
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**，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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)

**非常重大出售—出售湖州集團
及
股東特別大會通告**

本公司將於二零零九年六月二十九日星期一下午三時十五分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳三及四召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。不論閣下能否出席大會，敬請閣下按照隨附的代表委任表格印列之指示儘快填妥及交回表格，惟無論如何務請於大會召開時間最少四十八小時前交回本公司之香港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18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零零九年六月十三日

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之財務資料	III-1
附錄四 — 會計師報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「董事會」	指	董事會
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，誠通香港的控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，一位主要股東
「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
「條件」	指	載於本通函「董事會函件」的「買賣協議」一節項下「先決條件」一段中所載完成出售的先決條件
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據買賣協議條款向買方出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司擬於二零零九年六月二十九日星期一下午三時十五分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳三及四召開的股東特別大會，旨在審議並酌情批准買賣協議
「昌和國際」	指	昌和國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖州公司」	指	湖州萬港聯合置業有限公司，於中國成立的中外合資合營企業

釋 義

「湖州集團」	指	昌和國際及湖州公司
「湖州項目」	指	由湖州公司發展的名為清河嘉園的物業項目，位於中國浙江省湖州市西南分區19號、20A號
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士及其附屬公司之第三方
「合營夥伴」	指	香港萬山集團有限公司及浙江雲廈集團有限公司，兩者均為本集團於湖州公司的合營夥伴
「最後可行日期」	指	二零零九年六月十一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	自買賣協議日期起90天屆滿當日(或買賣雙方書面同意的稍後日期)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	佳元國際有限公司，於香港註冊成立的公司，為買賣協議中的買方
「餘下集團」	指	由本集團現有成員公司(除昌和國際及湖州公司外)組成的公司集團，及就本通函附錄二及附錄三而言，計算綜合損益表及綜合現金流量表，以及綜合資產負債表時猶如出售已分別於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日進行
「買賣協議」	指	買賣雙方就該項出售於二零零九年五月二十六日訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	昌和國際每股面值港幣1元的100股股份，即昌和國際100%已發行股本

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第571章)
「股份」	指	本公司每股面值為港幣0.10元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Talent Dragon Limited，本公司全資附屬公司，為買賣協議中的賣方
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

王洪信 (董事總經理)

非執行董事：

顧來雲

徐 震

獨立非執行董事：

鄺志強

徐耀華

勞有安

巴曙松

敬啟者：

註冊辦事處：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓

6406室

非常重大出售—出售湖州集團

緒言

本公司於二零零九年六月一日宣佈，賣方(為本公司的全資附屬公司)與買方於二零零九年五月二十六日就出售及購買昌和國際100%權益訂立買賣協議，代價為港幣272,104,000元。根據上市規則，該項出售構成本公司的非常重大出售，並須經股東批准。

本通函旨在向閣下提供出售的詳情及本集團的進一步資料以及向閣下提呈股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零零九年五月二十六日

訂約方

賣方： Talent Dragon Limited，本公司全資附屬公司。

買方： 佳元國際有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方主要業務為投資控股及(ii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

買賣協議項下擬出售資產

賣方擬出售的銷售股份為昌和國際的100%已發行股本，昌和國際因而持有湖州公司註冊資本約67.08%的權益。

先決條件

待落實如下事項後，買賣協議的完成方可作實：

- (1) 湖州集團及賣方已獲得有關出售的所有必要批准；
- (2) 買方已根據買賣協議條款支付首期訂金(定義見下文)及第二期訂金(定義見下文)；及
- (3) 股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

倘全部條件於最後期限或之前尚未達成，協議項下訂約方的權利及義務須予以停止及終止，惟有關買賣協議的任何先行違約引起的索賠(如有)除外。

截至最後可行日期，條件(2)已獲滿足。

代價

買方須按以下方式向賣方支付銷售股份的代價港幣272,104,000元：

(1) 於簽署買賣協議後五個營業日內：

- 買方須以香港銀行出具的銀行本票或買賣雙方同意的其他方式向賣方或其指定人士支付港幣5,000,000元（「**首期訂金**」）（以港幣或賣方同意的其他貨幣），作為訂金及部分代價。
- 買方須向賣方或其指定人士支付港幣141,504,000元（「**第二期訂金**」）（以港幣或買賣雙方同意的其他貨幣），作為部分代價；及

(2) 於出售完成時，買方須以香港銀行出具的銀行本票或買賣雙方同意的其他方式向賣方或其指定人士支付港幣125,600,000元（以港幣或賣方同意的其他貨幣）。

倘條件於最後期限或之前尚未達成，賣方須於最後期限後五個營業日內將首期訂金（不含利息）及第二期訂金（不含利息）退還給買方。

倘條件已於最後期限或之前獲達成，但由於買方未有遵守買賣協議條款而致使買賣協議未能完成，則賣方(i)有權沒收首期訂金及(ii)須於買賣協議原定完成日期起五個營業日內將第二期訂金（不含利息）退還給買方。

倘條件已於最後期限或之前獲達成，但並非由於買方未有遵守買賣協議條款而致使買賣協議未能完成，則賣方須於買賣協議原定完成日期起五個營業日內將首期訂金（不含利息）及第二期訂金（不含利息）退還給買方。

董事會函件

董事確認，代價乃經買賣雙方公平協商，並慮及(i)本集團向湖州集團的投資成本(約港幣215,800,000元)及(ii)截至二零零八年十二月三十一日止本集團應佔湖州集團的資產淨值(已就提供的股東貸款於資產負債表日後獲豁免約港幣216,000,000元(已扣除湖州集團向本集團一間同系附屬公司即本公司之附屬公司償還應付款項約港幣500,000元)後作出調整)約港幣267,700,000元後達致。

本集團已動用部分出售所得款項人民幣125,200,000元(相等於約港幣141,500,000元)全數償還湖州集團與本集團其他成員公司之間的公司間結餘。剩餘款項將用作本集團的一般營運資金，如有機會，則用作未來投資之用。

完成

買賣協議須於所有條件達成後第五個營業日(或買賣雙方書面同意的稍後日期)完成。

有關湖州集團的資料

昌和國際乃於香港註冊成立的有限公司，並為持有湖州公司約67.08%權益的控股公司。昌和國際除投資於湖州公司之外，並無進行任何其他業務。

湖州公司為二零零五年十二月二日在中國成立的中外合資合營企業，從事住宅公寓發展、建設及營運的業務。於二零零七年一月一日至二零零八年六月下旬期間，湖州公司為昌和國際的共同控制實體。自二零零八年六月下旬起，湖州公司成為本公司的非全資附屬公司，及於最後可行日期，湖州公司的註冊資本為人民幣306,800,000元(相等於約港幣315,000,000元(按投資進行時的實際匯率兌換))，昌和國際持有其中約67.08%的權益，而兩家合營夥伴持有其約32.92%(即20.41%及12.51%)的權益。

湖州公司為發展湖州項目的項目公司。湖州項目已於二零零八年建成，湖州項目的所有單位均已於二零零八年售出，而本集團於相關溢利所佔份額已根據香港財務報告準則錄入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務業績。

董事會函件

昌和國際於二零零八年十二月三十一日未經審核綜合資產總值及資產淨值(按香港財務報告準則編製)分別約為港幣649,000,000元及約港幣174,700,000元。截至二零零八年十二月三十一日止，湖州公司的主要資產為貿易應收款項約港幣376,700,000元及其他應收款項約港幣123,500,000元。昌和國際截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度未經審核溢利／(虧損)淨額(扣除稅項及特殊項目之前及之後)(按香港財務報告準則編製)載列如下：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
扣除稅項及特殊項目的(虧損)／溢利淨額	(1,478)	98,047
	(按權益會計法)	(綜合)
扣除稅項及特殊項目後的(虧損)／溢利淨額	(1,478)	70,620
	(按權益會計法)	(綜合)

出售的財務影響

出售完成後，本公司將不再於昌和國際及湖州公司中持有任何權益，彼等亦不再為本公司的附屬公司。

預計本集團將因出售錄得賬面收益約港幣18,500,000元，金額乃代價(扣除出售預計產生的費用)與截至二零零八年十二月三十一日止本集團應佔湖州集團資產淨值(已就提供的股東貸款於資產負債表日後獲豁免約港幣216,000,000元(已扣除湖州集團向本集團一間同系附屬公司即本公司之附屬公司償還應付款項約港幣500,000元)後作出調整)之間的差額，加上本集團於出售後變現其佔湖州集團匯兌儲備份額至綜合損益表。

出售完成後，本集團於湖州集團不再擁有任何權益。由於湖州項目於二零零八年交付及出售後，湖州集團並無任何業務，故除出售後本集團因出售而錄得的賬面收益外，出售對本集團的盈利不會產生任何重大影響。預計本集團的資產淨值將會增加，增幅為代價(扣除出售擬產生的費用後)與本集團應佔湖州集團資產淨值的差額，且出售完成後湖州集團的資產及負債將不再併入本集團的資產負債表。

出售的原因及益處

本集團目前的主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發。

湖州項目落成後，本集團於二零零八年六月透過向湖州公司增加注資人民幣104,800,000元向其增加投資。當時，本集團向湖州公司注資，乃為物色位於中國浙江省的潛在新物業項目的投資及發展機會。然而，湖州公司至今尚未確定於浙江省內有任何合適的物業投資項目，且鑒於美國次貸危機引發的全球及國內經濟環境的不確定性，董事會為更好地控制風險，決定對有關投資作謹慎處理。該項出售乃本集團變現其投資的良機。

本集團已動用部分出售所得款項人民幣125,200,000元(約相等於港幣141,500,000元)全數償還湖州集團與本集團其他成員公司之間的公司間結餘。剩餘款項將加強本集團的現金狀況，為本集團未來的投資機會做好準備。與此同時，剩餘款項將暫時劃撥作營運資金。

董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)認為，買賣協議條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

於二零零八年十月，本集團與其主要股東誠通香港及其控股公司誠通控股訂立兩份買賣協議，透過誠通香港間接向誠通控股收購多幅土地，包括分別位於遼寧省瀋陽市、廣西省桂林市和江蘇省連雲港市、常州市及大豐市等約130萬平方米的倉儲及辦公用地，將可規劃為商業發展用地，及位於江蘇省大豐市約48萬平方米的住宅與商業用地。有關該建議收購詳情載列於本公司日期為二零零八年十月三十日的公佈及本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。鑒於本集團的建議收購及其他現有項目，董事相信本集團有足夠業務以確保股份繼續於聯交所上市。

上市規則的規定

根據上市規則，該項出售構成本公司的非常重大出售，並須經股東批准。

董事會函件

股東特別大會

本公司將於二零零九年六月二十九日星期一下午三時十五分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳三及四召開股東特別大會，旨在尋求股東審議及酌情批准買賣協議。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

根據上市規則，決議案將以投票的方式在股東特別大會上進行表決。於收購中有重大利益的任何股東及其聯繫人須在股東特別大會上就批准買賣協議的決議案放棄投票。本公司與賣方確認，賣方及其聯繫人(定義見上市規則)並無持有任何股份。董事亦確認，就彼等所悉，概無股東於出售中擁有重大利益(有別於其他股東)。因此，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附的代表委任表格印列之指示填妥，惟無論如何務請於大會召開時間最少四十八小時前交回本公司之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18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦建議

董事認為買賣協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益，故董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

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

二零零九年六月十三日

1. 本集團之債項

於本通函付印前之最後可行日期二零零九年四月三十日營業時間結束時，本集團有未償還銀行貸款約港幣135,600,000元，由一間附屬公司的少數股東擔保。銀行貸款餘額中，約港幣109,610,000元乃由本集團售予湖州地方政府之已建成物業的土地使用權作抵押。於二零零九年四月三十日，本集團無抵押及無擔保貸款包括其他貸款港幣3,260,000元、應付附屬公司一名少數股東之貸款約港幣36,054,000元、應付附屬公司少數股東之款項約港幣3,979,000元及應付一間附屬公司一名少數股東之全資附屬公司款項約港幣8,995,000元。

除上文或本通函其他部分披露者以及集團間負債外，本集團於二零零九年四月三十日營業時間結束時並無任何已發行及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。

2. 營運資金

經計及餘下集團之內部資源及預計出售所得款項淨額，在沒有不可預見的情況下，董事認為餘下集團目前具備足夠營運資金，足以應付本通函日期起計未來十二個月所需。

3. 財務及業務前景

中國的房地產開發景氣指數自二零零七年下半年開始下降，跌勢在二零零八年又繼續加深。這反映了房地產行業經過多年的快速發展後，開始進入調整周期的自身規律；國際金融危機的爆發及其給中國帶來的廣泛影響，又是進一步加大了行業調整的力度。相信經過這一輪深刻調整，大批實力弱小、或負債過高的房地產公司，以及非以房地產為主營業務的開發商將逐步退出房地產行業，這長遠有利於房地產行業的健康發展。由於本集團財務十分健康，負債率很低，又擁有多種途徑土地來源，房地產行業的調整亦將有利於本集團抓住機會提升在行業的能力和地位。

董事認為，即使在國際金融危機當中，中國經濟發展的基本面和長期向好的趨勢並沒有改變，隨著中國政府擴大內需，調整結構、深化改革、改善民生等各項應對舉措的進展，中國經濟有望率先恢復快速成長。房地產行業的調整幅度與中國宏觀經濟何時走出低谷息息相關。此前中國政府已經推出了許多促進房地產健康發展的舉措；而且中國始終還在城市化的進程中，真實的住房需求還遠遠沒有滿足，這將給房地產行業的發展提供源源不斷的活力。因此，儘管宏觀經濟和房地產行業仍有諸多不確定性和挑戰，但本集團對自身的發展前景及房地產行業前景仍深具信心。本集團二零零九年度在土地資源開發方面，將重點落實與其主要股東簽署的相關土地資產買賣協議。誠如本公司日期為二零零八年十月三十日的公告所宣佈的兩項交易(交易的進一步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)完成後，本集團資產淨值將大幅增加，連同原有儲備，在土地資源儲備開發方面，本集團將擁有可規劃為商業用途的約139萬平方米的倉儲及配套辦公用地，在物業投資開發方面，本集團將擁有約80萬平方米的住宅與商業用地，至少可供建設123萬平方米的物業。本集團將努力實現土地儲備的跨越式增加；並繼續關注誠通控股及／或其他方的相關土地資源的收購機會。在物業投資及發展方面，除做好已有項目外，本集團還將繼續調整資產結構，增加現金儲備和新來源；積極擴大本集團之優勢業務—土地資源開發業務的規模及探索實現工業土地開發的多種盈利模式；積極關注房地產行業的投資與併購機會。本集團還將結合控股股東的優勢，持續關注中央企業結構調整及產業重組帶來的發展機遇。

以下為餘下集團未經審核備考損益表、資產負債表及現金流量表，以及申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就此發出之會計師報告全文，乃為載入本通函而編製。

一. 未經審核備考財務資料

本集團下列備考綜合資產負債表、綜合損益表及綜合現金流量表乃根據以下所載附註之基準而編製，旨在說明出售帶來的影響，猶如出售已於二零零八年十二月三十一日(就備考綜合資產負債表而言)及二零零八年一月一日(就截至二零零八年十二月三十一日止年度之備考綜合損益表及綜合現金流量表而言)進行。編製該等備考財務資料僅供說明用途，並由於其假定性質，有關資料未必能真實反映倘出售於二零零八年十二月三十一日或任何往後日期完成時本集團之財務狀況；或倘出售於二零零八年一月一日或任何往後期間完成時本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務業績及現金流量。

I. 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 未經調整之經審核 綜合資產負債表		備考調整		備考餘下集團於 二零零八年 十二月三十一日 經調整之經審核 綜合資產負債表	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元	港幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	4,338	(887)				3,451
投資物業	89,270					89,270
於聯營公司之權益	50,768					50,768
應收一間聯營公司款項	117,415					117,415
受限制銀行結存	4,200					4,200
	<u>265,991</u>					<u>265,104</u>

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 未經調整之經審核 綜合資產負債表		備考調整		備考餘下集團於 二零零八年 十二月三十一日 經調整之經審核 綜合資產負債表
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元
流動資產					
持作出售物業	25,259				25,259
持作發展物業	270,742				270,742
應收已出售物業款項	376,654	(376,654)			—
貿易及其他應收款項	130,278	(123,527)			6,751
應收同系附屬公司款項	—	(135,826)	135,826		—
應收聯營公司款項	72				72
銀行結存及現金	95,590	(12,124)	(135,312)	271,104	219,258
	<u>898,595</u>				<u>522,082</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	119,527	(78,712)			40,815
申索撥備	4,487				4,487
出售物業之已收按金	10,553				10,553
應付同系附屬公司款項	—	(194,756)	194,756		—
應付直接控股公司款項	—	(21,739)	21,739		—
應付關連公司款項	354				354
應付附屬公司之 少數股東款項	3,979	(1)			3,978
應付主要股東款項	5,752				5,752
應付稅款	15,620	(12,300)			3,320
銀行貸款	164,980	(164,980)			—
其他無抵押貸款	3,260				3,260
應付附屬公司之 一名少數股東款項	36,053				36,053
	<u>364,565</u>				<u>108,572</u>
流動資產淨值	<u>534,030</u>				<u>413,510</u>
總資產減流動負債	<u>800,021</u>				<u>678,614</u>

	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 未經調整之經審核 綜合資產負債表		備考調整	備考餘下集團於 二零零八年 十二月三十一日 經調整之經審核 綜合資產負債表	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	6,846	(1,867)			4,979
	<u>793,175</u>				<u>673,635</u>
股本及儲備					
股本	267,891				267,891
儲備	395,668	(51,762)	(215,981)	271,104	399,029
本公司股東應佔權益	663,559				666,920
少數股東權益	129,616	(122,901)			6,715
	<u>793,175</u>				<u>673,635</u>

附註：

1. 本集團於二零零八年十二月三十一日之未經調整經審核綜合資產負債表摘錄自本通函附錄四的會計師報告。
2. 調整反映終止合併昌和國際有限公司及其附屬公司（「**出售集團**」）於二零零八年十二月三十一日之資產及負債（假設出售已於二零零八年十二月三十一日進行）。

出售集團於二零零八年十二月三十一日少數股東權益經調整金額乃摘錄自本通函附錄四的會計師報告。

3. 調整反映(i)約港幣135,800,000元的還款（假設收取出售之估計現金所得款項後立即償還）；(ii)由出售集團向餘下集團償還應付一間同系附屬公司款項約港幣514,000元；及(iii)免除餘下集團與出售集團間約港幣216,000,000元的公司間結餘。
4. 調整反映約港幣271,100,000元之估計現金所得款項淨額，根據本集團與獨立第三方佳元國際有限公司就出售出售集團訂立的買賣協議（「**買賣協議**」），該金額乃按約港幣272,100,000元之估計現金所得款項總額減去約港幣1,000,000元之當前交易估計法律及專業費用後計算得出。

估計收益約為港幣18,500,000元，乃按下述方式計算：約港幣272,100,000元之估計所得款項(i)減去出售集團約港幣51,700,000元的資產淨值；(ii)減去餘下集團與出售集團之間約為港幣216,000,000元的公司間結餘免除額；(iii)加上出售後撥回之約港幣15,100,000元之匯兌儲備；及(iv)減去當前交易約港幣1,000,000元之估計法律及專業費用。

最終所得款項金額將受買賣協議之條款及條件的規限，出售集團的資產及負債以及出售收益可能與上文所述金額有差異。

II. 未經審核備考綜合損益表

	本集團		備考調整		備考餘下集團	
	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 未經調整之經審核 綜合損益表		備考調整		截至二零零八年 十二月三十一日 止年度經調整之 綜合損益表	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元	港幣千元
營業額	987,954		(976,845)		11,109	
銷售成本	(881,029)		874,761		(6,268)	
毛利	106,925		(102,084)		4,841	
其他收入	6,674		(148)		6,526	
銷售費用	(236)				(236)	
行政費用	(42,242)		3,517		(38,725)	
出售附屬公司之收益	12			56,709	56,721	
申索撥備	(4,487)				(4,487)	
融資成本	(829)				(829)	
應佔聯營公司業績	4,188				4,188	
應佔一間共同控制 實體業績	(668)	668			—	
除稅前溢利	69,337	668	(98,715)	56,709	27,999	
稅項支出	(27,074)		27,427		353	
年度溢利	<u>42,263</u>				<u>28,352</u>	
應佔：						
本公司股東	5,778	668	(34,740)	56,709	28,415	
少數股東權益	36,485		(36,548)		(63)	
	<u>42,263</u>				<u>28,352</u>	

附註：

1. 本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合損益表摘錄自本通函附錄四的會計師報告。
2. 調整反映扣除應佔一間共同控制實體（「**共同控制實體**」，本集團持有其50%的權益）於二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間之業績（假設出售已於二零零八年一月一日進行）。應佔共同控制實體業績表示出售集團主要構成部分湖州萬港聯合置業有限公司（「**湖州萬港**」，為本公司於上述期間的共同控制實體）所產生的業績。下文附註3說明扣除出售集團於二零零八年其餘六個月之業績。
3. 調整反映終止合併出售集團於二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止期間業績。於此期間，本集團透過增加注資取得湖州萬港的控制權，湖州萬港自二零零八年七月一日起成為本集團持有67.08%權益之附屬公司。
4. 調整反映約港幣56,700,000元的估計出售收益（假設出售已於二零零八年一月一日進行）。調整亦假設於二零零八年六月三十日對出售集團增加的注資約港幣118,400,000元已於二零零八年一月一日進行。

估計收益乃按以下方式計算：從估計現金所得款項總額約港幣272,100,000元(i)減去出售集團於二零零八年一月一日約港幣103,900,000元的資產淨值（主要包括於共同控制實體的權益）；(ii)加上出售後回撥之約港幣7,900,000元之匯兌儲備；(iii)減去對出售集團增加的注資約港幣118,400,000元；及(iv)減去當前交易約港幣1,000,000元之估計法律及專業費用。

最終所得款項數額受買賣協議之條款及條件規限，出售集團之資產及負債以及出售收益可能與上文所述金額有差異。

III. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考餘下集團	
	截至二零零八年 十二月三十一日止年度		截至二零零八年 十二月三十一日 止年度經調整之	
	未經調整之經審核 綜合現金流量表		備考調整 綜合現金流量表	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)
經營業務產生之現金流量				
除稅前溢利	69,337	(98,047)	56,709	27,999
就以下項目調整：				
利息收入	(2,569)	148		(2,421)
利息開支	829			829
出售附屬公司收益	(12)		(56,709)	(56,721)
應佔聯營公司業績	(4,188)			(4,188)
應佔一間共同控制 實體業績	668	(668)		—
出售物業、廠房及 設備之收益	(67)			(67)
物業、廠房及設備之折舊	1,224	(109)		1,115
申索撥備	4,487			4,487
應收關連公司款項撥備	607			607
其他應收款項撥備	506			506
暫收款項撥回	(966)			(966)
未計營運資金變動前 經營現金流量	69,856			(28,820)
發展中物業減少	780,196	(780,196)		—
持作銷售物業減少	5,828			5,828
應收出售物業款項增加	(376,654)	376,654		—
貿易及其他應收款項減少	77,107	(76,738)		369
應收票據減少	8,758	(3,390)		5,368
貿易及其他應付款項減少	(18,363)	10,513		(7,850)
出售物業收取之按金減少	(462,750)	465,062		2,312

	本集團		備考調整		備考餘下集團	
	截至二零零八年				截至二零零八年	
	十二月三十一日止年度				十二月三十一日	
	未經調整之經審核				止年度經調整之	
	綜合現金流量表		綜合現金流量表		綜合現金流量表	
	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4)		
經營業務產生(耗用)之現金流量	83,978					(22,793)
已支付之中華人民共和國						
企業所得稅	(9,157)	74				(9,083)
經營活動產生(耗用)之現金淨額	74,821					(31,876)
投資活動產生之現金流量						
收購附屬公司	14,693	(14,693)				—
向一間共同控制實體出資	(5,895)	5,895				—
出售附屬公司	481			271,104		271,585
應收一間同系附屬公司						
款項增加	—	135,826		(135,826)		—
關連公司還款	4,407					4,407
出售物業、廠房及						
設備所得款項	76					76
購買物業、廠房及設備	(1,211)	6				(1,205)
購入持作發展物業	(234,689)					(234,689)
一間聯營公司還款	33,058					33,058
已收利息	2,258	(148)				2,110
註銷一間聯營公司						
而轉入資金	264					264
投資活動(耗用)產生之現金淨額	(186,558)					75,606

	本集團		備考餘下集團	
	截至二零零八年		截至二零零八年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日	
	未經調整之經審核		止年度經調整之	
	綜合現金流量表		備考調整	綜合現金流量表
	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4)
融資活動產生之現金流量				
應付一間同系附屬公司				
款項增加	—	(123,030)		(123,030)
於行使購股權時發行股份	1,598			1,598
已付一間附屬公司少數				
股東之股息	(28,250)	28,250		—
償還一間關連公司貸款	(17,858)			(17,858)
應付少數股東之				
款項增加	1	(1)		—
償還附屬公司之				
少數股東款項	(2,261)	2,261		—
償還銀行貸款	(53,017)	53,017		—
已付利息	(8,733)	8,003		(730)
主要股東貸款	5,650			5,650
附屬公司之少數股東注資	6,780			6,780
	<u>(96,090)</u>			<u>(127,590)</u>
融資活動耗用之現金淨額				
現金及現金等價物減少淨額	(207,827)			(83,860)
於年初之現金及現金等價物	298,626	(46)	46	298,626
外匯匯率變動影響	4,791	(767)		4,024
	<u>95,590</u>	<u>(12,124)</u>	—	<u>135,324</u>
於年末之現金及				
現金等價物，代表銀行				
結存及現金	<u>95,590</u>	<u>(12,124)</u>	—	<u>218,790</u>

附註：

1. 本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合現金流量表摘錄自本通函附錄四的會計師報告。
2. 調整反映扣除出售集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之現金流量(假設出售已於二零零八年一月一日進行)。
3. 調整反映約港幣56,700,000元的估計出售收益(假設出售已於二零零八年一月一日進行)。詳情請參閱未經審核備考綜合損益表附註4。
4. 調整反映(i)因出售而收到之約港幣271,100,000元之估計現金所得款項淨額，該金額乃按以下方式計算：約港幣272,100,000元之估計現金所得款項總額減去約港幣1,000,000元之當前交易之估計法律及專業費用。最終所得款項數額將受買賣協議之條款及條件的規限，出售集團的資產及負債以及出售收益可能與上文所述金額有差異；(ii)約港幣135,800,000元還款(假設收取出售之估計現金所得款項後立即還款)；及(iii)出售集團向餘下集團償還應付同系附屬公司款項約港幣46,000元。

二. 未經審核備考財務資料之會計師報告

Deloitte.

德勤

致中國誠通發展集團有限公司各董事

本行就中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以便就 貴集團出售昌和國際有限公司及其附屬公司100%權益（「建議出售」）可能如何影響所呈列之財務資料提供資料，以供載入日期為二零零九年六月十三日之通函（「通函」）附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第II-1頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

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，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，完全屬 貴公司董事之責任。

本行之責任為遵照上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並僅向閣下報告。對於本行過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料作出之報告，本行不會承擔任何超出於刊發該等報告日期本行對於報告收件人所負責任。

意見基準

本行根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號(Hong Kong Standard on Investment Circular Reporting Engagements 300)「投資通函備考財務資料之會計師報告」(Accountants' Reports on Pro Forma Financial Information in Investment Circulars)進行工作。本行之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、審閱用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論，工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

本行已計劃及進行有關工作，以取得本行認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司董事所作判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假定性質使然，其不能保證任何事項會於日後發生或作為有關指標，亦未必能作為以下事項之指標：

- 貴集團於二零零八年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度或往後任何期間之業績及現金流量。

意見

本行認為：

- a) 未經審核備考財務資料經由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- b) 此基準與 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)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整誠屬合適。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年六月十三日

截至二零零八年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

一. 財務業績

股東應佔餘下集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額及溢利淨額分別約為港幣11,000,000元及約港幣28,000,000元。

二. 業務回顧

分類資料

物業發展業務分別應佔餘下集團截至二零零八年十二月三十一日止年度收入除稅前及虧損約港幣9,421,000元及港幣11,932,000元，而物業投資業務分別應佔本集團收入除稅前及溢利約港幣1,688,000元及港幣300,000元。此外，物業發展及物業投資業務應佔分類資產分別約港幣303,000,000元及港幣96,000,000元。

1. 物業發展

(1) 北京

於二零零八年，餘下集團位於北京西城區之融城物業發展項目（「北京融城」）售出共約1,131平方米之商舖及倉儲面積，為餘下集團貢獻銷售及毛利分別約為港幣9,420,000元及港幣3,530,000元，於二零零八年十二月三十一日，北京融城所有住宅單位已售出，並只餘下101個車位及約共2,070平方米之商舖及倉儲面積。

(2) 山東省諸城市

於二零零八年七月及八月，餘下集團及合營夥伴透過代理成功以約人民幣260,000,000元投標購入位於中國山東省諸城市之四塊土地，地盤面積分別為99,599平方米、133,333平方米、100,000平方米及12,673平方米。餘下集團與合營夥伴分別按80%及20%股權結構成立三間合營公司，以持有及發展該四幅土地。除其中一塊土地之部份地盤面積26,669平方米規劃作五星級酒店，由合營夥伴全權發展及承擔之所有相關成本及開支外，所有這些土地均可主要發展為住房商業物業。

餘下集團正根據中國國內及山東省區域市場的房地產發展趨勢，進行審慎的市場定位和開發策略研究及規劃設計。

2. 物業投資

(1) 廣州

餘下集團位於中國廣州市荔灣區荔灣廣場3樓C區約5,370平方米商鋪，於二零零六年九月開始為餘下集團貢獻收入。於二零零七年五月，餘下集團與原租商戶就續約簽訂新租約，每月租金上升約34%，並於租約期內每年租金再上調5%。二零零八年度為餘下集團貢獻租金收入約人民幣1,040,000元。

(2) 冕業有限公司

餘下集團之全資附屬公司冕業有限公司擁有32%權益之聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零八年繼續分享位於中國上海之東海中心第二期租金之現金流入。東海中心第二期繼續維持高出租率，其全年租金收入約為人民幣64,000,000元，並於二零零八年為餘下集團貢獻現金流入約港幣22,400,000元。

3. 土地資源開發

洛陽

餘下集團透過一間全資附屬公司持有之一幅位於中國洛陽的土地，連同建於其上之庫房，地盤面積約80,000平方米，已整體出租給一合作夥伴作物流中心用途。該幅土地所在區域已劃作商業用途。餘下集團有意視乎未來之市況、資源及有關法律規定而於合適時候申請將其用途由工業用地改為商業用地。

4. 策略投資

水泥

餘下集團之合營公司葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「**葡萄牙誠通**」)於二零零八年十二月，完成收購位於中國江蘇省常州市附近之一間熟料及水泥生產公司，該公司擁有一條每年生產量可達900,000噸熟料的生產線。由葡萄牙誠通擁有97.6%權益的附屬公司葡誠(山東)水泥有限公司(「**葡誠山東**」)於二零零八年投入約人民幣336,000,000元，新建生產線、粉磨站及項目。於二零零八年，葡誠山東及由葡萄牙誠通擁有71.03%權益的附屬公司蘇州南達水泥有限公司轉虧為盈，而葡萄牙誠通二零零八年全年之綜合股東應佔溢利約為港幣20,940,000元。

由於水泥業務非餘下集團之主要業務及餘下集團僅佔葡萄牙誠通20%的股權，於二零零九年四月二日，餘下集團與合營企業夥伴訂立買賣協議，以代價港幣58,000,000元出售餘下集團於葡萄牙誠通所有權益，以集中資源發展餘下集團之主要業務。

三. 前景展望

1. 注資項目

於二零零八年十月，餘下集團與其主要股東中國誠通香港有限公司(「**誠通香港**」)及其最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(「**誠通控股**」)訂立兩份買賣協議，透過誠通香港間接向誠通控股收購多幅土地，分別位於遼寧省瀋陽市、廣西省桂林市和江蘇省連雲港市、常州市及大豐市等城市中心位置可規劃為商業用途的約130萬平方米的倉儲及配套辦公用地，及位於江蘇省大豐市約48萬平方米的住宅與商業用地，並以向誠通香港發行股份的方式支付代價合共約人民幣6.5億元(可予調整)。

管理層認為有關注資符合餘下集團策略及業務定位與及有效利用最終控股股東的資源優勢，餘下集團於沒有資金流出的情況下，可增加大量土地儲備，以增強資產規模及未來盈利能力。並且，將獲注入的多幅土地已經或預期將列入當地的政府商業用地規劃區域，具有良好的升值前景及商業開發價值。

2. 宏觀環境

中國主要城市的物業價格於二零零八年初開始調整。二零零八年下半年的環球金融市場動蕩及信貸危機，進一步影響物業發展商的集資能力，導致中國國內的物業及土地價格下調及市況波動，但由於中國的長遠增長前景及經濟發展，持續城市化政策及其人口日益富裕，餘下集團相信中國房地產市場長遠而言仍屬樂觀。中國政府推行的措施有助穩定中國房地產市場。

餘下集團將及時研究經濟環境的變化，並密切監察市場情況，謀求在變化的環境下發揮相對優勢、把握機遇，調整資產結構，拓展新的投資與發展機會，並於二零零九年致力加強成本控制，優化業務流程，提高營運效率。

資本負債比率

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團按附屬公司少數股東貸款、主要股東貸款及其他貸款約港幣49,040,000元，以及總資產約港幣787,190,000元為基準計算之資本負債比率為6%。

流動資金及資本來源

於回顧年度，餘下集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結存約為港幣219,260,000元，流動資產及流動負債則分別約為港幣522,080,000元及港幣108,570,000元。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣219,260,000元中，合共港幣4,200,000元乃存放於一個獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期(二零零六年六月二十一日)時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之應付附屬公司少數股東之數額約港幣3,980,000元乃無抵押、免息及須應要求償還。應付一名附屬公司少數股東之數額約港幣36,050,000元乃無抵押、免息及將於餘下集團獲得持作開發物業的土地使用權證起計三年內應要求償還。應付主要股東之數額約港幣5,750,000元乃無抵押、須應要求償還及按5%年利率計息。第三方之其他貸款約港幣3,260,000元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣2,100,000元之貸款，該貸款乃按固定利率計息。餘下集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

餘下集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

外匯風險管理

餘下集團之商業活動及業務主要於香港及中國大陸進行，收益及開支以港幣及人民幣結算。餘下集團認為，由於餘下集團之中國業務主要以人民幣計值之收入支付開支，故人民幣升值不會對餘下集團構成重大外匯風險。

人力資源及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團共僱用35名僱員，其中11名受僱於香港，24名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等經驗、能力、資歷及職責性質釐定，並依從目前市場趨勢以保持競爭力。除基本薪酬外，餘下集團向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。本公司董事之薪酬由薪酬委員會考慮本公司之企業目標、個人表現及市場比較數字後決定。本公司已採納一項購股權計劃，據此可授出購股權予董事及合資格僱員以認購本公司股份。購股權計劃摘要載於本通函附錄四之會計師報告附註41。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團並無任何資產抵押。

參考二零零八年的財務資料，倘不包括湖州集團，(i)餘下集團收入將從約港幣988,000,000元減少至約港幣11,000,000元，減少98.9%；(ii)餘下集團股東應佔盈利將從約港幣6,000,000元增加至約港幣28,000,000元，增加366.7%；(iii)總資產及總負債將分別從約港幣1,165,000,000元及約港幣371,000,000元減少至約港幣787,000,000元及約港幣114,000,000元，分別減少32.4%及69.3%。

餘下集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之管理層討論與分析

A. 財務業績

二零零七年乃餘下集團步入拓展業務及規模的年度。餘下集團繼過去數年成功重組工作及策略性轉型之後，於回顧年度內，餘下集團運用重組後的資產實力，擴充資產及投資新商機，以達致未來的增長。餘下集團於二零零七年通過供股募集資金約港幣200,000,000元，用作一般營運資金及日後投資機會。目前餘下集團之財務狀況穩健，擁有低負債比率，穩健資產負債狀況及高流動性資產。

餘下集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利淨額約港幣37,000,000元。

餘下集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之持續經營業務營業額約港幣25,000,000元，主要來自位於中華人民共和國（「中國」）北京的融城物業發展項目（「北京融城」）的銷售收益。

B. 業務回顧

於二零零七年，餘下集團主要業務按照既定的戰略進一步拓展。從本公司之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）收購中國陝西省西安市一個商業住宅發展項目及中國河南省洛陽市一幅工業用地之交易順利完成，並開始為餘下集團貢獻利潤，成為餘下集團參與誠通控股資產業務重組的良好開端。水泥資產重組全部完成，並進行了產能擴張。同時餘下集團積極物色新的項目，為未來發展進行準備。

在鞏固資本基礎方面，餘下集團於年內完成一項供股，募集資金約港幣200,000,000元，增強了公司持續穩健發展的基礎。

分類資料

物業發展業務分別應佔餘下集團截至二零零七年十二月三十一日止年度收入除稅前及溢利／(虧損)約港幣23,000,000元及約(港幣950,000元)，而物業投資業務分別應佔其約港幣2,000,000元及約港幣2,000,000元，水泥貿易及製造業務則分別應佔其約港幣27,000,000元及約港幣5,000元。此外，物業發展、物業投資以及水泥貿易及製造業務應佔分類資產分別約港幣143,000,000元、港幣86,000,000元及零元。

1. 物業發展

1) 西安

餘下集團於二零零七年向誠通控股一間附屬公司以代價人民幣25,600,000元收購西安富祥房地產開發有限公司(「**西安富祥**」)之52%權益，而西安富祥正在發展位於中國西安之一個商業物業項目。於二零零七年下半年，當該項目仍在發展中，其市場價值已顯著上升。董事會經評估該項目的發展前景及開發利潤測算，認為出售乃餘下集團在此投資上的最佳選擇。於二零零七年十月完成以較其收購代價溢價約70%之代價向一獨立第三方出售該52%權益。是項出售對餘下集團貢獻約港幣19,700,000元之稅前利潤。

2) 北京

於二零零七年十二月三十一日，北京融城之所有住宅單位，127個車位及約942平方米之商舖已售出。餘下集團於二零零七年收購中實投資有限責任公司(「**中實**」)餘下之30%權益(「**中實收購**」)，取得中實管理架構之全面控制權，並就中實之任何日後投資及融資安排提供更大彈性。二零零七年餘下集團已通過中實收購了西安、洛陽項目。

2. 物業投資

1) 廣州

餘下集團位於中國廣州市荔灣區荔灣廣場3樓C區約5,370平方米商舖，於二零零六年九月開始為餘下集團貢獻收入。於二零零七年五月，餘下集團與原租商戶就續約簽訂新租約，每月租金上升約34%。二零零七年度為餘下集團貢獻租金收入人民幣1,030,000元。

2) 冕業有限公司

餘下集團之全資附屬公司冕業有限公司擁有32%權益之聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零七年繼續分享位於中國上海之東海中心第二期租金收入。於二零零七年，東海中心第二期繼續維持高出租率，其全年租金收入約人民幣56,000,000元。

3. 土地資源開發

洛陽

餘下集團於二零零七年向誠通控股收購一幅位於中國洛陽的土地，連同建於其上之庫房，地盤面積約80,000平方米。該幅土地所在區域已劃作商業發展用途。餘下集團有意視乎未來之市況、資源及有關法律規定而申請將其用途由工業用地改為商業用地，現時該幅土地及其物流資產已整體出租給一合作夥伴作物流中心用途。

4. 策略投資

水泥

餘下集團自於二零零七年上半年引入在里斯本Euronext交易所上市的國際著名水泥集團CIMPOR-Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.重組水泥業務後，透過轉讓海南礦業有限公司全部權益予葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「合營公司」)，於合營公司中擁有20%的股權。目前合營公司主要控股國內山東和蘇州兩間水泥生產公司。於回顧年度內，綜合合營公司股東應佔虧損減除其綜合融資開支港幣20,790,000元後約為港幣3,490,000元。按權益法合併後股東應佔虧損為約港幣700,000元。為改善國內公司的資產負債結構，降低財務費用，合營公司擬追加對國內公司的資本金投入，於回顧年度內已完成對山東公司注入資本金人民幣270,000,000元，合營公司持有山東公司股權由60%上升到96%。

二零零八年度，合營公司將通過山東公司投資約人民幣600,000,000元，分別在山東新建一條日產5,000噸的新型幹法水泥熟料生產線，在江蘇淮安投資新建一座年產100萬噸的水泥粉磨站，以及為山東公司本部兩條日產2,500噸水泥熟料生產線配套的餘熱發電項目；同時擬追加蘇州公司的資本金並在江蘇、浙江等長三角經濟發達地區的水泥生產企業中物色合適的併購目標。

C. 前景展望

1. 宏觀經濟環境

二零零七年，美國次按危機導致全球金融市場動蕩，石油、農產品等價格上漲導致各國通貨膨脹抬頭。中國經濟繼續保持高速增長，國內生產總值增幅約11.4%，同時居民消費價格指數同比亦上漲4.8%；房地產投資額增加30.2%，全國70個大中城市平均房價上漲7.6%。在科學發展觀背景下，防止通貨膨脹，防止經濟過熱成為國家宏觀調控的主要目標。二零零七年央行多次加息及上調存款準備金率，同時進一步出臺房地產和土地宏觀調控政策。預計二零零八年中國房地產市場整體價格增長將放緩，人民幣繼續加速升值而土地價格穩定提高。

2. 股東背景

餘下集團之最終控股股東誠通控股是國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）直屬的中央企業之一。二零零八年國資委將加快推進中央企業改革和整合重組，到二零一零年使中央企業戶數由現在的150家減少到80至100家。過去兩年間，誠通控股作為國資委資產經營平台之一，整體合併了中國寰島集團和中國唱片總公司，接收了中國普天集團8戶企業，國資委並向誠通控股注資人民幣15億元支持其發展資產經營。誠通控股在中央企業結構調整中發揮著獨特的作用。

餘下集團的主要業務為物業投資發展、土地資源開發和策略投資。我們認為由於餘下集團物業投資發展採取相對靈活的合作發展策略，因此宏觀環境的波動、國家宏觀調控不會影響餘下集團的相關業務的正常開展，並有可能為餘下集團提供一些收購發展的機會。在土地資源開發方面，餘下集團以未來將列入商業開發地段的工業用地為主要收購目標；作為誠通控股唯一於中國大陸以外之上市公司，餘下集團將力爭抓住其擴大資產經營規模帶來的商機。二零零七年已經側重考察、論證了一些誠通控股將退出物流發展的用地及其從接收的中央企業中整理出來的工業用地作為可能的收購對象。由於宏觀因素的影響，於二零零七年完成了洛陽項目的收購；二零零八年有望在土地資源開發方面取得持續的進展。水泥業務目前是餘下集團的主要策略投資業務，餘下集團在二零零八年將聯合葡萄牙水泥集團加快在中國華東地區的水泥投資與並購。餘下集團認為，二零零七年完成的水泥業務重組是餘下集團策略投資的成功模式，這種模式充分體現了餘下集團國內資源整合能力與國際產業集團業務運作能力相結合所產生的商業價值。也為日後餘下集團利用誠通控股中央企業資產經營平臺之背景，操作其他策略投資機會提供了經驗。

董事會對餘下集團未來的發展前景充滿信心。

D. 資本負債比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團按少數股東之貸款及其他貸款約港幣7,000,000元，以及總資產約港幣735,000,000元為基準計算之資本負債比率為1%。

E. 流動資金及資本來源

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣303,000,000元，流動資產及流動負債則分別為港幣359,000,000元及港幣97,000,000元。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結存港幣303,000,000元中，合共港幣4,200,000元乃存放於一個獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期(二零零六年六月二十一日)時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

應付一名少數股東之數額約港幣4,000,000元乃無抵押、免息及須應要求償還。第三方之其他貸款約港幣3,000,000元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣2,100,000元之貸款，該貸款乃按固定利率計息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

F. 外匯風險管理

餘下集團之商業活動及業務主要於香港及中國大陸進行，收益及開支以港幣及人民幣結算。餘下集團認為，由於餘下集團之中國業務主要以人民幣計值之收入支付開支，故人民幣升值不會對餘下集團構成重大外匯風險。

G. 人力資源

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團共僱用30名僱員，其中12名受僱於香港，18名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等職責性質釐定，並依從目前市場趨勢以保持競爭力。

本公司設有一項購股權計劃，可授出購股權予合資格僱員以認購本公司股份。有關購股權計劃之概要載於本通函附錄四所載會計師報告附註第41。

H. 資產抵押

截至二零零七年十二月三十一日止，餘下集團並無抵押資產。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之管理層討論與分析

A. 財務業績

餘下集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣247,000,000元，主要來自餘下集團附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）於中國北京開發的物業項目之銷售收益。

餘下集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利淨額約港幣27,000,000元。

B. 業務回顧

於二零零六年，餘下集團各項業務都取得進展。在拓展主業方面，於二零零七年收購了西安市一個商品住宅發展項目，以提高餘下集團物業開發能力。特別是收購洛陽關林中儲物流中心（「洛陽中國公司」），是餘下集團介入本公司之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）的土地資源開發業務的首次嘗試。另外，餘下集團又引入國際著名的水泥企業重組蘇州南達水泥資產，有利於使餘下集團繼續分享中國水泥行業增長的同時，將精力集中於土地資源開發和物業發展業務。

在鞏固資本基礎方面，本公司於年內完成了定向配售及削減股本，並於二零零七年初啟動了供股程序，有利於提升餘下集團資本素質及籌集主業發展資金。

分類資料

物業發展業務分別應佔餘下集團截至二零零六年十二月三十一日止年度除稅前收入及溢利／（虧損）約港幣247,000,000元及約港幣55,000,000元，而物業投資業務分別應佔其約港幣130,000元及約（港幣790,000元），水泥貿易及製造業務則分別應佔其約港幣44,000,000元及約（港幣16,000,000元）。此外，物業發展、物業投資以及水泥及其他商品貿易及製造業務應佔分類資產分別約港幣122,000,000元、港幣45,000,000元及港幣51,000,000元。

1. 物業發展

1) 中實

中實為餘下集團持70%權益之附屬公司，其主要從事物業發展。中實乃位於中國北京市西城區百萬莊大街9及11號院，稱為融城之住宅/商業發展項目（「融城」）的發展商。截至二零零六年十二月三十一日止年度，餘下集團從出售融城之單位及車位錄得營業額及稅前利潤分別約港幣247,000,000元及港幣55,600,000元。而截至二零零五年十二月三十一日止年度，餘下集團從該項目錄得營業額及稅前利潤分別約港幣114,000,000元及港幣8,200,000元。

於二零零七年三月二十七日，餘下集團就收購中實之30%權益與中實一名少數股東訂立有條件收購協議。完成收購中實之30%權益後，中實將成為餘下集團之全資附屬公司。管理層相信，此舉將令餘下集團可利用中實這一中國物業投資平台，加快在中國大陸的物業發展業務。

2) 收購西安及洛陽中國公司

為進一步促進餘下集團在中國大陸的物業發展業務，餘下集團通過中實訂立兩份協議，以人民幣25,600,000元及人民幣26,700,000元的代價，分別向誠通控股旗下兩家附屬公司，收購西安富祥房地產開發有限公司（「西安中國公司」）的52%股本權益，及洛陽中國公司全部股本權益。

西安中國公司現正發展中國陝西省西安市一個商品住房發展項目，地盤面積約79,000平方米。

洛陽中國公司擁有位於中國河南省洛陽市一幅劃撥土地，連同建於其上的樓房，地盤面積約80,000平方米。現時該幅土地乃用作工業用途，但已劃入地方政府新的商業發展區域，可向洛陽地方政府提出申請將其用途由工業改為商業。

倘若未能於本公司為批准該等收購而即將舉行和召開的股東特別大會上取得獨立股東就上述各項收購的批准，餘下集團所收購的西安中國公司及洛陽中國公司權益將會由有關賣方購回。

上述收購的其他詳情載於本公司在二零零七年三月二十二日發表的公佈內。

2. 物業投資

1) 荔灣廣場

於回顧年度內，餘下集團與廣州穗南房產發展有限公司訂立兩項和解協議，結束兩者之間就中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區（「物業A」）及C區（「物業C」）之糾紛及因此而產生之訴訟。訂立該兩項和解協議讓餘下集團得以保留物業C之約5,370平方米商舖。該物業於二零零六年九月開始為餘下集團貢獻租金收入。

2) 冕業有限公司

於二零零六年一月，餘下集團訂立有條件出售協議（「出售協議」），向一名獨立第三方出售餘下集團全資附屬公司冕業有限公司及借予該附屬公司之股東貸款。冕業有限公司持有Goodwill (Overseas) Limited之32%權益，該項出售已因已經公告的原因而終止。除了原先預料可於出售完成後取得的該出售收益約港幣31,600,000元將不獲確認外，出售終止相信不會對餘下集團的財務和營運狀況構成重大不良影響。Goodwill (Overseas) Limited於二零零六年為餘下集團提供約港幣12,000,000元的淨現金流入。

3. 策略投資

蘇州南達乃餘下集團持71.03%權益之附屬公司，主要從事水泥貿易及製造，截至二零零六年十二月三十一日止年度，其營業額約為港幣44,000,000元及虧損約為港幣1,800,000元。

餘下集團於二零零六年十月十二日就成立合營公司與Cimpor Inversiones SA (「Cimpor」) 訂立認購及股東協議(「認購協議」)。合營公司將作為進一步發展銷售和生產水泥及相關輔助業務的公司。餘下集團於合營公司20%權益的投資，乃透過出讓海南礦業有限公司(其持有蘇州南達註冊資本的71.03%權益)而作出。此外，於二零零六年十月，合營公司已就收購一家在中國山東省從事水泥熟料及水泥生產的公司的60%股本權益訂立協議。現正就該協議項下的收購向山東省地方政府申請所需批文，預料該收購將於二零零七年六月三十日之前完成。

蘇州南達由於地處蘇州近郊，缺乏水泥熟料生產能力，而且水泥生產並非餘下集團主業，所以尋找合作伙伴重組蘇州南達勢在必行。Cimpor的控股公司Cimpor - Cimentosde Portugal, SGPS, S.A.為一家全球排名第九的國際知名水泥企業，借助其全球水泥投資能力和出口業務，以及先進的水泥生產技術和管理水平，未來合營公司將會繼續在中國水泥行業尋找併購目標。這將使餘下集團提升在水泥行業策略投資上的獲利能力。

C. 供股

於二零零七年一月九日，董事會宣佈本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價，透過發行不少於607,051,490股股份集資不少於約港幣200,300,000元(扣除開支前)及透過發行不超過616,021,490股股份集資不超過約港幣203,300,000元(扣除開支前)，基準為於記錄日期(即二零零七年三月十九日)每持有十股現有已發行股份可獲發三股供股股份。決議案已於二零零七年三月十九日舉行的本公司股東特別大會上獲得通過。由於供股而發行的繳足股份預期於二零零七年四月十八日開始買賣。

餘下集團擬將供股所得款項淨額其中約20%用作餘下集團一般營運資金，而約80%則用於香港及中國大陸之日後物業發展。董事會相信供股方式籌集額外資金，讓本公司鞏固其資本基礎，同時向股東提供分享餘下集團增長之機會。

D. 前景展望

餘下集團的主要業務為物業發展、土地資源開發以及策略投資。餘下集團將繼續專注於上述主要業務物色有利餘下集團及股東之投資機遇。餘下集團的物業發展和土地開發業務已於二零零五年及二零零六年取得良好開始。

由於中國經濟未來將繼續高速增長，人民幣預期將持續升值，及居民消費能力不斷增強，本集團認為中國的土地資源將日趨珍貴及有巨大的升值潛力。而餘下集團之最終控股股東誠通控股，是中國最大的綜合倉儲物流服務企業，也是國務院國有資產監督管理委員會兩家資產經營公司之一。誠通控股在擁有中國最多的物流用地的同時，通過承擔中央企業國有資產經營任務，又將不斷獲得新的土地資源。基於此，餘下集團今後除繼續於中國大陸物色合適的投資機會外，亦正在研究結合誠通控股的資產經營業務，以確定納入商業開發地段的工業用地為主要投資收購目標的可行性，以使餘下集團的土地儲備及物業發展規模加快增長。

E. 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團賬面總值約為港幣3,600,000元之廠房及機器已抵押作為餘下集團借款融資之抵押品。

F. 資本負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣16,000,000元，以及總資產約港幣530,000,000元為基準計算之資本負債比率為3%。

G. 流動資金及資本來源

於回顧年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為約港幣122,000,000元，流動資產及流動負債則分別為約港幣230,000,000元及約港幣115,000,000元。於二零零六年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣122,000,000元中，合共港幣4,200,000元乃存放於一個新設獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之有抵押借貸約為港幣9,000,000元，須於一年內償還及按商業利率計息，並以本集團賬面總值約港幣3,600,000元之廠房及機器作抵押。應付一名少數股東之數額約港幣4,000,000元乃無抵押、免息及須應要求償還。第三方之其他貸款約港幣3,000,000元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣2,100,000元之貸款，該貸款乃按固定利率計息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司已發行336,400,000股與現有股份享有同等權益之股份。

H. 外匯風險管理

餘下集團之商業活動及業務主要於香港及中國大陸進行，收益及開支以港幣及人民幣結算。餘下集團認為，由於外匯水平相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率波動對餘下集團並不構成重大風險。

I. 僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，餘下集團共僱用214名僱員，其中12名受僱於香港，202名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據其職責性質釐定，並按目前市場趨勢以保持競爭力。

本公司設有一項購股權計劃，可授出購股權予合資格僱員以認購本公司股份。有關購股權計劃之概要載於本通函附錄四所載會計師報告附註41。

下文為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之會計師報告全文，以供載入本通函。

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：

吾等於下文載列吾等就中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)而編製之報告，以供載入 貴公司刊發日期為二零零九年六月十三日有關建議出售昌和國際有限公司及其附屬公司(「昌和國際集團」)100%權益之通函(「通函」)。

貴公司乃於香港註冊成立之有限公司。 貴公司乃投資控股公司。

截至本報告日期止， 貴公司擁有以下主要附屬公司：

公司名稱	註冊成立/註冊地點及日期	已發行及已繳足股本/註冊資本	貴集團擁有之股本權益			截至本報告日期止	主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
直接持有：							
銀河投資有限公司 (「銀河」)	香港 一九九四年十一月 二十二日	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
祺樂有限公司(「祺樂」)	香港 二零零六年五月十九日	100股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
Merry World Associates Limited (「Merry World」)	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 一九九七年十月十五日	1股面值1美元之 普通股	100%	100%	100%	100%	物業投資
間接持有：							
Boxhill Limited (「Boxhill」)	英屬維爾京群島 一九九四年一月五日	1股面值1美元之 普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國誠通地產集團 有限公司(「誠通地產」)	香港 一九八七年六月十九日	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及已繳足 股本／ 註冊資本	貴集團擁有之股本權益			截至本報告 日期止	主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
間接持有：							
昌和國際有限公司 (「昌和國際」)	香港 二零零五年五月 二十一日	100股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
冕業有限公司(「冕業」)	香港 一九九一年四月九日	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
海南礦業有限公司(「海南」)	香港 一九七三年四月十日	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100%	(附註2)	(附註2)	(附註2)	投資控股
蘇州南達水泥有限公司 (「蘇州南達」)(附註1)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九二年十二月十八日	人民幣101,262,000元	71.03%	(附註2)	(附註2)	(附註2)	水泥貿易及製造
中實投資有限責任公司 (「中實」)(附註1)	中國 一九九七年四月十一日	人民幣100,000,000元	70%	100%	100%	100%	物業發展
洛陽城南中儲物流有限公司 (「洛陽城南」)(附註4)	中國 二零零七年二月十三日	人民幣26,680,000元	不適用	100%	100%	100%	物業投資
湖州萬港聯合置業有限公司 (「湖州萬港」)(附註4)	中國 二零零五年十二月二日	人民幣306,800,000元	(附註5)	(附註5)	67.08%	67.08%	物業發展
諸城港龍置地有限公司 (「諸城港龍」)(附註4)	中國 二零零八年八月十二日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	物業發展
諸城泰豐置地有限公司 (「諸城泰豐」)(附註4)	中國 二零零八年八月十二日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	物業發展
諸城鳳凰置地有限公司 (「諸城鳳凰」)(附註4)	中國 二零零八年八月十二日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	物業發展

截至本報告日期止，貴公司擁有以下主要聯營公司：

公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及已繳足 股本／ 註冊資本	貴集團擁有之股本權益			截至本報告 日期止	主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年		
間接持有：							
Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」)	英屬維爾京群島 一九九二年十二月三日	50,000 股每股面值 1美元之普通股	32%	32%	32%	32%	投資控股
Success Project Investments Limited (「Success Project」) (附註6)	英屬維爾京群島 一九九四年三月三十日	52,000 股每股面值 1美元之普通股	35%	35%	(附註6)	(附註6)	投資控股
葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司 (「葡萄牙誠通」) (附註7)	香港 二零零六年七月十日	245,380,100股每股面值 港幣1元之普通股	20%	20%	20%	(附註7)	投資控股

附註：

- (1) 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。
- (2) 二零零七年六月二十日，海南及蘇州南達已成為貴公司間接持有之聯營公司，詳情參見附註12。
- (3) 於二零零七年三月二十七日，貴集團與中實之少數股東訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司誠通地產，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣20,610,000元(約相等於港幣21,847,000元)。該項交易於二零零七年十二月完成，而中實亦成為外資企業。
- (4) 一間於中國成立之有限公司。
- (5) 湖州萬港為貴集團截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止之共同控制實體。二零零八年六月湖州萬港已成為貴集團一間非全資附屬公司，詳情參見附註44。
- (6) Success Project於截至二零零八年十二月三十一日止年度被撤銷。
- (7) 葡萄牙誠通及其附屬公司20%之權益已於二零零九年四月十四日出售。

鑒於Boxhill、Merry World、諸城港龍、諸城泰豐及諸城鳳凰於並無法定規定須編製經審核財務報表之國家註冊成立或並無進行業務，故 貴公司概無自彼等各自註冊成立／成立日期起為彼等編製經審核財務報表。就本報告而言，吾等已審閱此等公司於有關期間或自彼等各自註冊成立／成立日期起至本報告日期止期間(以較短者為準)之所有相關交易。

吾等於有關期間擔任昌和國際、誠通地產、銀河、祺樂、冕業及海南之核數師。

以下附屬公司之法定財務報表乃根據中國適用會計原則及財務法規編製，並經以下於此等公司成立地點中國註冊之執業會計師審核：

公司名稱	核數師	截至以下日期止財務年度
湖州萬港	湖州匯豐創業會計師事務所有限公司	截至二零零八年十二月三十一日止年度
蘇州南達	蘇州建信會計師事務所有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止年度
中實	北京創紀會計師事務所有限公司	截至二零零六年十二月三十一日止年度
	北京中逸興盛會計師事務所	截至二零零七年十二月三十一日止年度
	北京森和光會計師事務所有限責任公司	截至二零零八年十二月三十一日止年度
洛陽城南	河南匯通聯合會計師事務所	截至二零零七年十二月三十一日止年度
	洛陽威信聯合會計師事務所	截至二零零八年十二月三十一日止年度

吾等已就 貴集團及 貴公司於有關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)進行獨立審核，該報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則、香港會計師公會頒佈之香港核數準則編製，就本報告而言，已根據香港會計師公會建議之會計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

載列於本報告之 貴集團及 貴公司於有關期間之財務資料乃根據有關期間之相關財務報表編製，並無就載入通函而作出任何修訂。

相關財務報表乃 貴公司董事之責任。 貴公司董事亦須對通函(本報告納入其中)之內容負責。吾等負責按相關財務報表編製本報告所載財務資料，以便就財務資料提供獨立意見，並向 閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映 貴集團及 貴公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止之業務以及 貴集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
持續經營業務				
營業額	8	247,263	25,365	987,954
銷售成本		(185,444)	(20,344)	(881,029)
毛利		61,819	5,021	106,925
其他收益	9	18,965	21,099	6,674
銷售費用		(6,655)	(800)	(236)
行政費用		(19,722)	(29,159)	(42,242)
投資物業之公平值變動	19	(1,782)	1,460	—
出售一家附屬公司之收益	45	—	19,724	12
申索撥備	31	—	—	(4,487)
融資成本	10	(140)	(1,296)	(829)
應佔聯營公司業績	21	1	(697)	4,188
應佔共同控制實體業績	22	(728)	(1,475)	(668)
除稅前溢利		51,758	13,877	69,337
稅項支出	11	(17,424)	(9,109)	(27,074)
年內持續經營業務之溢利		34,334	4,768	42,263
已終止經營業務				
年內已終止經營業務(虧損)溢利	12	(1,853)	32,011	—
年內溢利	13	<u>32,481</u>	<u>36,779</u>	<u>42,263</u>

		截至十二月三十一日止年度		
	附註	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔：				
貴公司股東		25,795	35,945	5,778
少數股東權益		6,686	834	36,485
		<u>32,481</u>	<u>36,779</u>	<u>42,263</u>
每股盈利				
來自持續及已終止經營業務	16			
—基本		<u>1.18港仙</u>	<u>1.39港仙</u>	<u>0.22港仙</u>
—攤薄		<u>1.17港仙</u>	<u>1.37港仙</u>	<u>0.22港仙</u>
來自持續經營業務				
—基本		<u>1.29港仙</u>	<u>0.15港仙</u>	<u>0.22港仙</u>
—攤薄		<u>1.28港仙</u>	<u>0.14港仙</u>	<u>0.22港仙</u>

綜合資產負債表

	附註	十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	1,404	3,232	4,338
投資物業	19	45,000	83,740	89,270
於聯營公司之權益	21	264	41,599	50,768
應收聯營公司款項	21	148,605	139,874	117,415
於一間共同控制實體之權益	22	99,740	103,881	—
受限制銀行結存	23	4,200	4,200	4,200
		<u>299,213</u>	<u>376,526</u>	<u>265,991</u>
流動資產				
持作銷售之物業		50,415	32,678	25,259
持作發展物業	24	—	—	270,742
應收已出售物業款項	25	—	—	376,654
貿易及其他應收款項	26	7,769	7,959	130,278
應收票據	27	—	5,035	—
應收聯營公司款項	21	—	9,724	72
應收關連公司款項	28	4,507	4,741	—
銀行結存及現金	29	117,372	298,626	95,590
		<u>180,063</u>	<u>358,763</u>	<u>898,595</u>
分類為持作銷售之資產	12	<u>50,483</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>230,546</u>	<u>358,763</u>	<u>898,595</u>

	附註	十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款項	30	53,564	48,919	119,527
申索撥備	31	—	—	4,487
出售物業之已收按金		1,055	11,410	10,553
應付關連公司款項	32	—	17,084	354
應付附屬公司之少數股東款項	33	3,978	3,978	3,979
應付主要股東款項	33	—	—	5,752
應付稅項		17,347	12,505	15,620
銀行貸款	34	—	—	164,980
其他無抵押貸款	35	3,260	3,260	3,260
其他有抵押貸款	36	—	—	—
應付附屬公司之 一名少數股東貸款	37	—	—	36,053
		<u>79,204</u>	<u>97,156</u>	<u>364,565</u>
分類為持作銷售資產相關之負債	12	<u>35,721</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>114,925</u>	<u>97,156</u>	<u>364,565</u>
流動資產淨值		<u>115,621</u>	<u>261,607</u>	<u>534,030</u>
資產總值減流動負債		<u>414,834</u>	<u>638,133</u>	<u>800,021</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	38	<u>3,937</u>	<u>4,737</u>	<u>6,846</u>
資產淨值		<u><u>410,897</u></u>	<u><u>633,396</u></u>	<u><u>793,175</u></u>

	附註	十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元
資本及儲備				
股本	40	202,350	267,202	267,891
儲備		<u>180,304</u>	<u>366,194</u>	<u>395,668</u>
貴公司股東應佔之權益		382,654	633,396	663,559
少數股東權益		<u>28,243</u>	<u>—</u>	<u>129,616</u>
總權益		<u><u>410,897</u></u>	<u><u>633,396</u></u>	<u><u>793,175</u></u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	882	590	269
於附屬公司之權益	20	1	1	1
應收一間聯營公司款項	21	517	517	517
應收一間附屬公司款項	39	144,873	131,440	107,010
		<u>146,273</u>	<u>132,548</u>	<u>107,797</u>
流動資產				
其他應收款項		1,258	1,426	1,414
應收附屬公司款項	39	166,912	371,167	381,042
銀行結存及現金		133	1,237	1,466
		<u>168,303</u>	<u>373,830</u>	<u>383,922</u>
流動負債				
其他應付款項		7,062	7,243	8,449
應付附屬公司款項	39	57,317	59,591	59,591
		<u>64,379</u>	<u>66,834</u>	<u>68,040</u>
流動資產淨值		<u>103,924</u>	<u>306,996</u>	<u>315,882</u>
		<u>250,197</u>	<u>439,544</u>	<u>423,679</u>
資本及儲備				
股本	40	202,350	267,202	267,891
儲備	42	47,847	172,342	155,788
		<u>250,197</u>	<u>439,544</u>	<u>423,679</u>

綜合權益變動表

	貴公司股東應佔											
	資本			特殊			累積			少數		
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	資本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權儲備	(虧損)溢利	合計	股東權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零六年一月一日	168,710	939,273	402	—	—	1,936	565	8,711	(866,531)	253,066	32,266	285,332
匯兌調整及直接於股本確認												
之收入淨額	—	—	—	—	—	4,702	—	—	—	4,702	1,247	5,949
年內溢利(重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	25,795	25,795	6,686	32,481
年內確認之總收入	—	—	—	—	—	4,702	—	—	25,795	30,497	7,933	38,430
削減股本(附註a)	—	(939,273)	—	965	—	—	—	—	938,308	—	—	—
發行新股份	33,200	66,400	—	—	—	—	—	—	—	99,600	—	99,600
發行新股份應佔之交易成本	—	(694)	—	(965)	—	—	—	—	—	(1,659)	—	(1,659)
於購股權獲行使時發行股份	440	1,439	—	—	—	—	—	(729)	—	1,150	—	1,150
購股權失效	—	—	—	—	—	—	—	(916)	916	—	—	—
向一間附屬公司之												
少數股東派發之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,956)	(11,956)
二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日(重列)	202,350	67,145	402	—	—	6,638	565	7,066	98,488	382,654	28,243	410,897
直接於權益中確認之												
匯兌調整及淨收入	—	—	—	—	—	9,478	—	—	—	9,478	1,793	11,271
出售附屬公司時解除及轉讓	—	—	—	—	—	(1,556)	(565)	—	877	(1,244)	—	(1,244)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	35,945	35,945	834	36,779

	貴公司股東應佔											
	股本		資本		特殊		累積			少數		
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	資本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權儲備	(虧損)溢利	合計	股東權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(附註a)	(附註b)							
年內確認之收入及開支總額	—	—	—	—	—	7,922	(565)	—	36,822	44,179	2,627	46,806
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,420	24,420
收購於附屬公司之												
額外權益時解除	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,799)	(28,799)
於出售附屬公司時解除	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,491)	(26,491)
視作主要股東注資	—	—	—	—	2,814	—	—	—	—	2,814	—	2,814
供股股份	60,706	139,622	—	—	—	—	—	—	—	200,328	—	200,328
資本化股份發行開支	—	(6,738)	—	—	—	—	—	—	—	(6,738)	—	(6,738)
於購股權獲行使時發行股份	4,146	12,067	—	—	—	—	—	(6,054)	—	10,159	—	10,159
二零零七年十二月三十一日及												
二零零八年一月一日 (重列)	267,202	212,096	402	—	2,814	14,560	—	1,012	135,310	633,396	—	633,396
直接於權益中確認之												
匯兌調整及淨收入	—	—	—	—	—	22,787	—	—	—	22,787	(1,024)	21,763
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	5,778	5,778	36,485	42,263
年內確認之收入及開支總額	—	—	—	—	—	22,787	—	—	5,778	28,565	35,461	64,026
視作透過收購於一間共同控制實體												
之額外權益收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	115,625	115,625
新成立附屬公司少數股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,780	6,780
向一間附屬公司之												
少數股東派發之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,250)	(28,250)
購股權失效	—	—	—	—	—	—	—	(31)	31	—	—	—
於購股權獲行使時發行股份	689	1,869	—	—	—	—	—	(960)	—	1,598	—	1,598
二零零八年十二月三十一日	267,891	213,965	402	—	2,814	37,347	—	21	141,119	663,559	129,616	793,175

附註：

(a) 於二零零六年六月二十日，香港特別行政區高等法院（「高等法院」）作出頒令（「法令」），確認撤銷 貴公司於二零零四年十二月三十一日之股份溢價賬全部進賬額以及抵銷 貴公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損（「削減股本」）。法令訂明於削減股本後， 貴公司須設立金額約為港幣965,000元（相當於削減股本較二零零四年十二月三十一日之累計虧損總額所多出之金額）之特殊股本儲備，而只要 貴公司於削減股本生效之日（假定該日為 貴公司開始清盤之日）尚有任何未償還之債務或未解決之索償，則上述債務及索償應獲接納為 貴公司欠債之證明，而未得具備上述權益之人士同意，則：

(i) 該儲備就公司條例第79B條不得視作為實現溢利；

(ii) 只要 貴公司仍為上市公司，則就公司條例第79C條或經任何法定程序重新制訂之該條文或其修訂條文而言，該儲備須視作為 貴公司不可分派之儲備。

法令亦規定，儘管有上述承諾，(a)特殊股本儲備可按照股份溢價賬之應用方式運用；(b)特殊股本儲備之進賬款項可因應按收取新代價繳足股份或於削減股本生效後藉著將可分派儲備撥充資本方式而使 貴公司繳足股本或股份溢價賬進賬款項增加之總額，對該特殊股本儲備之進賬款項作出相應削減；及(c)倘特殊股本儲備因上文所述而削減， 貴公司可隨時將任何有關削減款項轉撥至 貴公司之一般儲備，並可供分派。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，特殊股本儲備已用作抵銷發行新股應佔之交易成本。

(b) 股本儲備指來自 貴公司於二零零七年向主要股東之一間附屬公司收購一間附屬公司洛陽城南之視作主要股東之出資。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			
	附註	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務產生之現金流量				
除稅前溢利		49,905	45,888	69,337
就以下項目調整：				
利息收入		(2,889)	(5,029)	(2,569)
利息開支		1,210	1,296	829
解散／出售附屬公司收益	45	(9,842)	(51,727)	(12)
應佔聯營公司業績		(1)	697	(4,188)
應佔一間共同控制實體業績		728	1,475	668
出售物業、廠房及設備之 虧損(收益)		4,811	—	(67)
物業、廠房及設備之折舊		3,524	1,871	1,224
投資物業之公平值變動		1,782	(1,460)	—
申索撥備		—	—	4,487
應收關連公司款項撥備		—	—	607
其他應收款項撥備		—	—	506
持作銷售物業撥備		—	8,283	—
暫收款項撥回		—	—	(966)
物業、廠房及設備 已確認減值虧損		7,840	—	—
豁免其他有抵押貸款及 利息之收益		(14,842)	—	—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
未計營運資金變動前經營現金流量	42,226	1,294	69,856
存貨增加	(655)	(1,882)	—
發展中物業(增加)減少	—	(765)	780,196
持作銷售物業減少	179,747	7,547	5,828
貿易及其他應收款項減少(增加)	17,409	(10,630)	77,107
應收已出售物業款項增加	—	—	(376,654)
應收票據(增加)減少	(856)	(4,035)	8,758
貿易及其他應付款項(減少)增加	(37,778)	7,004	(18,363)
物業銷售收取之按金(減少)增加	(188,380)	10,355	(462,750)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
經營業務產生之現金流量	11,713	8,888	83,978
退還之香港利得稅	284	—	—
已支付之中華人民共和國企業所得稅	—	(14,993)	(9,157)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
經營活動產生(耗用)之現金淨額	11,997	(6,105)	74,821

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資活動產生之現金流量				
收購於共同控制實體之投資		(26,594)	—	—
收購附屬公司	44	—	(39,725)	14,693
收購於一間附屬公司之額外權益		—	(17,808)	—
向一間共同控制實體出資		(71,580)	—	(5,895)
出售附屬公司	45	—	44,090	481
受限制銀行結存增加		(4,200)	—	—
關連公司還款		775	—	4,407
出售物業、廠房及設備所得款項		6,097	—	76
購買物業、廠房及設備		(1,244)	(1,632)	(1,211)
購買持作發展物業		—	—	(234,689)
墊付聯營公司款項		—	(9,724)	—
購買一項投資物業		—	(436)	—
獲償還應收一間聯營公司款項		12,475	9,189	33,058
(墊付) 獲償還應收一間附屬公司之 少數股東款項		(57)	1,416	—
已收利息		2,889	4,571	2,258
註銷一間聯營公司而轉入之資金		—	—	264
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所耗用之現金淨額		(81,439)	(10,059)	(186,558)

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資活動產生之現金流量				
供股所得款項	40(c)	—	200,328	—
發行新股	40(b)	99,600	—	—
已付股份發行開支		(1,659)	(6,738)	—
於行使購股權時發行股份		1,150	10,159	1,598
已付一間附屬公司之				
少數股東之股息		(11,956)	—	(28,250)
獲償還一間關連公司貸款		(15,000)	(4,953)	(17,858)
應付關連公司款項增加		—	3,705	—
償還附屬公司之少數股東款項		—	—	(2,260)
償還銀行貸款		—	(9,000)	(53,017)
已付利息		(140)	(1,296)	(8,733)
主要股東貸款		—	—	5,650
附屬公司之少數股東注資		—	—	6,780
		<u>71,995</u>	<u>192,205</u>	<u>(96,090)</u>
融資活動產生(耗用)之現金淨額				
現金及現金等價物增加(減少)淨額		2,553	176,041	(207,827)
於年初之現金及現金等價物		115,058	118,539	298,626
外匯匯率變動影響		928	4,046	4,791
		<u>118,539</u>	<u>298,626</u>	<u>95,590</u>
於年末之現金及現金等價物，				
代表銀行結存及現金		<u>118,539</u>	<u>298,626</u>	<u>95,590</u>

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司乃於香港註冊成立之上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。貴公司註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。

貴公司乃投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註20。

財務資料以港幣呈列，而貴公司之功能貨幣為人民幣。貴公司採用港幣作為呈列貨幣，是基於貴公司為一家在香港註冊成立及其股份於聯交所上市之公司。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於整個有關期間，貴集團在編製財務資料時已採用於貴集團自二零零六年一月一日或之後開始的財政期間起生效，由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（新香港財務報告準則）。

貴公司董事已考慮以下準則、修訂或註釋，但預期不會對貴集團之業績或財務狀況構成重大影響。

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	改進香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進(二零零九年) ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂)	可贖回財務工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司之成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進財務工具披露 ³
香港財務報告準則第8號	經營業務分類 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第15號	建設房地產協議 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務之投資淨額 ⁷
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉讓資產 ⁸

¹ 由二零零九年一月一日起或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效

² 由二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日起或之後開始之年度期間生效(如適用)

³ 由二零零九年一月一日起或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零零九年六月三十日起或之後開始之年度期間生效

⁶ 由二零零八年七月一日起或之後開始之年度期間生效

⁷ 由二零零八年十月一日起或之後開始之年度期間生效

⁸ 由二零零九年七月一日起或之後進行之轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後起首個年度報告期間開始之日或之後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響 貴集團於一間附屬公司之權益變動之會計處理方法。香港會計準則第23號(經修訂)規定與 貴集團合資格資產相關之借貸成本日後作資本化。 貴公司董事預期，其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋之應用對 貴集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 往年度調整

截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴公司一間附屬公司(自二零零四年起非自願清盤)於二零零六年十月解散。因此， 貴公司對過往期間財務資料作出調整，以確認該附屬公司於清盤產生之收益。於二零零六年十二月三十一日之貿易及其他應付款項以及其他無抵押貸款分別調減港幣5,906,000元及港幣3,936,000元，而於二零零七年一月一日之累計溢利期初結存相應增加港幣9,842,000元。此項變動對截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利港幣9,842,000元構成影響，但對截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利並無重大影響。

4. 主要會計政策

除投資物業按下文所載之主要會計政策闡釋以公平值計量外，財務資料已按歷史成本為基準編製。

財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司所控制實體(其附屬公司)之財務報告。倘 貴公司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。

年內收購或出售之附屬公司之業績(按適用情況)由收購生效日期起計或截至出售生效日期止，以納入綜合損益表內。

如有需要，可能會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策符合 貴集團其他成員公司。

貴集團內各公司之間之一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與 貴集團於其中的權益分開識別。少數股東權益包括在原業務合併日期的有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與 貴集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

增持附屬公司權益

增持附屬公司權益時，商譽按代價超出所收購附屬公司已識別資產與負債的賬面值總和之差額計算。

業務合併

收購附屬公司時採用購買法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及 貴集團為控制被收購公司而已發行股本工具之公平值，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之被收購公司之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及終止經營業務」分類為持作出售非流動資產(或出售組別)則按公平值減銷售成本確認及計算。

確認為資產並初步按成本計量之收購產生之商譽，乃指業務合併成本超逾 貴集團已確認可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之差額。倘經重新評估後， 貴集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾業務合併成本，則超出之數額會於損益賬即時確認。

少數股東於被收購公司之權益初步按少數股東佔已確認之資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

商譽

因收購業務所產生之商譽，乃指收購成本超逾 貴集團於收購當日應佔有關業務之可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之差額。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

因收購業務而產生之資本化商譽另行於綜合資產負債表列賬。

就減值測試而言，因收購而產生之商譽乃被分配到預期可受惠於收購協同效應之各有關現金產生單位或現金產生單位組別。已獲分配商譽之現金產生單位會每年及凡有跡象顯示單位可能出現減值時進行減值測試。就於財政年度進行收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束時進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損會被分配，以削減首先分配到該單位之任何商譽之賬面值，然後以該單位內各資產賬面值為基準，按比例削減該單位內其他資產獲分配之任何商譽的賬面值。商譽之任何減值虧損直接於綜合損益表確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售相關現金產生單位時，已撥充資本商譽的應佔金額計入出售之損益。

於附屬公司及聯營公司之投資

於附屬公司及聯營公司之投資乃按成本減累積減值虧損於 貴公司之資產負債表內列賬。

於聯營公司之投資

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，亦非於合資企業之權益。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入財務資料。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後 貴集團應佔聯營公司淨資產，扣除任何已識別資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘 貴集團所佔一間聯營公司的虧損等於或超越其於該聯營公司應佔的權益(包括會構成 貴集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)， 貴集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於 貴集團須受法律或約束性責任或代該聯營公司支付額外款項。

重估後， 貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本之任何差額，乃立即於損益中確認。

當集團實體與 貴集團聯營公司進行交易時，損益會以 貴集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。

共同控制實體

合營企業安排指涉及建立一間獨立實體，各合營方均可共同控制於該實體之經濟活動，稱為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債採用權益會計法納入財務資料。按照權益法，於共同控制實體的投資是按成本及於收購後 貴集團應佔共同控制實體淨資產，扣除任何已識別減值虧損於綜合資產負債表內列賬。倘 貴集團所佔一間共同控制實體的虧損等於或超越 貴集團於該共同控制實體應佔的權益(包括會構成 貴集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益)， 貴集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於 貴集團須受法律或約束性責任或代共同控制實體支付額外款項。

重估後， 貴集團應佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本之任何差額，乃立即於損益中確認。

當集團實體與 貴集團共同控制實體進行交易時，損益會以 貴集團於共同控制實體之權益為限予以撇銷。

持有作出售之非流動資產

倘出售集團之賬面值主要通過銷售交易而非通過持續使用收回，將被列作持作出售項目。僅於出售機會相當高及出售集團可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

被列作持作出售項目之出售集團，乃按出售集團之過往賬面值及公平值扣減銷售成本計算（以較低者為準）。

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及提供服務的應收款項，且已扣除折扣及相關銷售稅。

日常業務過程中物業之銷售收入（包括銷售發展物業樓花合約收入）乃於以下所有條件達成後確認：

- 物業擁有權之重大風險及回報已轉移予買家；
- 並無延續一般與擁有權有關程度之管理參與，亦無保留物業之有效控制；
- 收入款項可以可靠地計量；
- 有關交易的經濟效益有可能流向 貴集團；及
- 交易產生或將產生之成本可以可靠地計量。

在以上條件達成前收取買家之按金記錄為流動負債中出售物業之已收按金。

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉移之時確認。

租金收入包括根據經營租約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

服務收入在服務提供之時確認。

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讓至該資產之賬面淨值之利率。

證券買賣產生之收入乃按買賣日期之基準確認。

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於有關損益產生期內之綜合損益表中確認。

當投資物業出售或永久停止使用，且預計不會從出售獲得未來經濟收益時，即不再確認投資物業。因不再確認資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值兩者之差額計算)於不再確認之年度計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政管理用途之樓宇，乃按照成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備在計及估算殘值後，按估計可使用年期以直線法撇銷其成本作出折舊。

當物業、廠房及設備被出售或預期繼續使用該資產不會為帶來經濟利益時，該項物業、廠房及設備不再確認。因不再確認資產所得收益或虧損（按該項資產的淨出售所得款項及其賬面值的差額計算）於不再確認之年度計入綜合損益表。

持作銷售及持作發展之物業

持作銷售及持作發展之物業以成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。

借貸成本

因購買、興建或生產合資格資產而直接產生之借貸成本撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時，有關借貸成本將不再撥充作資本。特定借貸在用於合資格資產前，用作短暫投資所賺取之投資收入須在撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生時即於綜合損益表中確認。

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內應課稅溢利。應課稅溢利與綜合損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項目。貴集團之本期稅項負債乃按於結算日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資料中之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之差額確認，並採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而確認，而遞延稅項資產則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確認。倘臨時差額是由商譽或其他資產或負債於對應課稅溢利或會計溢利概無影響之交易中獲初步確認（除業務合併外）時產生，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之權益所產生之應課稅暫時性差異而確認，惟貴集團可控制暫時性差異之撥回及暫時差異可能不會於可見將來獲撥回時除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產之情況不再存在時，作出扣減。

遞延稅項按預期適用於清償負債或變現資產年度之稅率計算。遞延稅項自綜合損益表中扣除或計入，惟自權益扣除或直接計入權益之相關項目除外，在該等情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

外幣

於編製每間個別集團實體的財務報告時，倘交易的貨幣與實體的功能貨幣不同(外幣)，則以各自功能貨幣(即實體經營業務的主要經濟環境的貨幣)按交易日期適用的匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣計值的貨幣項目按結算日適用的匯率重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在綜合損益表內確認。

為呈列財務資料，貴集團的資產及負債均以結算日適用匯率換算為貴集團的呈列貨幣(即港幣)，而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。除非匯率在期內出現大幅波動，則在此情況下，以交易日當時之匯率換算，而由此產生的匯兌差額(如有)會被確認乃為權益的獨立構成部份(匯兌儲備)。該匯兌差額於該境外業務被出售年度於綜合損益表內確認。

租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租賃被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

貴集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。

貴集團作為承租人

經營租約之應付租金按相關租約年期以直線法在綜合損益表中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益亦按租約年期以直線法確認為租金開支寬減。

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於綜合資產負債表內確認。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）乃於初步確認時從金融資產或金融負債之公平值加入或扣除。就經損益賬按公平值入賬之金融資產或金融負債之收購而言，直接產生之交易成本即時於綜合損益表內確認。

金融資產

貴集團之金融資產歸入經損益賬按公平值入賬之金融資產（「**經損益賬按公平值入賬之金融資產**」）及貸款及應收款項。所有定期購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認或終止確認。定期購買或出售乃購買或出售必須按規則或市場慣例設定之時限付運之金融資產。

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。實際利率是一種在金融資產之預期壽命或更短期間（如適當）內能夠精確計算預計未來現金收入額之折現額（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）之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認，惟指定經損益賬按公平值入賬之金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損。

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金融資產。於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括受限制銀行結存、應收已出售物業款項、貿易及其他應收款項、應收票據、應收聯營公司／關連公司款項及銀行結存及現金）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損失的會計政策）。

經損益賬按公平值入賬之金融資產

貴集團經損益賬按公平值入賬之金融資產主要為持作買賣的金融資產。

倘符合以下因素，則金融資產會被列為持作買賣：

- 購入目的主要為於可見將來銷售；或
- 金融資產為 貴集團合併管理的金融工具的確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

於初次確認後之每個結算日，經損益賬按公平值入賬之金融資產將按公平值計量，而公平值之變動將在其產生年度直接在綜合損益表中確認。於綜合損益表中確認之盈利或虧損淨額不包括自金融資產賺取之任何股息或利息。

金融資產減值

貴集團於各結算日就金融資產(經損益賬按公平值入賬之金融資產除外)作出評估，以作為減值之指標。倘有客觀證據顯示金融資產於初步確認後因一項或多項事件而出現減值，對金融資產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。

就按已攤銷成本列值的金融資產而言，當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損會於綜合損益表中確認，並以其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。

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，惟應收貿易及其他賬款以及應收聯營公司／關連公司款項之賬面值透過撥備賬扣減除外。撥備賬賬面值之變動乃於綜合損益表確認。倘預計不能收回應收貿易及其他賬款以及應收聯營公司及關連公司款項，則有關金額於撥備賬撇銷。先前撇銷之金額若於其後收回，則計入綜合損益表。

就以已攤銷成本計量之金融資產而言，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綜合損益表中予以撥回，惟於撥回減值當日之金融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

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 貴集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

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、應付關連公司／附屬公司之少數股東款項、應付主要股東款項、銀行貸款、其他無抵押貸款，其他有抵押貸款及應付附屬公司之一名少數股東貸款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

貴公司發行之權益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 貴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總和之差額將於損益內確認。倘 貴集團保留所轉讓資產擁有權之幾乎所有風險及回報， 貴集團則繼續確認金融資產，並就已收取所得款項確認抵押借貸。

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綜合損益表內確認。

撥備

倘 貴集團因過往事件而承擔現有責任，而 貴集團可能須履行該項責任時，則確認撥備。撥備之計量乃根據董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計，並於影響重大時折讓為現值。

退休福利成本

向定額供款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。

以股份為基礎之付款交易

按權益結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於權益中作相應增加(購股權儲備)。

於各結算日，貴集團會修訂其對預計最終歸屬購股權數目之估計。於歸屬期內修訂估計所帶來之影響(如有)在綜合損益表中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往確認於購股權儲備之數額將轉入累計溢利。

商譽以外之資產減值損失(見上述有關商譽之會計政策)

貴集團會於每年結算日檢討資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之跡象。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。減值虧損之沖銷將即時確認列作收入。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用集團載於附註4之會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來及其他資料之預期作出各種估計。於結算日，對未來及其他估計不明朗因素之主要來源之主要假設可能構成重大風險，導致於下個財政年度內資產及負債之賬面值須作出重大調整，其來源論述如下。

申索撥備

附註4表述當 貴集團因過往事件而存有現行責任及 貴集團可能需要履行該責任，則確認撥備。撥備以董事對於結算日履行該責任所需的開支作出的最佳估計計量，而倘影響屬重大，則會折算至現值。

申索撥備(見附註31)乃對 貴公司一間附屬公司面臨的兩宗法律申索而可能引起的債務所作出的撥備。截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事就兩宗申索分別作出港幣3,500,000元及港幣987,000元(二零零六年及二零零七年：零)的撥備，該等金額於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合損益表中直接確認。

於作出估計時， 貴公司董事已考慮兩宗法律申索的詳情及進展。於確認是否需要對申索作出撥備時， 貴公司董事將考慮支付債務的可能性。僅對可能發生的金額作出特別撥備。有鑒於此， 貴公司董事認為已恰當地對申索作出全部撥備。

6. 資本風險管理

貴集團的資本管理旨在確保集團內的所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。

貴集團的資本架構包括債務淨值(包括附註34、35、36及37所述貸款)，扣除現金及現金等價物及 貴公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計溢利)。

貴公司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。 貴集團將透過支付股息、新股發行以及發行新債券或贖回現有債券，使整體資本架構保持平衡。自上一年度起， 貴集團之整體戰略保持不變。

7. 金融工具

金融工具分類

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	281,883	467,583	722,727
金融負債			
攤銷成本	<u>42,016</u>	<u>68,435</u>	<u>234,076</u>
	貴公司		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	313,311	505,277	490,952
金融負債			
攤銷成本	<u>58,291</u>	<u>60,614</u>	<u>60,544</u>

財務風險管理目標及政策

貴集團及 貴公司的主要金融工具包括受限制銀行結存、應收已出售物業款項、貿易及其他應收款項、應收票據、應收聯營公司／關連公司款項、銀行結存、貿易及其他應付款項、應付關連公司／附屬公司之少數股東款項、應付主要股東款項、銀行貸款、其他無擔保貸款、其他有擔保貸款及應付附屬公司之一名少數股東款項。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。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。

貨幣風險

貴公司及其主要附屬公司之間的大多數交易以彼等各自的功能貨幣計值。 貴公司及其附屬公司之重大金融資產及金融負債概無以彼等功能貨幣以外之貨幣計值。因此， 貴集團並無重大外匯風險。

利率風險

現金流量利率風險主要與 貴集團浮動利率之銀行結存有關係。公平值利率風險主要與 貴集團固定利率短期銀行存款、應付主要股東款項、銀行貸款及其他無擔保貸款有關。 貴集團現時無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險及考慮在必要時對沖重大利率風險。

由於利率波動及其影響相當小，故未對利率風險作敏感度分析。

信貸風險

貴集團之信貸風險主要來自應收已出售物業款項、貿易及其他應收款項、應收票據、應收聯營公司及關連公司款項。倘若交易對手無法履行彼等於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之債項，貴集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為綜合資產負債表內列示該等資產之賬面值。為儘量降低信貸風險，貴集團管理層於每個結算日檢討每宗個別貿易債項及應收聯營公司／關連公司款項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，貴公司董事會認為貴集團之信貸風險已大幅降低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手主要是具備高信貸評級或享負盛名之銀行。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團與一個主要客戶之應收已出售物業餘額為港幣376,654,000元，故此貴集團於年內承受重大信貸集中風險。此外，貴集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之應收聯營公司款項分別為港幣148,605,000元、港幣139,874,000元及港幣117,415,000元，故此貴集團承受另一項重大信貸集中風險。貴集團之管理層已密切監控及審核可收回款項，貴公司董事認為該等風險已大幅下降。

貴公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之應收附屬公司款項分別為港幣311,785,000元、港幣502,607,000元及港幣488,052,000元，亦存在重大信貸集中風險。貴公司之管理層已密切監控及審核款項的可回收性，貴公司董事認為該等風險已大幅下降。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，貴集團對現金及現金等價物進行監察及維持至管理層均視為充裕以作貴集團營運及減低現金流量波動所帶來影響的水平。管理層監控銀行貸款的使用，確保符合貸款契約。

流動資金及利率風險表

下表詳細載列 貴集團及 貴公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的非衍生金融負債的餘下合約期。下列各表乃根據 貴集團及 貴公司於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債未貼現現金流編製。下列各表包括未貼現現金流量及本金現金流量。

	貴集團			於結算日 的賬面值 港幣千元 (重列)
	加權平均 實際利率 %	一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	
二零零六年				
貿易及其他應付款項	—	34,778	34,778	34,778
應付附屬公司之少數股東之款項	—	3,978	3,978	3,978
其他無擔保貸款 — 附息	20.000	2,520	2,520	2,100
其他無擔保貸款 — 免息	—	1,160	1,160	1,160
		42,436	42,436	42,016
		42,436	42,436	42,016
貴公司				
		一年內 港幣千元	於結算日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元	
二零零六年				
其他應付款		974	974	
應付附屬公司款項		57,317	57,317	
		58,291	57,317	
		58,291	57,317	

	加權平均 實際利率 %	貴集團		於結算日 的賬面值 港幣千元 (重列)
		一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	
二零零七年				
貿易及其他應付款	—	44,113	44,113	44,113
應付關連公司款項	—	17,084	17,084	17,084
應付附屬公司之少數股東款項	—	3,978	3,978	3,978
其他無擔保貸款 — 附息	20.000	2,520	2,520	2,100
其他無擔保貸款 — 免息	—	1,160	1,160	1,160
		68,855	68,855	68,435
		68,855	68,855	68,435

	貴公司		於結算日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元
	一年內 港幣千元		
二零零七年			
其他應付款	1,023		1,023
應付附屬公司款項	59,591		59,591
	60,614		60,614
	60,614		60,614

	加權平均 實際利率 %	貴集團		於結算日 的賬面值 港幣千元
		一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	
二零零八年				
貿易及其他應付款項	—	19,698	19,698	19,698
應付關連公司款項	—	354	354	354
應付附屬公司之少數股東之款項	—	3,979	3,979	3,979
應付附屬公司之一名少數股東款項	—	36,053	36,053	36,053
應付主要股東款項	5.000	6,040	6,040	5,752
銀行借款	8.316	178,700	178,700	164,980
其他無抵押貸款 — 付息	20.000	2,520	2,520	2,100
其他無抵押貸款 — 免息	—	1,160	1,160	1,160
		248,504	248,504	234,076
		248,504	248,504	234,076

	貴公司	
	一年內 港幣千元	於結算日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元
二零零八年		
其他應付款	953	953
應付附屬公司款項	59,591	59,591
	60,544	60,544
	60,544	60,544

金融工具之公平值

貴公司董事認為以攤銷成本計入 貴集團及 貴公司的財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相約。

金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍接納之以貼現現金流量分析為基準之定價模式(使用當前可觀察市場交易之價格)釐定。

8. 分類資料

業務分類

貴集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資及物業發展。就有關期間之管理而言， 貴集團現時分為四個前述經營分部。該等分部為 貴集團呈報其主要分類資料之基準。截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團已終止貨品貿易業務及簽訂協議，轉讓 貴集團於水泥貿易及製造業務的所有權益(見附註12)。於截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團已終止水泥貿易及製造業務(見附註12)。因此，水泥貿易及製造業務及貨品貿易業務已於截至二零零六年十二月三十一日止年度分類為已終止經營業務，而水泥貿易及製造已於截至二零零七年十二月三十一日止年度分類為已終止經營業務。有關 貴集團業務之分類資料呈列如下：

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合
	物業投資	物業發展	未分配	總計	水泥貿易		未分配	總計	
					及製造	貨品貿易			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
			(重列)	(重列)					(重列)
截至二零零六年十二月三十一日止年度									
營業額									
分類營業額	125	247,138	—	247,263	44,151	—	—	44,151	291,414
業績									
分類業績	(787)	54,539		53,752	(15,617)	(13)	—	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業績				1				—	1
應佔一間共同控制實體業績				(728)				—	(728)
未分配其他收益				16,083				14,849	30,932
未分配企業開支				(17,210)				(2)	(17,212)
融資成本				(140)				(1,070)	(1,210)
除稅前溢利(虧損)				51,758				(1,853)	49,905
稅項支出				(17,424)				—	(17,424)
年度/期內溢利(虧損)				34,334				(1,853)	32,481
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	—	211	1,244
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	—	—	(7,840)	—	—	(7,840)	(7,840)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	(766)	(766)	(4,045)	—	—	(4,045)	(4,811)
物業、廠房及設備之折舊	—	(104)	(278)	(382)	(3,142)	—	—	(3,142)	(3,524)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合 港幣千元 (重列)
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥 貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	
二零零六年十二月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	45,309	122,140	50,483	546	218,478
於聯營公司之權益					264
應收聯營公司款項					148,605
於共同控制實體之權益					99,740
未分配企業資產					62,672
綜合資產總額					<u>529,759</u>
負債					
分類負債	(7,069)	(41,171)	(26,721)	(11)	(74,972)
未分配企業負債					(43,890)
綜合負債總額					<u>(118,862)</u>

	持續經營業務			已終止經營業務			綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易		
					及製造 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零七年十二月三十一日止年度							
營業額							
分類營業額	1,868	23,497		25,365	27,454	27,454	52,819
業績							
分類業績	2,185	(949)		1,236	5	5	1,241
出售附屬公司收益				19,724		32,003	51,727
應佔聯營公司業績				(697)		—	(697)
應佔一間共同控制實體業績				(1,475)		—	(1,475)
未分配其他收益				18,024		3	18,027
未分配企業開支				(21,639)		—	(21,639)
融資成本				(1,296)		—	(1,296)
除稅前溢利				13,877		32,011	45,888
稅項支出				(9,109)		—	(9,109)
年度/期間溢利				4,768		32,011	36,779
其他資料							
添置物業、廠房及設備	1,038	1,694	29	2,761	75	75	2,836
添置投資物業	33,280	—	—	33,280	—	—	33,280
投資物業之公平值變動	1,460	—	—	1,460	—	—	1,460
持作出售物業撥備	—	(8,283)	—	(8,283)	—	—	(8,283)
物業、廠房及設備之折舊	(201)	(236)	(387)	(824)	(1,047)	(1,047)	(1,871)

	持續經營業務		已終止 經營業務	綜合
	物業投資	物業發展	水泥貿易 及製造	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	(重列)
二零零七年十二月三十一日				
資產負債表				
資產				
分類資產	85,567	142,776	—	228,343
於聯營公司之權益				41,599
應收聯營公司款項				149,598
於一間共同控制實體之權益				103,881
未分配企業資產				211,868
				<u>735,289</u>
綜合資產總額				
				<u>735,289</u>
負債				
分類負債	(7,186)	(38,700)	—	(45,886)
未分配企業負債				(56,007)
				<u>(101,893)</u>
綜合負債總額				
				<u>(101,893)</u>

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
營業額				
分類營業額	1,688	986,266		987,954
業績				
分類業績	300	86,641		86,941
出售一家附屬公司收益				12
應佔聯營公司業績				4,188
應佔一間共同控制實體業績				(668)
未分配其他收益				5,917
未分配企業開支				(26,224)
融資成本				(829)
除稅前溢利				69,337
稅項支出				(27,074)
年內溢利				42,263
其他資料				
添置物業、廠房及設備	—	2,181	24	2,205
出售物業、廠房及設備之收益	—	67	—	67
物業、廠房及設備之折舊	(280)	(568)	(376)	(1,224)
應收關連公司款項之撥備	—	—	(607)	(607)
其他應收款項之撥備	(501)	—	(5)	(506)

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	綜合 港幣千元
二零零八年十二月三十一日			
資產負債表			
資產			
分類資產	96,398	815,294	911,692
於聯營公司之權益			50,768
應收聯營公司款項			117,487
未分配企業資產			84,639
			<hr/>
綜合資產總額			<u>1,164,586</u>
負債			
分類負債	(7,602)	(309,934)	(317,536)
未分配企業負債			(53,875)
			<hr/>
綜合負債總額			<u>(371,411)</u>

地區分類

由於有關期間之分類收入、分類業績及分類資產(包括截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度已終止經營業務)的90%以上來自或位於中華人民共和國(「中國」)，因此貴集團未呈列按地區分類的分類收入、分類業績及分類資產的分析。

9. 其他收益

	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行存款利息	2,882	4,571	2,258
來自一間聯營公司之利息收入	—	458	311
出售持作買賣用途證券交易收益	1,486	8,197	1,994
解散附屬公司之收益	9,842	—	—
來自一間聯營公司之顧問及服務收入	—	3,580	360
往年法律索償超額撥備	1,028	—	—
匯兌淨收益	1,874	3,684	—
暫收款項撥回	—	—	966
其他	1,853	609	785
	<u>18,965</u>	<u>21,099</u>	<u>6,674</u>

10. 融資成本

	持續經營業務			已終止經營業務			綜合		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之									
銀行及其他借貸利息	140	1,296	8,003	1,070	—	—	1,210	1,296	8,003
支付 貴公司主要股東									
中國誠通香港有限公司									
(「誠通香港」) 利息	—	—	829	—	—	—	—	—	829
	140	1,296	8,832	1,070	—	—	1,210	1,296	8,832
減：撥充金額 (附註)	—	—	(8,003)	—	—	—	—	—	(8,003)
	140	1,296	829	1,070	—	—	1,210	1,296	829

附註：該款項指一間附屬公司物業發展項目直接產生的借貸成本。完成物業已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內售予湖州當地政府。

11. 稅項支出

香港利得稅乃就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利，分別按17.5%、17.5%及16.5%之稅率計算。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，當中載列由二零零八／二零零九課稅年度開始，公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

中國企業所得稅則按截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利，分別按33%、33%及25%之稅率計提準備。

由於 貴集團在截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出準備。

中國企業所得稅乃按 貴集團位於中國人民共和國(「中國」)之附屬公司之估計應課稅溢利及參照中國有關地區之當前適用稅率計提準備。有關期間之稅項抵免乃過往年度之超額準備。

	持續經營業務			已終止經營業務			綜合		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本期稅項：									
中國企業所得稅	19,465	8,763	25,626	—	—	—	19,465	8,763	25,626
中國土地增值稅 (附註a)	—	3,384	—	—	—	—	—	3,384	—
	<u>19,465</u>	<u>12,147</u>	<u>25,626</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,465</u>	<u>12,147</u>	<u>25,626</u>
過往年度超額撥備：									
香港	(284)	—	—	—	—	—	(284)	—	—
中國	—	(3,294)	(317)	—	—	—	—	(3,294)	(317)
	<u>(284)</u>	<u>(3,294)</u>	<u>(317)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(284)</u>	<u>(3,294)</u>	<u>(317)</u>
	<u>19,181</u>	<u>8,853</u>	<u>25,309</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,181</u>	<u>8,853</u>	<u>25,309</u>
遞延稅項 (附註38)									
— 本年度支出	(1,757)	327	1,765	—	—	—	(1,757)	327	1,765
— 應佔中國企業所得稅率變動 (附註b)	—	(71)	—	—	—	—	—	(71)	—
	<u>(1,757)</u>	<u>256</u>	<u>1,765</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,757)</u>	<u>256</u>	<u>1,765</u>
本年度稅項支出	<u>17,424</u>	<u>9,109</u>	<u>27,074</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,424</u>	<u>9,109</u>	<u>27,074</u>

附註：

- (a) 中國土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本及發展建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。
- (b) 於二零零七年三月十六日，中國以第63號中國主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法的措施規例。按照新法及實施規例，自二零零八年一月一日起，貴集團位於中國的所有附屬公司之企業所得稅率由截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之33%調整為25%。

有關期間之稅項支出與除稅前溢利根據綜合損益表對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利			
持續經營業務	51,758	13,877	69,337
已終止經營業務	(1,853)	32,011	—
	<u>49,905</u>	<u>45,888</u>	<u>69,337</u>
按本地所得稅33%、33% 及25%計算之稅項(附註)	16,469	15,143	17,334
應佔聯營公司及共同控制 實體業績之稅務影響	240	717	(880)
不可扣稅開支之稅務影響	5,345	5,329	4,250
毋須課稅收入之稅務影響	(4,766)	(13,361)	(3,041)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,460	4,419	6,033
未確認之暫時差額之稅務影響	—	—	2,336
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(5,040)	(3,157)	—
使用過往未確認之暫時差額之稅務影響	—	—	(406)
中國投資之未分配溢利之預扣稅	—	—	1,765
適用稅率之下降引致承前 遞延稅項負債之減額	—	(71)	—
過往年度超額撥備	(284)	(3,294)	(317)
	<u>17,424</u>	<u>5,725</u>	<u>27,074</u>
土地增值稅	—	3,384	—
年度稅項支出	<u>17,424</u>	<u>9,109</u>	<u>27,074</u>

附註： 貴集團大部分業務由中國附屬公司經營，截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度須按本地稅率33%繳稅，截至二零零八年十二月三十一日止年度則按25%稅率繳稅。

12. 已終止經營業務

不履行出售一家聯營公司之計劃

於二零零五年十二月三十一日，貴公司董事決定出售於一家聯營公司Goodwill之全部權益（「**Goodwill出售**」）。於二零零六年一月十一日，貴集團與一名獨立第三方（「**買方**」）訂立協議（「**出售協議**」），出售持有Goodwill全部32%股本權益之貴公司全資附屬公司冕業有限公司及貴集團向Goodwill墊支之有關貸款，代價為24,701,754美元（相等於港幣192,674,000元）。貴公司應收Goodwill之款項為港幣517,000元，亦將於出售協議下出售。有關不履行協議之詳情載於貴公司日期為二零零六年十一月二十四日之公告。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於買方並無履行出售協議，Goodwill出售已取消。因此，於聯營公司（Goodwill）之權益不再分類為持作銷售資產。

已終止之貨品貿易業務

於二零零六年，貴公司董事決定終止貨品貿易業務。因此，有關經營業績已分類為已終止經營業務。

於有關期間，貨品貿易業務現金流量對貴集團之影響並不重大。

轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立公司之20%股本權益

於二零零六年十月十二日，貴集團與CIMPOR Inversiones SA（「**CIMPOR**」）訂立有條件協議，以成立一間名為葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司（「**葡萄牙誠通**」）之公司，據此，貴集團及CIMPOR分別擁有葡萄牙誠通20%及80%股本權益。貴集團透過向葡萄牙誠通轉讓其於一間附屬公司海南礦業有限公司（「**海南**」）及海南之附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「**蘇州南達**」）（統稱「**海南集團**」）之全部權益之方式，向葡萄牙誠通注資，CIMPOR則以現金港幣196,304,000元注資。交易已於二零零七年六月二十日完成。

海南集團經營貴集團所有水泥貿易及製造業務。

於二零零七年一月一日至二零零七年六月二十日期間，已包括於綜合損益表內之水泥貿易及製造業務之業績如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零七年 六月二十日 止期間 港幣千元
營業額	44,151	27,454
銷售成本	(41,913)	(24,621)
其他收益	1,003	247
豁免其他有抵押貸款及利息之收益 (附註36)	14,842	—
銷售費用	(1,051)	(560)
行政費用	(17,815)	(2,512)
融資成本	(1,070)	—
	<hr/>	<hr/>
年度／期內溢利	(1,853)	8
出售水泥貿易及製造之收益	—	32,003
	<hr/>	<hr/>
	(1,853)	32,011
	<hr/>	<hr/>
應佔：		
貴公司股東權益	(2,390)	32,154
少數股東權益	537	(143)
	<hr/>	<hr/>
	(1,853)	32,011
	<hr/>	<hr/>
年內已終止經營業務之現金流量		
經營活動產生之現金流量淨額	(4,670)	(1,150)
投資活動產生之現金流量淨額	5,699	274
外幣匯率變動影響	(228)	35
	<hr/>	<hr/>
現金流量淨額	<u>801</u>	<u>(841)</u>

於二零零六年十二月三十一日，水泥貿易及製造業務(於二零零七年六月二十日出售)之應佔資產及負債已分類為持作銷售資產，及分類為持作銷售資產之相關負債，並於綜合資產負債表獨立呈列。於二零零六年十二月三十一日，在綜合資產負債表內分開獨立呈列之主要資產及負債類別之賬面值如下：

	二零零七年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零六年 十二月 三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	—	35,103
存貨	—	5,191
貿易及其他應收款項	—	6,606
應收票據	—	1,000
應收一名少數股東款項	—	1,416
銀行結存及現金	—	1,167
	<hr/>	<hr/>
分類持作銷售之資產	—	50,483
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應付款項	—	(26,721)
其他有抵押貸款	—	(9,000)
	<hr/>	<hr/>
分類為持作銷售資產相關之負債	—	(35,721)
	<hr/>	<hr/>
分類為持作銷售之資產淨值	—	14,762
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13. 年內溢利

	持續經營業務			已終止經營業務			綜合		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年內溢利已扣除：									
核數師酬金	1,200	1,200	1,200	—	—	—	1,200	1,200	1,200
持作銷售物業之撥備 (計入銷售成本)	—	8,283	—	—	—	—	—	8,283	—
物業、廠房及設備之折舊	382	824	1,224	3,142	1,047	—	3,524	1,871	1,224
物業、廠房及設備之減值 虧損(計入行政開支)	—	—	—	7,840	—	—	7,840	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	766	—	—	4,045	—	—	4,811	—	—
租賃物業之最低租金付款	2,108	2,859	2,696	74	47	—	2,182	2,906	2,696
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	250	332	566	777	237	—	1,027	569	566
員工成本(包括董事酬金)	8,024	9,276	12,556	3,120	2,124	—	11,144	11,400	12,556
確認為開支之存貨成本	185,444	19,771	880,656	41,913	24,621	—	227,357	44,392	880,656
應收關連公司款項之撥備	—	—	607	—	—	—	—	—	607
其他應收款項之撥備	—	—	506	—	—	—	—	—	506
匯兌淨虧損	—	—	711	—	—	—	—	—	711

	持續經營業務			已終止經營業務			綜合		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
及計入：									
投資物業之租金總收入									
減去少數開支	912	1,868	1,688	309	106	—	1,221	1,974	1,688
利息收入	2,882	4,571	2,258	7	—	—	2,889	4,571	2,258
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	67	—	—	—	—	—	67
出售附屬公司收益	—	19,724	12	—	32,003	—	—	51,727	12
豁免其他有抵押貸款及									
利息之收益 (附註36)	—	—	—	14,842	—	—	14,842	—	—
匯兌淨收益	1,874	3,684	—	—	—	—	1,874	3,684	—

14. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度分別已付或應付十名董事之酬金如下：

二零零六年

	張國通	王洪信	徐震	顧來雲	鄺志強	徐耀華	勞有安	馬正武	洪水坤	鄺鎮華	總計
								(於二零零八年四月十日辭任)	(於二零零八年四月十日辭任)	(於二零零六年二月十日辭任)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
袍金	940	630	240	507	360	360	240	360	240	283	4,160
退休福利計劃供款	35	20	—	—	—	—	—	—	—	11	66
總酬金	975	650	240	507	360	360	240	360	240	294	4,226

二零零七年

	張國通 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	顧來雲 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	巴曙松 港幣千元	馬正武 洪水坤		總計
									十日辭任) 港幣千元	十日辭任) 港幣千元	
	(於二零零八年 四月)										
	二零零七年										
袍金	240	240	240	240	360	360	240	178	360	240	2,698
薪金	811	505	—	—	—	—	—	—	—	—	1,316
退休福利計劃供款	41	25	—	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	<u>1,092</u>	<u>770</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>178</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>4,080</u>

二零零八年

	張國通 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	顧來雲 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	巴曙松 港幣千元	馬正武 洪水坤		總計
									十日辭任) 港幣千元	十日辭任) 港幣千元	
	(於二零零八年 四月)										
	二零零八年										
袍金	326	240	240	240	360	360	240	240	100	67	2,413
薪金	838	549	—	—	—	—	—	—	—	—	1,387
績效獎金(附註)	554	610	—	—	—	—	—	—	—	—	1,164
退休福利計劃供款	50	33	—	—	—	—	—	—	—	—	83
總酬金	<u>1,768</u>	<u>1,432</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>100</u>	<u>67</u>	<u>5,047</u>

附註： 支付予董事的績效獎金乃按酌情基準釐定。

(b) 五名最高薪酬人士

貴集團五名最高薪酬人士中，兩名為 貴公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘三名人士截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及其他福利	2,062	1,897	1,568
績效獎金 (附註)	—	—	496
退休福利計劃供款	103	95	104
	<u>2,165</u>	<u>1,992</u>	<u>2,168</u>

三名最高薪酬人士各自於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之酬金介乎下列組別：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 僱員數目	二零零七年 僱員數目	二零零八年 僱員數目
港幣零元至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

概無董事或僱員放棄或同意放棄截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的任何酬金。 貴集團並無向董事或僱員支付任何酬金，作為鼓勵其加入 貴集團或於其加入 貴集團時之獎勵，或作為其離職之補償。

概無董事於有關期間放棄任何酬金。

附註： 支付予五名最高薪人士的績效獎金乃按酌情基準釐定。

15. 股息

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，概無派發或建議派發任何股息，自有關期間之結算日起亦無建議派發任何股息。

16. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

貴公司普通股股東應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
	(重列)		
用以計算每股基本及攤薄盈利之 本年度溢利及盈利	<u>25,795</u>	<u>35,945</u>	<u>5,778</u>

股份數目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
用以計算每股基本盈利之 普通股加權平均數	2,188,014,203	2,588,625,956	2,676,848,753
購股權對普通股之潛在攤薄影響	<u>11,574,651</u>	<u>31,227,828</u>	<u>1,695,652</u>
用以計算每股攤薄盈利之 普通股加權平均數	<u>2,199,588,854</u>	<u>2,619,853,784</u>	<u>2,678,544,405</u>

用以計算二零零六年及二零零七年基本每股盈利之普通股加權平均數之計算方法已於二零零七年四月(附註40(c)) 貴公司完成供股時調整。

來自持續經營業務

來自持續經營業務之 貴公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之			
貴公司股東應佔本年度溢利及盈利	25,795	35,945	5,778
減：來自已終止經營業務之			
本年度(虧損)溢利	2,390	(32,154)	—
	<u>28,185</u>	<u>3,791</u>	<u>5,778</u>
用以計算來自持續經營業務之			
每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>28,185</u>	<u>3,791</u>	<u>5,778</u>

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

來自已終止經營業務

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度已終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利分別為每股基本虧損港幣0.11仙及每股盈利港幣1.24仙，及每股攤薄虧損港幣0.11仙及每股盈利港幣1.23仙。

17. 退休福利計劃

貴集團參加一個根據職業退休計劃條例註冊之定額供款退休福利計劃（「**職業退休計劃**」）及一個於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃（「**強積金計劃**」）。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有並與 貴集團之資產分開。所有於成立強積金計劃前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃，而所有於二零零零年十二月以後加入 貴集團之新入職香港員工，均需參加強積金計劃。 貴集團按有關工資成本之5%為每位僱員向強積金計劃作出供款，而僱員亦需作出相應之供款。

貴集團中國附屬公司之僱員為一個中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，附屬公司需分別按工資成本之29%、20%至21%及20%至21%向退休福利計劃供款（每位僱員均有上限），為該等福利提供資金。 貴集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度內， 貴集團已支付之供款分別合共港幣1,027,000元、港幣569,000元及港幣566,000元。

18. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零六年一月一日	87,379	90,190	13,400	3,581	194,550
匯兌調整	2,512	2,899	33	88	5,532
添置	196	15	1,033	—	1,244
出售	(53,289)	(46,965)	(1,534)	(1,087)	(102,875)
重新分類為持作出售	(36,798)	(46,139)	(681)	(1,314)	(84,932)
於二零零六年十二月三十一日	—	—	12,251	1,268	13,519
匯兌調整	—	—	53	21	74
因收購附屬公司而購入	—	—	1,024	180	1,204
添置	—	—	837	720	1,557
出售一間附屬公司	—	—	(38)	(135)	(173)
於二零零七年十二月三十一日	—	—	14,127	2,054	16,181
匯兌調整	—	—	134	73	207
因收購一間附屬公司而購入	—	—	167	827	994
添置	—	—	125	1,086	1,211
出售	—	—	(1,639)	—	(1,639)
於二零零八年十二月三十一日	—	—	12,914	4,040	16,954

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
累計折舊及減值					
於二零零六年一月一日	43,418	80,394	11,920	3,168	138,900
匯兌調整	1,014	2,533	24	76	3,647
年內撥備	1,289	1,625	411	199	3,524
出售時抵銷	(44,686)	(45,458)	(742)	(1,081)	(91,967)
於收益表確認之減值虧損	4,390	3,450	—	—	7,840
重新分類為持作出售	(5,425)	(42,544)	(558)	(1,302)	(49,829)
於二零零六年十二月三十一日	—	—	11,055	1,060	12,115
匯兌調整	—	—	13	10	23
年內撥備	—	—	730	94	824
出售一間附屬公司時抵銷	—	—	(6)	(7)	(13)
於二零零七年十二月三十一日	—	—	11,792	1,157	12,949
匯兌調整	—	—	47	26	73
年內撥備	—	—	896	328	1,224
出售時抵銷	—	—	(1,630)	—	(1,630)
於二零零八年十二月三十一日	—	—	11,105	1,511	12,616
賬面值					
於二零零六年十二月三十一日	—	—	1,196	208	1,404
於二零零七年十二月三十一日	—	—	2,335	897	3,232
於二零零八年十二月三十一日	—	—	1,809	2,529	4,338

物業、廠房及設備之以上項目按如下年率以直線法基準折舊：

樓宇	1.67%至3.6%
廠房及機器	5%至20%
傢俬及設備	10%至33%
汽車	12.5%至33%

於二零零六年，貴集團總值為港幣3,595,000元之廠房及機器已作抵押。

於二零零六年，貴公司董事審閱貴集團若干生產資產，並確定部分該等資產因實物耗損及技術過時而全數減損，因而經已就該等樓宇、廠房及機器確認全數減值虧損分別約為港幣4,390,000元及港幣3,450,000元。

貴公司

傢俬及設備 港幣千元

成本

於二零零六年一月一日	353
添置	934
出售	(353)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	934
添置	29
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	963
	<hr/>

	傢俬及設備 港幣千元
累計折舊	
於二零零六年一月一日	292
年內撥備	65
出售	(305)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	52
年內撥備	321
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	373
年內撥備	321
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	694
	<hr/>
賬面值	
於二零零六年十二月三十一日	882
	<hr/> <hr/>
於二零零七年十二月三十一日	590
	<hr/> <hr/>
於二零零八年十二月三十一日	269
	<hr/> <hr/>

19. 投資物業

	貴集團 港幣千元
公平值	
於二零零六年一月一日	86,400
投資物業轉撥 (附註31(a))	(41,490)
於綜合損益表內確認之公平值減少	(1,782)
匯兌調整	1,872
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	45,000
收購附屬公司而添置 (附註)	32,844
添置	436
於綜合損益表內確認之公平值增加	1,460
匯兌調整	4,000
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	83,740
匯兌調整	5,530
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	<u>89,270</u>

附註： 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，貴集團通過中實投資有限公司（「中實」）收購一間物業控股公司洛陽城南中儲物流有限公司（「洛陽城南」）（前稱為洛陽關林中儲物流中心）之100%權益，收購公平值總額於二零零七年六月八日為港幣32,844,000元之投資物業（見附註44）。

上文所示之投資物業之賬面值表示根據中期租約於中國持有之土地及物業。

S.H. Ng & Co., Ltd.已按其於二零零六年十二月三十一日所進行估值為基準，計算 貴集團投資物業於該日之公平值，而 貴集團於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之投資物業及於二零零七年六月八日收購之投資物業之公平值以與 貴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於該日執行之估值基準入賬。S.H. Ng & Co., Ltd.及保柏國際評估有限公司均為香港測量師學會會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業之經驗。該估值與國際估值準則相符，乃參考類似物業成交價之市場例證進行。

貴集團所有以經營租約形式收取租金或以作資本增值的物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

20. 於附屬公司之權益

	貴公司		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001	1,001
減：減值虧損	(1,000)	(1,000)	(1,000)
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴集團於下列主要附屬公司中擁有權益：

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	貴集團擁有之 股本權益			主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	
			%	%	%	
直接持有：						
銀河投資	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	100	投資控股
祺樂	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	100	投資控股
Merry World	英屬維爾京 群島/中國	1股面值1美元之 普通股	100	100	100	物業投資
間接持有：						
Boxhill	英屬維爾京 群島/香港	1股面值1美元之 普通股	100	100	100	投資控股
誠通地產	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	100	投資控股
昌和國際	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	100	投資控股
冕業	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	100	投資控股
海南	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100	(附註1)	(附註1)	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	貴集團擁有之 股本權益			主要業務
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	
			%	%	%	
蘇州南達 (附註二)	中國	人民幣101,262,000元	71.03	(附註1)	(附註1)	水泥貿易及製造
中實 (附註二)	中國	人民幣100,000,000元	70	100	100	物業發展
				(附註3)		
洛陽城南 (附註四)	中國	人民幣26,680,000元	不適用	100	100	物業投資
湖州萬港 (附註四)	中國	人民幣306,800,000元	不適用	不適用	67.08	物業發展
諸城港龍 (附註四)	中國	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80	物業發展
諸城泰豐 (附註四)	中國	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80	物業發展
諸城鳳凰 (附註四)	中國	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80	物業發展

附註：

- (1) 於二零零七年六月二十日，海南及蘇州南達成為 貴公司間接持有之聯營公司，詳情見附註十二。
- (2) 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。
- (3) 於二零零七年三月二十七日， 貴集團與中實之少數股東訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣20,610,000元(相等於約港幣21,847,000元)。該項交易於二零零七年十二月完成，中實成為外資企業。
- (4) 一間於中國成立之有限公司。

上表列出董事認為主要影響 貴集團年內業績或形成大部份 貴集團資產及負債之 貴公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日或於有關期間內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

21. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於聯營公司投資成本	12,185	61,261	49,076
分佔收購後(虧損)溢利	(11,921)	(12,618)	3,491
分佔收購後儲備	—	644	5,889
	<u>264</u>	<u>49,287</u>	<u>58,456</u>
出售附屬公司予一間聯營公司之 未變現收益(附註45)	—	(7,688)	(7,688)
	<u>264</u>	<u>41,599</u>	<u>50,768</u>
非流動資產			
應收一間聯營公司款項(附註a)	149,691	140,960	118,501
減：呆賬撥備	(1,086)	(1,086)	(1,086)
	<u>148,605</u>	<u>139,874</u>	<u>117,415</u>
流動資產			
應收聯營公司款項(附註b)	—	9,724	72
	<u>—</u>	<u>9,724</u>	<u>72</u>
		貴公司	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
應收一間聯營公司款項(附註a)	517	517	517
	<u>517</u>	<u>517</u>	<u>517</u>

附註：

- (a) 應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。貴公司董事預期該筆款項將自結算日起多於一年後結清，故將該筆款項列為非流動。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，港幣9,724,000元中包括應收一間聯營公司港幣9,050,000元以固定年息7%計息，該等數額於二零零八年六月已償還。

剩餘款項為免息及須應要求償還。應收聯營公司款項為無抵押。

貴公司董事密切監控應收聯營公司款項之信貸質量並對所有應收呆賬作出撥備。

於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日貴集團主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及註冊/ 營業地點	貴集團擁有之 股本權益			主要業務
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	
		%	%	%	
Goodwill	英屬維爾京 群島/香港	32	32	32	投資控股
Success Project*	英屬維爾京 群島/香港	35	35	不適用	投資控股
葡萄牙誠通	香港	20	20	20	投資控股

* Success Project於截至二零零八年十二月三十一日止年度註銷。

貴集團聯營公司之財務資料概述如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	458,424	1,191,241	2,089,976
總負債	(461,083)	(921,261)	(1,769,949)
少數股東權益	—	(27,527)	(31,156)
淨(負債)資產	<u>(2,659)</u>	<u>242,453</u>	<u>288,871</u>
貴集團分佔聯營公司之淨資產	264	49,287	58,456
出售附屬公司予一間聯營公司之 未變現收益(附註45)	—	(7,688)	(7,688)
	<u>264</u>	<u>41,599</u>	<u>50,768</u>
	貴集團		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	<u>—</u>	<u>263,664</u>	<u>752,122</u>
年內溢利(虧損)	<u>3</u>	<u>(3,484)</u>	<u>20,935</u>
年內貴集團分佔聯營公司溢利(虧損)	<u>1</u>	<u>(697)</u>	<u>4,188</u>

貴集團已終止確認分佔聯營公司之虧損。未確認分佔聯營公司之款項(摘自聯營公司年內及累計之相關管理賬目)載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內未確認分佔聯營公司之虧損	5	2	2
累計未確認分佔聯營公司之虧損	<u>3,799</u>	<u>1,217</u>	<u>1,219</u>

22. 於一間共同控制實體之權益

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一間共同控制實體之投資成本	98,174	98,174	—
分佔收購後虧損	(728)	(2,203)	—
分佔收購後儲備	<u>2,294</u>	<u>7,910</u>	<u>—</u>
	<u>99,740</u>	<u>103,881</u>	<u>—</u>

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，於共同控制實體之主要投資指 貴公司於湖州萬港聯合置業有限公司已繳註冊資本50%之權益。於二零零八年六月，湖州萬港成為貴公司附屬公司，見附註44。

貴集團於共同控制實體之權益乃以權益法計量，有關財務資料概要載列如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產	138,727	389,856	—
非流動資產	32	519	—
流動負債	(43,913)	(185,388)	—
非流動負債	—	(106,000)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

	貴集團		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	57	279	103
開支	(785)	(1,754)	(771)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

23. 受限制銀行結存

根據香港特別行政區高等法院於二零零六年六月二十日就確認注銷 貴公司於二零零四年十二月三十一日股份溢價賬的進賬總額及抵銷 貴公司於二零零四年十二月三十一日的累計虧損(「股本削減」)所頒佈自二零零六年六月二十一日(「生效日期」)起生效之法令，為數港幣4,200,000元(「信託基金」)之款項已於二零零六年六月二十日存入一個以祺樂有限公司(貴公司全資附屬公司，「受託人」)作為受託人名義全新開設及獨立指定為「中國誠通削減資本賬戶」(「信託賬戶」)的銀行存款賬戶，受益人為於生效日期當日尚未同意削減資本之 貴公司債權人(「不同意債權人」)。 貴公司與受託人已就上述信託承諾：(a) 貴公司將促使受託人運用信託基金純粹及僅可作支付予不同意債權人以解除、滿足或償還彼等於生效日期之預期索償(「削減資本前索償」)；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意削減資本，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之削減資本前索償金額相應削減，而受託人則可隨意將任何該等削減金額轉撥至 貴公司其他銀行賬戶，可供 貴公司用作營運資金及任何其他一般用途；(c)信託人須於信託賬戶仍然運作期間維持信託賬戶現金結餘不少於餘下不同意債權人仍然結欠之削減資本前索償總額；(d) 貴公司及信託人須自生效日期起計六年期間維持信託賬戶，惟因發生以下任何事件而終止賬戶除外：(aa)所有削減資本前索償已獲支付、滿足、償還或以其他方式取消；(bb)餘下不同意債權人於其後同意削減資本；(cc)餘下之削減資本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就 貴公司之申請而指示於較早日期終止。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的受限制銀行結存分別按介乎2.44厘至2.79厘、1.72厘至2.68厘及0.01厘至1.50厘之市場年利率計息。

24. 持作發展物業

於二零零八年十二月三十一日的持作發展物業的賬面值包括根據長期租約於中國的持有的物業。於二零零八年十二月三十一日，土地使用權證仍在簽發過程中。

該款項預計將於 貴公司經營週期內收回，儘管可能於結算日後十二個月回收，但仍分類為流動。

25. 應收已出售物業款項

於二零零八年十二月三十一日的該款項指向湖州當地政府銷售已建成物業的應收結餘。董事認為該款項將於二零零九年全數償還，因此該款項獲分類為流動。

26. 貿易及其他應收款項

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款項	3,207	3,176	3,101
其他應收款項	1,378	2,207	124,765
預付款項及按金	3,184	2,576	2,412
	<u>7,769</u>	<u>7,959</u>	<u>130,278</u>
貿易及其他應收款項合計	<u><u>7,769</u></u>	<u><u>7,959</u></u>	<u><u>130,278</u></u>

貴集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日。於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	—	90	100
一至二年	—	85	—
五年以上	3,207	3,001	3,001
	<u>3,207</u>	<u>3,176</u>	<u>3,101</u>
	<u><u>3,207</u></u>	<u><u>3,176</u></u>	<u><u>3,101</u></u>

貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之貿易應收款項結餘分別包括總賬面值為港幣3,207,000元、港幣3,086,000元及港幣3,001,000元並於呈報日已逾期之應收款項，貴集團並無就減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一至二年	—	85	—
五年以上	3,207	3,001	3,001
	<u>3,207</u>	<u>3,086</u>	<u>3,001</u>

由於董事認為該等應收款項為可悉數收回，故 貴集團並未就超過還款期之所有應收款項作出悉數撥備。

27. 應收票據

於二零零七年十二月三十一日，所有應收票據賬齡均在結算日後三個月內。

28. 應收關連公司款項

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
關連公司名稱			
中國物資開發投資總公司	3,900	4,134	—
Nardu Company Limited	177	177	—
番禺福禺房地產開發有限公司	430	430	—
	<u>4,507</u>	<u>4,741</u>	<u>—</u>

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為 貴公司主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之附屬公司。Nardu Company Limited及番禺福禺房地產開發有限公司為 貴公司主要股東中國誠通香港有限公司之附屬公司。

29. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括 貴集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以固定利率計息之短期銀行存款。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之銀行結存分別按介乎2.5厘至3.24厘、0.01厘至3.24厘及0.01厘至4.00厘之固定年利率計息。

金額分別為港幣66,370,000元、港幣69,661,000元及港幣20,783,000元之銀行結存及現金為人民幣(「人民幣」)列值，人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣之匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

30. 貿易及其他應付款項

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元
貿易應付款項	30,103	12,933	11,509
其他應付款項及應計款項	23,461	35,986	108,018
	<u>53,564</u>	<u>48,919</u>	<u>119,527</u>

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	—	—	2,278
一至二年	—	—	45
二至三年	22,448	7,149	—
三年以上	7,655	5,784	9,186
	<u>30,103</u>	<u>12,933</u>	<u>11,509</u>

供應商提供的平均還款期為90日。

31. 申索撥備

	貴集團 港幣千元
於二零零六年一月一日結餘	41,490
於轉讓物業A時動用撥備 (附註(a))	(41,490)
	<hr/>
於二零零六年及二零零七年十二月三十一日結餘	—
年內撥備 (附註(b)及(c))	4,487
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日結餘	<u>4,487</u>

附註：

- (a) 原告人(「原告人」)向 貴公司全資附屬公司Merry World Associates Limited (“Merry World”)提出呈請，尋求頒令(其中包括)轉讓 貴集團兩項投資物業，其中賬面值於二零零五年十二月三十一日分別為港幣41,490,000元(「物業A」)及港幣44,910,000元(「物業C」)。

物業A及物業C乃於二零零一年由Merry World(當時Merry World並非 貴集團之成員公司)從原告人購入。Merry World為物業A及物業C於中國的註冊擁有人。原告人指(其中包括)Merry World未能就購買物業A及物業C付款。

廣州市中級人民法院分別於二零零五年七月十三日及二零零五年九月十六日作出判決，頒令(其中包括)轉讓物業A及物業C予原告人。經諮詢 貴集團法律顧問後，董事已向廣州市高級人民法院提出上訴。

Merry World與原告人已於二零零六年三月一日就物業A及物業C訂立兩項和解協議(「和解協議」)，據此(其中包括)，Merry World根據判決將物業A轉讓予原告人，而原告人將終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索及法律程序，並且確認Merry World於物業C之業權。截至二零零六年十二月三十一日止年度，轉讓物業A之法律程序已完成。

- (b) 貴公司全資附屬公司中實收到由獨立承包商發出之傳票，內容乃有關中實應償還尚未支付之承包費，該費用乃關於 貴集團於二零零四年收購中實前之物業項目及其產生的利息合共人民幣3,761,000元(相等於約港幣4,250,000元)。

二零零八年十二月十八日，中國當地法院頒佈一項法令，聲明中實有責任就申索支付人民幣3,064,000元(約相當於港幣3,462,000元)，並應於二零零九年一月十七日支付。

貴公司董事認為中實可能須負責支付有關申索的款項。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度已作出申索撥備港幣3,500,000元。然而中實希望有機會免責，因此已諮詢法律意見，並於二零零八年十二月二十九日向法院提出再上訴。

- (c) 中實亦收到由獨立承包商發出之傳票，內容乃有關中實應償還尚未支付之一項建築工程合同費用人民幣873,000元(約相當於港幣987,000元)及相關應計利息人民幣88,000元(約相當於港幣99,000元)。

貴公司董事認為中實可能需要償還大部分未償還合同費用。因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度已作出申索撥備港幣987,000元。

32. 應付關連公司款項

該筆款項乃無抵押、免息及須應要求償還。於二零零七年十二月三十一日應付關連公司款項當中包括港幣12,381,000元及港幣3,817,000元，分別為自收購洛陽城南未付代價部分及承擔其應付一間關連公司之款項。

33. 應付附屬公司之少數股東／主要股東款項

應付附屬公司之少數股東／主要股東款項乃無抵押及須應要求償還。應付附屬公司之少數股東款項免息，而應付主要股東款項截至二零零八年十二月三十一日止年度按固定年利率5%計息。

34. 銀行貸款

截至二零零八年十二月三十一日止年度銀行貸款按8.316%之固定年利率計息，較中國人民銀行之年利率高出10%，並將每隔十二個月循環重定。

銀行貸款以於截至二零零八年十二月三十一日止年度售予湖州地方政府之已建成物業的土地使用權作抵押。銀行貸款亦由一間附屬公司之少數股東浙江雲廈集團有限公司作擔保。

35. 其他無抵押貸款

第三者於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日提供之其他貸款均為無抵押、須按要求償還及免息，惟不包括港幣2,100,000元之貸款，該筆貸款乃按固定日息0.05厘以複式計息。

36. 其他有抵押貸款

	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內到期之其他有抵押貸款	9,000	—	—
列作與分類為持作銷售資產相關 之負債 (見附註12)	(9,000)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

其他有抵押貸款指中國信達資產管理公司(「信達」)於二零零六年十二月三十一日向 貴集團擁有71.03%權益之附屬公司蘇州南達提供之貸款。根據信達與蘇州南達於二零零六年十二月三十一日訂立之債務重組協議，信達同意不可撤回地將該貸款重組為人民幣9,000,000元(相當於港幣9,000,000元)(「重組數額」)之貸款。為數港幣14,842,000元之數額已於綜合損益表中確認，該數額即原訂本金額港幣17,616,000元連同應計貸款利息港幣6,226,000元與重組數額之間之差額。 貴集團已於二零零七年二月十四日悉數清償重組數額。

37. 應付附屬公司之一名少數股東款項

應付一名附屬公司少數股東之數額乃無抵押、免息及將於 貴集團獲得持作發展物業(見附註24)的土地使用權證後三年內按要求償還。

貴公司無權於結算日後十二個月內無條件延遲償還該負債，故該等貸款分類為流動。

38. 遞延稅項負債

貴集團

於兩年期內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	物業重估 港幣千元	國內投資所得 未分配 利潤預扣稅 港幣千元 (附註)	合計 港幣千元
於二零零六年一月一日	5,694	—	5,694
計入綜合損益表 (附註11)	(1,757)	—	(1,757)
於二零零六年十二月三十一日	3,937	—	3,937
於綜合損益表中扣除 (附註11)	327	—	327
中國企業所得稅稅率變動 之影響 (附註11)	(71)	—	(71)
匯兌調整	544	—	544
於二零零七年十二月三十一日	4,737	—	4,737
於綜合損益表中扣除 (附註11)	—	1,765	1,765
匯兌調整	242	102	344
於二零零八年十二月三十一日	<u>4,979</u>	<u>1,867</u>	<u>6,846</u>

貴集團未於財務資料中確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	(110,324)	(114,148)	(138,280)
減值損失、應收款項撥備 及申索撥備	(67,130)	(8,283)	(16,004)
	<u>(177,454)</u>	<u>(122,431)</u>	<u>(154,284)</u>

鑒於未能預測日後溢利，故並無就上述暫時性差異確認遞延稅項資產。於二零零六年及二零零八年十二月三十一日，未確認稅項虧損中包括約港幣9,183,000元及港幣3,321,000元分別將於二零一零年及二零一四年到期，其他稅項虧損可無限期結轉。

註： 根據中國新稅法，自二零零八年一月一日起對中國公司就所獲溢利向非中國控股公司宣派的股息徵收預扣稅。

貴公司

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貴公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損分別約為港幣67,773,000元、港幣81,295,000元及港幣96,865,000元。鑒於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

39. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須應要求償還。

貴公司董事於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日預期分別應收一間附屬公司款項港幣144,873,000元、港幣131,440,000元及港幣107,010,000元將自結算日起多於一年後結清，故將該筆款項列為非流動。

40. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股		
法定：		
於二零零六年一月一日		
及二零零六年十二月三十一日	5,000,000	500,000
於二零零八年十二月十六日增加 (附註(a))	1,000,000	100,000
	<u>6,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及已繳足：		
於二零零六年一月一日	1,687,105	168,710
發行新股份 (附註(b))	332,000	33,200
行使購股權	4,400	440
	<u>2,023,505</u>	<u>202,350</u>
於二零零六年十二月三十一日	2,023,505	202,350
行使購股權	41,464	4,146
供股 (附註(c))	607,051	60,706
	<u>2,672,020</u>	<u>267,202</u>
於二零零七年十二月三十一日	2,672,020	267,202
行使購股權	6,885	689
	<u>2,678,905</u>	<u>267,891</u>
於二零零八十二月三十一日	<u>2,678,905</u>	<u>267,891</u>

註：

- (a) 於二零零八年十二月十六日，貴公司股東以投票表決的方式通過普通決議案，批准新增1,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股，將貴公司法定股本由港幣500,000,000元增至港幣600,000,000元。

- (b) 於二零零六年八月八日，貴公司、貴公司主要股東（「**主要股東**」）與一名代理（「**配售代理**」）訂立配售及認購協議，內容有關向承配人配售主要股東所持之貴公司現有股份合共332,000,000股（「**配售股份**」），相當於當時貴公司全部已發行股本約19.68%（「**配售事項**」），而主要股東須於配售事項完成後認購332,000,000股貴公司新股份（「**認購股份**」）（「**認購事項**」）。

配售股份已按每股港幣0.3元之價格，分別以166,000,000股、99,600,000股及66,400,000股之比例配售予三名獨立第三方。配售代理收取總配售價之1%作為配售佣金。認購股份按每股港幣0.3元之價格發行予主要股東，並於各方面與其他已發行股份享有同等權益。配售事項及認購事項已分別於二零零六年八月十一日及二零零六年八月十八日完成。

- (c) 於二零零七年四月，貴公司透過以每股港幣0.33元（面值為港幣0.1元）完成供股發行607,051,490股新股份，籌得總收益港幣200,328,000元。按每十股現有股份可認購三股供股股份之比例發行。

於年內發行之所有股份於各方面與其他股份享有同等權益。

41. 購股權計劃

貴公司於二零零三年六月二十四日召開的股東特別大會上採納購股權計劃（「**計劃**」），貴公司董事可酌情邀請任何參與者接納可根據計劃的條款及條件認購貴公司繳足普通股（「**股份**」）的購股權。

計劃的詳情如下：

(i) 目的

計劃旨在鼓勵或獎賞對貴集團作出貢獻之參與者及／或使貴集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對貴集團及任何投資實體而言屬寶貴之人力資源。

(ii) 參與者

貴公司董事可按彼等之酌情權邀請任何參與者（包括貴公司、貴公司任何附屬公司或任何被投資實體之任何執行董事、非執行董事或僱員（不論全職或兼職）、股東、供應商、客戶、顧問、專家顧問、其他服務供應者或任何合營企業夥伴、業務或策略聯盟夥伴）接納購股權以認購貴公司之股份。

(iii) 股份數目上限**(a) 30%上限**

因行使根據計劃所有已授出但尚未行使之購股權而發行之股份數目不得超過不時已發行股份之30%（「**計劃上限**」）。

(b) 10%上限

除計劃上限外，在下文所限下，因行使計劃項下授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過計劃獲批准之日已發行股份數目之10%（不包括任何已失效之購股權）（「**計劃授權上限**」）。

貴公司可不時於股東大會上通過取得其股東之批准更新計劃授權上限。貴公司亦可於股東大會上另行徵求其股東之批准授出超逾更新計劃授權上限之購股權，惟超逾該項上限之購股權只可授予特別界定之參與者。

(iv) 每位參與者可獲授購股權上限

除非獲 貴公司股東之批准，因每名參與者在任何十二個月期間行使獲授之購股權（包括已行使及未行使購股權）而發行及將予發行之證券總數不得超過已發行股份之1%。倘向參與者再授予購股權會導致在截至並包括再授出購股權當日之十二個月期間內，該參與者已獲授及將獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）在全數行使時超逾有關已發行類別證券之1%，則 貴公司須於股東大會上另行取得 貴公司股東之批准（會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票）。

(v) 股份價格

行使價不得低於下列之較高者：(a)於購股權授出當日股份之面值；(b)於購股權授出當日（須為營業日）股份於聯交所每日報價表所報之收市價；及(c)於緊接購股權授出當日前五個營業日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價。

(vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納授予購股權之要約時須將其填妥及簽署之接納表格連同港幣1元之款項送交 貴公司之註冊辦事處。

(vii) 行使期

購股權一般於接納要約當日起計最多十年期間內歸屬或行使，或按 貴公司董事酌情指定之可行使期間內歸屬。

(viii) 歸屬期**(1) 於二零零四年三月八日授出之購股權(「購股權1」)之歸屬期如下：**

50%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬，剩餘之50%購股權於接納要約日期起計二十四個月內歸屬。

(2) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權(「購股權2」)之歸屬期如下：

100%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬。

(ix) 計劃之餘下年期

計劃為期十年，由二零零三年六月二十四日起計直至二零一三年六月二十三日為止。

(x) 根據計劃可予發行的股份

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，根據計劃可予發行的股份總數分別為118,810,500股、156,763,000股及141,452,000股，分別佔 貴公司全部已發行股本的約5.9%、5.9%及5.3%。

根據計劃授予 貴公司董事及 貴集團僱員且於兩個年度尚未行使的購股權數目的變動載列如下：

授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零零六年			於二零零七年			於二零零八年			於二零零八年 十二月三十一日		
			調整	一月一日	於年內	於年內	一月一日	於年內	於年內	一月一日	於年內	於年內	失效	尚未行使
			(附註)	尚未行使	失效	行使	尚未行使	調整	行使	尚未行使	行使	失效	尚未行使	
董事	二零零四年 三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	0.3012	3,300,000	(600,000)	—	2,700,000	3,263,378	(2,900,780)	362,598	(362,598)	—	—
	二零零四年 三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	0.3012	3,300,000	(600,000)	—	2,700,000	3,263,378	(2,900,780)	362,598	(362,598)	—	—
	二零零四年 九月二十八日	二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.245	0.2027	8,000,000	(3,000,000)	—	5,000,000	6,043,292	(3,625,975)	2,417,317	(2,417,317)	—	—
其他僱員	二零零四年 三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	0.3012	6,125,000	(500,000)	(300,000)	5,325,000	6,436,107	(6,073,509)	362,598	(362,598)	—	—
	二零零四年 三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	0.3012	6,125,000	(500,000)	(300,000)	5,325,000	6,436,107	(5,948,313)	487,794	(362,598)	—	125,196
	二零零四年 九月二十八日	二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.245	0.2027	23,050,000	—	(3,800,000)	19,250,000	23,266,680	(20,014,729)	3,251,951	(3,017,317)	(234,634)	—
合計					49,900,000	(5,200,000)	(4,400,000)	40,300,000	48,708,942	(41,464,086)	7,244,856	(6,885,026)	(234,634)	125,196
每股加權平均行使價					0.2900	0.2953	0.2612	0.2924	0.2924	0.2962	0.2709	0.2804	0.245	0.364
調整後每股加權 平均行使價 (附註)					0.2399	0.2444	0.2161	0.2419	0.2419	0.2450	0.2241	0.2320	0.2027	0.3012

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日可行使之購股權數目為40,300,000股、7,244,856股及125,196股。

附註：根據購股權計劃條款，於二零零七年四月十二日 貴公司供股股份發行完成後，行使價及根據計劃可認購股份數目可予以調整 (附註40(c))。

下列為根據計劃授出而於有關期間獲行使之購股權。

二零零六年

已行使購股權數目		行使日期	於行使日期之
購股權1	購股權2		股份價格
—	2,000,000	二零零六年八月十八日	0.425
150,000	—	二零零六年九月二十六日	0.500
300,000	—	二零零六年九月二十七日	0.510
—	1,800,000	二零零六年九月二十七日	0.510
150,000	—	二零零六年九月二十九日	0.485
<u>600,000</u>	<u>3,800,000</u>		

二零零七年

已行使購股權數目		行使日期	於行使日期之
購股權1	購股權2		股份價格
—	2,800,000	二零零七年五月二十一日	2.16
—	200,000	二零零七年六月十一日	2.60
—	500,000	二零零七年六月十二日	2.56
1,208,646	1,908,664	二零零七年八月二十八日	2.18
362,598	404,329	二零零七年八月二十九日	2.14
181,298	1,208,658	二零零七年八月三十日	2.25
362,598	6,449,786	二零零七年九月三日	2.16
725,196	2,180,000	二零零七年九月六日	1.92
2,412,988	1,625,975	二零零七年九月十七日	1.91
1,450,392	—	二零零七年九月二十四日	1.58
2,779,916	—	二零零七年九月二十七日	1.66
2,175,588	—	二零零七年十月二日	1.57
1,087,794	—	二零零七年十月八日	1.51
1,087,794	—	二零零七年十月十一日	1.54
1,450,390	2,000,000	二零零七年十月十六日	1.36
—	2,000,000	二零零七年十月十七日	1.33
725,196	917,317	二零零七年十月十八日	1.20
1,812,988	1,445,975	二零零七年十二月十三日	1.74
<u>17,823,382</u>	<u>23,640,704</u>		

二零零八年

已行使購股權數目		行使日期	於行使日期之
購股權1	購股權2		股份價格
			港幣元
—	2,417,317	二零零八年一月十四日	1.62
725,196	—	二零零八年二月十四日	1.19
—	600,000	二零零八年二月十五日	1.16
725,196	—	二零零八年三月五日	1.27
—	2,417,317	二零零八年九月九日	0.40
<u>1,450,392</u>	<u>5,434,634</u>		

於二零零四年三月八日及二零零四年九月二十八日授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，貴公司董事認為該模式乃現存可供估計該購股權之公平值之最佳定價模式。模式所採用之內容如下：

	購股權1	購股權2
購股權於授出日期之公平值	港幣0.197元	港幣0.161元
授出日期之股價	港幣0.345元	港幣0.290元
行使價	港幣0.364元	港幣0.245元
調整後行使價 (附註)	港幣0.301元	港幣0.203元
預期波幅	79%	78%
預期年期	4	3
無風險息率	1.5%	1.5%
預期股息率	0%	0%

預期波幅乃按貴公司之股價於過去一年之波幅計算釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及慣例後作出之最佳估計作出調整。

42. 儲備

貴集團儲備變動詳情載於第IV-11頁之綜合權益變動表。

貴公司

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	特殊 股本儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零六年一月一日	939,273	402	—	8,711	(942,941)	5,445
年內虧損	—	—	—	—	(23,049)	(23,049)
削減股本	(939,273)	—	965	—	938,308	—
發行新股	66,400	—	—	—	—	66,400
發行新股應佔交易成本	(694)	—	(965)	—	—	(1,659)
行使購股權所發行之股份	1,439	—	—	(729)	—	710
沒收之購股權	—	—	—	(916)	916	—
於二零零六年十二月三十一日	67,145	402	—	7,066	(26,766)	47,847
年內虧損	—	—	—	—	(14,402)	(14,402)
供股	139,622	—	—	—	—	139,622
資本化股份發行開支	(6,738)	—	—	—	—	(6,738)
行使購股權所發行之股份	12,067	—	—	(6,054)	—	6,013
於二零零七十二月三十一日	212,096	402	—	1,012	(41,168)	172,342
年內虧損	—	—	—	—	(17,463)	(17,463)
行使購股權所發行之股份	1,869	—	—	(960)	—	909
購股權失效	—	—	—	(31)	31	—
於二零零八年十二月三十一日	<u>213,965</u>	<u>402</u>	<u>—</u>	<u>21</u>	<u>(58,600)</u>	<u>155,788</u>

43. 經營租約承擔

(a) 貴集團作為承租人

貴集團就下列期間到期之不可解除經營租約項下租賃物業未來最低租金付款承擔如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	1,993	2,513	2,106
第二至第四年	3,371	1,990	—
	<u>5,364</u>	<u>4,503</u>	<u>2,106</u>

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，貴公司無不可撤銷經營租約之有關租賃物業之任何承擔。

(b) 貴集團作為出租人

貴集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	貴集團		
	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	544	1,391	1,617
第二至第五年(包括首尾兩年)	802	1,653	533
超過五年	700	—	—
	<u>2,046</u>	<u>3,044</u>	<u>2,150</u>

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，貴公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

44. 收購附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年六月八日，貴集團透過其當時擁有70%權益之附屬公司中實，從關連方收購洛陽城南全部股本權益及西安富祥房地產開發有限公司（「**西安富祥**」）52%股本權益，代價分別為人民幣26,680,000元（相當於約港幣27,030,000元）及人民幣25,600,000元（相當於約港幣25,600,000元）。洛陽城南之主要資產包括位於中國公平值為港幣32,844,000元之投資物業，而西安富祥之主要資產則包括位於中國公平值為港幣77,971,000元之發展中物業。西安富祥發展中物業之公平值乃經由獨立合資格專業估值師參照同類物業交易價格之市場證據所進行之估值基準達成，而洛陽城南投資物業之公平值則經由相同估值師使用折舊重置成本法所進行之估值基準進行，此折舊重置成本法乃基於對該物業中之土地在現有用途下市價之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊（以可見狀況或陳舊現況（無論因自然、功用或經濟原因造成為證）。有關收購已作為收購資產入賬。

於交易所收購資產淨值之公平值如下：

	西安富祥 港幣千元	洛陽城南 港幣千元	總計 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	169	1,035	1,204
投資物業	—	32,844	32,844
發展中物業	77,971	—	77,971
貿易及其他應收款項	68	488	556
銀行結存及現金	588	287	875
貿易及其他應付款項	(2,340)	(299)	(2,639)
應付關連公司款項	(16,422)	(3,305)	(19,727)
銀行貸款	(11,220)	—	(11,220)
	<u>48,814</u>	<u>31,050</u>	<u>79,864</u>
少數股東權益	(23,214)	(1,206)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)	(2,814)
	<u>25,600</u>	<u>27,030</u>	<u>52,630</u>
總代價，以下列方式支付：			
現金	25,600	15,000	40,600
遞延代價	—	12,030	12,030
	<u>25,600</u>	<u>27,030</u>	<u>52,630</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已支付現金代價	(25,600)	(15,000)	(40,600)
所收購銀行結存及現金	588	287	875
	<u>(25,012)</u>	<u>(14,713)</u>	<u>(39,725)</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年六月，根據 貴公司全資附屬公司與湖州萬港之兩位合營公司權益擁有人於二零零八年三月二十八日訂立之注資協議（「**注資協議**」）， 貴集團透過進一步向湖州萬港注入人民幣104,800,000元（約港幣118,424,000元）（「**注資**」）獲得湖州萬港（之前 貴集團擁有50%權益之共同控制實體，見附註22）之控制權。於二零零八年六月注資完成後，湖州萬港成為 貴集團附屬公司且 貴公司間接擁有湖州萬港67.08%之權益。根據注資協議，現有物業開發項目之溢利或虧損繼續由 貴集團及兩位少數股東權益擁有人按注資前持股比例共同承擔（即 貴集團承擔50%及兩位少數股東權益擁有人承擔50%）。該項交易已作為收購資產入賬。

於獲得湖州萬港控制權後併入 貴集團的資產淨值如下：

二零零八年
湖州萬港
港幣千元

所收購資產淨值：

物業、廠房及設備	994
發展中物業	684,848
貿易及其他應收款項	269,099
應收票據	3,390
可收回稅項	14,192
銀行結存及現金	14,693
貿易及其他應付款項	(62,643)
出售物業之已收按金	(465,062)
應付少數股東款項	(2,261)
銀行貸款	(226,000)

231,250

少數股東權益 (115,625)

115,625

解除於一間共同控制實體之權益 (115,625)

—

收購產生之現金流入淨額：

已支付現金代價 —

所收購銀行結存及現金 14,693

14,693

45. 出售附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零六年十月十二日，貴集團與CIMPOR訂立有條件協議，以成立一間名為葡萄牙誠通之公司，據此，貴集團及CIMPOR分別擁有葡萄牙誠通20%及80%股本權益。貴集團透過向葡萄牙誠通轉讓其於海南集團之全部權益(包括其於一間附屬公司海南及海南之附屬公司蘇州南達之全部權益)之方式，向葡萄牙誠通注資，CIMPOR則以現金港幣196,304,000元注資。海南集團業務總值協定為港幣49,076,000元。交易已於二零零七年六月二十日完成。

於二零零七年九月二十七日，貴集團與買家北京銀信興業房地產開發有限公司(獨立第三方)訂立股權轉讓協議，內容有關出售西安富祥(一家由中實擁有70%權益之附屬公司)之52%註冊資本，代價為人民幣43,360,000元(相當於約港幣44,661,000元)。交易已於二零零七年十月十二日完成。

於出售日期，海南集團及西安富祥之資產淨值如下：

	海南集團 港幣千元	西安富祥 港幣千元	總計 港幣千元
物業、廠房及設備	35,138	160	35,298
發展中物業	—	78,736	78,736
存貨	7,073	—	7,073
貿易及其他應收款項	17,957	87	18,044
銀行結存及現金	326	245	571
貿易及其他應付款項	(45,792)	(4,572)	(50,364)
應付關連公司款項	—	(15,971)	(15,971)
借貸	—	(11,330)	(11,330)
	<u>14,702</u>	<u>47,355</u>	<u>62,057</u>
少數股東權益	(4,073)	(22,418)	(26,491)
	<u>10,629</u>	<u>24,937</u>	<u>35,566</u>
未變現收益 (附註21)	7,688	—	7,688
已變現儲備	(1,244)	—	(1,244)
出售收益	32,003	19,724	51,727
	<u>49,076</u>	<u>44,661</u>	<u>93,737</u>
以下列方式支付			
於葡萄牙誠通20%權益 (附註21)	49,076	—	49,076
現金代價	—	44,661	44,661
	<u>49,076</u>	<u>44,661</u>	<u>93,737</u>
出售產生之現金流入(流出)淨額：			
現金代價	—	44,661	44,661
所出售之銀行結存及現金	(326)	(245)	(571)
	<u>(326)</u>	<u>44,416</u>	<u>44,090</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年八月七日，貴集團與第三方就出售附屬公司Verde Asia Limited全部已發行股本訂立股權轉讓協議。

於出售日期，Verde Asia Limited之資產淨值如下：

	二零零八年 港幣千元
所出售之資產淨值：	
貿易及其他應收款項	469
	<u>469</u>
出售收益	12
	<u>481</u>
總代價	<u>481</u>
以下列方式支付：	
現金	481
	<u>481</u>
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	<u>481</u>

46. 關連方交易

(a) 年內，貴集團已與下列關連方進行以下重大交易：

關連方名稱	交易性質	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
聯營公司：				
葡萄牙誠通	顧問及服務收入	—	3,580	360
蘇州南達 (附註)	利息收入	—	458	311
附屬公司之少數股東：				
北京興合動力投資管理 有限公司 (「北京興合」)	利息收入	18	—	—
貴公司主要股東：				
誠通香港 (附註10)	利息支出	—	—	(829)

附註：於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，貴集團向貴集團之聯營公司蘇州南達授出兩項金額分別為港幣9,050,000元及港幣8,480,000元之短期貸款。

該筆為數港幣9,050,000元之貸款為無抵押、於二零零七年按固定年利率7厘計息。有關年利率自二零零八年一月一日至二零零八年三月三十一日改為7.47厘，自二零零八年四月一日起改為7.56厘。該筆款項已於二零零八年六月償還。

該筆為數港幣8,480,000元之貸款為無抵押、按固定年利率7厘計息，並應於二零零七年六月三十日前償還。本金額連同為數港幣316,000元的利息已於二零零七年十二月三十一日前償還。

蘇州南達自二零零七年六月二十日起為貴集團之聯營公司，二零零七年六月二十日至二零零七年十二月三十一日期間之利息收入總額為港幣458,000元，截至二零零八年十二月三十一日市年度則為港幣311,000元。

- (b) 於二零零七年三月二十七日，貴集團與中實之少數股東北京興合訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣20,610,000。交易已於二零零七年十二月完成。貴集團於二零零七年十二月三十一日尚欠北京興合港幣7,632,000元之款項已於二零零八年全數付清。
- (c) 於二零零七年六月八日，貴集團透過其擁有70%權益之附屬公司中實收購洛陽城南全部股本權益及西安富祥52%股本權益，向貴公司一名主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之兩間附屬公司收購投資物業及發展中物業，代價分別為人民幣26,680,000元(相當於約港幣27,030,000元)及人民幣25,600,000元(相當於約港幣25,600,000元)。
- (d) 與關連方於各結算日之結餘載於綜合資產負債表／資產負債表及附註第21、28、32、33、37及39項中。
- (e) 董事及其他主要管理人員於有關期間之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期僱員福利	4,160	4,014	4,964
離職後福利	66	66	83
	<u>4,226</u>	<u>4,080</u>	<u>5,047</u>

47. 主要非現金交易

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，貴集團收購了位於中國境內的土地使用權，部分代價港幣36,053,000元乃以附屬公司的一位少數股東提供之貸款支付。

於二零零七年六月二十日，貴集團出售附屬公司海南礦業有限公司全部權益，代價為港幣49,076,000元，以聯營公司葡萄牙誠通20%權益支付。

B. 結算日後事項

- (a) 貴集團於二零零九年四月二日與CIMPOR Macau Investment Company Limited (“CIMPOR Macau”)訂立股份買賣協議，以港幣58,000,000元的代價出售其聯營公司葡萄牙誠通20%股權。CIMPOR Macau為葡萄牙誠通的主要股東。交易已於二零零九年四月十四日完成。貴公司董事認為，由於尚未獲得相關財務資料，故現階段無法估計出售之財務影響。
- (b) 貴公司於二零零九年五月二十六日與佳元國際有限公司訂立股份買賣協議(「佳元國際」)(「協議」)。根據協議，貴公司同意以現金代價港幣272,104,000元出售昌和國際集團100%權益，昌和國際集團主要於中國從事物業開發業務。上述交易完成後，貴公司將不會持有昌和國際集團任何股權，而昌和國際集團將不再為貴公司附屬公司。

根據上市規則，出售須經股東於股東特別大會(「股東特別大會」)上予以批准。截至本報告日期止，股東特別大會尚未舉行。

(i) 下文所載為昌和國際集團於有關期間併入 貴集團綜合損益表中之業績：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	—	—	976,845
銷售成本	—	—	(874,761)
毛利	—	—	102,084
其他收益	9	1	148
行政費用	(4)	(4)	(3,517)
融資成本	(140)	—	—
應佔共同控制 實體業績	(728)	(1,475)	(668)
除稅前(虧損)溢利	(863)	(1,478)	98,047
稅項支出	—	—	(27,427)
年內(虧損)溢利	<u>(863)</u>	<u>(1,478)</u>	<u>70,620</u>
應佔：			
貴公司股東	(863)	(1,478)	34,072
少數股東權益	—	—	36,548
	<u>(863)</u>	<u>(1,478)</u>	<u>70,620</u>

- (ii) 下文所載為昌和國際集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止併入 貴集團綜合資產負債表中之資產與負債：

	截至十二月三十一日止		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	—	—	887
於一間共同控制			
實體之權益	99,740	103,881	—
	<u>99,740</u>	<u>103,881</u>	<u>887</u>
流動資產			
應收已出售物業款項	—	—	376,654
其他應收款項	—	—	123,527
應收同系附屬公司款項	—	—	135,826
銀行結存及現金	46	46	12,124
	<u>46</u>	<u>46</u>	<u>648,131</u>

	截至十二月三十一日止		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	—	—	78,712
應付同系附屬公司款項	71,723	71,726	194,756
應付直接控股公司款項	26,633	26,633	21,739
應付少數股東款項	—	—	1
應付稅項	—	—	12,300
銀行貸款	—	—	164,980
	<u>98,356</u>	<u>98,359</u>	<u>472,488</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(98,310)</u>	<u>(98,313)</u>	<u>175,643</u>
資產總值減流動負債	1,430	5,568	176,530
非流動負債			
遞延稅項負債	—	—	1,867
資產淨值	<u><u>1,430</u></u>	<u><u>5,568</u></u>	<u><u>174,663</u></u>

- (iii) 下文載列昌和國際集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止並入 貴集團綜合權益變動表中之權益變動表：

	貴公司股東應佔				總計 港幣千元	少數權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計 (虧損) 溢利 港幣千元			
二零零六年一月一日	—	—	—	—	—	—	—
直接於權益中確認之							
匯兌調整及淨收入	—	2,293	—	—	2,293	—	2,293
年內虧損	—	—	—	(863)	(863)	—	(863)
年內確認之收入及開支總額	—	2,293	—	(863)	1,430	—	1,430
二零零六年十二月三十一日	—	2,293	—	(863)	1,430	—	1,430
直接於權益中確認之							
匯兌調整及淨收入	—	5,616	—	—	5,616	—	5,616
年內虧損	—	—	—	(1,478)	(1,478)	—	(1,478)
年內確認之收入及開支總額	—	5,616	—	(1,478)	4,138	—	4,138
二零零七年十二月三十一日	—	7,909	—	(2,341)	5,568	—	5,568

	貴公司股東應佔			累計	總計	少數權益	總權益
	股本	匯兌儲備	其他儲備	(虧損)			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
直接於權益中確認之							
匯兌調整及淨收入	—	7,228	—	—	7,228	(1,022)	6,206
年內溢利	—	—	—	34,072	34,072	36,548	70,620
年內確認之收入及開支總額	—	7,228	—	34,072	41,300	35,526	76,826
視作直接控股公司之注資	—	—	4,894	—	4,894	—	4,894
視作透過收購於一間共同 控制實體之額外權益							
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	115,625	115,625
向一間附屬公司之 少數股東派發之股息	—	—	—	—	—	(28,250)	(28,250)
二零零八年十二月三十一日	—	15,137	4,894	31,731	51,762	122,901	174,663

- (iv) 下文所載為昌和國際集團於有關期間併入 貴集團綜合現金流量表中之現金流量：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務產生之現金流量			
除稅前(虧損)溢利	(863)	(1,478)	98,047
就以下項目調整：			
利息收入	(9)	(1)	(148)
利息開支	140	—	—
應佔一間共同控制 實體業績	728	1,475	668
物業、廠房及設備 之折舊	—	—	109
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動前			
經營現金流量	(4)	(4)	98,676
發展中物業減少	—	—	780,196
應收已出售物業款項增加	—	—	(376,654)
貿易及其他應收款項減少	—	—	76,738
應收票據減少	—	—	3,390
貿易及其他應付款項減少	—	—	(10,513)
物業銷售收取之按金減少	—	—	(465,062)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營業務(耗用)			
產生之現金	(4)	(4)	106,771
已支付之中華人民共和國 企業所得稅	—	—	(74)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營業務(耗用)產生 之現金淨額	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>106,697</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
收購附屬公司	—	—	14,693
應收一間同系附屬公司 款項增加	—	—	(135,826)
向一間共同控制實體出資	(71,580)	—	(5,895)
購買物業、廠房及設備	—	—	(6)
已收利息	9	1	148
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所(耗用)產生 之現金淨額	<u>(71,571)</u>	<u>1</u>	<u>(126,866)</u>
融資活動產生之現金流量			
已付一間附屬公司之 少數股東之股息	—	—	(28,250)
應付一間同系附屬公司 款項增加	71,722	3	123,030
應付一名少數股東 款項增加	—	—	1
償還附屬公司之少數 股東款項	—	—	(2,261)
償還銀行貸款	—	—	(53,017)
已付利息	(140)	—	(8,003)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動產生之現金淨額	<u>71,582</u>	<u>3</u>	<u>31,500</u>
現金及現金等價物增加淨額	7	—	11,311
於年初之現金及 現金等價物	39	46	46
外匯匯率變動影響	—	—	767
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於年末之現金及 現金等價物， 代表銀行結存及現金	<u>46</u>	<u>46</u>	<u>12,124</u>

C. 結算日後財務報表

於二零零八年八月三十一日後任何期間，並無編製 貴集團或其任何附屬公司之經審核財務報表。

此致

中國誠通發展集團有限公司

董事會

台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零零九年六月十三日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，引致本通函所載之任何陳述具誤導成分。

2. 權益披露

除以下所披露者外，截至最後可行日期，本公司董事或主要行政人員(如有)概無亦未被視為擁有本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條第XV部)的股份、相關股份及債券中須(a)根據該條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據該條例有關條文該董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須依據該條例第XV部第352條列入記錄於該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司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或淡倉：

董事姓名	於本公司或其相關法團的權益	持有權益之身份	好倉／淡倉	購股權項下之股份／相關股份數目	證券於同類證券中的概約百分比
張國通	本公司	實益擁有人	好倉	365	0.00001%
顧來雲	本公司	實益擁有人	好倉	3,867,707	0.14%
徐震	本公司	實益擁有人	好倉	725,196	0.03%

3. 主要股東

- (a) 除以下所披露者外，於最後可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員(如有)所知，無其他人士(董事、本公司主要行政人員(如有)除外)於本公司之股份或相關股份中擁有應當根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文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之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之直接或間接權益：

股東名稱	權益性質	股份數目	概約權益百分比
World Gain Holdings Limited (“World Gain”)	實益擁有人 (附註2)	791,814,913(L)	29.56%
誠通香港	受控制法團 (附註2)	791,814,913(L)	29.56%
	實益擁有人	2,533,705,591(L) (附註3)	94.58%
誠通控股	受控制法團 (附註2)	3,325,520,504(L)	124.14%

附註：

1. 字母「L」代表該實體於股份之權益。
2. World Gain全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港全部已發行股本由誠通控股實益擁有。按照證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有之所有股份中擁有權益。
3. 此等股份為或會於完成第一份買賣協議及第二份買賣協議(各條款定義見本公司日期為二零零八年十一月二十九日之通函)後向誠通香港配售及發行之代價股份。

- (b) 於最後可行日期，據董事所知，下列實體於附有權利可在任何情況下於本集團其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東性質	股份數目／註冊資本	概約權益百分比
華商分銷網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值 港幣1元之股份	20%
湖州公司	香港萬山集團有限公司	人民幣62,620,000元	20.41%
	浙江雲廈集團有限公司	人民幣38,380,000元	12.51%
諸城鳳凰置地有限公司	北京世紀尊博投資有限公司	人民幣20,000,000元	20%
諸城港龍置地有限公司	北京世紀尊博投資有限公司	人民幣20,000,000元	20%
諸城泰豐置地有限公司	北京世紀尊博投資有限公司	人民幣20,000,000元	20%
誠通大豐海港開發 有限公司	大豐市大豐港開發建設 有限公司	人民幣50,000,000元	33.33%

4. 董事於資產／合約之權益及其他權益

概無董事於本集團任何成員公司訂立任何於最後可行日期仍然有效且對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，各董事自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之編製日期）以來概無於本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大合約

以下為本公司或其附屬公司於本通函日期前兩年直至最後可行日期內訂立之確屬或可屬重大合約（並非於本集團日常業務中訂立者）：

- (1) 由中實投資有限責任公司（「**中實**」）（作為賣方）與北京銀信興業房地產開發有限公司（作為買方）所訂立日期為二零零七年九月二十七日之股權轉讓協議，內容關於出售西安富祥房地產開發有限公司註冊資本52%，代價為人民幣43,360,000元；
- (2) 昌和國際、香港萬山集團有限公司、浙江雲廈集團有限公司及湖州公司於二零零八年三月二十八日就昌和國際向湖州公司注資人民幣104,800,000元訂立的協議；
- (3) 于炳瀚（「**代理人**」），屬於獨立第三方的個別人士，代表中實及獨立第三方北京世紀尊博投資有限公司（「**合營夥伴**」）行事、諸城市國有資產經營總公司（「**諸城國有資產**」）及諸城市土地儲備中心（「**諸城土地儲備**」）就確認以代價人民幣59,759,400元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地（「**土地A**」）的投標而於二零零八年七月二十一日簽署的完成確認書（經相同訂約方及諸城泰豐置地有限公司（「**諸城泰豐**」）就澄清土地A的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充）；

- (4) 代理人(代表中實及合營夥伴行事)、諸城國有資產及諸城土地儲備就確認以代價人民幣114,000,000元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「**土地B**」)的投標而於二零零八年七月二十一日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城鳳凰置地有限公司(「**諸城鳳凰**」)就澄清土地B的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；
- (5) 代理人(代表中實及合營夥伴行事)、諸城國有資產及諸城土地儲備就確認以代價人民幣75,000,000元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「**土地C**」)的投標而於二零零八年七月二十一日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城港龍置地有限公司(「**諸城港龍**」)就澄清土地C的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；
- (6) 中實及合營夥伴就持有及開發土地A、土地B及土地C而分別成立的諸城泰豐、諸城鳳凰及諸城港龍的合營合同及細則，各由中實及合營夥伴於二零零八年七月三十一日訂立；
- (7) 代理人(代表中實及合營夥伴行事)、諸城國有資產及諸城土地儲備就確認以代價人民幣10,835,415元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「**土地D**」)的投標而於二零零八年八月八日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城鳳凰就澄清土地D的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；
- (8) 本公司、誠通香港及誠通控股訂立日期為二零零八年十月十五日的買賣協議，內容有關本公司收購(a)一間將於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司的所有已發行股本，該公司將為一間擬於香港註冊成立的公司的控股公司，該香港公司將作為誠通實業投資有限公司的控股公司，誠通實業投資有限公司為一間於中國成立的有限責任公司，由誠通控股全資持有；及(b)一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司的所有已發行股本，該公司將為一間擬於香港註冊成立的公司的控股公司，該香港公司將作為誠通大豐海港開發有限公司的控股公司，誠通大豐海港開發有限公司為一間於中國成立的有限責任公司，由誠通控股持有約66.67%權益。總代價為人民幣469,000,000元，可予調整(「**第一份原買賣協議**」)；

- (9) 本公司、誠通香港及誠通控股訂立日期為二零零八年十月十五日的買賣協議，內容有關本公司收購一間將於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司的所有已發行股本，該公司將為一間擬於香港註冊成立的公司的控股公司，該香港公司將作為連雲港中儲物流有限公司的控股公司，連雲港中儲物流有限公司為一間於中國成立的有限責任公司。代價為人民幣181,000,000元，可予調整（「**第二份原買賣協議**」）；
- (10) 本公司、誠通香港及誠通控股訂立日期為二零零八年十月二十七日的補充協議，以修訂第一份原買賣協議的代價調整機制；
- (11) 本公司、誠通香港及誠通控股訂立日期為二零零八年十月二十七日的補充協議，以修訂第二份原買賣協議的代價調整機制；
- (12) 中國誠通水泥集團有限公司（作為賣方）及Cimpor Macau Investment Company Limited（作為買方）就以代價港幣58,000,000元買賣葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司49,076,020股每股面值港幣1元的股份訂立的日期為二零零九年四月二日的買賣協議；及
- (13) 買賣協議。

6. 訴訟

- (a) 本公司全資附屬公司中實收到由獨立承包商發出之傳票，內容乃有關中實應償還尚未支付之合同費用，該費用乃關於本集團於二零零四年收購中實前之物業項目及其產生的利息合共約人民幣3,761,000元（相等於約港幣4,250,000元）。

二零零八年十二月十八日，中國當地法院頒佈一項法令，聲明中實有責任就申索支付人民幣約3,064,000元（相等於約港幣3,462,000元），並應於二零零九年一月十七日支付。

董事認為中實可能須負責支付有關申索的款項。因此，二零零八年已作出申索撥備港幣3,500,000元。然而中實希望有機會免責，因此已諮詢法律意見，並於二零零八年十二月二十九日向法院提出再上訴。

- (b) 中實亦收到由獨立承包商發出之傳票，內容乃有關中實應償還尚未支付之一項建築工程合同費用約人民幣873,000元(相等於約港幣987,000元)及相關應計利息約人民幣88,000元(相等於約港幣99,000元)。

本公司董事認為中實可能需要償還大部分未償還合同費用。因此，二零零八年已作出申索撥備港幣987,000元。

- (c) 於二零零七年九月，中實與個別人士(「買方甲」)就中實向買方甲出售一項物業訂立初步協議。

於二零零八年十一月，由於買方甲並無支付購買標的物業的購買價餘額，中實向買方甲展開法律訴訟，於二零零九年買方甲連同第三方參與法律訴訟並提出反索償，要求索償(i)因標的物業許可用途之改變引致的物業價值損失；及(ii)退還第三方就標的物業產生的裝修費用。

處理此項法律訴訟之本公司中國法律顧問建議，倘若該案件裁定中實敗訴，則中實須向買方甲悉數退還其所支付的購買價(即約人民幣3,680,000元)，並向買方甲及第三方退還裝修費用(索償金額約人民幣1,300,000元)，或中實與買方甲完成收購標的物業，而中實須向買方甲支付標的物業價值因改變許可用途產生之差額(金額有待估計)及向第三方退還裝修費用(索償金額約人民幣1,000,000元)。因此，二零零九年已作出申索撥備約港幣1,500,000元(約相當於人民幣1,300,000元)。

- (d) 二零零八年一月，中實與兩名個別人士（「買方乙」）就中實向買方乙出售一項物業訂立協議。買方乙未有根據有關協議條款向中實支付購買價餘款約人民幣2,000,000元。因此，中實向買方乙展開法律訴訟。

於二零零九年，買方乙反索償，要求索償(i)因標的物業許可用途之改變引致的物業價值損失；及(ii)買方乙就標的物業所耗用之費用（申索總額約為人民幣340,000元）。

處理此項法律訴訟之本公司中國法律顧問建議，倘若該案件裁定中實敗訴，則中實須向買方乙悉數償還其已支付之購買價（約人民幣2,270,000元）及償還裝修及其他費用及損失（申索金額約人民幣2,250,000元），或中實及買方乙須完成標的物業之收購，而中實須向買方乙支付標的物業價值因改變許可用途所產生之差額（金額有待估計）及償還涉及的費用（申索金額約人民幣340,000元）。因此，二零零九年已作出申索撥備約港幣2,500,000元（約相當於人民幣2,250,000元）。

- (e) 於二零零九年四月，由中實發展之一項物業發展項目的業主委員會就重置中實於標的物業開發項目興建之若干未經授權構築物向中實展開法律訴訟，預計該等重置及涉及的法律費用總開支約為人民幣350,000元。因此，二零零九年已作出申索撥備約港幣400,000元（約相當於人民幣350,000元）。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團成員公司並無任何尚未了結或可對本公司及任何附屬公司構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 服務合約

於最後可行日期，各董事並無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，不作賠償（法定賠償除外）於一年內到期的合約除外。

8. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於本集團業務以外任何與本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。

9. 專家及同意書

以下為於本通函載有其意見之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

德勤•關黃陳方會計師行已就本通函之刊發，以書面表示同意在本通函以現有之形式及涵義載入其函件、意見、報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦沒有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核賬目告之編製日期）以來概無於本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)，下列文件之副本於任何工作日一般辦公時間上午九時正至下午五時正在香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室(本公司於香港之主要辦公地點)可供查閱，亦可於股東特別大會查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所載之重大合約副本；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就餘下集團之備考綜合資產負債表、綜合損益表以及綜合現金流量表發出之報告，載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行所編製之本集團截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止三個年度之會計師報告載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述由德勤•關黃陳方會計師行發出之書面同意書；及
- (f) 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之年報。

11. 一般資料

- (a) 本公司註冊地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (b) 本公司的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字樓。
- (c) 本公司公司秘書為利菁女士，彼乃特許秘書及行政人員公會會員，香港特許秘書公會會員及特許會計師公會資深會員。
- (d) 本公司合資格會計師為陳月貴女士，*FCCA FCCA*。
- (e) 本通函以英文本為準。

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)

股東特別大會通告

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年六月二十九日星期一下午三時十五分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳三及四召開股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下將作為本公司普通決議案而提呈之決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 確認、批准及追認Talent Dragon Limited(作為賣方)與佳元國際有限公司(作為買方)就買賣昌和國際有限公司100股每股面值為港幣1元的股份訂立的日期為二零零九年五月二十六日的買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)或獲正式授權之董事委員會在彼等認為必要、適當、恰當或權宜情況下作出一切行動及事宜(包括但不限於簽署、簽立(親筆或蓋印)、完成及交付所有協議、文件及文契)，以實施買賣協議或使買賣協議條款生效、據此擬進行之一切交易及所有相關或附帶之一切其他事宜或使之生效，以及在董事認為對買賣協議及據此擬進行之一切交易之條款而言不屬重大及符合本公司利益之前提下，就任何相關或附帶事宜同意作出或作出修改、修訂及豁免。」

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，二零零九年六月十三日

股東特別大會通告

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) 凡有權出席通告所述股東特別大會及於會上投票之股東，均有權按本公司章程之規定委派一名或以上代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須代表股東親自出席股東特別大會。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。
- (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，送達本公司香港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18樓1806-1807室，方為有效。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股東特別大會或其任何續會及於會上表決。
- (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投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
- (4) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定，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及王洪信先生；非執行董事為顧來雲先生及徐震女士；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生。