供的聲明。董事於通函附錄六所載責任聲明內表明就通函內所載資料及所作聲明的準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函內所載或提述的資料以及董事聲明於作出時以及在寄發通函當日乃真實準確。吾等沒有理由懷疑 貴公司董事及高級管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱充分及有關的資料及文件，並依照上市規則第13.80條(包括其附註)之規定採取合理步驟以達致知情意見，就吾等依賴通函所載的資料的準確性，提供理據支持，並為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、旅遊投資公司或彼等各自附屬公司或聯營公司的業務及事務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

在達致對收購事項的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 背景及原因

背景

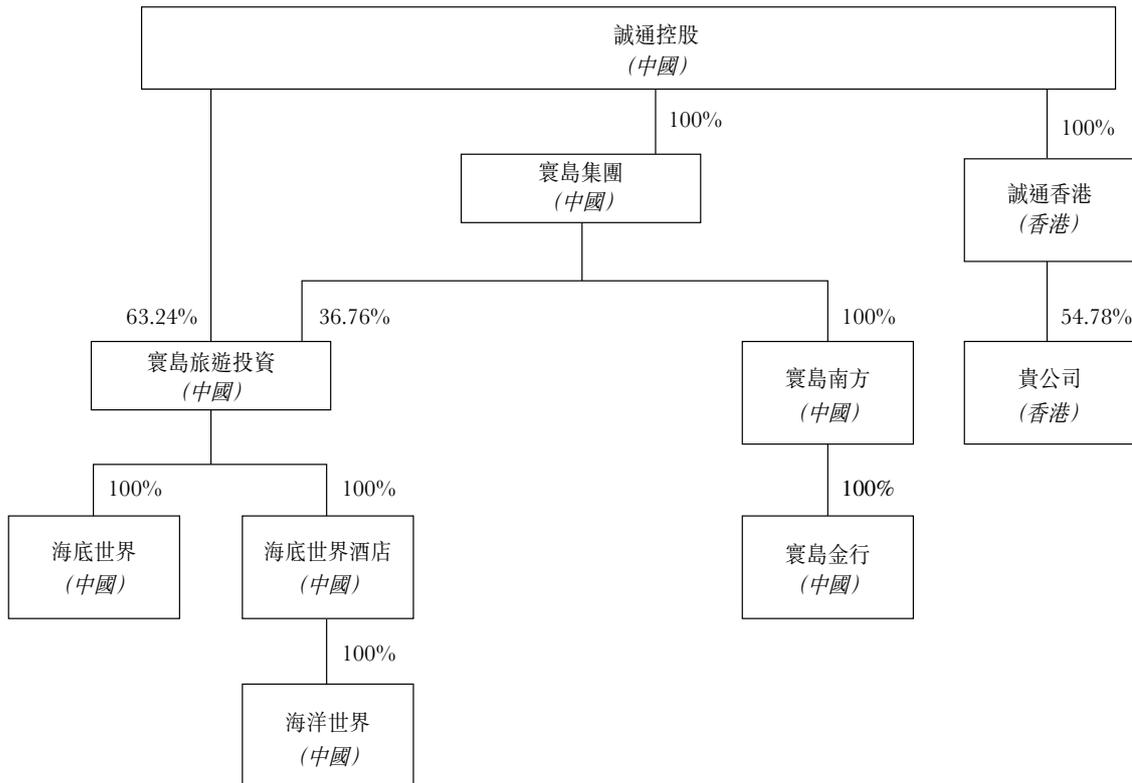
貴集團的主要業務為物業發展、物業投資—土地資源開發、煤炭貿易及融資租賃。於二零一一年七月二十七日， 貴公司與誠通控股及誠通香港訂立原收購協議。於二零一一年八月二十九日， 貴公司、誠通香港及誠通控股亦訂立補充協議，旨在(i)修改擬收購公司的名單，將旅遊投資公司之其中一間公司寰島國旅從名單中剔除；(ii)修訂代價金額，以反映將寰島國旅從擬收購公司的名單中剔除；及(iii)修訂代價調整機制之部分內容。收購協議(即經補充協議補充之原收購協議)的詳情載於通函所載董事會函件(「**董事會函件**」)中。

聯昌國際函件

根據收購協議，貴公司已同意購買，而誠通香港已同意出售BVI公司的全部已發行股本，代價為人民幣254,000,000元(相等於約港幣304,800,000元)(可根據備案確認價予以調整及作出其他相關調整)。誠通香港及誠通控股已同意於收購協議完成前進行一系列涉及BVI公司、香港公司及旅遊投資公司(包括寰島旅遊投資、寰島金行、海底世界、海底世界酒店及海洋世界而不包括寰島國旅，總稱為「目標集團」)的重組(「完成前重組」)。吾等獲貴公司管理層告知，鑒於寰島國旅於過去幾年僅有少量業務，根據中國公認會計準則，於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度分別產生除稅後淨虧損人民幣21,000元及除稅後淨利潤人民幣245,000元，因此寰島國旅的業務並不屬重大，將其從收購事項中剔除並不會對貴集團在海南開拓旅遊業的意向產生不利影響。有關寰島國旅(包括其過往財務表現)的資料載於貴公司日期為二零一一年七月二十七日的公佈。

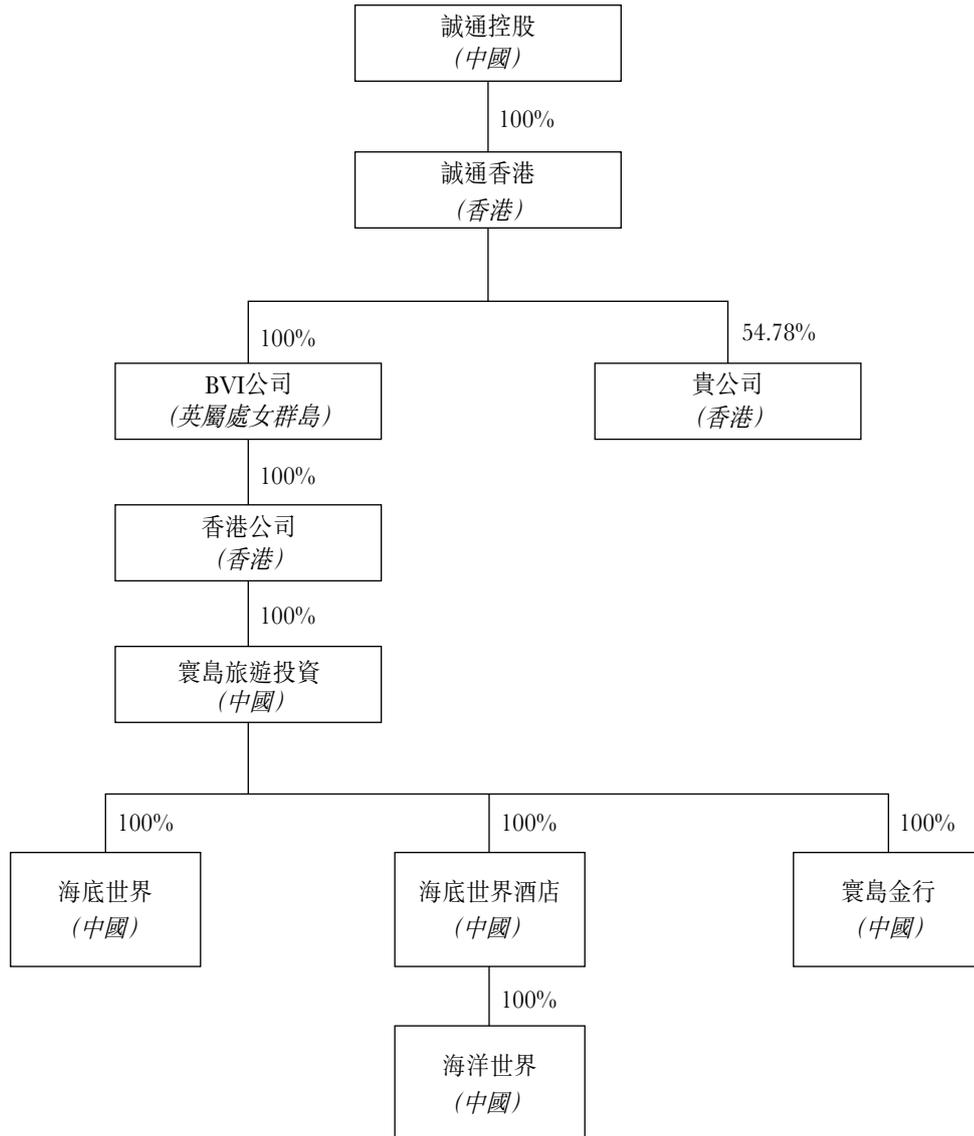
下列公司圖表載列(i)於收購協議日期；及(ii)於完成前重組完成後但於收購協議完成前根據收購協議將予收購的目標集團的簡明公司架構。

於收購協議日期的目標集團公司架構



聯昌國際函件

於完成前重組完成之後但於收購協議完成前的目標集團公司架構



收購事項的理由及益處

誠如董事會函件所述及根據中國國務院於二零一零年一月發佈的《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》(「**海南國際旅遊島意見**」)，將海南省打造成國際旅遊勝地已成為中國政府的一項國策。董事預期海南旅遊業將擁有巨大的發展機會。在寰島集團及誠通控股的領導下，目標集團在海南省經營海洋旅遊業務多年，擁有豐富的經驗、良好的品牌聲譽、健全的網絡以及充裕的資源。吾等自「有關目標集團的資料」一節獲悉，海底世界及海底世界酒店為目標集團的收入貢獻超逾90%，並從事酒店經營及提供海洋娛樂服務。董事認為收購事項將為 貴集團的業務發展提供新的發展空間並為 貴公司及股東帶來更豐厚的回報。此外，因代價將以發行代價股份予誠通香港進行支付， 貴集團的現金流量將不會受到不利影響。

吾等自 貴公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度報告(「**年報**」)獲悉， 貴集團擬探討及可能進行誠通控股的優質資產及相關業務的進一步注入，繼續穩定地做好融資租賃、煤炭貿易、物業發展業務，使 貴集團的資源進一步集中於優勢業務，使資產回報率不斷提高。由 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告進一步獲知， 貴公司有意利用充裕的現金資源，把握可能出現的投資機會。

鑒於以上所述，吾等認為收購事項符合 貴公司尋求收購誠通控股的優質資產及業務以提高股東回報之策略，因此符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 中國及海南旅遊業概覽

吾等已審閱從海南省統計局(「海南統計局」)獲得的有關海南省及中國(目標集團旅遊業務所在地)經濟及旅遊業發展情況的資料。

根據海南統計局發佈的數據，二零一零年海南省接待過夜遊客的數量約為2,590萬人，較二零零九年增加約15.0%。二零一零年海南省旅遊業創收約人民幣258億元，較二零零九年增長約21.7%。該等數據表明，二零一零年海南旅遊業發展情況良好。

來自國內遊客(指不包括來自香港及澳門的遊客)的旅遊收入約佔海南省旅遊總收入的91.5%，這表明海南省的旅遊需求主要取決於國內遊客的財務狀況。根據中國國家統計局二零零六年至二零一零年(「統計期間」)的資料，二零一零年海南省本地生產總值(「GDP」)約為人民幣2,052億元，統計期間實現複合年增長率約18.2%，較二零零九年增長約15.8%。此外，二零一零年中國城市家庭的人均可支配年收入約為人民幣19,109元，較二零零九年增長約7.8%。鑒於中國及海南省的上述經濟增長態勢，董事預計，隨著中國公民可支配收入的不斷增加及海南省GDP的增長，國內旅遊消費將會上升。據世界旅遊組織二零二零年市場調查預測，到二零二零年，中國將成為世界最大的旅遊目的地，接待遊客數量將達1.3億人次，一九九五年至二零二零年間年均增長率約為7.8%。

為促進海南省國際旅遊島的發展，中國政府於二零一零年一月下發海南國際旅遊島意見，設定了發展戰略、規劃及目標。例如，國務院的目標是，到二零二零年，將海南省的旅遊服務設施、旅遊管理及服務水平提升至國際認可的標準；到二零一五年，將旅遊業產值佔海南省GDP總額的比例提高至8%，到二零二零年進一步提高到12%。此外，作為將海南省打造成國際旅遊及購物目的地戰略的一部份，海南省政府於二零一一年四月二十日向遊客推出離島退稅政策。根據退稅政策，在海南省指定免稅商店購物，遊客一年可享受兩次免稅，每次免稅限購額度為人民幣5,000元。免稅稅種包括關稅、進口環節增值稅及消費稅。各項退稅合共可使商品價格降低10%至35%。鑒於海南旅遊業發展受到中國政府的積極支持，吾等認為，海南旅遊業前景看好。

3. 有關目標集團的資料

於最後可行日期，BVI公司及香港公司已註冊成立。根據收購協議，誠通香港及誠通控股同意進行一系列重組，將目標集團(包括寰島旅遊投資、寰島金行、海底世界、海底世界酒店及海洋世界)轉讓予香港公司。寰島旅遊投資乃一間於二零零七年六月二十八日在中國成立的有限責任公司，於本函件日期其註冊資本為人民幣136,000,000元(已悉數繳足)。寰島旅遊投資為一家投資控股公司。於最後可行日期，寰島旅遊投資直接持有海底世界、海底世界酒店及寰島金行的股權及間接持有海洋世界的股權，詳情概述如下：

貴公司	成立年份	主要業務
海底世界	一九九五年	提供海洋娛樂服務
海底世界酒店	一九九七年	酒店經營
海洋世界	二零零九年	提供海洋娛樂服務
寰島金行	一九八九年	金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。

聯昌國際函件

寰島旅遊投資及其附屬公司(包括海底世界、海底世界酒店及海洋世界)(統稱「**旅遊投資集團**」)的財務資料及寰島金行的財務資料分別載於通函附錄二及附錄三，其概述如下：

公司	於二零一一年 五月三十一日的 資產淨值 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (「二零一零 財政年度」) 的收入 人民幣千元	公司擁有人應佔 二零一零 財政年度綜合 利潤／(虧損) 人民幣千元
旅遊投資集團	153,738	43,431	14,355
寰島金行	554	51	(127)
合計	154,292	43,482	14,228

根據旅遊投資集團及寰島金行的財務資料，目標集團的業務於緊隨收購事項前兩個財政年度均錄得盈利。於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度，旅遊投資集團分別錄得合共稅後利潤約人民幣11,500,000元及約人民幣14,200,000元。該等利潤乃以下兩項之和：(i)旅遊投資集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度分別錄得的稅後利潤約人民幣11,600,000元及約人民幣14,300,000元；及(ii)寰島金行於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度分別產生的稅後虧損約人民幣124,000元及約人民幣127,000元。根據 貴公司管理層的解釋，目標集團於二零一零財政年度的經營業績較二零零九年同期提升約23.5%，主要是由於海南省旅遊市場興旺以及截至二零零九年十二月三十一日止年度獲誠通控股注資後業務量及質素均得到提升，帶動對目標集團於海南省營運的休閒娛樂設施的需求上升。

吾等自旅遊投資集團及寰島金行的財務資料中得悉，目標集團的主要資產主要包括應收關連公司款項、酒店樓宇及預付租賃款。截至二零一一年五月三十一日，目標集團應收關連公司的款項，即應收誠通控股關連公司(定義見下文)的款項，約為人民幣71,000,000元，約佔目標集團資產淨值的46.0%(於作出「代價」一節所述的公平值調整前)。

目標集團的酒店樓宇及預付租賃款於二零一一年五月三十一日的賬面值為約人民幣18,100,000元。誠如通函附錄五所載合資格獨立估值師(「**估值師**」)根據國際評估準則編製的估值報告(「**估值報告**」)所述,目標集團的主要物業包括一間佔地面積約9,982.9平方米的三星級度假酒店,包括4幢3至4層的樓宇及多項配套構築物,可提供68間客房及套房以及各種酒店設施,包括三間多功能廳(可作為一間餐廳、或會議室)、一家酒吧、商店及停車場,以及土地使用權(「**物業**」)。截至二零一一年七月三十一日,物業於現況下的市值為約人民幣110,000,000元。

4. 收購協議的主要條款

(a) 代價

貴公司根據收購協議應付的代價(可予調整)為人民幣254,000,000元(相當於約港幣304,800,000元)。於根據收購協議計算最終代價時,代價將按中國估值作出調整,並可根據調整機制(定義見下文)作出任何進一步調整。最終代價的最高限額為人民幣279,400,000元(相當於約港幣335,280,000元)。

如董事會函件中所述,代價乃經慮及物業的市值和目標集團所經營業務的未來前景,並參考目標集團於二零一一年五月三十一日的資產淨值(基於完成前重組已經完成)釐定。

於二零一一年五月三十一日,目標集團的資產淨值約為人民幣154,300,000元(相當於約港幣185,200,000元)(即旅遊投資集團之資產淨值約人民幣153,700,000元(相當於約港幣184,500,000元)與寰島金行之資產淨值約人民幣600,000元(相當於約港幣700,000元)的總額)。正如通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所述,此數額已作出下述公平值調整(「**公平值調整**」):

- 有關酒店樓宇及預付租賃款項於二零一一年五月三十一日之公平值超出其各自賬面值部分約人民幣6,900,000元(相當於約港幣8,300,000元)及約人民幣85,100,000元(相當於約港幣102,100,000元)的調整,乃經參考獨立合資格估值師作出的估值及公平值調整之遞延稅項約人民幣23,000,000元(相當於約港幣27,600,000元)後作出。酒店樓宇及預付租賃款項之公平值乃參照於二零一一年七月三十一日的估值,二零一一年五月三十一日與二零一一年七月三十一日的估值並無重大差別;及
- 有關寰島金行持有之存貨於二零一一年五月三十一日之公平值超出其賬面值部分約人民幣3,100,000元(相當於約港幣3,700,000元)的調整,乃經參考上海黃金交易所於二零一一年五月三十一日公佈的黃金加權平均價及公平值調整之遞延稅項約人民幣800,000元(相當於約港幣900,000元)後作出。

由於物業為目標集團的主要資產,故吾等認為,按合資格估值師根據國際估值準則編製的物業估值調整目標集團的資產淨值當屬公平合理。為評估經調整資產淨值以及釐定物業於二零一一年七月三十一日市值時採用的方法是否公平合理,吾等已審閱估值報告,並與估值師就釐定估值時所採納的方法、基準和假設進行了討論。如估值報告中所指出,估值師在進行估值時採用直接比較法,該方法是依據相關市場中可獲得的可比較成交憑證或放盤叫價。據估值師告知,鑒於目標集團所持物業的詳情,上述方法常用於香港及中國物業的估值,亦與一般市場慣例相符。有關估值基準及假設的其他詳情載於通函附錄五的估值報告。

此外,吾等亦認為參照公開市場的金價(如上海黃金交易市場公佈的金價)調整黃金存貨的價值屬公平合理,以反映寰島金行持有的存貨的公平值。

經計及以上所述公平值調整,目標集團的經調整資產淨值將約為人民幣225,600,000元(相等於約港幣270,700,000元)(「**經調整資產淨值**」)。因此,代價人民幣254,000,000元(調整前)較目標集團的經調整資產淨值溢價約12.6%。

聯昌國際函件

為評估代價是否公平合理，吾等已進行市盈率（「**市盈率**」）倍數分析，市盈率倍數被認為是對有經常收益基礎之公司估值時最為廣泛使用及接納的方法，以比較收購事項所涉的市盈率與所選的可比較對象的市盈率。就市盈率比較與 貴公司進行討論以後，及根據吾等的獨立研究，吾等已盡最大努力找出四間主營業務與目標集團類似的中國及香港上市公司（「**可比較公司**」）。選擇可比較公司的標準是該等公司主要從事旅遊及酒店業，並在旅遊景點經營業務。下表載列可比較公司的資料。

可比較公司名稱	股份代碼	交易所	市值 <i>(附註1)</i>	市盈率(倍) <i>(附註1)</i>
九洲發展有限公司	908	香港	港幣6.15億元	47.41
香港中旅國際投資有限公司	308	香港	港幣88.85億元	58.65
北京首都旅遊股份有限公司	600258	上海	人民幣40.06億元 (相當於約港幣 48.07億元)	26.06
中青旅控股股份有限公司	600138	上海	人民幣58.77億元 (相當於約港幣 70.52億元)	22.85
			最低	22.85
			最高	58.65
			平均	38.74
收購事項			人民幣2.54億元	17.9 <i>(附註2)</i>

資料來源：彭博

附註：

1. 有關可比較公司市值及市盈率的數據來源於彭博二零一一年七月二十七日(即 貴公司、誠通香港及誠通控股訂立原收購協議的日期)的資料。
2. 根據認購協議項下代價(調整前)及目標集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度稅後利潤約人民幣14,200,000元計算。

如上表所示，收購事項所涉的目標集團的市盈率低於可比較公司的平均市盈率。

(b) 代價調整機制

根據 貴公司提供的資料，代價的調整機制(「**調整機制**」)已納入收購協議，因為中國法律規定，目標集團權益轉讓的價格應報國務院國有資產監督管理委員會備案及核准。於最後可行日期，誠通香港及誠通控股正在準備向國務院國有資產監督管理委員會遞交的申請。

調整機制概述如下：

調整機制：

- 1) 倘若備案確認價高於或低於代價，但幅度不大於10%，則代價須調整為與備案確認價相同的金額；

對代價的影響：

在此情況下，根據收購協議的最高代價將為人民幣279,400,000元，最低代價為人民幣228,600,000元。吾等認為，該條款符合 貴公司及獨立股東的整體利益，因為吾等注意到，國務院國有資產監督管理委員會下發的自二零一一年七月一起生效的第27號通知(中央企業境外國有資產監督管理暫行辦法)規定，交易代價應根據報國務院備案確認的評估值釐定。

- 2) 倘若備案確認價相等於代價，則無需對代價進行調整；及 吾等認為，該條款符合 貴公司及獨立股東的整體利益，因為代價與備案確認價相符。
- 3) 倘若備案確認價高於或低於代價，且幅度大於10%，則 貴公司、誠通香港及誠通控股同意，彼等將會磋商 貴公司根據收購協議應付的經修訂代價。有關經修訂代價的磋商(如須)，將按訂約方經計及備案確認價後重新磋商進行。 吾等認為，該條款符合 貴公司及獨立股東的整體利益，因為獨立股東將有機會在 貴公司擬召開的另一次股東大會(倘若收購協議項下的最終代價較代價高出或低出10%)上審議經修訂代價。

經與 貴公司管理層討論，董事認為，若物業價值變動不超過10%，目標集團所持物業於原收購協議日期(二零一一年七月二十七日)起至中國估值的估值日期(誠通控股根據重組向BVI公司轉讓寰島旅遊投資後的一個日子)止的過渡期間(「**過渡期間**」)可能發生的貶值或升值可通過調整機制得以反映及調整。此外，若物業貶值或升值幅度超過10%， 貴公司可將整項交易交回獨立股東考慮及重新批准。

有鑒於上文所述，吾等認為，調整機制符合中國法律的相關規定，並為 貴公司及股東提供充足的保障，可免受目標集團所持物業價值在過渡期間波動的影響，故吾等認為調整機制屬公平合理。

倘最終應支付代價調整至最高額(即人民幣279,400,000元)，市盈率將為19.7；倘最終應支付代價調整至最低額(即人民幣228,600,000元)，市盈率將為16.1。在這兩種情況下，市盈率均低於可比較公司的平均市盈率。

吾等之意見

經考慮上述因素，特別是(i)收購事項的代價乃參考目標集團的資產淨值(經參照物業於二零一一年七月三十一日的市值及目標集團持有的黃金存貨的市值作出調整)釐定；(ii)收購事項所涉市盈率低於可比較公司的市盈率平均值；及(iii)調整機制屬公平合理，吾等認為，釐定收購協議項下最終代價的基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5. 收購協議的其他條款

1) 海域使用權

根據收購協議，收購協議須待滿足相關公司已取得海域使用權有效期的續期證書的條件後，方告完成。該條件不可由訂約方豁免。倘若收購協議所載該項先決條件未能於二零一二年六月三十日(或各訂約方協定的其他日期)或之前達成，則收購協議將會失效及終止，而概無訂約方須根據收購協議承擔任何責任及義務，惟任何先前違反收購協議條款者則除外。於最後可行日期，董事並無知悉導致海域使用權無法續期的任何情況。

2) 誠通控股的承諾

根據收購協議，誠通控股已承諾(其中包括)：

- i. 就誠通香港因任何違反或並無遵守收購協議任何條款所產生的任何虧損及費用向 貴公司作出彌償；
- ii. 就任何目標集團下屬公司於收購協議完成日期或之前未能獲得及／或更新其當前所從事的業務經營所必需的任何批文、執照、許可、權利或資質(包括但不限於海域使用權)而導致 貴公司在收購完成後蒙受的任何損失，以現金向 貴公司作出彌償，彌償的金額將根據相關公司的相關業務於上一財政年度的平均月度純利進行估算；及

- iii. 就任何目標集團旗下公司於收購協議完成日期或之前未能獲得及／或更新其當前所從事的業務經營所必需的任何批文、執照、許可、權利或資質(包括但不限於海域使用權)而可能引致的任何負債、付款義務、任何相關監管機構施加的罰金或處罰(無論該等義務或罰金是否於收購協議完成日期之前或之後由目標集團業務經營所引起)向 貴公司作出彌償。

3) 完成前重組先決條件

吾等自董事會函件得悉，倘若目標集團旗下任何公司未能根據完成前重組轉讓予 BVI公司，代價須按與該(等)公司的價值(根據收購協議訂約方批准的合資格中國估值師的評估)相等的金額予以下調，且於任何情況下，下調金額不得低於該(等)公司於二零一一年五月三十一日未經審核管理賬目所示該(等)公司的資產淨值。鑒於代價可能的下調將為以下兩項的較高者：該(等)公司經合資格中國估值師評估的價值及該(等)公司於二零一一年五月三十一日未經審核管理賬目所示該(等)公司的資產淨值，故吾等認為該代價調整屬公平合理，符合 貴公司及其獨立股東的整體利益。

4) 目標集團應收誠通控股關連公司款項的結付

吾等自董事會函件得悉，目標集團應收誠通控股關連公司的款項獲悉數結清乃收購協議的先決條件之一。倘該等應收款項未能於收購協議完成日期悉數結清，而 貴公司有意豁免該先決條件，則在此情況下，代價將予以調減，調減金額相當於收購協議完成日期目標集團應收誠通控股關連公司款項的未結清部分。吾等認為該項代價調整屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

吾等之意見

鑒於(i)重續海域使用權為收購協議所載的先決條件之一；(ii)誠通控股承諾就目標集團旗下任何公司未能獲得及／或更新任何批文、執照、許可、權利或資質而可能引致的任何損失及／或負債、付款義務、任何相關監管機構施加的罰金或處罰向 貴公司作出彌償(詳情見上文)；及(iii)收購協議的條款訂明，倘(a)目標集團旗下任何公司未能根據完成前重組轉讓予BVI公司；或(b)目標公司應收誠通控股關連公司的款項未能於收購協議完成日期悉數結清，代價須進行適當調整，吾等認為條款(包括先決條件及誠通控股給予 貴公司的彌償)乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

6. 發行價

代價股份的每股發行價港幣0.47元(「**發行價**」)較：

- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股港幣0.48元折讓約2.08%；
- 股份於截至及包括最後交易日的過去五個交易日於聯交所所報的平均收市價每股港幣0.473元折讓約0.63%；

聯昌國際函件

- 股份於截至及包括最後交易日的過去二十個交易日於聯交所所報的平均收市價每股港幣0.473元折讓約0.63%；及
- 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.34元溢價約38.2%。

吾等知悉，發行價乃 貴公司、誠通香港及誠通控股於參考 貴公司最後交易日之前的現行股價及經公平磋商後釐定。



資料來源：彭博

上圖顯示原收購協議日期前最後交易日之前一年(「公佈前期間」)及直至最後可行日期(包括該日)(「公佈後期間」)各交易日的每股收市價。於公佈前期間，最低收市價為每股港幣0.40元，最高收市價為每股港幣0.56元。公佈前期間日均收市價為每股港幣0.476元。於公佈後期間，最低收市價及最高收市價分別為每股港幣0.31元及每股港幣0.50元，日均收市價為每股港幣0.41元。於最後可行日期，股份收於港幣0.34元。

在評估發行價是否公平時，吾等亦已按竭誠基準審閱聯交所主板上市公司（不包括停牌公司）於二零一一年六月一日直至及包括最後可行日期公佈的近期向一組獨立投資者配發及根據一般授權發行之股份之配售及認購情況（「**股份配售**」）。吾等注意到，股份配售之發行價介乎較股份配售於最後交易日之收市價折讓19.00%至溢價9.09%之間，較股份配售截至最後交易日之收市價平均折讓6.53%（「**平均折讓水平**」）。因此，每股港幣0.47元之發行價（較最後交易日之收市價每股港幣0.48元折讓約2.08%及較最後五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股港幣0.473元折讓約0.63%）在吾等所審閱股份配售之範圍內，並低於平均折讓水平6.53%。

如 貴公司所告知，董事會曾考慮支付收購事項代價的其他融資方式。然而，由於發行代價股份以支付代價(i)有助於 貴集團保留現金資源以令 貴公司免於即時現金支出而保留隨時可動用現金以為其業務發展及及時把握其他投資機遇提供資金，或使 貴公司免於為收購事項籌集足夠資金而承擔任何財務負擔；(ii)不會導致 貴公司財務槓桿比率上升；及(iii)可擴大 貴公司的資本基礎，這些均可改善 貴公司的整體財務狀況，故董事認為，以發行代價股份的方式支付代價當屬最適宜的方式。

鑒於上文所述，特別是(i)發行價乃參考股份的現行市場價釐定；(ii)發行價非常接近公佈前期間平均每股收市價；及(iii)發行價較最後交易日股價的折讓在吾等所審閱股份配售的範圍內，並低於平均折讓水平6.53%，吾等認為，發行價及發行代價股份以全額支付代價就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

7. 對股東股權的影響

假設代價為 貴公司根據收購協議應付的最終代價，則根據收購協議發行代價股份後，公眾股東的股權將由約45.22%攤薄至39.10%。假設 貴公司根據收購協議應付的最終代價按照其條款調整至最高限額（即根據收購協議為人民幣279,400,000元），則根據收購協議發行代價股份後，公眾股東的股權將由約45.22%攤薄至38.58%。

考慮到(i)收購事項將為 貴集團的業務發展提供新的發展空間並為 貴公司及股東帶來更豐厚的回報，與 貴集團所述業務策略一致，並可加強 貴集團日後的盈利能力；(ii)如上文所述收購事項的代價為公平合理；及(iii)收購事項的代價以發行代價股份償付，可令 貴公司免於即時現金支出而保留隨時可動用現金以為其業務發展及及時把握其他投資機遇提供資金或使 貴公司免於為收購事項籌集足夠資金而承擔任何財務負擔，故吾等同意董事的意見，認為發行代價股份可讓 貴公司擴大其資本基礎及改善其整體財務狀況，乃償付收購事項代價的適當方法。經考慮以上分析後，吾等認為由發行代價股份所產生的股權攤薄影響為可接受。

8. 收購事項的可能財務影響

盈利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團錄得純利約人民幣14,200,000元。收購協議完成後，BVI公司、香港公司及目標集團均將成為 貴集團的全資附屬公司，而其業績將綜合於 貴集團綜合財務報表。

資產淨值

貴集團於二零一一年六月三十日的資產淨值約為港幣1,574,300,000元。

聯昌國際函件

於收購協議完成後，經擴大集團未經審核備考經調整資產淨值將增加至約港幣1,878,100,000元（參見通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料，當中假設收購事項於二零一一年六月三十日已完成），相當於i)每股股份約港幣0.39元（按最後可行日期已發行股份4,173,434,227股及完成時發行代價股份653,169,039股（假設 貴公司根據收購協議應付的代價並無任何調整）計算）及；ii)每股股份約港幣0.38元（按最後可行日期已發行股份4,173,434,227股及完成時發行代價股份718,485,943股（假設 貴公司根據收購協議應付的代價已調整至最高限額）計算）。

營運資金

於二零一一年五月三十一日，目標集團擁有現金人民幣22,500,000元（相當於港幣27,000,000元）及淨流動資產約人民幣82,300,000元（相當於港幣98,800,000元）。由於代價將以發行代價股份的方式支付，故收購事項不會對 貴集團的營運資金狀況造成任何不利影響。

推薦建議

經考慮上文所述主要因素及理由，吾等認為收購協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益，而其條款為按正常商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言為公平合理。因此，吾等建議 貴公司獨立股東並提議獨立董事委員會建議 貴公司獨立股東在 貴公司股東特別大會上就將提呈以批准收購協議的普通決議案投贊成票。

此致

中國誠通發展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司
企業融資部 企業融資部
主管 副總裁
劉志華 **徐浚銘**

謹啟

二零一一年九月三十日

1. 本集團經審核綜合財務資料

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表的形式載列)以及最近期刊發之經審核財務狀況報表連同本集團最近財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於下列文件中予以披露，該等文件已經於聯交所網站(<http://www.hkex.hk>)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/chengtong)上刊發。

- 本公司於二零一一年三月八日刊發的截至二零一零年十二月三十一日止之年度報告(第25至85頁)；
- 本公司於二零一零年三月八日刊發的截至二零零九年十二月三十一日止之年度報告(第23至84頁)；及
- 本公司於二零零九年四月三日刊發的截至二零零八年十二月三十一日止之年度報告(第25至86頁)。

2. 債務

於二零一一年八月三十一日(即本通函付印前就確定經擴大集團的債務而言的最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團尚未償還貸款總額約為港幣769,280,000元，其中包括：

- (a) 尚未償還銀行貸款約人民幣50,000,000元(相當於約港幣60,000,000元)，以一處持作發展物業之土地使用權約人民幣89,000,000元(相當於約港幣106,800,000元)作抵押；
- (b) 無抵押貸款港幣600,000元；及
- (c) 截至二零一一年八月三十一日止，公司債券約人民幣590,567,000元(相當於約港幣708,680,000元)。

除上文所述或本通函另有所指及集團間負債外，經擴大集團於二零一一年八月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經周詳查詢並計及經擴大集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用的銀行融資)後,董事認為,於收購事項完成後,在無不可預見之情況下,經擴大集團擁有充足之營運資金應付其自本通函日期起至少未來十二個月之現有資金需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事確認,除(i)本公司日期為二零一一年一月四日有關融資租賃安排的公告;(ii)本公司日期為二零一一年一月十四日有關租賃續新協議的公告;(iii)本公司日期為二零一一年五月十一日有關發行二零一四年到期利率為4.5%之人民幣6億元債券的公告;(iv)本公司日期為二零一一年七月二十六日有關委託貸款協議及貸款協議之公告;(v)本公司日期為二零一一年八月十二日有關委託資金管理協議的公告;及(vi)本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告所披露者外,董事概不知悉自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期)本集團的財務或營業狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及業務前景

中國內地截至二零一一年十二月三十一日止年度上半年國內生產總值雖然維持較高增長,但因對房地產行業的宏觀調控有增無減,中國政府繼續採取謹慎的貨幣政策,而環球通脹升溫、歐洲債務及美國主權債務評級危機持續,在此環境下,本集團的各項業務都受到不同程度的影響;我們認為,截至二零一一年十二月三十一日止年度下半年的房地產行業仍將繼續受調控政策影響,隨著限購措施擴大到二三線城市,以及中國內地商業銀行按揭額度的持續收緊,將進一步影響客戶的購買力,本集團將採取積極的物業銷售策略,加快銷售回款,嚴格現金流管理;同時合理組合現有的土地資源,擇機出售升值較快的工業土地,謹慎儲備商業及住宅用地;利用本公司全資附屬公司誠通融資租賃有限公司的金融平台,獲取更高的資金收益;積極拓展煤炭等大宗商品貿易業務,以及密切關注其上游資源的收購機會。鑒於本集團資產負債結構合理,目前擁有相對充裕的現金資源,管理層對積極開展好本集團各項業務以及把握可能出現的投資機會深具信心。

以下為獨立申報會計師德勤·關黃陳方會計師行編製之旅遊投資集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月報告全文，以供載入本通函。以下會計師報告副本可供查閱。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文為吾等就海南寰島酒店旅遊投資有限公司（「寰島旅遊投資」）及其附屬公司(i)海南寰島海底世界酒店有限公司（「海底世界酒店」）；(ii)海南亞龍灣海底世界旅遊有限公司（「海底世界」）及(iii)陵水清水灣寰島海洋世界旅遊有限公司（「海洋世界」）（以下統稱「旅遊投資集團」）截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月（「有關期間」）之綜合財務資料（「旅遊投資集團財務資料」），以供載入中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）二零一一年九月三十日就 貴公司建議收購寰島旅遊投資的全部已發行股本而刊發的通函（「通函」）。

於有關期間，寰島旅遊投資擁有以下在於中華人民共和國（「中國」）成立的附屬公司，其詳情如下：

附屬公司名稱	實繳資本	應佔的股權				主要業務
		於十二月三十一日			於五月	
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日	
海底世界酒店 (附註1)	人民幣 8,000,000元	80%	100%	100%	100%	酒店營運
海底世界 (附註1)	人民幣 96,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供海洋 娛樂服務
海洋世界 (附註1)	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	提供海洋 娛樂服務
海口翠島溫泉度假酒店 有限公司 (附註2)	人民幣 36,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	暫停營運 物業發展

附註：

- (1) 寰島旅遊投資直接持有海底世界及海底世界酒店的股權，並間接持有海洋世界的股權。
- (2) 海口翠島溫泉度假酒店有限公司由寰島旅遊投資直接持有，並於二零零九年出售。

寰島旅遊投資於二零零七年六月二十八日於中國成立為有限責任公司。其主要業務為投資控股。

旅遊投資集團採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。旅遊投資集團旗下各公司截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之中國法定財務報表乃根據適用於中國企業之有關會計原則及財務規則編製，並由於中國註冊之註冊會計師利安達會計師事務所有限責任公司審核。

就編製本報告而言，寰島旅遊投資之董事已根據本報告附註3所述之會計政策（該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則）編製旅遊投資集團於有關期間之管理層賬目，惟未能就截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度（倘適用）根據香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」綜合非合併附屬公司之財務資料及根據香港會計準則第31號「於合營公司的權益」對分佔共同控制實體的經營業績及淨資產予以列賬（下稱「有關管理層賬目」）。吾等已根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則就旅遊投資集團於有關期間的有關管理層賬目進行吾等認為必需的獨立審核程序，並根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」之規定就有關管理層賬目進行審查。

本報告所載有關期間內旅遊投資集團財務資料乃基於有關管理層賬目編製，就為載入本通函而言，未作出任何調整。

寰島旅遊投資之董事負責編製有關管理層賬目。貴公司之董事對載入本報告之通函之內容負責。吾等負責根據有關管理層賬目編製本報告所載之旅遊投資集團財務資料，以就旅遊投資集團財務資料發表獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。然而，就本報告而言，吾等無法就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旅遊投資集團財務資料進行吾等認為必需的程序，從而為吾等就旅遊投資集團財務資料作為發表之意見之基礎。吾等工作範疇局限性之詳情載於下文。

海南寰島福瑞達實業有限公司於二零零八年被旅遊投資集團收購為全資附屬公司，並於二零零八年註銷。海口翠島溫泉度假酒店有限公司(連同海南寰島福瑞達實業有限公司，下文統稱為「非合併附屬公司」，各自為一間「非合併附屬公司」)於二零零九年被出售。旅遊投資集團之一間共同控制實體三亞亞龍灣中寰濱海公園管理有限公司於二零零八年註銷。寰島旅遊投資無法取得非合併附屬公司及共同控制實體直至其被出售或註銷日之相關財務資料。因此，於非合併附屬公司之投資在旅遊投資集團二零零八年十二月三十一日的綜合財務狀況表內按成本列賬，非合併附屬公司之業績並未包括在截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年之旅遊投資集團財務資料內，且共同控制實體之業績並未包括在截至二零零八年十二月三十一日止年度之旅遊投資集團財務資料內。

於直至二零零八年註銷或二零零九年出售日期前(倘適用)，旅遊投資集團對於非合併附屬公司及共同控制實體之投資按成本列賬。寰島旅遊投資之董事概無向吾等提供非合併附屬公司及共同控制實體之有關財務資料。由於無其他令人滿意之審核程序可予採納，以令吾等信納於二零零八年一月一日及直至二零零八年註銷或二零零九年出售日期前，於非合併附屬公司及共同控制實體之投資之賬面值不存在重大錯誤陳述。任何視為必要之調整或會影響旅遊投資集團於非合併附屬公司及共同控制實體之投資於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日之賬面值，以及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的利潤。

吾等認為，除倘吾等能信納上述事項而能夠決定作出有關必要調整(如有)所產生之影響外，就本報告而言，旅遊投資集團財務資料真實及公平地反映旅遊投資集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日之事務狀況及旅遊投資集團於有關期間之業績及現金流量狀況。

吾等在並無發表進一步保留意見之情況下，謹請閣下垂注本報告附註4，當中顯示有關海域使用權延期的不明朗因素，此項不明朗因素或會影響旅遊投資集團之物業、廠房及設備的估計可使用年限的釐定。

旅遊投資集團截至二零一零年五月三十一日止五個月之可供比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及有關附註(「二零一零年五月財務資料」)乃摘錄自旅遊投資集團同期之未經審核財務資料(乃由旅遊投資集團之董事僅就本報告之用而編製)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一零年五月財務資料。審閱二零一零年五月財務資料包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一零年五月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一零年五月財務資料在各重大方面未有根據與編製旅遊投資集團財務資料所用一致之會計政策(符合香港財務報告準則)編製。

(A) 財務資料

綜合全面收益表

		截至五月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止五個月	
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
附註	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	8	30,527	39,079	43,431	23,911	26,861
銷售成本		<u>(15,811)</u>	<u>(16,720)</u>	<u>(18,240)</u>	<u>(8,051)</u>	<u>(10,599)</u>
毛利		14,716	22,359	25,191	15,860	16,262
其他收入	10	3,273	2,811	3,709	1,481	3,240
銷售費用		(2,699)	(2,736)	(3,022)	(1,320)	(1,072)
行政費用		<u>(6,189)</u>	<u>(8,412)</u>	<u>(8,099)</u>	<u>(4,328)</u>	<u>(4,465)</u>
除稅前溢利		9,101	14,022	17,779	11,693	13,965
所得稅開支	11	<u>(1,163)</u>	<u>(2,385)</u>	<u>(3,424)</u>	<u>(2,204)</u>	<u>(2,180)</u>
年／期內溢利及其他						
全面收入總額	12	<u>7,938</u>	<u>11,637</u>	<u>14,355</u>	<u>9,489</u>	<u>11,785</u>
應佔年／期內溢利及						
其他全面收入總額：						
公司擁有人		6,918	11,637	14,355	9,489	11,785
非控股權益		<u>1,020</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>7,938</u>	<u>11,637</u>	<u>14,355</u>	<u>9,489</u>	<u>11,785</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	28,455	28,169	42,751	57,978
預付租賃款項	16	4,141	4,012	3,883	3,829
非合併附屬公司					
之投資	18	36,000	—	—	—
購置物業、廠房及 設備之按金	19	—	—	24,740	10,146
應收關連公司款項	22	46,381	57,731	54,009	—
		<u>114,977</u>	<u>89,912</u>	<u>125,383</u>	<u>71,953</u>
流動資產					
存貨	20	1,242	1,243	1,306	1,327
預付租賃款項	16	129	129	129	129
貿易及其他應收 款項	21	351	662	1,216	1,106
應收關連公司款項	22	—	—	—	70,965
銀行結存及現金	23	10,755	79,967	33,774	22,458
		<u>12,477</u>	<u>82,001</u>	<u>36,425</u>	<u>95,985</u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
流動負債					
貿易及其他應付					
款項	24	5,578	6,058	7,141	7,627
應付關連公司款項	25	59,267	15,449	11,884	5,884
應付稅項		768	393	830	689
		<u>65,613</u>	<u>21,900</u>	<u>19,855</u>	<u>14,200</u>
流動資產(負債)淨值		<u>(53,136)</u>	<u>60,101</u>	<u>16,570</u>	<u>81,785</u>
總資產減流動負債		<u><u>61,841</u></u>	<u><u>150,013</u></u>	<u><u>141,953</u></u>	<u><u>153,738</u></u>
資本及儲備					
實繳資本	26	50,000	136,000	136,000	136,000
儲備		<u>5,441</u>	<u>14,013</u>	<u>5,953</u>	<u>17,738</u>
公司權益擁有人					
應佔之權益		55,441	150,013	141,953	153,738
非控股權益		<u>6,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u><u>61,841</u></u>	<u><u>150,013</u></u>	<u><u>141,953</u></u>	<u><u>153,738</u></u>

綜合權益變動表

	貴公司權益擁有人應佔之				非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
	實繳股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零零八年一月一日	50,000	—	986	50,986	5,380	56,366
年內溢利及全面收入總額	—	—	6,918	6,918	1,020	7,938
應收關連公司免息墊款之 視作分派	—	—	(2,463)	(2,463)	—	(2,463)
轉撥	—	408	(408)	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	50,000	408	5,033	55,441	6,400	61,841
年內溢利及全面收入總額	—	—	11,637	11,637	—	11,637
實繳股本增加	86,000	—	—	86,000	—	86,000
應收關連公司免息墊款之 視作分派	—	—	(3,065)	(3,065)	—	(3,065)
轉撥	—	751	(751)	—	—	—
收購一間附屬公司之額外 權益(附註10(b))	—	—	—	—	(6,400)	(6,400)
於二零零九年十二月三十一日	136,000	1,159	12,854	150,013	—	150,013
年內溢利及全面收入總額	—	—	14,355	14,355	—	14,355
應收關連公司免息墊款之 視作分派	—	—	(3,138)	(3,138)	—	(3,138)
轉撥	—	3,337	(3,337)	—	—	—
已付股息(附註14)	—	—	(19,277)	(19,277)	—	(19,277)
於二零一零年十二月三十一日	136,000	4,496	1,457	141,953	—	141,953
期內溢利及全面收入總額	—	—	11,785	11,785	—	11,785
於二零一一年五月三十一日	<u>136,000</u>	<u>4,496</u>	<u>13,242</u>	<u>153,738</u>	<u>—</u>	<u>153,738</u>
於二零一零年一月一日	136,000	1,159	12,854	150,013	—	150,013
期內溢利及全面收入總額	—	—	9,489	9,489	—	9,489
應收關連公司免息墊款 之視作分派	—	—	(4,052)	(4,052)	—	(4,052)
於二零一零年五月三十一日 (未經審核)	<u>136,000</u>	<u>1,159</u>	<u>18,291</u>	<u>155,450</u>	<u>—</u>	<u>155,450</u>

綜合權益變動表(續)

附註：組成旅遊投資集團之各公司乃於中國成立，根據中國相關法律法規的規定，彼等於各年度／期間分派純利之前，須將彼等純利之10%撥作法定儲備，直至法定儲備餘額達到彼等實繳資本之50%。對於組成旅遊投資集團的各公司，其法定儲備僅於其董事會批准後，方可用於抵銷累計虧損或增加實繳資本。

綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利	9,101	14,022	17,779	11,693	13,965
就以下項目調整：					
物業、廠房及設備之折舊	5,515	4,151	4,896	1,922	2,811
應收關連公司款項					
估算利息收入	(3,089)	(2,463)	(3,065)	(1,277)	(3,138)
利息收入	(59)	(43)	(498)	(179)	(61)
註銷一間非合併附屬公司之收益	10(a) (120)	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	440	85	13	—	227
預付租賃款項之攤銷	129	129	129	54	54
收購一間附屬公司額外權益之折讓	10(b) —	(300)	—	—	—
未計營運資金變動前之經營現金流量	11,917	15,581	19,254	12,213	13,858
存貨增加	(73)	(1)	(63)	(96)	(21)
貿易及其他應收款項減少(增加)	403	(311)	(554)	(997)	110
貿易及其他應付款項(減少)增加	(1,290)	480	1,083	568	486
經營活動產生之現金流量	10,957	15,749	19,720	11,688	14,433
已付中國企業所得稅	(1,323)	(2,760)	(2,987)	(1,807)	(2,321)
經營活動產生之現金淨額	9,634	12,989	16,733	9,881	12,112

綜合現金流量表(續)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)	
投資活動產生之現金流					
已收利息	59	43	498	179	61
出售物業、廠房及設備 所得款項	123	464	643	127	682
購買物業、廠房及設備 購置物業、廠房及設備 之已付按金	(5,134)	(4,414)	(20,134)	(2,546)	(4,353)
註銷一間共同控制實 體獲得之分派	—	—	(24,740)	(17,812)	—
17 應收關連公司墊款	500	—	—	—	—
關連公司還款	(5,882)	—	(30,246)	(19,556)	(13,818)
	<u>1,601</u>	<u>24,048</u>	<u>14,618</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資活動(使用)產生之 現金淨額	<u>(8,733)</u>	<u>20,141</u>	<u>(59,361)</u>	<u>(39,608)</u>	<u>(17,428)</u>
融資活動產生之現金流					
注資所得款項	—	86,000	—	—	—
來自關連公司的墊款	5,881	600	6,000	—	—
向關連公司還款	(1,748)	(44,418)	(9,565)	(2,608)	(6,000)
收購一間附屬公司額 外權益所付之代價	10(b) —	(6,100)	—	—	—
融資活動產生(使用) 之現金淨額	<u>4,133</u>	<u>36,082</u>	<u>(3,565)</u>	<u>(2,608)</u>	<u>(6,000)</u>
現金及現金等價物增 加(減少)淨額	5,034	69,212	(46,193)	(32,335)	(11,316)
於年/期初之現金及 現金等價物	<u>5,721</u>	<u>10,755</u>	<u>79,967</u>	<u>79,967</u>	<u>33,774</u>
於年/期末之現金及 現金等價物 (指銀行結存及現金)	<u><u>10,755</u></u>	<u><u>79,967</u></u>	<u><u>33,774</u></u>	<u><u>47,632</u></u>	<u><u>22,458</u></u>

財務資料附註

1. 一般資料

寰島旅遊投資是一間於二零零七年六月二十八日在中國成立的有限責任公司。寰島旅遊投資亦是一家投資控股公司，有關其併入旅遊投資集團財務資料的附屬公司主營業務的詳情，載於本報告緒言一節。

於二零零七年十一月三十日，寰島南方實業發展有限公司（「寰島南方」）繳付寰島旅遊投資的全部註冊資本人民幣50,000,000元。寰島南方本身為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）之全資附屬公司。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，寰島旅遊投資的董事將寰島南方視為其直接控股公司，並將誠通控股視為其最終控股公司。

於二零零九年十二月九日，誠通控股繳付寰島旅遊投資的額外註冊資本人民幣86,000,000元，並成為寰島旅遊投資的股東，持有寰島旅遊投資63.24%的實繳註冊資本。於二零一零年七月二十七日，寰島南方將其於寰島旅遊投資的全部股權售予誠通控股全資擁有的中國寰島（集團）公司（「寰島集團」）。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月，寰島旅遊投資的董事分別將寰島南方及寰島集團視為其同系附屬公司，並將誠通控股視為其最終控股公司。

旅遊投資集團財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣亦為寰島旅遊投資之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

香港會計師公會頒佈了多項新訂或經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），適用於旅遊投資集團於二零一一年一月一日開始的財政期間。就編製及呈列旅遊投資集團於有關期間的財務資料而言，旅遊投資集團已於有關期間內採納所有適用於自二零一一年一月一日開始的財政年度的香港財務報告準則，惟下文附註3所述者除外。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

旅遊投資集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 ³
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²

¹ 於二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一二年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

有關綜合報表、共同安排及披露的新訂及經修訂準則，即香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)，乃由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈，於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，可予提早應用，惟所有該五項新訂或經修訂準則須於同一時間提早應用。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表的部份。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利，及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法加入詳細指引。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。

寰島旅遊投資的董事預計應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對旅遊投資集團的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

旅遊投資集團財務資料乃按歷史成本基準並根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則而編製，惟未能根據香港會計準則第27號併入非合併附屬公司於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料，及根據香港會計準則第31號於截至二零零八年十二月三十一日止年度財務資料中按權益法對應分佔共同控制實體之經營業績及淨資產予以入賬，此乃由於寰島旅遊投資之董事未能向吾等提供非合併附屬公司及共同控制實體的相關財務資料。此外，旅遊投資集團財務資料包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露資料。

主要會計政策載於下文。

綜合賬目基準

旅遊投資集團財務資料包括寰島旅遊投資及寰島旅遊投資所控制實體(其附屬公司)的財務報表，非合併附屬公司之財務報表除外。倘寰島旅遊投資有權力監管一個實體之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

於有關期間收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起計或計至出售／註銷生效日期(按適用情況)，以納入綜合全面收益表內，惟非合併附屬公司之業績除外。

集團內各公司之間一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司非控股權益與旅遊投資集團於其中的權益分開呈報。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

將全面收入總額分配至非控股權益

即使附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於旅遊投資集團的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於旅遊投資集團的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由旅遊投資集團的權益分配。

旅遊投資集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

於二零一零年一月一日或之後旅遊投資集團於現有附屬公司的擁有權變動

若旅遊投資集團擁有權權益變動不會導致喪失對附屬公司的控制，則將按股本交易列賬。旅遊投資集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於寰島旅遊投資的擁有人。

倘旅遊投資集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的利潤或虧損以下列兩者的差額計算：(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii)附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債的過往賬面值。倘附屬公司的若干資產按重估額或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面損益中確認及於權益累計，先前於其他全面損益中確認及於權益累計的金額予以入賬，猶如旅遊投資集團已直接出售相關資產(即重新劃分為利潤或虧損或直接轉撥至保留盈利)。於控制權失去當日於前附屬公司保留的任何投資公平值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於往後的會計處理中被視為初步確認於聯營公司或共同控制實體的投資的公平值，或(如適用)其初步確認時的成本。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

於二零一零年一月一日之前旅遊投資集團於現有附屬公司的擁有權變動

於現有附屬公司權益之增加的處理方法與收購附屬公司者相同，並在適當情況下確認商譽或議價收購收益。就於附屬公司之權益減少而言，無論出售會否導致旅遊投資集團喪失對附屬公司的控制權，已收代價與應佔非控股權益賬面值之間的差額於損益賬中確認。

業務合併

二零一零年一月一日或之後發生的業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，即旅遊投資集團轉撥的資產、旅遊投資集團對被收購方的前擁有人產生的負債及旅遊投資集團就換取被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本通常於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方之以股份為基礎付款交易有關或以旅遊投資集團之以股份為基礎付款交易取代被收購方之以股份為基礎付款交易有關之負債及權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產(或出售組合)根據該準則計量。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有的被收購方股權的公平價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計算。倘經過重新評估後，所收購的可識別淨資產與所承擔的負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有的被收購方股權的公平價值(如有)的總和，則差額即時於損益賬內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體淨資產的非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別的非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

二零一零年一月一日之前發生的業務合併

業務收購乃採用購買法入賬。收購成本乃以旅遊投資集團為取得被收購方的控制權而給予的資產、產生或承擔的負債及發行的股本工具於交易當日的公平值總和，加上任何可直接歸屬於業務合併的費用計量。被收購方符合相關確認條件的可識別資產、負債及或有負債一般於收購日期按其公平值確認。

收購所產生的商譽(即收購成本超出旅遊投資集團於已確認之可識別資產、負債及或有負債的金額中所佔權益的部分)乃確認為資產，並初步按成本計量。倘於重估後，旅遊投資集團所佔被收購方已確認可識別資產、負債及或有負債的權益高於收購成本，則該超出部分即時於損益賬中確認。

被收購方的非控股權益初步按非控股權益所佔被收購方已確認資產、負債及或有負債的金額比例計量。

3. 主要會計政策(續)

非合併附屬公司之投資

非合併附屬公司之投資指於海南寰島福瑞達實業發展有限公司及海口翠島溫泉度假酒店有限公司的投資，該投資按成本減任何已識別減值虧損於旅遊投資集團的綜合財務狀況表內列賬。

共同控制實體之投資

共同控制實體即三亞亞龍灣中寰濱海公園管理有限公司的投資按成本減任何已識別減值虧損於旅遊投資集團的綜合財務狀況表內列賬。

收入確認

收入乃根據已收或應收代價的公平值計算，並指於一般業務過程中出售貨品／提供服務的應收款項，且已扣除折扣及退款。

酒店收入於提供膳宿服務時確認。食品和飲品銷售及其他附設服務收入分別於銷售食品及提供服務時確認。

來自提供海洋娛樂服務之收入於服務提供時確認。

金融資產產生之利息收入於經濟收入可能流入旅遊投資集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按實際適用利率計算，而實際利率乃透過金融資產之預期可用年期內以預計收取現金折現至該資產初步確認時之賬面淨值之利率。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於年／期內應課稅溢利。應課稅溢利與綜合全面收益表所呈報之溢利不同，原因在於應課稅溢利不包括其他年度／期間應課稅或可扣稅之收益或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之收益或開支項目。旅遊投資集團之本期稅項負債乃按於報告期末已經制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司投資之權益相關之應課稅暫時差額而確認，惟旅遊投資集團可控制暫時差異之撥回及暫時差異可能不會於可見將來撥回時除外。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項乃就資產及負債於綜合財務狀況表中之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而確認。遞延稅項資產則一般在可能有應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額的情況下，就所有該等可扣稅臨時差額而確認。倘商譽產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認(除業務合併外)對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以檢討，並於不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(和稅務法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨旅遊投資集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。遞延稅項於損益確認，惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關之情況下，遞延稅項則同樣分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按照成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備按其估計可使用年期並經考慮其估計殘值後，以直線法於計算折舊以撇銷其成本。

當物業、廠房及設備出售或預計繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備不再確認。因出售或報廢一項物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損被釐定為該項資產的出售所得款項及其賬面值兩者之差額並於損益賬中確認。

3. 主要會計政策(續)

資產減值虧損

旅遊投資集團於報告期末均檢討其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已遭受減值虧損。倘任何有關跡象表明出現減值，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調減至可收回金額，並會即時將減值虧損確認列作開支。

倘減值虧損其後沖銷，則有關資產之賬面值將回升至重新估計之可收回金額，惟所增加賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回將即時確認列作收入。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本之計算採用加權平均法。

金融工具

當旅遊投資集團旗下實體成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本(經損益按公平值入賬之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時(按情況適用)從金融資產或金融負債(按情況適用)之公平值加入或扣除。

金融資產

旅遊投資集團之金融資產為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間，將估計日後現金收入(包括構成實際利率交易成本不可缺少之一部份之已付或已收取之所有費用以及其他溢價或折讓)準確折讓至初步確認時之賬面淨值之利率。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。於首次確認後的報告期末，貸款及收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關連公司款項及銀行結存和現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下述有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

旅遊投資集團於各報告期末就金融資產作出評估，以作為減值之指標。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項於初步確認後因一項或多項事件而出現減值，對貸款及應收款項之預期未來現金流量造成影響，則計提減值撥備。

減值之客觀證據可能包括：發行人或對方出現重大財政困難；或未能繳付或拖欠利息或本金；或借款人有可能面臨破產或財務重組。

當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損會於損益賬中確認，並以資產的賬面值與估計未來現金流的現值(以金融資產之原本實際利率折現)間之差額計量。

倘於隨後期間減值虧損之數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，則先前確認之減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融資產之賬面值乃按適用於所有金融資產之減值虧損直接扣減，惟應收貿易賬款之賬面值透過撥備賬扣減除外。撥備賬賬面值之變動乃於損益賬確認。倘預計不能收回應收貿易賬款，則有關金額於撥備賬撇銷。先前撇銷之金額若於其後收回，則計入損益賬。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

旅遊投資集團實體所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為見證於資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之已攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率是一種在金融負債之預期壽命或更短期間(如適當)內能夠精確折現預計未來現金支出額之利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關連公司款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

寰島旅遊投資發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及旅遊投資集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再予以確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

租賃

土地、樓宇及海域使用權經營租約之租金按租約年期以直線法確認為開支，惟倘另一有系統基準更能代表所租賃資產經濟利益之時間模式則除外。

倘就訂立經營租約獲取租金優惠，有關優惠會確認為負債。優惠合計整體按直線法確認為租金開支減少，惟倘另一有系統基準更能代表所租賃資產經濟利益消耗之時間模式則除外。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部份，旅遊投資集團會基於每個部份所有權的風險及回報是否已絕大部分轉至旅遊投資集團的評估結果評定每個部份分類為財務租賃還是經營租賃。具體而言，最低租金支出(包括任何一次過預付款)按租賃開始時於所租賃土地與樓宇項目租賃權益的相對公平值比例分配至土地與樓宇部份。

倘租賃款項能可靠地分配，入賬列為經營租賃之租賃土地的權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租約期限內以直線法攤銷。當租賃款項無法可靠地分配到土地和樓宇部份中，整份租賃一般被分類為融資租賃，並以物業，廠房及設備入賬，除非該兩個部份均為經營租賃，在此情況下，整份租賃被分類為經營租賃。

退休福利計劃

向國家管理的退休福利計劃所作之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時作為開支扣除。

4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用旅遊投資集團載於附註3之會計政策時，寰島旅遊投資董事須對無法依循其他途徑得知的資產及負債賬面值作出估計及假設。該等估計及相關假設乃按照過往經驗及被視為相關之其他因素作出。實際結果或有別於該等估計。

該等估計與相關假設需要持續檢討。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂；或倘修訂影響目前期間及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間確認有關修訂。

下文為於報告期末估計不明朗因素之主要來源，此等因素對下一個財政年度資產及負債賬面值造成須作出大幅調整之重大風險。

呆賬備抵

旅遊投資集團按各應收款項之估計可收回水平，就貿易及其他應收款項作出備抵。倘有事件或情況變動顯示餘款未能收回，則會就貿易及其他應收款項和應收關連公司款項作出備抵。確定備抵時需予運用判斷及估計。倘預期貿易及其他應收款項和應收關連公司款項之可收回水平與原先估計不同，有關差額將會影響估計變動之期間之貿易及其他應收款項和應收關連公司款項以及呆賬開支之賬面值。

4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

物業、廠房及設備的預計可使用年期

寰島旅遊投資董事釐定旅遊投資集團物業、廠房及設備的預計可使用年期及相關折舊費用。此預計以類似性質及性能的物業、廠房及設備實際可使用年期的歷史經驗為基礎，並假設中國政府將繼續重續授予一間附屬公司的已於二零零九年十二月到期的海域使用權，而旅遊投資集團大部份物業、廠房及設備均位於有關海域。有關附屬公司自海域使用權於二零零九年期滿後一直在此海域內經營。旅遊投資集團自那時起一直在就續期與中國政府協商。寰島旅遊投資董事認為，預計相關附屬公司獲得中國政府同意，相關附屬公司於延續足以支持旅遊投資集團海洋娛樂服務的海域使用權並不存在重大困難，而且不會招致高昂的成本。因此，物業、廠房及設備於當前預計可使用年期的折舊是基於海域使用權能夠成功且不斷續期。倘若海域使用權續期申請被拒，預計可使用年期及相關折舊費用可能發生重大變動。當可使用年期少於當前估計時，寰島旅遊投資董事將會增加折舊費用，或對與海域使用權有關的資產作出沖銷或減值。

5. 資本風險管理

旅遊投資集團的資本管理旨在確保旅遊投資集團可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。

旅遊投資集團的資本架構包括債務淨值(指應付關連公司款項扣除現金及現金等價物)，旅遊投資集團擁有人應佔權益(包括實繳資本及包括留存溢利在內的儲備)。

寰島旅遊投資董事會按持續基準對資本架構進行檢討。檢討工作之一部份乃董事對資本成本及各類資本的相關風險進行審議，並將透過支付股息及新的融資使整體資本架構保持平衡。

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括現金 及現金等價物)	<u>57,487</u>	<u>138,305</u>	<u>88,997</u>	<u>94,527</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>64,420</u>	<u>21,062</u>	<u>18,961</u>	<u>13,258</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

旅遊投資集團的主要金融資產及負債包括貿易及其他應收款項、應收(應付)關連公司款項、銀行結存及現金以及貿易及其他應付款項。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低信貸風險、外匯風險及流動資金風險的政策。寰島旅遊投資董事管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

信貸風險

旅遊投資集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收關連公司款項及銀行結存。

為儘量降低信貸風險，寰島旅遊投資董事已委派一個小組專門負責確定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取後續行動收回逾期債務。此外，寰島旅遊投資董事於報告期末檢討每筆應收賬款，以確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，寰島旅遊投資董事認為旅遊投資集團之信貸風險顯著下降。

6. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)**

流動資金之信貸風險有限，因為交易對方主要是被國際信用評級機構給予高信用評級之銀行。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團有來自若干關連公司之集中信貸風險。寰島旅遊投資董事密切監控對方隨後的償還情況。此外，於二零一一年五月三十一日應收關連方款項獲寰島旅遊投資中介控股公司中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)承諾倘若關連方未能償還，誠通香港將悉數清償。就此而言，寰島旅遊投資董事認為信貸風險顯著下降。

外匯風險

旅遊投資集團所有收入以及所有支出和資本支出均使用人民幣，寰島旅遊投資董事認為旅遊投資集團並無面臨任何匯兌風險。

流動資金風險管理

寰島旅遊投資董事已建立適當的流動資金風險管理框架，以滿足旅遊投資集團的短期、中期及長期融資及流動資金管理要求。為管理流動資金風險，旅遊投資集團維持充足的銀行結餘，並持續監察預測及實際現金流以及金融負債的到期情況。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團所有非衍生金融負債均為無息負債，其剩餘合約期限為按要求隨時償還。金融負債未貼現現金流與其賬面值相同。

(c) 公平值

寰島旅遊投資董事認為，於報告期末按攤銷成本列賬的所有金融資產及金融負債的賬面值均與其相應的公平值相若。

7. 分類資料

旅遊投資集團有兩個報告分類，即(i)提供酒店及飲食服務；及(ii)向遊客提供海洋娛樂服務。寰島旅遊投資的董事為主要營運決策者，已檢討旅遊投資集團之整體業績，以分配業績及評估分類表現。旅遊投資集團主要於中國(所在國家)經營業務，其所有業績均源自其中國業務。由於旅遊投資集團之非流動資產均位於中國，故此並未呈列有關該等資產之分析。

下列呈報之全部分類收益均來自外部客戶。

旅遊投資集團按報告分類劃分之收益及資產分析如下。

分類收益及業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額			
分類營業額	16,347	14,180	30,527
業績			
分類溢利	6,145	917	7,062
未分配其他收入			3
未分配公司開支			(1,173)
應收關連公司款項估算利息收入			3,089
註銷非合併附屬公司之收益			120
除稅前溢利			9,101

7. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額			
分類營業額	24,418	14,661	39,079
業績			
分類溢利	11,782	840	12,622
未分配其他收入			11
未分配公司開支			(1,374)
應收關連公司款項估算利息收入			2,463
收購一間附屬公司額外權益之折讓			300
除稅前溢利			14,022

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額			
分類營業額	29,429	14,002	43,431
業績			
分類溢利	15,235	379	15,614
未分配其他收入			368
未分配公司開支			(1,268)
應收關連公司款項估算利息收入			3,065
除稅前溢利			17,779

7. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一零年五月三十一日止五個月(未經審核)

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額			
分類營業額	16,061	7,850	23,911
業績			
分類溢利	9,885	1,460	11,345
未分配其他收入			174
未分配公司開支			(1,103)
應收關連公司款項估算利息收入			1,277
除稅前溢利			11,693

截至二零一一年五月三十一日止五個月

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額			
分類營業額	18,158	8,703	26,861
業績			
分類溢利	8,407	2,501	10,908
未分配其他收入			54
未分配公司開支			(135)
應收關連公司款項估算利息收入			3,138
除稅前溢利			13,965

7. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

報告分類之會計政策與本報告附註3所述的旅遊投資集團之會計政策相同。分類溢利是指各分類賺取的溢利，不包括中央行政費用及董事酬金及應收關聯公司款項的估算利息。此乃呈報予營運決策人用作資源分配及評估分類表現之衡量方式。

分類資產及負債

旅遊投資集團按報告分類劃分之資產及負債分析如下。

於二零零八年十二月三十一日

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類資產	54,856	34,074	88,930
未分配			40,987
應收關連公司款項折現價值			(2,463)
綜合資產			<u>127,454</u>
	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類負債	22,963	3,197	26,160
未分配			39,453
綜合負債			<u>65,613</u>

7. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

於二零零九年十二月三十一日

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類資產	42,827	28,114	70,941
未分配			104,037
應收關連公司折現價值			(3,065)
綜合資產			<u>171,913</u>

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類負債	9,245	2,590	11,835
未分配			10,065
綜合負債			<u>21,900</u>

於二零一零年十二月三十一日

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類資產	58,055	26,896	84,951
未分配			79,995
應收關連公司折現價值			(3,138)
綜合資產			<u>161,808</u>

7. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

於二零一零年十二月三十一日(續)

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類負債	10,748	2,606	13,354
未分配			6,501
綜合負債			19,855

於二零一一年五月三十一日

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類資產	67,314	29,127	96,441
未分配			71,497
綜合資產			167,938

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分類負債	11,299	2,377	13,676
未分配			524
綜合負債			14,200

7. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 除非合併附屬公司、若干物業、廠房及設備、關連公司欠款、寰島旅遊投資銀行結餘及現金外，所有資產已分配至報告分類。
- 除貿易及其他應付款項及寰島旅遊投資應付關連公司款項外，所有負債已分配至報告分類。
- 並無資產或負債由報告分類共同使用。

其他分類資料

計入分類業績或分類資產計量的金額：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置非流動資產 (金融工具除外)	4,323	465	346	5,134
出售物業、廠房及設備 之虧損	(420)	(20)	—	(440)
物業、廠房及設備之折舊	(885)	(4,618)	(12)	(5,515)
預付租賃款項攤銷	—	(129)	—	(129)
註銷一間非合併附屬 公司之收益	—	—	120	120
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

7. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置非流動資產 (金融工具除外)	3,266	72	1,076	4,414
出售物業、廠房及設備 之虧損	(44)	(41)	—	(85)
物業、廠房及設備之折舊	(1,208)	(2,816)	(127)	(4,151)
預付租賃款項攤銷	—	(129)	—	(129)
收購一間附屬公司額外 權益之折讓	300	—	—	300

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置非流動資產 (金融工具除外)	44,096	394	384	44,874
出售物業、廠房及 設備之虧損	(13)	—	—	(13)
物業、廠房及設備之折舊	(1,990)	(2,699)	(207)	(4,896)
預付租賃款項攤銷	—	(129)	—	(129)

7. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一零年五月三十一日止五個月(未經審核)

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置非流動資產 (金融工具除外)	20,343	15	—	20,358
物業、廠房及設備之折舊	(615)	(1,220)	(87)	(1,922)
預付租賃款項攤銷	—	(54)	—	(54)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一一年五月三十一日止五個月

	海洋 娛樂服務 人民幣千元	酒店及 飲食服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
添置非流動資產 (金融工具除外)	4,348	5	—	4,353
出售物業、廠房及設備 之虧損	(227)	—	—	(227)
物業、廠房及設備之折舊	(1,938)	(801)	(72)	(2,811)
預付租賃款項攤銷	—	(54)	—	(54)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

8. 營業額

旅遊投資集團主要在中國海南省從事酒店營運及提供海洋娛樂服務。

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)				
海洋娛樂服務收入	16,236	24,206	29,174	15,913	18,031
酒店服務收入	6,096	6,615	6,622	4,115	4,360
飲食服務收入	5,913	5,692	4,999	2,686	3,252
貨品銷售	273	319	401	178	222
輔助收入	2,009	2,247	2,235	1,019	996
	<u>30,527</u>	<u>39,079</u>	<u>43,431</u>	<u>23,911</u>	<u>26,861</u>

9. 董事酬金及僱員酬金

董事酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度

已付或應付寰島旅遊投資五位董事的酬金如下：

	袁紹理	馮寶忠	沈成湘	張為眾	崔子秋	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—
薪金	—	—	—	661	—	661
補貼	—	—	—	4	—	4
退休金	—	—	—	—	—	—
總酬金	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>665</u>	<u>—</u>	<u>665</u>

9. 董事酬金及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

已付或應付寰島旅遊投資五位董事的酬金如下：

	袁紹理 人民幣千元	馮寶忠 人民幣千元	沈成湘 人民幣千元	張為眾 人民幣千元	崔子秋 人民幣千元	總計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—
薪金	—	—	—	266	—	266
補貼	—	—	—	4	—	4
退休金	—	—	—	—	—	—
總酬金	—	—	—	270	—	270

截至二零一零年十二月三十一日止年度

已付或應付寰島旅遊投資八位董事的酬金如下：

	袁紹理 人民幣千元	馮寶忠 人民幣千元	沈成湘 人民幣千元	張為眾 人民幣千元	崔子秋 人民幣千元	湯笑星 人民幣千元	查日平 人民幣千元	李傑 人民幣千元	總計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—	—	—	—
薪金	—	—	—	—	—	—	215	—	215
補貼	—	—	—	4	—	—	4	—	8
退休金	—	—	—	20	—	—	23	—	43
總酬金	—	—	—	24	—	—	242	—	266

截至二零一零年五月三十一日止五個月(未經審核)

已付或應付寰島旅遊投資八位董事的酬金如下：

	袁紹理 人民幣千元	馮寶忠 人民幣千元	沈成湘 人民幣千元	張為眾 人民幣千元	崔子秋 人民幣千元	湯笑星 人民幣千元	查日平 人民幣千元	李傑 人民幣千元	總計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—	—	—	—
薪金	—	—	—	—	—	—	140	—	140
補貼	—	—	—	2	—	—	2	—	4
退休金	—	—	—	8	—	—	9	—	17
總酬金	—	—	—	10	—	—	151	—	161

9. 董事酬金及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

截至二零一一年五月三十一日止五個月

已付或應付寰島旅遊投資五位董事的酬金如下：

	袁紹理 人民幣千元	湯笑星 人民幣千元	查日平 人民幣千元	李傑 人民幣千元	張為眾 人民幣千元	總計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—
薪金	—	—	95	—	—	95
補貼	—	—	1	—	—	1
退休金	—	—	—	—	—	—
總酬金	—	—	96	—	—	96

於有關期間，旅遊投資集團並無向寰島旅遊投資董事支付任何酬金，作為引誘其加入旅遊投資集團或於其加入旅遊投資集團時之獎勵，或作為其離職之補償。概無寰島旅遊投資之董事於有關期間放棄任何酬金。

僱員的酬金

五名最高薪酬人士包括寰島旅遊投資一名董事(截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月)。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月，餘下四名人士的酬金(分別少於港幣1,000,000元)如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他福利	378	543	765	334	227
退休福利計劃供款	29	33	47	21	24
	407	576	812	355	251

於有關期間，寰島旅遊投資並無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為鼓勵其加入寰島旅遊投資或其加入時之獎勵。

10. 其他收入

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)				
註銷非合併附屬公司收益					
(附註(a))	120	—	—	—	—
應收關連公司款項估算利息收入	3,089	2,463	3,065	1,277	3,138
銀行利息收入	59	43	498	179	61
收購一間附屬公司額外					
權益之折讓 (附註(b))	—	300	—	—	—
其他	5	5	146	25	41
	<u>3,273</u>	<u>2,811</u>	<u>3,709</u>	<u>1,481</u>	<u>3,240</u>

附註：

- (a) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，非合併附屬公司海南寰島福瑞達實業有限公司被註銷。註銷完成後，註銷非合併附屬公司收入約人民幣120,000元確認為損益。
- (b) 旅遊投資集團於二零零九年以代價人民幣6,100,000元收購了海底世界額外20%股權，此後海底世界成為其全資附屬公司。收購一間附屬公司額外權益之折讓約人民幣300,000元計入綜合全面收益表，折讓指於收購日期非控股權益賬面值人民幣6,400,000元與旅遊投資集團支付的代價之差額。

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)				
當期稅項—中國企業所得稅	<u>1,163</u>	<u>2,385</u>	<u>3,424</u>	<u>2,204</u>	<u>2,180</u>

11. 所得稅開支(續)

於二零零七年三月十六日，中國以中國國家主席令第63號頒佈企業所得稅法(「新法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法執行條例。根據新法及執行條例，旅遊投資集團往年有權享受優惠稅率的兩家附屬公司的企業所得稅率由18%逐步上升至二零一二年的25%。旅遊投資集團的其他實體根據新法及新法執行條例繳納25%企業所得稅。

稅項之對賬表載列如下：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)
除稅前溢利	<u>9,101</u>	<u>14,022</u>	<u>17,779</u>	<u>11,693</u>	<u>13,965</u>
按如下企業所得稅稅率計					
算的稅項：(二零零八年：					
18%，二零零九年：					
20%，二零一零年：22%					
及二零一一年：24%)	1,638	2,804	3,911	2,572	3,352
不可扣稅開支之稅務影響	58	67	130	23	140
毋須課稅收入之稅務影響	(556)	(555)	(699)	(281)	(754)
動用先前未確認之稅項虧					
損之稅務影響	(209)	(229)	(113)	(321)	(599)
未確認稅項虧損之					
稅務影響	69	149	136	144	34
附屬公司不同稅率之影響	<u>163</u>	<u>149</u>	<u>59</u>	<u>67</u>	<u>7</u>
所得稅開支	<u>1,163</u>	<u>2,385</u>	<u>3,424</u>	<u>2,204</u>	<u>2,180</u>

11. 所得稅開支(續)

將於到期之稅項虧損：

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
二零一二年	4,144	3,004	2,489	—
二零一三年	385	385	385	385
二零一四年	—	739	739	739
二零一五年	—	—	621	621
二零一六年	—	—	—	136
	<u>4,529</u>	<u>4,128</u>	<u>4,234</u>	<u>1,881</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日，旅遊投資集團可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損分別約為人民幣4,529,000元、人民幣4,128,000元、人民幣4,234,000元以及人民幣1,881,000元。鑒於無法預測日後溢利，故於有關期間並無確認延稅項資產。

12. 年內／期內溢利

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
年內／期內溢利已扣除：					
董事酬金(附註9)	665	270	266	47	96
員工退休福利計劃供款	30	249	279	94	158
其他員工費用	<u>5,449</u>	<u>7,980</u>	<u>8,522</u>	<u>3,816</u>	<u>4,379</u>
員工費用合計	<u>6,144</u>	<u>8,499</u>	<u>9,067</u>	<u>3,957</u>	<u>4,633</u>
物業、廠房及設備之折舊	5,515	4,151	4,896	1,922	2,811
預付租賃款項攤銷	129	129	129	54	54
出售物業、廠房及設備之虧損	440	85	13	—	227

12. 年內／期內溢利(續)

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)	
以下項目有關之經營租賃租金：					
一土地及樓宇	595	569	595	175	193
一海域使用權	159	238	196	82	103
	<u>754</u>	<u>807</u>	<u>791</u>	<u>257</u>	<u>296</u>
及計入：					
銀行利息收入	59	43	498	179	61
應收關連公司款項估算					
利息收入	<u>3,089</u>	<u>2,463</u>	<u>3,065</u>	<u>1,277</u>	<u>3,138</u>
利息收入總額	<u>3,148</u>	<u>2,506</u>	<u>3,563</u>	<u>1,456</u>	<u>3,199</u>
收購一間附屬公司額外					
權益之折讓	<u>—</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

13. 每股盈利

由於在本報告內收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

14. 股息

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
	止年度			止五個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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)	
年內／期內宣派及派付之股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,277</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

寰島旅遊投資於截至二零一零年十二月三十一日止年度宣派及派付二零零九年度之末期股息合共為人民幣19,277,000元。

15. 物業、廠房及設備

	酒店 樓宇	傢俬、 固定裝置 及設備	汽車及 船舶	水務 設備	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於二零零八年一月一日	25,478	10,714	13,788	905	50,885
添置	80	401	4,640	13	5,134
出售	—	(55)	(3,139)	(299)	(3,493)
於二零零八年十二月三十一日	25,558	11,060	15,289	619	52,526
添置	270	92	2,941	1,111	4,414
出售	—	(738)	(891)	(322)	(1,951)
於二零零九年十二月三十一日	25,828	10,414	17,339	1,408	54,989
添置	—	43	2,461	17,630	20,134
出售	—	(274)	(678)	—	(952)
於二零一零年十二月三十一日	25,828	10,183	19,122	19,038	74,171
添置	—	787	17,061	1,099	18,947
出售	—	—	(8,820)	—	(8,820)
於二零一一年五月三十一日	25,828	10,970	27,363	20,137	84,298
累計折舊					
於二零零八年一月一日	5,431	4,985	10,661	409	21,486
年內撥備	1,989	752	2,670	104	5,515
出售時抵銷	—	(54)	(2,762)	(114)	(2,930)
於二零零八年十二月三十一日	7,420	5,683	10,569	399	24,071
年內撥備	1,995	763	1,267	126	4,151
出售時抵銷	—	(310)	(802)	(290)	(1,402)
於二零零九年十二月三十一日	9,415	6,136	11,034	235	26,820
年內撥備	1,920	737	1,627	612	4,896
出售時抵銷	—	(4)	(292)	—	(296)
於二零一零年十二月三十一日	11,335	6,869	12,369	847	31,420
期內撥備	401	375	1,195	840	2,811
出售時抵銷	—	—	(7,911)	—	(7,911)
於二零一一年五月三十一日	11,736	7,244	5,653	1,687	26,320

15. 物業、廠房及設備(續)

	酒店樓宇	傢俬、 固定裝置 及設備	汽車及 船舶	水務 設備	總額
	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
賬面值					
於二零零八年十二月三十一日	<u>18,138</u>	<u>5,377</u>	<u>4,720</u>	<u>220</u>	<u>28,455</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>16,413</u>	<u>4,278</u>	<u>6,305</u>	<u>1,173</u>	<u>28,169</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>14,493</u>	<u>3,314</u>	<u>6,753</u>	<u>18,191</u>	<u>42,751</u>
於二零一一年五月三十一日	<u>14,092</u>	<u>3,726</u>	<u>21,710</u>	<u>18,450</u>	<u>57,978</u>

物業、廠房及設備按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後，按以下年率以直線法計算折舊以撇銷其成本：

酒店樓宇	10%
傢俬、固定裝置及設備	10% - 20%
汽車及船舶	10% - 20%
水務設備	6.67% - 20%

16. 預付租賃款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預付租賃款項總額：				
在中國持有的				
中期租賃土地	4,270	4,141	4,012	3,958
減：列作流動資產的				
一年內攤銷金額	<u>(129)</u>	<u>(129)</u>	<u>(129)</u>	<u>(129)</u>
	<u>4,141</u>	<u>4,012</u>	<u>3,883</u>	<u>3,829</u>

預付租賃款項之變動如下：

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
賬面值				
於一月一日	4,399	4,270	4,141	4,012
年內／期內開支	<u>(129)</u>	<u>(129)</u>	<u>(129)</u>	<u>(54)</u>
於十二月三十一日	<u>4,270</u>	<u>4,141</u>	<u>4,012</u>	<u>3,958</u>

預付租賃款項按45年之租約年期攤銷。

17. 一間共同控制實體之投資

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，旅遊投資集團之50%共同控制實體，三亞亞龍灣中寰濱海公園管理有限公司（一間實繳資本為人民幣1,000,000元的中國公司）予以註銷，作出分派人民幣500,000元。三亞亞龍灣中寰濱海公園管理有限公司於註銷前從事於物業開發。在其註銷前，於三亞亞龍灣中寰濱海公園管理有限公司之投資按成本減累計減值損失入賬，賬面值為人民幣500,000元。並未就該共同控制實體的註銷確認任何損益。

於截至二零零八年十二月三十一日止之年度直至其註銷日期，由於旅遊投資集團無法獲得該共同控制實體之相關財務資料，旅遊投資集團並未根據香港會計準則第31號採用權益法對其應佔該共同控制實體之經營業績及淨資產入賬處理。

18. 非合併附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非合併附屬公司				
一 按成本	36,000	—	—	—

於二零零八年及二零零九十二月三十一日，非合併附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊地址	實繳資本	旅遊投資集團所持有		主要業務
			實繳資本比例		
			二零零八年	二零零九年	
海口翠島溫泉度假酒店有限公司	中國	人民幣 36,000,000元	100%	不適用	暫停營運 物業發展

除此以外，海南寰島福瑞達實業有限公司於二零零八年被旅遊投資集團收購為全資附屬公司，並於二零零八年註銷。註銷完成後，註銷非合併附屬公司收入約人民幣120,000元確認為損益。

於截至二零零八年及二零零九十二月三十一日止年度，該非合併附屬公司並未按照香港會計準則第27號綜合入賬，此乃由於無法獲得其相關財務資料。

18. 非合併附屬公司之投資(續)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，旅遊投資集團向寰島南方(一間同系附屬公司)出售了其於海口翠島溫泉度假酒店有限公司的所有權益，代價為人民幣36,000,000元，即於出售日期其於海口翠島溫泉度假酒店有限公司投資之賬面值。並無就出售確認任何損益。

19. 購置物業、廠房及設備之按金

有關結餘是指用於購置汽車、船舶及水務設備所支付之按金。於截至二零一一年五月三十一日止期間內，約人民幣14,594,000元已轉撥至物業、廠房及設備。

20. 存貨

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
製成品	<u>1,242</u>	<u>1,243</u>	<u>1,306</u>	<u>1,327</u>

21. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款項	128	253	244	289
減：壞賬撥備	<u>(39)</u>	<u>(39)</u>	<u>(39)</u>	<u>(39)</u>
	89	214	205	250
其他應收款項	<u>262</u>	<u>448</u>	<u>1,011</u>	<u>856</u>
貿易及其他應收款項合計	<u>351</u>	<u>662</u>	<u>1,216</u>	<u>1,106</u>

旅遊投資集團一般以現金基準提供酒店房間、飲料及海洋娛樂服務。旅遊投資集團亦給予少量客戶為期60天的賒賬期。

21. 貿易及其他應收款項(續)

按發票日期之貿易應收款項(撇除壞賬撥備後之淨額)之賬齡分析如下:

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
0至60天	<u>89</u>	<u>214</u>	<u>205</u>	<u>250</u>

於接納新客戶之前，旅遊投資集團將評估潛在客戶之信貸質量並按客戶確定信貸限額。授予客戶的限額每年都予以審閱。

在確定貿易應收款項可回收程度時，旅遊投資集團考慮自信貸初始授出日起至報告日期止貿易應收款項信貸質量之變動情況。寰島旅遊投資董事認為除壞賬撥備外，無須作出其他撥備。

於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，分別有約人民幣89,000元、人民幣214,000元、人民幣205,000元及人民幣250,000元之貿易應收款項既未逾期亦未減值。

於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，並無貿易應收款項已逾期但未作計提撥備。

壞賬撥備變動

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初/期初結餘	<u>39</u>	<u>39</u>	<u>39</u>	<u>39</u>

其他應收款項

其他應收款項包括支付給供應商的無抵押、免息且一年內可回收之預付款及按金。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，所有結餘既未逾期亦未減值。

22. 應收關連公司款項

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	5,311	57,731	54,009	70,965
應收直接控股公司款項	41,070	—	—	—
	46,381	57,731	54,009	70,965
減：十二個月內 結清的款項	—	—	—	(70,965)
	<u>46,381</u>	<u>57,731</u>	<u>54,009</u>	<u>—</u>

應收同系附屬公司及直接控股公司之款項乃非貿易性質。結餘為免息、須於要求時償還且無抵押。於二零一一年五月三十一日之結餘獲誠通香港承諾倘若出現關連公司無法償還之情形悉數清償。寰島旅遊投資之董事認為，相關金額可以在接下來的十二個月內償還。

23. 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘包括以現行市場利率計息之短期銀行存款。

24. 貿易及其他應付款項

於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，貿易及其他應付款項包括分別為約人民幣5,578,000元、人民幣6,058,000元、人民幣7,141,000元及人民幣7,627,000元之貿易應付款項。按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	815	914	824	1,671
61至180天	27	75	2,702	307
181天至365天	39	547	1,770	2,872
365天以上	4,697	4,522	1,845	2,777
	<u>5,578</u>	<u>6,058</u>	<u>7,141</u>	<u>7,627</u>

採購貨品之賒賬期為60日。旅遊投資集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項處於信貸期限以內。

25. 應付關連公司款項

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項	58,495	15,449	11,884	5,884
應付直接控股公司款項	<u>772</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>59,267</u>	<u>15,449</u>	<u>11,884</u>	<u>5,884</u>

應付同系附屬公司及直接控股公司之款項乃非貿易性質，且為免息、須於要求時償還及無抵押。

26. 實繳資本

寰島旅遊投資成立於二零零七年六月二十八日，註冊資本為人民幣50,000,000元。誠通控股於二零零九年十二月九日向寰島旅遊投資額外注資人民幣86,000,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內及截至二零一一年五月三十一日止五個月內，寰島旅遊投資實繳資本並無變動。

27. 經營租賃承擔

於各報告期末，旅遊投資集團根據不可撤銷經營租約到期應付之租賃物業未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
旅遊投資集團作為承租人				
一年內	565	560	393	399
第二至第五年， 包括首尾兩年	1,700	1,503	1,472	1,460
五年以上	1,530	1,170	810	660
	<u>3,795</u>	<u>3,233</u>	<u>2,675</u>	<u>2,519</u>

在相關期間內，租約主要協定之租期為二至六年。

28. 資本承擔

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
旅遊投資集團財務 資料中有關購置物業、 廠房及設備之已訂約 但未撥備之資本承擔	—	—	3,165	1,583
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,165</u>	<u>1,583</u>

29. 退休福利計劃

旅遊投資集團之中國僱員均為當地政府所經營之國家管理退休福利計劃之成員。旅遊投資集團須按薪金成本之若干百分比向退休福利計劃供款，為該等福利提供資金。旅遊投資集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止各年度及截至二零一零年、二零一一年五月三十一日止五個月，旅遊投資集團向退休福利計劃合共供款分別約為人民幣30,000元、人民幣249,000元、人民幣279,000元、人民幣94,000元(未經審核)及人民幣158,000元。

30. 主要非現金交易

- (1) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，寰島旅遊投資以人民幣10,762,000元從同系附屬公司收購了海南寰島福瑞達實業有限公司並將其註銷。於註銷完成後，錄得之收益約人民幣120,000元並已於截至二零零八年十二月三十一日止年度之損益中確認。註銷時作出之分派人民幣10,882,000元透過與該等同系附屬公司之來往賬目結算。
- (2) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，寰島旅遊投資向一間同系附屬公司出售了其於海口翠島溫泉度假酒店有限公司的所有權益，代價為人民幣36,000,000元，有關款項透過與該同系附屬公司之來往賬目結算。
- (3) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，向寰島旅遊投資權益擁有人派發的股息透過一間同系附屬公司之來往賬目結算。

31. 關連方交易

除附註22及25中所披露之應收(應付)關連公司款項外，旅遊投資集團亦訂立了附註30中所披露的關連方交易。

與其他政府相關實體之交易及結餘

旅遊投資集團自身為中國國務院直接監管之國有企業—誠通控股(誠通控股及其附屬公司合稱「誠通控股集團」)旗下一個大型公司集團之一部分。寰島旅遊投資董事認為，寰島旅遊投資受中國政府最終控制，而旅遊投資集團目前營運所處的經濟環境受中國政府控制、聯合控制或有重大影響之實體(「政府相關實體」)主導。

31. 關連方交易(續)

與其他政府相關實體之交易及結餘(續)

除與誠通控股集團之交易外，旅遊投資集團亦於日常業務過程中在屬政府相關實體之若干銀行及金融機構存放存款。鑒於該等銀行交易的性質，寰島旅遊投資董事認為單獨披露並無意義。

主要管理人員薪酬

主要管理人員之酬金指附註9中所披露之寰島旅遊投資董事之酬金。

(B) 結算日後事項

貴公司與誠通香港及誠通控股分別於二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日訂立了一項協議及補充協議。誠通香港及誠通控股將進行一系列重組。根據該等重組，寰島南方已向寰島旅遊投資轉讓其於海南寰島金行(「寰島金行」)之所有權益。轉讓完成後，寰島金行已成為寰島旅遊投資之全資附屬公司。

根據該等協議，貴公司有條件同意收購寰島旅遊投資及寰島金行之全部已發行股本。收購協議之主要條款載列於貴公司日期為二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日的公告中。於收購事項完成後，旅遊投資集團將成為貴公司之附屬公司。

(C) 結算日後財務報表

旅遊投資集團概無編製二零一一年五月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國誠通發展集團有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零一一年九月三十日

以下為獨立申報會計師德勤·關黃陳方會計師行編製之寰島金行截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月的報告全文，以供載入本通函。以下會計師報告副本可供查閱。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文為吾等就海南寰島金行（「寰島金行」）截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月（「有關期間」）之財務資料（「寰島金行財務資料」）編制之報告，以供載入中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）二零一一年九月三十日就貴公司建議收購海南寰島酒店旅遊投資有限公司（「寰島旅遊投資」）的全部已發行股本而刊發的通函（「通函」）。一系列重組完成後，寰島金行將成為寰島旅遊投資之全資附屬公司。

寰島金行於一九八九年三月十三日於中華人民共和國（「中國」）成立為國有企業。其主要從事金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。

寰島金行採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。寰島金行截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之中國法定財務報表乃根據適用於中國企業之有關會計原則及財務規則編製，並由於中國註冊之註冊會計師利安達會計師事務所有限責任公司審核。

就編製本報告而言，寰島金行之管理層已根據本報告附註3所述之會計政策（該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則）編製於有關期間之管理層賬目（「有關管理層賬目」）。吾等已根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則就寰島金行於有關期間之有關管理層賬目進行吾等認為必需的獨立審核程序，並根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」之規定就有關管理層賬目進行審查。

本報告所載有關期間內寰島金行財務資料乃基於有關管理層賬目編製，就為載入本通函而言，未作出任何調整。

寰島金行之管理層負責編製有關管理層賬目。貴公司之董事對載入本報告之通函之內容負責。吾等負責根據有關管理層賬目編製本報告所載之寰島金行財務資料，以就寰島金行財務資料發表獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，寰島金行財務資料及其附註真實及公平地反映寰島金行於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日之事務狀況及寰島金行於有關期間之虧損及現金流量狀況。

寰島金行截至二零一零年五月三十一日止五個月之可供比較全面收益表、權益變動表及現金流量表以及有關附註（「二零一零年五月財務資料」）乃摘錄自寰島金行同期之未經審核財務資料（乃由寰島金行之管理層僅就本報告之用而編製）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一零年五月財務資料。審閱二零一零年五月財務資料包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一零年五月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一零年五月財務資料在各重大方面未有根據與編製寰島金行財務資料所用一致之會計政策（符合香港財務報告準則）編製。

(A) 財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
營業額	7	42	44	51	23	19
銷售成本		<u>(5)</u>	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
毛利		37	41	50	22	18
其他收入		1	1	1	—	—
銷售費用		(67)	(72)	(66)	—	(15)
行政費用		<u>(97)</u>	<u>(94)</u>	<u>(112)</u>	<u>(77)</u>	<u>(79)</u>
年/期內虧損及 全面開支總額	9	<u><u>(126)</u></u>	<u><u>(124)</u></u>	<u><u>(127)</u></u>	<u><u>(55)</u></u>	<u><u>(76)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	1	1	1	3
聯營公司之權益	11	—	—	—	—
		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
流動資產					
存貨	12	1,002	1,000	999	998
其他應收賬款	13	1	1	—	—
銀行結存及現金	14	53	25	20	41
		<u>1,056</u>	<u>1,026</u>	<u>1,019</u>	<u>1,039</u>
流動負債					
貿易及其他					
應付款項	15	6	8	7	12
應付關連公司款項	16	170	262	383	476
		<u>176</u>	<u>270</u>	<u>390</u>	<u>488</u>
流動資產淨值		<u>880</u>	<u>756</u>	<u>629</u>	<u>551</u>
		<u><u>881</u></u>	<u><u>757</u></u>	<u><u>630</u></u>	<u><u>554</u></u>
資本及儲備					
實繳資本	17	5,000	5,000	5,000	5,000
累計虧損		<u>(4,119)</u>	<u>(4,243)</u>	<u>(4,370)</u>	<u>(4,446)</u>
總權益		<u><u>881</u></u>	<u><u>757</u></u>	<u><u>630</u></u>	<u><u>554</u></u>

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	5,000	(3,993)	1,007
年內虧損及全面開支總額	—	(126)	(126)
於二零零八年十二月三十一日	5,000	(4,119)	881
年內虧損及全面開支總額	—	(124)	(124)
於二零零九年十二月三十一日	5,000	(4,243)	757
年內虧損及全面開支總額	—	(127)	(127)
於二零一零年十二月三十一日	5,000	(4,370)	630
期內虧損及全面開支總額	—	(76)	(76)
於二零一一年五月三十一日	<u>5,000</u>	<u>(4,446)</u>	<u>554</u>
於二零一零年一月一日	5,000	(4,243)	757
期內虧損及全面開支總額	—	(55)	(55)
於二零一零年五月三十一日 (未經審核)	<u>5,000</u>	<u>(4,298)</u>	<u>702</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動					
年內／期內虧損	(126)	(124)	(127)	(55)	(76)
就以下項目調整：					
物業、廠房及 設備之折舊	—	—	—	—	1
利息收入	(1)	(1)	(1)	—	—
未計營運資金變動前之 經營現金流量	(127)	(125)	(128)	(55)	(75)
存貨減少	6	2	1	1	1
其他應收款項減少	2	—	1	—	—
貿易及其他應付款項增加 (減少)	2	2	(1)	31	5
應付一間關連公司款項 增加(減少)	60	25	(79)	(18)	2
經營活動使用之現金淨額	(57)	(96)	(206)	(41)	(67)
投資活動					
購買物業、廠房及設備	—	—	—	—	(3)
已收利息	1	1	1	—	—
投資活動產生(使用)之 現金淨額	1	1	1	—	(3)
融資活動產生之現金 來自關連公司的墊款	100	67	200	32	91
現金及現金等價物增加 (減少)淨額	44	(28)	(5)	(9)	21
於年／期初之現金及 現金等價物	9	53	25	25	20
於年／期末之現金及 現金等價物 (指銀行結存及現金)	53	25	20	16	41

財務資料附註**1. 一般資料**

寰島金行是一間於一九八九年三月十三日在中國成立的國有企業，主要從事金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。其直接控股公司寰島南方實業發展有限公司（「寰島南方」）為一間在中國成立的公司，由中國寰島（集團）公司全資擁有。寰島金行的最終控股公司為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）。

寰島金行財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣亦為寰島金行之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

香港會計師公會頒佈了多項新訂或經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），於寰島金行於二零一一年一月一日開始的財政期間生效。就編製及呈列寰島金行於有關期間的財務資料而言，寰島金行已於有關期間內採納所有適用於自二零一一年一月一日開始的財政年度的香港財務報告準則。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

寰島金行並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者 之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露-金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 ³
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²

¹ 於二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一二年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

寰島金行的管理層預計應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對寰島金行的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

寰島金行財務資料乃按歷史成本基準並根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則而編製，包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露資料。

主要會計政策載於下文。

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入乃根據已收或應收代價的公平值計算，並指於一般業務過程中提供服務／出售貨品的應收款項，且已扣除折扣及退款。

貨品銷售收入在交付貨品及所有權轉移後予以確認。

服務收入於提供服務時確認，通常與代銷商品交付及所有權轉移的時間一致。

金融資產產生之利息收入於經濟收入可能流入寰島金行且收入金額能可靠計量時確認。金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按實際適用利率計算，而實際利率乃透過金融資產之預期可用年期內以預計日後收取現金折現至該資產初步確認時之賬面淨值之利率。

稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於年／期內應課稅溢利。應課稅溢利與全面收益表所呈報之溢利不同，原因在於應課稅溢利不包括其他年度／期間應課稅或可扣稅之收益或開支項目，亦不包括毋須課稅及不可扣稅之收益及開支項目。寰島金行之本期稅項負債乃按於報告期末已經制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債於財務狀況表中之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而確認。遞延稅項資產則一般在可能有應課稅溢利可用於沖抵可抵扣臨時差額的情況下，就所有該等可抵扣臨時差額而確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以檢討，並於不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的年度／期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(和稅務法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨寰島金行預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。遞延稅項於損益確認，惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關之情況下，遞延稅項則同樣分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

聯營公司的權益

聯營公司為投資者擁有重大影響力之實體，而非一間附屬公司，亦非於一間合資企業的權益。重大影響力指參與被投資方之財務及經營政策決策之權力，但並無控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法併入寰島金行財務資料。按照權益法，於聯營公司之投資初始於財務狀況表按成本確認，其後進行調整以確認寰島金行分佔聯營公司之損益及其他全面收益。倘寰島金行所佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司應佔的權益(包括實質上構成寰島金行於聯營公司淨投資一部份的任何長期權益)，寰島金行不再確認其應佔的進一步虧損。確認的額外虧損只限於寰島金行須承受的法律或推定義務或代該聯營公司作出的付款。

收購成本高出寰島金行分佔一間聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債公平值之任何數額乃確認為商譽，有關商譽計入該投資賬面值內。

經重新評估後，寰島金行分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何數額，即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司的權益(續)

應用香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」之規定以釐定是否需要就寰島金行於一間聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

倘寰島金行與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司之權益與寰島金行無關之情況下，才會在寰島金行財務資料確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按照成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備按其估計可使用年期並經考慮其估計殘值後，以直線法於計算折舊以撇銷其成本。

當物業、廠房及設備出售或預計繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備不再確認。因出售或報廢一項物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損被釐定為該項資產的出售所得款項及其賬面值兩者之差額並於損益賬中確認。

資產減值虧損

寰島金行於報告期末均檢討其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已遭受減值虧損。倘任何有關跡象表明出現減值，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調減至可收回金額，並會即時將減值虧損確認列作開支。

3. 主要會計政策(續)

資產減值虧損(續)

倘減值虧損其後沖銷，則有關資產之賬面值將回升至重新估計之可收回金額，惟所增加賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之沖銷將即時確認列作收入。

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本之計算採用先進先出法。

金融工具

當寰島金行成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本(經損益賬按公平值入賬之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時(按情況適用)從金融資產或金融負債(按情況適用)之公平值加入或扣除。

金融資產

寰島金行之金融資產為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間，將估計日後現金收入(包括構成實際利率不可缺少之一部份之已付或已收取之所有費用、交易成本以及其他溢價或折讓)準確折讓至初步確認時之賬面淨值之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。於首次確認後的報告期末，貸款及收款項(包括其他應收款項、及銀行結存和現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

3. 主要會計政策(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項減值

寰島金行於各報告期末就貸款及應收款項作出評估，以作為減值之指標。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項於初步確認後因一項或多項事件而出現減值，對貸款及應收款項之預期未來現金流量造成影響，則計提減值撥備。

減值之客觀證據可能包括：發行人或對方出現重大財政困難；或未能繳付或拖欠利息或本金；或借款人有可能面臨破產或財務重組。

當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損會於損益賬中確認，並以資產的賬面值與估計未來現金流的現值(以金融資產之原本實際利率折現)間之差額計量。

倘於隨後期間減值虧損之數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，則先前確認之減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

寰島金行所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為見證於資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之已攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率是一種在金融負債之預期壽命或更短期間(如適當)內能夠精確折現預計未來現金支出額之利率。

3. 主要會計政策(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關連公司款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

寰島金行發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及寰島金行已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再予以確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

租賃

經營租約之租金按租約年期以直線法確認為開支，惟倘另一有系統基準更能代表所租賃資產經濟利益消耗之時間模式則除外。

倘就訂立經營租約獲取租金優惠，有關優惠會確認為負債。優惠合計整體按直線法確認為租金開支減少，惟倘另一有系統基準更能代表所租賃資產經濟利益消耗之時間模式則除外。

退休福利計劃

向國家管理的退休福利計劃所作之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時作為開支扣除。

4. 資本風險管理

寰島金行的資本管理旨在確保寰島金行可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。

寰島金行的資本架構包括債務淨值(指應付關連公司款項扣除現金及現金等價物)及寰島金行擁有人應佔權益。

寰島金行管理層定期對資本架構進行檢討。檢討工作之一部份乃管理層對資本成本及各類資本的相關風險進行審議，並將透過支付股息及新的融資使整體資本架構保持平衡。

5. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等價物)	54	26	20	41
金融負債				
攤銷成本	176	270	390	488

(b) 財務風險管理目標及政策

寰島金行的主要金融資產及負債包括其他應收款項、銀行結存及現金以及貿易及其他應付款項及應付關連公司款項。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低信貸風險、外匯風險及流動資金風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

5. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)***信貸風險*

流動資金之信貸風險有限，因為交易對方主要是被國際信用評級機構給予高信用評級之銀行。

外匯風險

寰島金行所有收入以及所有支出和資本支出均使用人民幣，管理層認為寰島金行並無面臨任何匯兌風險。

流動資金風險管理

寰島金行管理層已建立適當的流動資金風險管理框架，以滿足寰島金行的短期、中期及長期融資及流動資金管理要求。為管理流動資金風險，寰島金行維持充足的銀行結餘，並持續監察預測及實際現金流以及金融負債的到期情況。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日，寰島金行所有非衍生金融負債均為無息負債，其剩餘合約期限為按要求隨時償還。金融負債未貼現現金流與其賬面值相同。

(c) 公平值

寰島金行管理層認為，於報告期末按攤銷成本列賬的所有金融資產及金融負債的賬面值均與其相應的公平值相若。

6. 分類資料

寰島金行只有一個報告分類，即在中國從事提供金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務，且銷售面向零售客戶。寰島金行管理層為主要營運決策者，已檢討寰島金行之整體業績，以分配業績及評估表現。寰島金行主要於中國（所在國家）經營業務，其所有業績均源自其中國業務。由於寰島金行之非流動資產均位於中國，故此並未呈列有關該等資產之分析。

7. 營業額

寰島金行於有關期間的營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銷售自有貨品	17	8	3	2	2
代理銷售佣金收入	<u>25</u>	<u>36</u>	<u>48</u>	<u>21</u>	<u>17</u>
	<u>42</u>	<u>44</u>	<u>51</u>	<u>23</u>	<u>19</u>

8. 稅項

由於寰島金行於有關期間並無任何應課稅溢利，故此並無作出任何稅項撥備。根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，寰島金行之稅率為25%。

稅項之對賬表載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
年內／期內虧損	<u>(126)</u>	<u>(124)</u>	<u>(127)</u>	<u>(55)</u>	<u>(76)</u>
按25%企業所得稅 稅率計算的稅項	(32)	(31)	(32)	(14)	(19)
未確認稅項虧損之 稅務影響	<u>32</u>	<u>31</u>	<u>32</u>	<u>14</u>	<u>19</u>
年內／期內稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	於十二月三十一日			於五月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
將於以下年度到期之 稅項虧損：					
二零一二年	74	74	74	74	74
二零一三年	126	126	126	126	126
二零一四年	—	124	124	124	124
二零一五年	—	—	127	127	127
二零一六年	—	—	—	—	76
	<u>200</u>	<u>324</u>	<u>451</u>	<u>451</u>	<u>527</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日，寰島金行可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損分別約為人民幣200,000元、人民幣324,000元、人民幣451,000元以及人民幣527,000元。鑒於無法預測日後溢利，故於有關期間並無確認遞延稅項資產。

9. 年內／期內虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內／期內虧損已扣除：					
員工成本 (附註)	72	71	85	39	50
土地及樓宇之經營租賃租金	60	60	60	25	25
已確認為支出之存貨成本	5	3	1	1	1
物業、廠房及設備之折舊	—	—	—	—	1
及計入：					
利息收入	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：寰島金行並未設立董事會。員工成本為支付予寰島金行全體四名員工及亦為有關期間四名最高薪酬人士之酬金。

10. 物業、廠房及設備

	傢俬、 固定裝置及 設備 人民幣千元
成本	
於二零零八年一月一日、於二零零八年、 二零零九年及二零一零年十二月三十一日	2
添置	<u>3</u>
於二零一一年五月三十一日	<u>5</u>
累計折舊	
於二零零八年一月一日、於二零零八年、 二零零九年及二零一零年十二月三十一日	1
期內撥備	<u>1</u>
於二零一一年五月三十一日	<u>2</u>
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	<u><u>1</u></u>
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>1</u></u>
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>1</u></u>
於二零一一年五月三十一日	<u><u>3</u></u>

物業、廠房及設備按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後，按10%年率以直線法計算折舊以撇銷其成本。

11. 聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市股份				
（按成本計算）	2,000	2,000	2,000	2,000
應佔收購後溢利及 其他全面收入	<u>(2,000)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>(2,000)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年五月三十一日，聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊地址	實繳資本	寰島金行 所持有實繳	
			資本比例	主要業務
北京寰島信通科技有限公司	中國	人民幣10,000,000元	20%	暫無營業

寰島金行自二零零七年起已不再確認其分佔聯營公司的虧損。於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至改日所累積之未予以確認之應佔聯營公司虧損金額（基於聯營公司未經審核管理層賬目）被認為並不重大。於二零零八年十二月三十一日之資產總額及負債總額分別約為人民幣23,356,000元。聯營公司於二零零九年開始註銷程序，因此其截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月之相關財務資料無法獲得。

12. 存貨

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
製成品	<u>1,002</u>	<u>1,000</u>	<u>999</u>	<u>998</u>

13. 其他應收款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他應收款項	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

其他應收款項包括無抵押、免息且一年內可回收之預付員工款項。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，所有結餘既未逾期亦未減值。

14. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括以現行市場利率計息之短期銀行存款。

15. 貿易及其他應付款項

購買貨品之賒賬期為30日。於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，所有貿易及其他應付款項按發票日期的賬齡為30日內。

16. 應付關連公司款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付中介控股公司款項	110	177	377	468
應付同系附屬公司款項	<u>60</u>	<u>85</u>	<u>6</u>	<u>8</u>
	<u>170</u>	<u>262</u>	<u>383</u>	<u>476</u>

應付中介控股公司款項乃彼等代表寰島金行支付的款項。該等結餘為免息、無抵押及須於要求時償還。

應付同系附屬公司款項為應付租金，為免息、無抵押及須於要求時償還。

17. 實繳資本

寰島金行成立於一九八九年三月十三日，註冊及實繳資本為人民幣5,000,000元。

18. 退休福利計劃

寰島金行之僱員均為當地政府所經營之國家管理退休福利計劃之成員。寰島金行須按薪金成本之若干百分比向退休福利計劃供款，為該等福利提供資金。寰島金行就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止各年度及截至二零一零年及二零一一年五月三十一日止五個月，寰島金行向退休福利計劃合共供款分別約為人民幣10,000元、人民幣10,000元、人民幣10,000元、人民幣4,000元(未經審核)及人民幣4,000元。

19. 經營租賃承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月三十一日，寰島金行並無根據不可撤銷經營租約應付之租賃物業未來最低租賃付款承擔。

20. 關連方交易

除附註16中所披露之應付關連公司款項外，寰島金行亦訂立了以下關連方交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
支付予／應付一間同系 附屬公司之租金開支	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>25</u>	<u>25</u>

(未經審核)

與其他政府相關實體之交易及結餘

寰島金行自身為中國國務院直接監管之國有企業—誠通控股(誠通控股及其附屬公司合稱「誠通控股集團」)旗下一個大型公司集團之一部分。寰島金行管理層認為，寰島金行受中國政府最終控制，而寰島金行目前營運所處的經濟環境受中國政府控制、聯合控制或有重大影響之實體(「政府相關實體」)主導。

除與誠通控股集團之交易外，寰島金行亦於日常業務過程中在屬政府相關實體之若干銀行及金融機構存放存款。鑒於該等銀行交易的性質，寰島金行董事認為單獨披露並無意義。

20. 關連方交易(續)*主要管理人員薪酬*

於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止各年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月，寰島金行主要管理人員之酬金由中介控股公司承擔。

(B) 結算日後事項

貴公司與誠通控股及 貴公司中介控股公司中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)分別於二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日訂立了一項協議及補充協議。誠通控股及誠通香港將進行一系列重組。根據該等重組，環島南方已將其於寰島金行的全部股權轉讓予同系附屬公司寰島旅遊投資。轉讓完成後，寰島金行已成為寰島旅遊投資之全資附屬公司。

根據該等協議， 貴公司有條件同意收購環島金行及寰島旅遊投資之全部已發行股本。收購協議之主要條款載列於 貴公司日期為二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日的公告中。於收購事項完成後，寰島金行將成為 貴公司之附屬公司。

(C) 結算日後財務報表

寰島金行概無編製二零一一年五月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國誠通發展集團有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零一一年九月三十日

以下為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本可供查閱。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致中國誠通發展集團有限公司董事會有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等謹對載於日期為二零一一年九月三十日的通函（「通函」）附錄四的中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」），及海南寰島酒店旅遊投資有限公司（「寰島旅遊投資」）及其附屬公司（下文統稱「旅遊投資集團」）及海南寰島金行（「寰島金行」（「目標公司」）（與貴集團合稱為「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」）作出報告。有關財務資料由貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供有關建議收購寰島旅遊投資及寰島金行全部已發行股本（「收購事項」）可能對所呈報財務資料之影響。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函第132頁至133頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段以及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料制定意見，並向閣下呈報。除對有關報告刊發日期之收件人承擔之責任外，吾等概不對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料而之前由吾等發出之報告承擔任何責任。

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比較未經調整財務資料與原始文件、考慮調整之支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行工作時，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已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製、該基準與 貴集團會計政策貫徹一致，且有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬適當作出合理之確定。

未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦不一定能代表經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- (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章第29(1)條所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

二零一一年九月三十日

(i) 界定詞彙

除非另有所指，本函件所用詞彙及技術術語與通函所用者具有相同涵義。

(ii) 經擴大集團未經審核備考資產負債表編製基準

經擴大集團未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）之編製，旨在說明收購事項對經擴大集團於二零一一年六月三十日的資產及負債的影響。

就未經審核備考財務資料而言，未經審核備考資產及負債表所載人民幣金額已按二零一一年五月三十一日的匯率人民幣1.00元兌港幣1.20元換算為港幣。

未經審核備考財務資料的編製基礎如下：

- (a) 摘自 貴公司於二零一一年八月二十九日發出的中期報告的 貴集團截至二零一一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表；
- (b) 摘自通函附錄二及三所載會計師報告的旅遊投資集團及寰島金行於二零一一年五月三十一日的經審核財務狀況表；及
- (c) 計及有關附註中所述的未經審核備考調整，該等調整旨在說明假設建議收購已於二零一一年六月三十日完成的情況下收購事項對 貴集團過往財務資料可能造成的影響。

(ii) 經擴大集團未經審核備考資產負債表編製基準(續)

編製未經審核備考財務資料，並未包含目標公司的中介控股公司環島國際有限公司和直接控股公司中國寰島集團香港有限公司的財務狀況，此乃由於環島國際有限公司和中國寰島集團香港有限公司分別於二零一一年八月十二日及二零一一年八月二十三日註冊成立，而 貴公司的董事認為其不會對經擴大集團財務狀況產生重大影響。環島國際有限公司和中國寰島集團香港有限公司為投資控股公司，沒有其他重大業務。

閱讀經擴大集團未經審核備考資產負債表時，應結合通函所載財務資料和通函附錄二及三所載旅遊投資集團及寰島金行之財務資料的會計師報告。

經擴大集團未經審核備考資產負債表僅供說明之用，並且由於其假設性質，未必是指經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期財務狀況。

(iii) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	旅遊投資		寰島		寰島		備考調整			備考經
	本集團	集團	集團	金行	金行				擴大集團	
	港幣千元	人民幣千元	港幣千元	人民幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	附註(1)	附註(2)	附註(3)	附註(2)	附註(3)	附註(4)(8)	附註(5)(8)	附註(6)	附註(7)	
非流動資產										
物業、廠房及設備	8,560	57,978	69,574	3	4	—	8,290	—	—	86,428
預付租賃款項	—	3,829	4,595	—	—	—	98,724	—	—	103,319
投資物業	228,000	—	—	—	—	—	—	—	—	228,000
購買物業、廠房及										
設備按金	—	10,146	12,175	—	—	—	—	—	—	12,175
商譽	—	—	—	—	—	—	—	—	36,286	36,286
受限制銀行結存	4,200	—	—	—	—	—	—	—	—	4,200
融資租賃安排項下										
應收款項	17,569	—	—	—	—	—	—	—	—	17,569
	<u>258,329</u>	<u>71,953</u>	<u>86,344</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>107,014</u>	<u>—</u>	<u>36,286</u>	<u>487,977</u>

(iii) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表(續)

	旅遊投資集團		寰島金行		寰島金行		備考調整		備考經擴大集團	
	本集團 港幣千元 附註(1)	集團 人民幣千元 附註(2)	集團 港幣千元 附註(3)	金行 人民幣千元 附註(2)	金行 港幣千元 附註(3)	港幣千元 附註(4)(8)	港幣千元 附註(5)(8)	港幣千元 附註(6)	港幣千元 附註(7)	港幣千元
流動資產										
存貨	—	1,327	1,592	998	1,198	3,730	—	—	—	6,520
持作銷售物業	42,557	—	—	—	—	—	—	—	—	42,557
持作發展物業	296,196	—	—	—	—	—	—	—	—	296,196
發展中物業	337,033	—	—	—	—	—	—	—	—	337,033
應收一間附屬公司 一名非控股股東之 款項	18,262	—	—	—	—	—	—	—	—	18,262
應收關連公司款項	—	70,965	85,158	—	—	—	—	—	—	85,158
貿易及其他應收款項	33,560	1,106	1,327	—	—	—	—	—	—	34,887
融資租賃安排項下 應收款項	16,186	—	—	—	—	—	—	—	—	16,186
預付租賃款項	—	129	155	—	—	—	3,326	—	—	3,481
可收回稅項	1,223	—	—	—	—	—	—	—	—	1,223
持作買賣證券	2,738	—	—	—	—	—	—	—	—	2,738
短期投資	172,800	—	—	—	—	—	—	—	—	172,800
銀行結存及現金	1,301,129	22,458	26,950	41	48	—	—	(3,200)	—	1,324,927
	<u>2,221,684</u>	<u>95,985</u>	<u>115,182</u>	<u>1,039</u>	<u>1,246</u>	<u>3,730</u>	<u>3,326</u>	<u>(3,200)</u>	<u>—</u>	<u>2,341,968</u>
流動負債										
貿易及其他應付款項	56,234	7,627	9,152	12	14	—	—	—	—	65,400
出售物業之已收按金	78,004	—	—	—	—	—	—	—	—	78,004
應付關連公司款項	403	5,884	7,061	476	571	—	—	—	—	8,035
應付稅項	—	689	827	—	—	—	—	—	—	827
有抵押銀行貸款	60,000	—	—	—	—	—	—	—	—	60,000
無抵押其他貸款	600	—	—	—	—	—	—	—	—	600
	<u>195,241</u>	<u>14,200</u>	<u>17,040</u>	<u>488</u>	<u>585</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>212,866</u>
流動資產淨值	<u>2,026,443</u>	<u>81,785</u>	<u>98,142</u>	<u>551</u>	<u>661</u>	<u>3,730</u>	<u>3,326</u>	<u>(3,200)</u>	<u>—</u>	<u>2,129,102</u>
總資產減流動負債	<u>2,284,772</u>	<u>153,738</u>	<u>184,486</u>	<u>554</u>	<u>665</u>	<u>3,730</u>	<u>110,340</u>	<u>(3,200)</u>	<u>36,286</u>	<u>2,617,079</u>
非流動負債										
遞延稅項負債	2,445	—	—	—	—	933	27,585	—	—	30,963
公司債券	707,990	—	—	—	—	—	—	—	—	707,990
	<u>710,435</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>933</u>	<u>27,585</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>738,953</u>
資產淨值	<u>1,574,337</u>	<u>153,738</u>	<u>184,486</u>	<u>554</u>	<u>665</u>	<u>2,797</u>	<u>82,755</u>	<u>(3,200)</u>	<u>36,286</u>	<u>1,878,126</u>

(iii) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表(續)

附註：

1. 該等數據乃摘錄自本集團於二零一一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司於二零一一年八月二十九日發出的中期報告)。
2. 該等數據乃摘錄自分別載於本通函附錄二及附錄三之旅遊投資集團及寰島金行之財務資料的會計師報告。
3. 該等數據乃摘錄自分別載於本通函附錄二及附錄三之旅遊投資集團及寰島金行之財務資料的會計師報告，並按上文(a)(ii)段所述匯率換算為港幣。
4. 該項調整包括於二零一一年五月三十一日寰島金行持有存貨之公平值超出其賬面值的部分(約港幣3,730,000元)。存貨之評估值乃參考上海黃金交易所於二零一一年五月三十一日公佈的黃金加權平均價計算。按25%所得稅率計算，公平值調整之遞延稅項約為港幣933,000元。
5. 該等調整分別指於二零一一年五月三十一日酒店樓宇及預付租賃款項之公平值超出其賬面值的部分(約港幣8,290,000元及港幣102,050,000元)。酒店樓宇及預付租賃款項之公平值乃參照於二零一一年七月三十一日的估值，而二零一一年五月三十一日與二零一一年七月三十一日的估值並無重大差別。該等資產於二零一一年七月三十一日的估值乃由與經擴大集團並無關連之獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司採用直接比較法進行(載於本通函附錄五)。按25%所得稅率計算，公平值調整之遞延稅項約為港幣27,585,000元。
6. 該項調整反映收購事項直接應佔之預計法律及專業服務費港幣3,200,000元。
7. 根據本公司分別於二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日就收購事項訂立的協議及補充協議，收購事項之代價定為人民幣254,000,000元(以二零一一年七月二十六日的匯率人民幣1.00元兌港幣1.21元為基準，約等於港幣306,989,000元)，此金額乃參照目標公司於二零一一年五月三十一日的淨資產賬面值及目標公司持有的酒店樓宇及預付租賃款項於二零一一年五月三十一日的公平值以及目標公司所經營業務的未來前景釐定。收購事項之代價將按照國務院國有資產監督管理委員會批准的目標公司淨資產的備案確認價(「備案確認金額」)進行調整，有關調整機制載於本公司於二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日刊發的公佈(「調整機制」)。備案確認金額乃基於目標公司的淨資產估值，而目標公司淨資產的估值將按國務院國有資產監督管理委員會的有關規定編製，並由與經擴大集團並無關連之獨立合資格專業估值師進行評估。

(iii) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表(續)

7. (續)

就本未經審核備考財務資料而言，已假設將予發行的本公司普通股的市價為每股港幣0.47元(該價格較二零一一年七月二十六日香港聯合交易所有限公司所報本公司股份的收市價折讓約2.08%)。因此，將會發行653,169,039股本公司普通股。

所確認的商譽港幣36,286,000元指代價港幣306,989,000元超出以下兩項之部份：(i)二零一一年五月三十一日目標公司可識別資產及負債賬面值港幣185,151,000元及(ii)附註4及5所述的公平值調整總計港幣85,552,000元。

根據調整機制，毋須經另行召開的獨立股東大會批准，收購事項代價可調整至高於或低於人民幣254,000,000元，但調整幅度不得超過10%。假設收購事項代價較人民幣254,000,000元之上調幅度超過10%，即調整為人民幣279,400,000元(以二零一一年七月二十六日的匯率人民幣1.00元兌港幣1.21元為基準，約等於港幣337,688,000元)，則將予發行的股份數目將為718,485,943股。收購目標公司相應產生的商譽則為港幣66,985,000元。

就本未經審核備考財務資料而言，除須作出上文附註4及5所述的公平值調整之資產外，於二零一一年五月三十一日，目標公司其餘可識別資產及負債的公平值乃假定相等於其各自的賬面值。特別是在缺乏正式估值的情況下，本公司董事並未對物業、廠房及設備作出任何公平值調整(附註5所述的酒店樓宇除外)，其公平值或會與二零一一年五月三十一日的賬面值存在重大差異。本公司目前正在識別及釐定目標公司可識別資產及負債的公平值。此外，作為收購事項的代價而將予發行的本公司普通股的數目也會視乎備案確認金額而有所不同。此外，本公司的普通股於完成日期的公平值或會與當前備考基準採用的本公司普通股的市值(即港幣0.47元)存在顯著差異。鑒於上文所述，代價的實際公平值及目標集團可識別資產及負債的公平值以及所產生的商譽可能與本未經審核備考財務資料所呈列者有所不同。

本公司董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」評估按當前備考基準計算的商譽於二零一一年六月三十日是否出現減值。根據評估結果，由於包含商譽的現金產生單位的可收回金額(基於運用折現現金流法估計的可使用價值計算)高於收購資產估計之公平值，故沒有減值跡象。因此，商譽沒有減值。

8. 經擴大集團的未經審核備考資產負債表內的遞延稅項調整乃基於所收購資產及負債的估計公平值與估計稅基之間的暫時性差異作出。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就本集團將予收購之物業權益之估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

註冊專業測量師、估值師及物業顧問

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關： 中華人民共和國（「中國」）海南省三亞市田獨鎮亞龍灣旅遊開發區（現稱亞龍灣國家旅遊度假區）寰島海底世界酒店

吾等根據中國誠通發展集團有限公司（下文稱「貴公司」）指示，就標題所述物業（下文稱「該物業」）進行估值。吾等確認曾進行現場視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一一年七月三十一日（以下稱為「估值日」）之價值之意見。

根據吾等之理解，本估值文件將由 貴公司就涉及該物業的建議收購事項用作披露用途。

本函件作為吾等估值報告之一部分，旨在界定所估值之物業，闡明吾等估值之依據和方法，並列出吾等於估值過程中所作之假設和業權調查，以及限制條件。

指示

根據 貴公司之特定指示，除吾等對該物業於估值日之價值之意見外，吾等還須提供土地部分及增加項目各自於呈報價值中所佔比例。此外，吾等亦須提供該物業於二零一一年五月三十一日的估值意見，作參考用途。

估值基準

吾等就該物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，指「物業經適當市場推廣後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）進行，並且按照普遍接納之估值程序和慣例進行，乃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業於現況下將在公開市場出售，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資合營、管理協議或任何會影響其價值之類似安排。此外，估值中並無計及與銷售該物業有關或影響該物業銷售之任何優先購買權或權利，亦無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值中並無就有關所評估之物業之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何支出或稅款作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

除上文所述者外，吾等亦已作出以下假設：

- a) 該物業在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並維持原有間隔，且無任何未授權修改。
- b) 該物業乃在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。

- c) 已就該物業之用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書(另有說明者除外)，吾等對該物業之估值亦以此為準。

估值方法

吾等對該物業之評估乃採用直接比較法進行，即假設該物業可交吉出售，並參考有關市場可供比較之銷售個案或求售案例。

於達致就該物業之土地部分及增加項目各自於估值日所佔呈報價值比例時，吾等已評估供現時使用之該物業土地於估值日之價值並將之從整項物業之估值中扣除，以計算增加項目之價值。

業權調查

吾等獲 貴公司提供多份有關該物業業權之文件。吾等並無檢驗該等文件之正本以核實所有權及確定是否有任何改動之情況而並無反映在交予吾等之複印本上。所有文件及契約僅用作參考用途。

於估值過程中，吾等依賴 貴公司就該物業之業權及權益所提供之意見，以及 貴公司之中國法律顧問嘉源律師事務所(以下稱「中國法律顧問」)就該物業之業權及權益編製之日期為二零一一年九月二十日之法律意見。吾等概不就具法律性質之事宜承擔責任，亦不就假設為良好及可買賣之該物業之業權提出任何意見。

限制條件

吾等曾視察該物業之外部情況及內部情況(倘可能)。然而，吾等並無對該物業進行結構檢查，亦無對等物業之任何樓宇設施進行任何檢測。故此，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之缺陷。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該物業之地盤及建築面積，但已假設交予吾等之文件所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況，以及有否提供適當設施等以供未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何日後發展情況下不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，以及吾等就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他在識別該物業時之相關事宜獲提供之意見。吾等並無查核規劃批准正本，並假設該等物業乃根據有關批准建築、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明外，本報告中所列之貨幣金額一律以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時並無於 貴公司、該物業及其業主或本報告所呈報之價值中擁有權益，亦不擬在將來擁有有關權益。

隨函附奉吾等之估值證書，敬請垂注。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室
中國誠通發展集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
MRICS, MHKIS, MCIREA
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
謹啟

二零一一年九月三十日

附註： 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併之通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。

估值證書

於二零一一年
七月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值
中國海南省三亞市田獨鎮亞龍灣旅遊開發區(現稱亞龍灣國家旅遊度假區)寰島海底世界酒店	<p>該物業為一三星級度假酒店，佔地面積約9,982.90平方米(107,456平方呎)。</p> <p>該發展項目於一九九七年前後建成，包括四幢三至四層高的樓宇及多項配套構築物。該物業共有68間客房及套房，以及各種酒店設施，包括三間多功能廳(可作為餐廳或會議室)、一家酒吧、商店及停車場。</p>	<p>該物業現時由海南寰島海底世界酒店有限公司估用，作酒店經營用途。</p>	<p>人民幣110,000,000元 (見下文附註3及4)</p>
	<p>該物業之總建築面積(不包括附屬構築物)約為5,216.14平方米(56,147平方呎)。</p>		
	<p>該物業獲授之土地使用權作旅遊用途，於二零四五年二月一日到期。</p>		

附註：

- (1) 根據三亞市人民政府出具之日期為一九九九年四月十四日的四份土地房屋權證，該地塊及其上的四幢樓宇均屬海南亞龍灣海底世界旅遊有限公司所有。該物業獲授之土地使用權作旅遊用途，於二零四五年二月一日到期。上述證書之詳情概列如下：

證書編號	幢號	樓層數	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)
三土房(1999)字第0529號	A	3	836.64	1,601.20
三土房(1999)字第0530號	綜合	3	2,109.02	4,036.34
三土房(1999)字第0531號	C	4	1,135.24	2,172.68
三土房(1999)字第0532號	B	4	1,135.24	2,172.68

- (2) 吾等已獲告知，海南亞龍灣海底世界旅遊有限公司及海南寰島海底世界酒店有限公司均為海南寰島酒店旅遊投資有限公司的全資附屬公司。
- (3) 該物業之土地部分及增加項目各自應估之價值分別約為人民幣89,000,000元及人民幣21,000,000元。
- (4) 該物業於二零一一年五月三十一日現況下之市值合理地列示為人民幣110,000,000元。
- (5) 中國法律顧問之意見概述如下：
- a) 海南亞龍灣海底世界旅遊有限公司擁有該物業之土地使用權之適當合法業權。
 - b) 海南亞龍灣海底世界旅遊有限公司擁有該物業之樓宇之適當合法業權，有權轉讓、租賃、按揭及以其他方式處置該物業。
- (6) 根據 貴公司提供予吾等之資料及上述法律意見，有關業權及主要批文及許可證之批授狀況如下：

土地房屋權證 已取得

1. 責任聲明

本通函(董事就此共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及深信,本通函所載資料在各重要方面均準確完備,沒有誤導或欺詐成分,且無遺漏任何事項,致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期,本公司的法定及已發行股本如下:

法定股本:	港幣元
6,000,000,000股股份	600,000,000.00
已發行及繳足股本或入賬列作繳足:	
4,173,434,227股於最後可行日期已發行之 每股面值港幣0.10元之股份	417,343,422.70
705,539,557股於第二份買賣協議完成時將予發行之 每股面值港幣0.10元的股份(假設代價調整至上限)	70,553,955.70
653,169,039股於收購協議完成時將予發行之 每股面值港幣0.10元的股份(假設代價並無調整)	65,316,903.90
718,485,943股於收購協議完成時將予發行之 每股面值港幣0.10元的股份(假設代價調整至上限)	71,848,594.30

本公司股本中所有已發行股份於各方面各自享有同等權益,包括投票、股息及資本回報的權利。於最後可行日期,本公司已發行二零一四年到期利率為4.5%之本金總額為人民幣6億元的債券。請參閱本公司日期為二零一一年五月十一日的公告以獲取進一步資料。

3. 董事權益

- (a) 於最後可行日期，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；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權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目	權益概約百分比
張國通	實益擁有人	365	0.000009%

- (b) 除上文(a)分段所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉，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權益及淡倉。
- (c) 於最後可行日期，概無董事自二零一零年十二月三十一日起（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）於任何經擴大集團之任何成員公司買賣或租用之資產或擬買賣或租用之資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，概無董事，自二零一零年十二月三十一日起（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）於經擴大集團之任何成員公司訂立且對經擴大集團之業務至關重要之任何現存合同或安排中擁有任何重大權益。

4. 主要股東權益

- (a) 於最後可行日期，據董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本公司股東大會表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	股份數目	概約權益
			百分比
World Gain	實益擁有人 (附註2)	2,286,343,570 (L)	54.78%
誠通香港	受控制法團 (附註2)	2,286,343,570 (L)	54.78%
	實益擁有人	1,424,025,000 (L)	34.12%
		(附註3)	
誠通控股	受控制法團 (附註2)	3,710,369,070 (L)	88.90%

附註：

- 字母「L」代表該實體於股份之權益。
 - World Gain之全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港之全部已發行股本則由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於WorldGain持有之所有股份中擁有權益。而根據證券期貨條例，誠通控股亦被視為在誠通香港擁有權益或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
 - 該等股份中，(i)705,539,557股股份指於第二份買賣協議完成後可能配發及發行予誠通香港之代價股份（假設本公司根據第二份買賣協議應付之代價調整至其上限）；及(ii)718,485,943股股份指於收購協議完成後可配發及發行予誠通香港之代價股份（假設本公司根據收購協議應付之代價調整至其上限）。
- (b) 除上文(a)分段所披露者外，據董事所知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

5. 董事服務合約

各董事概無與本公司訂立任何本公司不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

6. 訴訟

二零一零年九月，本公司於中國的一間附屬公司誠通實業投資有限公司（「**誠通實業**」）作為原告對承租人展開訴訟，基於（其中包括）承租人未經授權轉租租賃物業、建造未經授權之構築物（「**構築物**」）並將構築物轉讓予第三方等違反租賃協議之行為，要求終止該租賃協議。於二零一一年九月七日，法院判決誠通實業勝訴並裁定依照誠通實業要求允以終止租賃協議，構築物歸誠通實業所有，而誠通實業須向第三方支付約人民幣5,028,000元購買構築物。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無經擴大之集團的成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，並無任何尚未了結或對經擴大之集團的任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團成員公司曾訂立以下屬於或可能屬於重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立者）：

- (a) 由本公司、誠通控股及誠通香港就延長第二份買賣協議之最後期限訂立之日期為二零零九年十月三十日之第三份補充協議；
- (b) 由本公司之全資附屬公司中實投資有限責任公司（「**中實**」）、北京世紀尊博投資有限公司（「**合營夥伴**」）、諸城鳳凰置地有限公司（「**鳳凰置地**」）、諸城泰豐置地有限公司（「**泰豐置地**」）及諸城港龍置地有限公司（「**港龍置地**」）訂立之日期為二零一零年二月十八日之重組協議，據此，訂約方有條件同意對鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的股權結構及若干債務進行重組；
- (c) 由本公司、誠通控股及誠通香港就進一步延長第二份買賣協議之最後期限訂立之日期為二零一零年四月三十日之第四份補充協議；

- (d) 寰島南方(作為賣方)與寰島集團(作為買方)訂立的日期為二零一零年六月二十八日的股份轉讓協議，據此寰島南方同意出售，及寰島集團同意購買寰島旅遊投資36.76%的股權，總代價為人民幣50,000,000元；
- (e) 由中實(作為賣方)、洛陽眾合置業有限公司(「**洛陽眾合置業**」)(作為買方)及洛陽城南中儲物流有限公司(「**洛陽物流**」)訂立之日期為二零一零年八月十二日之買賣協議，據此，洛陽眾合置業同意購買而中實同意出售洛陽物流全部股權以及洛陽物流所欠中實的貸款，總代價為人民幣61,850,000元；
- (f) 由本公司、誠通控股及誠通香港就進一步延長第二份買賣協議之最後期限訂立之日期為二零一零年十月二十九日之第五份補充協議；
- (g) 由本公司全資附屬公司成洋有限公司(作為賣方)與香港飛燕集團有限公司(「**香港飛燕**」)(作為買方)於二零一零年十二月十四日訂立之有關按代價港幣40,910,000元買賣中國誠通地產集團有限公司全部已發行股本之買賣協議；
- (h) 由本公司全資附屬公司物華(中國投資)有限公司(作為賣方)與香港飛燕(作為買方)於二零一零年十二月十四日訂立之有關按代價港幣95,250,000元買賣Talent Dragon Limited全部已發行股本之買賣協議；
- (i) 由本公司與中國農業銀行股份有限公司香港分行、農銀國際融資有限公司、東亞銀行有限公司、永隆銀行有限公司及招商證券(香港)有限公司(統稱「**承銷商**」)訂立之日期為二零一一年五月十一日之認購協議，據此，承銷商同意認購及支付或促成認購及支付二零一四年到期利率為4.5%之人民幣6億元的債券(「**債券**」)，債券將按總本金額之100%發行，即人民幣6億元；
- (j) 由本公司全資附屬公司誠通實業(作為貸方)、中國物流有限公司(「**中國物流**」)(作為借方)及中國農業銀行股份有限公司(「**農業銀行**」)北京西城分行(作為貸款代理人)所訂立日期為二零一一年七月二十六日之委託貸款協議。據此，誠通實業指示農業銀行擔任貸款代理人，以(其中包括)向中國物流發放本金額為人民幣3,500萬元的貸款，該筆資金將由本集團提供；

- (k) 由本公司與誠通香港訂立之日期為二零一一年七月二十六日之貸款協議，據此，本公司向誠通香港提供一筆本金額為港幣3,500萬元的短期貸款；
- (l) 原收購協議；
- (m) 由本公司全資附屬公司誠通融資租賃有限公司（「誠通融資租賃」）作為委託人及受益人，安信信託投資股份有限公司（「信託公司」）作為受託人及昆山力天投資發展有限公司作為借款人（「借款人」）所訂立日期為二零一一年八月十二日之委託資金管理協議。據此，誠通融資租賃將人民幣5,000萬元的資金委託予信託公司，以便轉借予借款人；及
- (n) 補充協議。

8. 專家資歷

以下為曾於本通函發表意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
保柏國際評估有限公司	註冊專業測量師
聯昌國際	可從事證券及期貨條例下第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供建議）及第6類（就企業融資提供建議）受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後可行日期：

- (a) 保柏國際評估有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）；
- (b) 保柏國際評估有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行概無自二零一零年十二月三十一日起（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）於經擴大集團之任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (c) 保柏國際評估有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行概無自二零一零年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)於經擴大集團之任何成員公司訂立且對經擴大集團之業務而言屬重要之任何現存合約或安排中擁有任何重大權益。

9. 同意書

保柏國際評估有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入彼等各自之意見或函件及／或引述彼等之名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

10. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於經擴大集團業務以外任何與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或很可能構成競爭之業務中擁有權益。

11. 備查文件

下列文件由二零一一年九月三十日起至二零一一年十月十四日(包括該日)期間於一般辦公時間內在本公司於香港之辦事處香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室以及於股東特別大會上，可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (3) 德勤•關黃陳方會計師行所編製之寰島旅遊投資及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月之會計師報告，載於本通函附錄二；
- (4) 德勤•關黃陳方會計師行所編製之寰島金行截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年五月三十一日止五個月之會計師報告，載於本通函附錄三；

- (5) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考資產負債表發出之報告，載於本通函附錄四；
- (6) 保柏國際評估有限公司就本集團將收購的物業權益發出之物業估值報告，載於本通函附錄五；
- (7) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約之副本；
- (8) 本附錄「同意書」一段所述由保柏國際評估有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行發出之書面同意書；
- (9) 第二份買賣協議；
- (10) 本公司於二零一一年一月二十一日刊發之通函；及
- (11) 本通函。

12. 其他事項

- (1) 本公司之註冊及總辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (2) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (3) 本公司之公司秘書為許立德先生，彼乃香港執業律師及英國特許秘書及行政人員學會准會員、香港特許秘書公會准會員及香港證券專業學會會員。

股東特別大會通告



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十月十八日(星期二)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳召開股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過以下將以本公司普通決議案方式提呈之決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准中國誠通香港有限公司(「誠通香港」，作為賣方)、本公司(作為買方)及中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」，作為賣方之保證人)於二零一一年七月二十七日就由本公司根據收購協議收購在英屬處女群島註冊成立之一家公司之全部已發行股本訂立之買賣協議，經本公司、誠通香港及誠通控股於二零一一年八月二十九日訂立之補充協議所補充(「收購協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及協議項下擬進行之交易；
- (b) 批准於完成本通函所載收購協議後按本公司於二零一一年九月三十日刊發之通函(「通函」，註有「B」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)所述及在收購協議之條款規限下發行代價股份(定義見通函)；
- (c) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司採取彼等認為落實及／或使收購協議之條款生效所必須或權宜之所有步驟；及

股東特別大會通告

- (d) 授權董事代表本公司就彼等認為根據收購協議預計進行之事宜所產生、從屬於或關於收購協議預計進行之事宜而簽立所有該等其他文件、文據及協議及採取一切該等行動或事情，以及同意對收購協議之任何條款作出董事認為性質並不屬重大及符合本公司利益之任何修訂。」

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
王洪信
董事總經理

香港，二零一一年九月三十日

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上表決之本公司股東，均有權委派一名或以上代表代其出席及表決。倘委派多於一名代表，則須註明各受委代表所代表股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。如屬聯名持有人，委任表格可由任何一名聯名持有人簽署；惟如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納就有關聯名股份而言在股東名冊內排名較先之聯名登記持有人之投票。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少四十八小時前，送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回隨附之代表委任表格後，本公司股東仍可依願親自出席大會或其任何續會及於會上表決。
4. 交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
5. 按投票方式表決

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司之執行董事為張國通先生、袁紹理先生、王洪信先生和王天霖先生；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生和巴曙松先生。