



**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)

**CCT**

**CCT**

**CCT**

**年報 2006**

# 目錄

## 頁次

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 5 管理層討論與分析
- 9 董事及高級管理層履歷
- 12 企業管治報告
- 19 董事會報告
- 24 獨立核數師報告
- 25 綜合損益表
- 26 綜合資產負債表
- 28 資產負債表
- 29 綜合權益變動表
- 31 綜合現金流量表
- 33 綜合財務報告附註
- 71 主要物業
- 72 財務資料概要

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

張國通 (副主席兼董事總經理)

王洪信

#### 非執行董事

馬正武 (主席)

洪水坤

顧來雲

徐震

#### 獨立非執行董事

鄭志強

徐耀華

勞有安

### 審計委員會

鄭志強 (主席)

徐耀華

勞有安

洪水坤

徐震

### 薪酬委員會

徐耀華 (主席)

鄭志強

勞有安

馬正武

張國通

### 公司秘書

黎嘉輝

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊辦事處

香港灣仔港灣道18號

中環廣場64樓6406室

電話:(852) 2160-1600

傳真:(852) 2160-1608

電子郵件:public@hk217.com

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46字樓

電話:(852) 2862-8628

傳真:(852) 2865-0990

### 股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板  
上市股票編號為217

## 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」）提呈中國誠通發展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止的年報。

### 末期業績

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利約為港幣1,600萬元（二零零五年：股東應佔虧損約為港幣4,600萬元）。每股盈利為0.88港仙（二零零五年：每股虧損2.73港仙）。

### 股息

董事會不建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度派發股息（二零零五年：無）。

### 概況

本集團之二零零六年業績轉虧為盈，有賴本集團之附屬公司於中國北京之一個物業發展項目（「融城」）令人滿意之銷售收益。融城乃本集團之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）之第一個注資項目。該項目之成功亦是本集團於物業發展之好開始。

繼誠通控股於二零零三年收購本集團後，本集團過往幾年積極處理及出售非核心及表現欠佳之資產。二零零六年為本集團正經歷策略性轉型的過程，按制訂之發展方向，逐步調整及拓展其核心業務及資產組合，以中國國內物業發展、土地資源開發以及策略投資為主要業務，並且引入國際著名的水泥企業重組本集團之附屬公司蘇州南達水泥有限公司之資產。於二零零六年投資浙江省湖州一個物業發展項目，並於二零零七年簽訂有條件協議，從誠通控股之附屬公司收購一間從事西安一個物業發展項目公司之52%股本權益及洛陽關林中儲物流中心之全部股本權益，而後者亦擁有一幅現時劃作商業用途之土地，且可向洛陽地方政府申請將其用途由工業改為商業用途，從而增加本集團之土地儲備。另一方面，為了未來壯大發展規模及提升資產價值作好準備，本集團於二零零六年於一項補足配售中向三名獨立投資者配售本公司合共332,000,000股股份，所得款項淨額約港幣9,800萬元，及於二零零七年宣佈以供股方式將集資額外資金約港幣2億元。並且，本公司於二零零六年進行削減股本，以撇銷本公司於二零零四年十二月三十一日產生之累計虧損。儘管未能保證日後將會宣派或派付股息，削減股本之主要目的為使本公司建立資本架構，以於適當時候向其股東派付股息。

### 企業管治

本集團充分了解，有效的企業管治架構是確保其長遠穩定增長和發展的重要基礎。本集團認為，良好的管治常規應蘊含高透明度的企業架構和業務營運，以及管理層向股東、僱員和利益群體履行企業責任。本集團將繼續努力提升公司管治水平，加強專業管理團隊能力，和提高管理水平。

# 主席報告

## 前景

內地的經濟持續高速發展，並在各經濟環節朝宏觀調控預期方向改善下，達致高增長、低通脹的良好經濟格局，內地持續推行鞏固宏調效果措施，致力創造更均衡發展的增長模式和更樂觀的長遠發展前景。本集團認為土地資源長遠將有巨大的升值潛力。

本集團之最終控股股東誠通控股是中國最大的倉儲物流企業，也是國務院國資委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，本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，以即將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，以使本集團的土地儲備及物業發展規模加快增長。

本集團於二零零七年將致力進一步強化資產基礎，在誠通控股的大力支持下，本集團將處於有利的位置以優化其資產及擴闊其盈利基礎。董事會對未來的前景充滿信心，本集團並以提高股東價值和加強企業管治的宗旨，期待與股東分享更美滿的成果。

## 致意

本人謹此代表董事會向全體股東、業務夥伴和客戶的支持及信心，致以衷心的謝意。本人亦謹此感謝全體管理層及職工於年內所作的努力及貢獻。

主席  
馬正武

香港，二零零七年三月三十日

## 管理層討論與分析

### 財務業績

本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2.47億元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度上升117%。增長主要來自本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。

本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1,600萬元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為虧損淨額約港幣4,600萬元。亦請垂注，截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損包括就法律申索作出約港幣870萬元之撥備及本集團附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）之物業、廠房及設備減值虧損約港幣2,380萬元。

### 業務回顧

於二零零六年，本公司各項業務都取得進展。在拓展主業方面，投資了浙江省湖州項目及於二零零七年收購了西安市一個商品住宅發展項目，以提高本集團物業開發能力。特別是收購中國洛陽關林中儲物流中心（「洛陽中國公司」），是本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嘗試。另外，本集團又引入國際著名的水泥企業重組蘇州南達水泥資產，有利於使本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，有利於提升本集團資本素質及籌集主業發展資金。

### 物業發展

#### 中實

中實為本集團持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，本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2.47億元及港幣5,560萬元。而截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團從該項目錄得營業額及稅前利潤分別約港幣1.14億元及港幣820萬元。

於二零零七年三月二十七日，本集團就收購中實之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，中實將成為本集團之全資附屬公司。管理層相信，此舉將令本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。

#### 湖州置業公司

本集團於二零零六年六月通過以人民幣2,750萬元代價收購昌和國際有限公司，取得一間於中國大陸成立的中外合資公司（「湖州置業公司」）的50%間接權益，其唯一業務為開發一幅位於中國浙江省湖州市地盤面積約214,000平方米，建築面積約320,000平方米的物業發展項目。收購前，昌和國際有限公司已對湖州置業公司註冊資本繳付出資額約人民幣2,250萬元。在收購後及截至二零零六年十二月三十一日止，本集團已對湖州置業公司註冊資本繳付昌和國際有限公司的餘下出資額約人民幣7,320萬元。目前工程量已完成約70%，預期全部建設工程將於二零零七年底完成。



## 管理層討論與分析

### 收購西安及洛陽中國公司

為進一步促進本集團在中國大陸的物業發展業務，本集團通過中實訂立兩份協議，以人民幣2,560萬元及人民幣2,670萬元的代價，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，本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。

### 物業投資

#### 荔灣廣場

於回顧年度內，本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本集團得以保留物業C之約5,370平方米商舖。該物業於二零零六年九月開始為本集團貢獻租金收入。

#### 冕業有限公司

於二零零六年一月，本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本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3,160萬元將不獲確認外，出售終止相信不會對本集團的財務和營運狀況構成不良影響。Goodwill (Overseas) Limited於二零零六年為本集團提供約港幣1,200萬元的淨現金流入。

### 策略投資

蘇州南達乃本集團持71.03%權益之附屬公司，其主要從事水泥貿易及製造。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，蘇州南達的營業額約為港幣4,400萬元，較二零零五年下降約5%。於回顧年度內，虧損約港幣180萬元，而二零零五年虧損約港幣3,150萬元。

本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的公司。本集團於合營公司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。

## 管理層討論與分析

蘇州南達由於地處蘇州近郊，缺乏水泥熟料生產能力，而且水泥生產並非本集團主業，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 – Cimentos de 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。這將使本集團提升在水泥行業策略投資上的獲利能力。

### 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2.003億元（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2.033億元（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。

本集團擬將供股所得款項淨額其中約20%用作本集團一般營運資金，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本集團增長之機會。

### 前景展望

本集團的主要業務為物業發展、土地資源開發以及策略投資。本集團將繼續專注於上述主要業務物色有利本集團及股東之投資機遇。本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。而本集團之最終控股股東誠通控股，是中國最大的倉儲物流企業，也是國務院國資委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，本集團今後除繼續於中國大陸物色合適的物業投資機會外，亦正在研究結合誠通控股的資產經營業務，以即將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，以使本集團的土地儲備及物業發展規模加快增長。

### 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為港幣360萬元之廠房及機器已抵押作為本集團借款融資之抵押品。

### 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2,000萬元，以及總資產約港幣5.30億元為基準計算之資本負債比率為0.04（二零零五年十二月三十一日：0.06）。



## 管理層討論與分析

### 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港幣1.22億元（二零零五年十二月三十一日：港幣1.15億元），流動資產及流動負債則分別為港幣2.35億元及港幣1.25億元（二零零五年十二月三十一日：分別為港幣5.52億元及港幣4.03億元）。於二零零六年十二月三十一日，現金及銀行結存港幣1.22億元中，合共港幣420萬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及二零零五年十二月三十一日，本集團之有抵押借貸分別為港幣900萬元及港幣1,760萬元，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360萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣900萬元）之廠房及機器作抵押。於二零零六年十二月三十一日，約港幣400萬元之有抵押貸款及其他貸款乃按商業利率計息。本集團應付之所有其他貸款乃無抵押及免息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔。

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（二零零五年十二月三十一日：無）。

### 外匯風險管理

本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。本集團認為，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，故匯率波動對本集團並不構成重大風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團共僱用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。購股權之詳情載於綜合財務報告附註第34項。

## 董事及高級管理層履歷

### 董事

#### 馬正武先生

44歲，本集團主席兼非執行董事。馬先生於二零零三年二月加入本集團。馬先生於一九八五年畢業於北京化工學院，持有理學學士學位，並於一九九九年取得湖南大學工商管理碩士學位。馬先生於公司管理方面經驗豐富，曾任國內多間大型企業集團管理高職。現為中國物流與採購聯合會副會長。彼亦為本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司之董事長。

#### 張國通先生

43歲，本集團副主席兼董事總經理。張先生於二零零三年二月加入本集團。張先生於一九八五年畢業於中山大學，持有經濟學學士學位。張先生曾任職中國多家大公司的高級職位，包括中國物流公司總裁、中國物資開發投資總公司總經理及國內多家上市公司之董事。張先生具備豐富的投資、房地產開發、資產管理及企業管理經驗。彼亦為本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司董事。

#### 王洪信先生

43歲，本集團執行董事。王先生於二零零五年三月加入本集團。王先生畢業於中國吉林師範大學中文系，持有文學學士學位及持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。王先生曾擔任於深圳證券交易所上市之茂名永業(集團)股份有限公司的董事及副總經理，亦曾於中國物資開發投資總公司擔任總經理助理。

#### 鄔鎮華先生

42歲，本集團執行董事。鄔先生於二零零三年二月加入本集團。鄔先生畢業於東北路易斯安納大學，持有工商管理學碩士學位。鄔先生亦取得北京大學中國貿易及投資文憑、廣州經濟法律研究中心中國法律文憑，以及亞洲國際公開大學管理深造文憑。加入本集團前，彼曾在多間國際財務機構工作，包括法國巴黎百富勤融資有限公司、中芝興業財務有限公司及美國運通銀行。彼對財務投資及企業融資工作有豐富經驗。彼為香港董事學會資深會員。

#### 洪水坤先生

51歲，本集團非執行董事。洪先生於二零零三年二月加入本集團。洪先生於一九七八年畢業於上海復旦大學新聞系。彼並於二零零二年中共中央黨校取得研究院經濟碩士資格。洪先生為國內知名物流行業專家，具有多年從事大型物流企業管理的豐富經驗。曾任中國物資儲運總公司總經理及於中國上海證券交易所上市之公司中儲發展股份有限公司董事長。彼現為本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司之總裁。

## 董事及高級管理層履歷

### 徐震女士

42歲，本集團非執行董事。徐女士於二零零五年三月加入本集團。徐女士畢業於東北財經大學，持有經濟學學士及會計學碩士學位。徐女士之前曾於中國物資開發投資總公司擔任副總經理職位。徐女士現於本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司擔任總會計師和於深圳證券交易所上市的創元科技股份有限公司擔任董事。

### 顧來雲先生

43歲，本集團非執行董事。顧先生於二零零三年二月加入本集團。顧先生於一九八五年畢業於東北財經大學，持有經濟學學士學位及吉林大學之理學碩士學位。顧先生具有豐富之企業管理經驗，現任本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司總裁助理。

### 徐耀華先生

57歲，本集團獨立非執行董事。徐先生於二零零三年三月加入本集團。徐先生是香港華高和昇財務顧問有限公司之主席及全國工商聯併購公會副會長。徐先生於二零零一年至二零零四年期間擔任香港證券專業學會主席及於二零零零年曾擔任香港交易及結算所有限公司的營運總裁。徐先生也是香港多間上市公司的獨立非執行董事，包括中國工商銀行（亞洲）有限公司、慧峰集團有限公司、中國電力國際發展有限公司、中遠國際控股有限公司、新昌管理集團有限公司、中海石油化工股份有限公司、綠城中國控股有限公司、中國匯源果汁集團有限公司及新濠博亞娛樂有限公司。彼亦是香港專家顧問服務協會有限公司及友邦華泰基金管理有限公司之董事。徐先生於美國田納西州大學畢業，獲取理學士學位及工程學碩士（工業工程學）學位，並於美國哈佛大學甘迺迪政府研究院修畢政府高級經理管理學課程。徐先生在財務及行政、企業及策略規劃、資訊科技以至人力資源管理等方面具有多年經驗。

### 鄭志強先生

57歲，自二零零三年三月起為本公司之獨立非執行董事。鄭先生亦自二零零三年三月起為本公司薪酬委員會之成員及審計委員會之主席。彼為多間於聯交所上市公司之獨立非執行董事，計為中遠國際控股有限公司、天津發展控股有限公司、北京首都國際機場股份有限公司、星獅地產（中國）有限公司、新創建集團有限公司、中海油田服務股份有限公司、正奇投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、中國平安保險（集團）股份有限公司、華富國際控股有限公司、Tom在線有限公司、中國電力國際發展有限公司、新世界移動控股有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司及雅居樂地產控股有限公司。由一九八四年至一九九八年，鄭先生為羅兵咸會計師事務所之合夥人，並於一九九二年至一九九七年期間出任聯交所理事會之理事。彼畢業於香港大學，並取得社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。

## 董事及高級管理層履歷

### 勞有安先生

42歲。本集團獨立非執行董事。勞先生於二零零二年四月加入本集團。勞先生於一九八五年畢業於中山大學，持有經濟學學士學位。彼在香港長期從事投資、貿易與財務工作，曾在多間大型企業任職高級管理人員。現任廣東番禺大橋有限公司財務總監，具有企業管理、項目投資管理及財務管理之豐富經驗。

### 高級管理層

#### 黎嘉輝先生

36歲，為法律及公司秘書部門主管。彼為香港特別行政區高等法院律師，並持有法律學士學位及工商管理碩士學位。黎先生於二零零三年一月加入本集團。

#### 馬志遠先生

35歲，曾為本集團財務總監。彼持有美國賓夕凡尼亞大學沃頓商學院頒發之經濟學學士學位。馬先生對中港兩地之金融及投資行業具備豐富經驗。馬先生於二零零三年一月加入本集團及於二零零六年八月辭任本集團。

#### 陳月貴女士

43歲，為本集團之財務總監。陳女士為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員、美國註冊會計師公會會員及美國華盛頓州之註冊執業會計師。彼亦持有工商管理碩士學位。陳女士於核數、會計及財務方面擁有逾二十年經驗，於加入本集團前，彼曾擔任香港上市公司之財務總監逾十三年。陳女士於二零零六年六月加入本集團。

## 企業管治報告

本集團一直致力奉行最高標準的企業管治常規，貫徹一套優良、穩健及合理的企業管治架構，董事會認為此承諾對於企業內部管治、財務管理、平衡業務風險，以至保障股東權益等，至為重要。

本集團相信良好的公司管治是建基於問責制度、資訊披露及企業透明度。本集團深諳為股東提供一個公開及高透明度之管理層的重要性，致力提升股東價值，有助提升公司盈利之餘，同時亦可促進香港金融界的穩健發展。

此外，透過公司管治可增進與外界的溝通，令投資者更易於掌握本集團的發展潛力及未來發展，有助市場發掘其投資價值，同時本集團相信公司管治的程序及制度可提升集團營運效率，各部門可透過緊密的溝通從而提升集團盈利。

本集團及董事會全人相信，卓越的企業管治建基於有系統的問責制度、適時的資料披露及有效的雙向溝通。在內部管理方面，有系統的管治及完善的問責制度可提升營運效率，加強盈利能力；對外而言，良好的管治可令投資者更易於掌握本集團的發展潛力及未來發展，有助市場發掘其投資價值。

本集團在截至二零零六年十二月三十一日止年度報告期內，全面遵守香港聯合交易所有限公司（『聯交所』）證券上市規則（『上市規則』）附錄14《企業管治常規守則》（『企業管治守則』）內開列的所有守則條文。

除了審計委員會外，本集團亦成立了提名委員會及薪酬委員會。本公司董事認為本公司的內部控制制度完整，可充分保證本公司和本公司董事在履行上市規則的規定義務以及香港有關的法律和規章的要求。

### 董事會

#### 職責

董事會以股東的利益為本，負責領導本公司，審批政策、策略及計劃，以及監督本公司進一步穩健增長的執行情況。

董事會負責本公司一切主要事務，包括：審批及監管一切政策事務、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、財務資料、委任董事及其他重要財務及營運事務。

所有董事均可及時獲得全面的一切相關資料，以及取得公司秘書提供意見及協助，以確保遵守董事會程序及一切適用規則及規例。每名董事一般可經向董事會作出要求後，於適當的情況下尋求獨立專業意見，而費用則由本公司負責。

## 企業管治報告

本公司亦已授權董事總經理、執行董事及高級管理層，負責日常管理、行政及營運，董事會會定期檢討所授權的職務及工作。上述人員凡訂立任何重大交易，均須取得董事會批准後方可作實。

董事會會全力支持董事總經理、執行董事及高級管理層以履行職責。

### 組成

董事會的組成反映本公司於有效領導及獨立決策所需技巧及經驗的必要平衡。於本年度內，董事會由九名成員組成，包括二名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

本公司董事會由下列董事組成：

#### 執行董事：

張國通 (副主席、董事總經理、薪酬委員會成員及提名委員會成員)  
王洪信  
鄔鎮華\*

#### 非執行董事：

馬正武 (主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員)  
洪水坤 (審計委員會成員)  
徐震 (審計委員會成員)  
顧來雲

#### 獨立非執行董事：

鄔志強 (審計委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員)  
徐耀華 (薪酬委員會主席、審計委員會成員及提名委員會成員)  
勞有安 (審計委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員)

\* 鄔鎮華先生於二零零六年二月十日辭任本公司執行董事職務。

董事名單(按職別劃分)亦不時根據上市規則於本公司發出的所有企業通訊中披露。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，董事會一直遵守上市規則的有關規定，即委任至少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。根據上市規則的規定，本公司已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，根據上市規則所載的獨立性指引，所有獨立非執行董事均為獨立。

非執行董事為董事會帶來廣泛的商業及財務專業知識、經驗及獨立判斷。透過積極參與董事會會議，帶頭處理涉及潛在利益衝突的事項及擔任董事會轄下各委員會的成員，所有非執行董事均對本公司的有效發展方向作出不同的貢獻。



## 企業管治報告

### 董事的委任及繼任計劃

本公司已成立提名委員會，就董事的委任及繼任計劃制訂正式、經考慮及透明的程序。經提名委員會挑選考慮合適人選，再向董事會提名、通過落實。

根據本公司的公司章程，本公司三分一董事每年均須輪流退任，而獲委任填補臨時空缺或新增董事會職位的任何董事，均應符合資格於委任後在首次股東大會上膺選連任。

上市規則附錄14的守則條文A.4.1規定非執行董事的委任應有指定任期，並須重選以獲連任。就此條A.4.1而言，本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟根據本公司的章程細則，他們須在股東週年大會上輪值告退及重選。因此，本公司認為已就此守則條文採取足夠措施。

董事會連同提名委員會整體上負責審核董事會的組成、確立及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及繼任計劃，並評估獨立非執行董事的獨立性。董事會會定期檢討其本身架構、成員人數及組成，確保其具備可配合本公司業務需求的專業知識、技能及經驗。

倘董事會出現空缺，董事會會參考由提名委員會建議候任人的技能、經驗、專業知識、個人誠信及可投入的時間、本公司的需要及其他相關法定規定及規例進行遴選。於有需要時，可能會委聘外界招聘機構，負責招募及遴選工作。

根據本公司的公司章程，王洪信先生、顧來雲先生及徐震女士將在公司於二零零七年六月二十二日召開的股東週年大會（「股東週年大會」）上輪流退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會建議重新委任將於下屆股東週年大會上接受重選的董事。

本公司將於就下屆股東週年大會刊發的通函載有接受重選董事的詳盡資料。

### 董事培訓

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司並無新委任董事。倘有任何新委任董事，則會向其提供一份介紹資料，確保其對本公司的業務及營運有適當的認識，以及其完全瞭解根據上市規則及有關監管規定的職責及責任。

本公司亦已作出安排，於有需要時為董事提供持續信息及專業發展之資料。

# 企業管治報告

## 董事會會議

### 會議及董事出席次數

本公司每年至少舉行四次董事會例行會議，約為每季度舉行一次，以審閱及批准財務及經營表現，以及審議及批准本公司的整體策略及政策。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行七次董事會會議，其中四次為董事會例行會議。

各董事於截至二零零六年十二月三十一日止年度內於董事會、審計委員會及薪酬委員會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	出席次數 / 會議次數	
		審計委員會	薪酬委員會
馬正武	5/7	不適用	1/1
張國通	7/7	不適用	1/1
王洪信	7/7	不適用	不適用
洪水坤	6/7	2/2	不適用
徐震	7/7	2/2	不適用
顧來雲	6/7	不適用	不適用
鄭志強	6/7	2/2	1/1
徐耀華	7/7	2/2	1/1
勞有安	6/7	2/2	1/1
鄒鎮華*	不適用	不適用	不適用

\* 執行董事鄒鎮華先生於二零零六年二月十日辭任本公司執行董事職務。於二零零六年一月一日至二零零六年二月十日期間內，本公司未有舉行董事會會議。

## 會議常規及方式

每年會議時間表及每次會議的會議議程擬本通常會預先提供予董事。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14天送呈所有董事。至於其他董事會及委員會會議，一般會發出合理通知。

董事會文件連同一切適當、完備及可靠的資料，會於各董事會會議及委員會會議舉行前至少3天送交所有董事，使董事得知本公司的最新發展及財政狀況，讓彼等可作出知情的決定。董事會及每名董事亦可於有需要時自行以獨立途徑接觸高級管理層。

公司秘書負責保存全部董事會會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄草稿一般會於每次會議後一段合理時間內供董事傳閱，董事可藉此提供意見，會議記錄的定稿則公開予董事查閱。

根據董事會現行常規，凡有任何重大交易涉及主要股東或董事的利益衝突，將由董事會正式召開會議審議及處理。本公司的公司章程亦載有條文，規定董事就批准有關該等董事或彼等各自任何聯繫人於當中有重大權益的交易時放棄投票，且不計算在會議的法定人數內。

## 企業管治報告

### 主席及董事總經理

本公司全力支持主席及董事總經理之間的職責分配，確保權力及授權兩者分布均衡。馬正武先生及張國通先生分別擔任主席及董事總經理的職位。彼等個別之職責已清楚界定及以書面呈列。

主席負責領導工作，並負責按照良好企業管治常規實行董事會之職能。在高級管理層之支援下，主席亦負責確保董事及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就董事會會議上提呈之事宜作出適當簡介。

董事總經理致力實現董事會批准及委派的目標、政策及策略。彼負責本公司的日常管理及營運。彼亦負責制定發展策略方案及擬訂本公司的作業方式及程序、業務目標及風險評估，以待董事會批准。

### 董事委員會

董事會已設立三個委員會，即審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務之若干部份。本公司所有董事委員會均按書面界定的職權範圍履行工作。董事委員會的職權範圍已存檔於公司檔案，並可應要求向股東提供。各董事委員會的大部份成員均為獨立非執行董事，而各董事委員會的主席及成員名單載於本報告第13頁。

董事委員會獲提供足夠資源履行其職務，如提出的要求合理，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司負責。

### 審計委員會

審計委員會由三名獨立非執行董事（包括一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事）及兩名非執行董事組成。審計委員會的成員一概非本公司現任外聘核數師的前合夥人。

#### 審計委員會的主要職務包括以下各項：

- (a) 審閱財務報表及報告，並於向董事會提交有關文件前，考慮合資格會計師、合規顧問、內部核數師或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目。
- (b) 按照核數師履行的工作、彼等的收費及聘用條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議。
- (c) 檢討本公司的財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度與相關程序是否足夠及有效。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，審計委員會共舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、財務申報及合規程序、以及續聘外聘核數師。

## 企業管治報告

年內概無存在任何重大不明朗因素是關於導致嚴重質疑本公司持續經營能力的事件或情況。

審計委員會於遴選、委聘、辭任或罷免外聘核數師的事宜上並無與董事意見分歧。

審計委員會已審閱本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的全年業績。

### 薪酬委員會

薪酬委員會的主要職責包括就董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及薪酬組合作出建議及授出批准。薪酬委員會亦負責設立透明度高的程序，以制定該薪酬政策及架構，從而確保董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身薪酬的決策過程，其薪酬將參考個人表現、本公司業績表現、市場慣例及市況釐定。

薪酬委員會一般會為檢討薪酬政策與架構及釐定董事會成員及高級管理層的年度薪酬組合以及其他相關事宜召開會議。人力資源部負責收集及管理人力資源資料，並提出推薦建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會須就有關薪酬政策與架構及薪酬組合的推薦建議，諮詢主席及／或董事總經理的意見。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會召開了一次會議，討論本公司的薪酬政策與架構，及董事與高級管理層的薪酬組合。

### 提名委員會

本公司已設立提名委員會，由董事會主席擔任主席，成員包括董事總經理及三位獨立非執行董事。提名委員會負責提名董事的委任與繼任，同時還不時檢討董事會之組成，向董事會提出建議，確保董事會成員之能力與經驗得以均衡。提名董事候選人之有關標準包括董事之適當專業知識及行業經驗、個人操守、誠信及技能，以及付出足夠時間之承諾。

### 進行證券交易的標準守則

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司已採納本身有關董事進行證券交易的操守守則（「操守守則」），其條款的嚴謹程度不低於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定的標準。經向所有董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，一直遵守操守守則及標準守則所載的規定。

本公司亦就可能擁有可能有本公司未公開股價敏感資料的僱員進行買賣證券事宜設定書面指引，而有關指引不比標準守則寬鬆（「書面指引」）。本公司並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

## 企業管治報告

### 對編製財務報表承擔的責任及核數師薪酬

董事會負責根據上市規則及其他監管規定編製公平真實、清楚、易於評估的年報及中期報告、股價敏感公佈及其他須予披露資料。董事明白其須編製本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表的職責。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報表申報職責所做的聲明載於第24頁「獨立核數師報告」。

本公司已就外聘核數師於截至二零零六年十二月三十一日止年度提供審核服務及非審核服務，向其支付酬金分別為港幣1,280,000元及港幣491,000元。本公司支付予外聘核數師的酬金分別載列如下：

	已付／應付之費用 (港幣千元)
年度審核服務	1,280
審閱中期業績服務	250
其他非核數服務	241
<hr/>	
總計	1,771

### 內部監控

董事會的職責之一，是確保本集團的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本集團的資產。董事會需負責本集團的內部監控系統，並透過審計委員會檢討其效能。董事會規定管理層設立及維持穩健妥善而有效的內部監控系統。評估本集團的內部監控由審計委員會獨立進行。評估涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。管理層每年向審計委員會匯報有關內部監控的重要審閱結果。審計委員會會議紀錄的副本會送呈董事以供參閱。

### 股東權利及投資者關係

本公司的公司章程載有股東之權利以及於股東大會上要求以投票方式表決的程序。有關要求以投票方式表決的權利以及投票表決的程序的詳情，載於致股東之全部通函內，並將於會議進行期間予以解釋。投票表決結果將於緊隨股東大會後的營業日於報章刊登。本公司的股東大會乃股東與董事會交流的平台。董事會主席以及審計委員會及薪酬委員會的主席，或在彼等缺席下各委員會的其他成員，均會在股東大會上回答提問。股東大會上會就每一重要事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

為促進有效的溝通，本公司亦於其網站<http://www.hk217.com> 提供大量有關本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新訊息。

## 董事會報告

董事會茲提呈截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報告。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於財務報告附註第16項。

### 業績

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績載於第25頁之綜合損益表中。

### 物業、廠房及設備及投資物業

物業、廠房及設備及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報告附註第14項及第15項。

### 股本

本公司股本之詳情載於財務報告附註第33項。

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

### 可供分派儲備

於二零零六年十二月三十一日，按香港公司條例第79B條計算，本公司並無可供分派儲備。

### 主要客戶及供應商

年內，五大客戶合共所佔之營業額佔本集團總營業額之10.13%，其中最大客戶之銷售額佔4.10%。

年內，五大供應商合共所佔之採購額（不包括採購資本性質之項目）佔本集團總採購額之30.58%。最大供應商之採購額佔本集團總採購額之16.53%。

本公司董事或彼等之聯繫人士或據本公司董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東於截至二零零六年十二月三十一日止年度概無實益擁有本集團之五大客戶或供應商之任何權益。



## 董事會報告

### 董事

本公司期內及截至本報告日止之董事如下：

張國通先生	(執行董事、副主席兼董事總經理)
鄔鎮華先生	(執行董事，於二零零六年二月十日辭任)
王洪信先生	(執行董事)
馬正武先生	(非執行董事兼主席)
洪水坤先生	(非執行董事)
顧來雲先生	(非執行董事)
徐震女士	(非執行董事)
鄭志強先生	(獨立非執行董事)
徐耀華先生	(獨立非執行董事)
勞有安先生	(獨立非執行董事)

根據本公司之公司組織章程第105條規定，王洪信先生、顧來雲先生及徐震女士須輪席告退並符合資格，將於應屆股東週年大會上願意膺選連任。

每位非執行董事之任期乃至其根據本公司組織章程細則輪值告退為止。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司概無訂立若無支付賠償（一般法定賠償除外）則不可於一年終止之服務合約。

### 董事之合約權益

本公司或其附屬公司並無參與訂立於本年度結算日或本年度任何時間內生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 董事會報告

### 董事及行政總裁持有股份、相關股份及債券之權益及淡倉

	授出日期	行使期	行使價 港幣元	股份數目				有關股份之	
				於 二零零六年 一月一日	於年內 授出	於年內 失效	於年內 行使	於 二零零六年 十二月 三十一日	好倉總數 佔本公司 已發行 股本比例 %
<b>董事</b>									
馬正武	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.06
張國通	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.21
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	3,000,000	-	-	-	3,000,000	
鄔鎮華	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-	-
(於二零零六年 二月十日辭任)	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	3,000,000	-	(3,000,000)	-	-	-
洪水坤	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.06
顧來雲	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.16
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	2,000,000	-	-	-	2,000,000	
徐震	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	600,000	-	-	-	600,000	0.03
				14,600,000	-	(4,200,000)	-	10,400,000	
<b>其他僱員</b>									
合計	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	12,250,000	-	(1,000,000)	(600,000)	10,650,000	
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	23,050,000	-	-	(3,800,000)	19,250,000	
				35,300,000	-	(1,000,000)	(4,400,000)	29,900,000	1.48
總數				49,900,000	-	(5,200,000)	(4,400,000)	40,300,000	

上述全部權益皆為好倉。根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第352條而存置之董事及行政總裁權益及淡倉登記冊所示，於二零零六年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上述者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司各董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下之子女概無獲授或行使可認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券之權利。

## 董事會報告

### 董事收購股份或債券之權利

除上文披露之購股權外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券以獲取利益。

### 主要股東及其他人士持有股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條備存之股份及相關股份權益及淡倉登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司股份及相關股份之有關權益：

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司已發行股本百分比
World Gain Holdings Limited	受控制法團 (附註)	608,201,500	30%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註)	608,201,500	30%
中國誠通控股集團有限公司	實益擁有人	608,201,500	30%

附註：World Gain Holdings Limited 之全部已發行股本由中國誠通香港有限公司（其全部已發行股本由中國誠通控股集團有限公司實益擁有）實益擁有。

上述全部權益皆為好倉。根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之股份及相關股份權益及淡倉登記冊所示，於二零零六年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上文披露者外，本公司並無獲通知於二零零六年十二月三十一日有任何其他人士擁有本公司股份及相關股份之有關權益或淡倉。

### 根據上市規則須予披露之資料

於二零零六年十二月三十一日，本集團向其聯營公司提供墊款總額約為港幣149,691,000元。該等墊款詳情載於財務報告附註第17項。

## 董事會報告

以下為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13章第13.22條披露聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零六年十二月三十一日之資產負債表：

	港幣千元
非流動資產	457,651
流動資產	23
流動負債	(578)
流動負債淨值	(555)
非流動負債	
股東貸款	(460,505)
負債淨額	(3,409)

### 關連交易

於二零零六年四月二十日，本集團擁有70%之附屬公司中實投資有限責任公司向北京興合動力投資管理有限公司（「北京興合」）提供人民幣130萬元（約港幣130萬元）之短期貸款（「短期貸款」），該筆短期貸款以年利率6%計息，須於借貸日期起計六個月內償還。短期貸款之本金人民幣130萬元連同人民幣18,000元（約港幣17,640元）之利息已於二零零六年七月十九日收回。

北京興合為中實投資有限責任公司之少數股東。故此，根據上市規則，短期貸款構成本公司一宗關連交易。

### 結算日後事件

於結算日後發生之重大事件詳載於財務報告附註第39項。

### 財務概要

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度及過去四個財政年度之業績、資產及負債之概要已載於第72頁。

### 核數師

本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報告由德勤•關黃陳方會計師行審核。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

主席

馬正武

香港

二零零七年三月三十日

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

中國誠通發展集團有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
全體股東

本核數師行已完成審核載於第25頁至第70頁的中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報告,包括於二零零六年十二月三十一日的綜合及 貴公司資產負債表,截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報告須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例,編製及真實而公平地列報該等綜合財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報告有關的內部監控,以確保並無大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起);選擇並應用適當的會計政策;及在不同情況下作出合理的會計估算。

### 核數師的責任

本行之責任是根據審核工作之結果,對該等綜合財務報告作出意見,並依照香港公司條例第141條僅向全體股東報告,除此以外並無其他目的。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作,該等準則規定本行須遵守道德規範以計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報告所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷,包括評估綜合財務報告出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時,核數師考慮與 貴集團編製其真實而公平列報綜合財務報告有關的內部監控,以設計適當審核程序,但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理,以及評價綜合財務報告的整體呈列方式。

本行相信,吾等已取得充份恰當的審核憑證,為本行的審核意見提供了基礎。

### 意見

本行認為,按照香港財務報告準則編製的綜合財務報告真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零六年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量,並已按照香港公司條例妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零零七年三月三十日

# 綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	5	247,263	114,053
銷售成本		(185,444)	(102,351)
毛利		61,819	11,702
其他收益	6	9,123	6,940
銷售費用		(6,655)	(5,457)
行政費用		(19,722)	(23,322)
投資物業之公平值減少	15	(1,782)	—
法律索償撥備	26	—	(8,698)
融資成本	7	(140)	(10)
應佔聯營公司業績		1	(1)
應佔共同控制實體業績		(728)	—
除稅前溢利(虧損)		41,916	(18,846)
稅項	8	(17,424)	(3,359)
年內持續經營業務之溢利(虧損)		24,492	(22,205)
已終止經營業務			
年內已終止經營業務虧損	9	(1,853)	(31,480)
年內溢利(虧損)	10	22,639	(53,685)
應佔：			
本公司股東		15,953	(45,997)
少數股東權益		6,686	(7,688)
		22,639	(53,685)
每股盈利(虧損)	12		
持續及已終止經營業務			
— 基本		0.88港仙	(2.73)港仙
— 攤薄		0.88港仙	不適用
持續經營業務			
— 基本		0.98港仙	(0.86)港仙
— 攤薄		0.98港仙	不適用



# 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,404	55,650
投資物業	15	45,000	86,400
於聯營公司之權益	17	264	263
應收聯營公司款項	17	148,605	—
於共同控制實體之權益	18	99,740	—
		295,013	142,313
<b>流動資產</b>			
存貨	19	—	4,536
持作銷售之物業		50,415	230,162
貿易及其他應收款項	20	7,769	31,784
應收票據		—	144
可收回稅項		—	2,414
應收一間附屬公司之少數股東款項	21	—	1,359
應收關連公司款項	22	4,507	5,282
受限制之銀行結存	23	4,200	—
銀行結存及現金	24	117,372	115,058
		184,263	390,739
分類為持作銷售之資產	9	50,483	161,080
		234,746	551,819
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	59,470	128,391
出售物業之已收按金		1,055	189,435
法律索償撥備	26	—	41,490
關連公司貸款	27	—	15,000
應付一間附屬公司之少數股東款項	28	3,978	3,978
應付稅項		17,347	—
無抵押其他貸款	29	7,196	7,196
有抵押其他貸款	30	—	17,616
		89,046	403,106
分類為持作銷售資產相關之負債	9	35,721	—
		124,767	403,106
<b>流動資產淨值</b>		109,979	148,713
<b>總資產減流動負債</b>		404,992	291,026
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	31	3,937	5,694
<b>資產淨值</b>		401,055	285,332

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
股本及儲備			
股本	33	202,350	168,710
儲備		170,462	84,356
<hr/>			
本公司股東應佔之權益		372,812	253,066
少數股東權益		28,243	32,266
<hr/>			
		401,055	285,332
<hr/>			

第25頁至第70頁所載財務報告已獲董事會於二零零七年三月三十日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

張國通  
董事

王洪信  
董事

# 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	882	61
於附屬公司之權益	16	1	1
應收集團聯營公司款項	17	517	—
		1,400	62
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		1,258	621
應收附屬公司款項	32	311,785	260,548
銀行結存及現金		133	227
		313,176	261,396
分類為持作銷售之資產	9	—	517
		313,176	261,913
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		7,062	6,081
應付附屬公司款項	32	57,317	81,739
		64,379	87,820
<b>流動資產淨值</b>			
		248,797	174,093
		250,197	174,155
<b>股本及儲備</b>			
股本	33	202,350	168,710
儲備	35	47,847	5,445
		250,197	174,155

張國通  
董事

王洪信  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	特殊 股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權 儲備	累計(虧損) 溢利	合計	少數 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
二零零五年一月一日	168,710	939,273	402	—	284	565	4,319	(820,534)	293,019	39,362	332,381
直接於股本確認之匯兌調整	—	—	—	—	1,652	—	—	—	1,652	592	2,244
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(45,997)	(45,997)	(7,688)	(53,685)
年內確認之總收入(開支)	—	—	—	—	1,652	—	—	(45,997)	(44,345)	(7,096)	(51,441)
確認按股本結算以股份為基礎 之付款	—	—	—	—	—	—	4,392	—	4,392	—	4,392
二零零五年十二月三十一日及 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	—	—	—	—	4,813	—	—	—	4,813	1,247	6,060
分佔直接於股本確認之 共同控制實體股本變動	—	—	—	—	(111)	—	—	—	(111)	—	(111)
直接於股本確認之收入淨額	—	—	—	—	4,702	—	—	—	4,702	1,247	5,949
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	15,953	15,953	6,686	22,639
年內確認之總收入	—	—	—	—	4,702	—	—	15,953	20,655	7,933	28,588
削減股本(附註)	—	(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
已沒收購股權	—	—	—	—	—	—	(916)	916	—	—	—
已付一間附屬公司 少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,956)	(11,956)
二零零六年十二月三十一日	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

附註：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」），確認撤銷本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本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，本公司須設立金額約為港幣965,000元（相當於削減股本超逾於二零零四年十二月三十一日之累計虧損總額之金額）之特殊股本儲備，而只要本公司於削減股本生效之日（假定該日為本公司開始清盤之日）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本公司欠債之證明，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；及
- (ii) 只要本公司仍為上市公司，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，該儲備須視作為本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本公司繳足股本或股份溢價賬增加之總額，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，本公司可隨時將任何有關削減款項轉撥至本公司之一般儲備，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份應佔之交易成本。

# 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
除稅前溢利(虧損)	40,063	(50,314)
就以下項目調整:		
利息收入	(2,889)	(1,882)
利息開支	1,210	1,407
法律索償撥備增加	—	8,698
應佔聯營公司業績	(1)	1
應佔共同控制實體業績	728	—
就已授出購股權確認之開支	—	4,392
出售物業、廠房及設備之虧損	4,811	1,009
物業、廠房及設備折舊	3,524	3,217
投資物業公平值減少	1,782	—
物業、廠房及設備已確認減值虧損	7,840	23,781
豁免有抵押其他貸款及利息之收益	(14,842)	—
未計營運資金變動前經營現金流量	42,226	(9,691)
存貨(增加)減少	(655)	4,578
發展中物業增加	—	(6,888)
持作銷售物業減少	179,747	—
貿易及其他應收款項減少(增加)	17,409	(12,793)
應收票據(增加)減少	(856)	695
應收一間附屬公司之少數股東款項增加	(57)	(22)
貿易及其他應付款項減少	(37,778)	(20,986)
物業銷售收取之按金(減少)增加	(188,380)	170,279
經營業務產生之現金流量	11,656	125,172
退回(已付)香港利得稅	284	(298)
已付中國企業所得稅	—	(6,398)
經營活動產生之現金流量淨額	11,940	118,476
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)	—
向共同控制實體注資	(71,580)	—
受限制銀行結存增加	(4,200)	—
償還(墊付)關連公司款項	775	(262)
出售物業、廠房及設備所得款項	6,097	2,551
添置物業、廠房及設備	(1,244)	(7,830)
獲償還應收聯營公司款項	12,475	13,752
已收利息	2,889	2,502
投資活動(耗用)產生之現金淨額	(81,382)	10,713



## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
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	(11,956)	—
發行新股份之所得款項(扣除開支)	99,091	—
償還關連公司貸款	(15,000)	—
償還銀行貸款	—	(94,300)
已付利息	(140)	(5,583)
融資活動產生(耗用)之現金淨額	71,995	(99,883)
現金及等同現金項目增加淨額	2,553	29,306
於年初之現金及等同現金項目	115,058	86,082
外幣匯率變動影響	928	(330)
於年末之現金及等同現金項目· 代表銀行結存及現金	118,539	115,058

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本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。本公司註冊辦事處之地址載於本年報之公司資料一節。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司主要業務載於附註第16項。

財務報告以港幣呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣。本公司採用港幣作為呈列貨幣，是基於本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. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採納一系列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則及詮釋均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。據此，毋須作出過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，該等準則、修訂或詮釋之應用對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營業務分類 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中之 財務報告採用重列法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫務股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對二零零九年一月一日或以後起計之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對二零零六年三月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對二零零六年五月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>5</sup> 對二零零六年六月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>6</sup> 對二零零六年十一月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>7</sup> 對二零零七年三月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>8</sup> 對二零零八年一月一日或之後起計之年度期間生效。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3. 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價值計算外，本綜合財務報告已按歷史成本常規為基礎而編製。

綜合財務報告已根據香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及本公司所控制實體（其附屬公司）之財務報告。倘本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計至出售生效日期，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告作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司。

本集團內各公司之間一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與本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本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。

### 收益之確認

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。

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉換之時確認。

日常業務過程中物業之銷售收入（包括發展物業樓花銷售收入）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本集團；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之物業銷售收取之按金。

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。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收益之確認 (續)

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。

### 投資物業

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損益表確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

在建工程於完工及達致其擬定用途後，方進行折舊。

物業、廠房及設備（在建工程除外）之成本撇銷是以直線法及已考慮其估算殘值後於其估計可使用年期計算提撥折舊。主要年率如下：

樓宇	1.67%至3.60%
廠房及機器	5%至20%
傢俬及設備	10%至20%
汽車	20%

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、廠房及設備不再確認。因不再確認而得的收益或虧損（按該項資產的淨出售收入及其賬面值的差額計算）於該年度的損益表入賬。

### 附屬公司

於附屬公司之投資乃按原值減可辨別減值虧損撥備列入本公司之資產負債表。

### 於聯營公司之投資

聯營公司之業績及資產及負債採用權益會計法納入本綜合財務報告；惟若投資劃分為持有作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止業務的非流動資產」入賬。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後集團應佔聯營公司損益和權益的變動，扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於聯營公司應佔的權益（包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益），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集團須受法律或約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 於一間共同控制實體之投資

共同控制實體之業績及資產及負債採用權益會計法納入本綜合財務報告。按照權益法，於共同控制實體的投資是按成本及於收購後集團應佔共同控制實體損益和權益的變動，扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於共同控制實體應佔的權益（包括會構成集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益），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。

收購成本超出於收購日期本集團應佔有關共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債淨公平值之任何差額，乃確認作商譽。商譽會計入該項投資之賬面值並作為投資項目一部份評估有否減值。已識別之減值虧損將予確認並首先計入商譽。

### 持有作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值可通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該項非流動資產將分類為持作出售項目。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

分類為持作出售項目之非流動資產，乃按資產過往賬面值及公平值扣減銷售成本計算（以較低者為準）。

### 存貨

存貨仍以成本與可變現價值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

### 持作銷售物業

持銷售物業按成本值或可變現淨值兩者之較低者列賬。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

收購、興建或生產合資格資產（需經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產）之應佔直接借貸成本撥充作該等資產之部份成本之資本。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資本。從特定借貸待支付有關合資格資產前所作出之短暫投資，所得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損益表中確認。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 資產減值

本集團會於每年結算日審閱資產賬面值，以確認是否有跡象顯示該等資產可能減值。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損（如有）。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將予以稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產有關之風險。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（現金產生單位）賬面值減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲得撥回，則資產賬面值增至其經修訂估計可收回款額，但增加後之賬面值不會超過以往年度資產（或現金產生單位）如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

### 稅項

利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內之純利不同，原因在於不包括其他期間應課稅或可扣稅之收益或開支，亦不包括免扣或扣稅項目。本集團本期稅項乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項乃指就資產及負債於綜合財務報告中之賬面值及應課稅溢利採用相應稅基之差額而計算預期應付或可收回之稅項。遞延稅項採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般確認為一切應課稅臨時差額，而遞延稅項資產在其應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額情況下確認。倘商譽（或負商譽）產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認（除業務合併外）對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

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期間之稅率計算。遞延稅項自損益表扣除或計入，惟直接計入股本或自股本扣除之相關項目除外，在該等情況下，遞延稅項亦於股本中處理。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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（外幣）與實體的功能貨幣不同，則以其功能貨幣（實體經營業務的主要經濟環境）按交易日期適用的匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣為面值的貨幣項目按結算日適用的匯率換算。外幣列值以公平值入賬的非貨幣項目，按釐定公平值日期適用匯率換算。惟外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予換算。

於結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差異，於其產生期間在損益賬內確認。

為呈列綜合財務報告的目的，本集團境外業務的資產及負債均以結算日適用匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港元），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，產生的匯兌差異確認為一個股本的獨立構成部份（匯兌儲備）。該匯兌差異於該境外業務被出售期間於損益賬內確認。

### 經營租約

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。

#### 本集團作為出租人

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。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金按租約年期以直線法在損益表中扣除。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分攤租金開支。

### 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。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（經損益賬按公平值入賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。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

本集團之金融資產主要分為貸款及應收款項。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬款、銀行結存、應收票據、應收少數股東／聯營公司／關聯公司款項）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

##### 金融負債及股本

本集團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予以分類。

股本工具為證明於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。本集團之金融負債列為其他金融負債。就金融負債及股本採納之會計政策載列如下：

##### 金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、一間關聯公司貸款、應付少數股東款項及其他借貸，初步按公平值計量，而其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

##### 終止確認

若從資產收取現金流量之約定權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本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累計溢利內確認。

##### 撥備

若本集團因過往事件而存在現有的責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備指董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計，並於現值有重大影響時貼現至現值。

##### 退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作供款於到期時支銷。



# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 以股份為基礎之付款

按股本結算以股份為基礎之付款

授予購股權計劃參加者之購股權

於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使後才確認該等購股權之財務影響。就於二零零五年一月一日前授出之購股權而言，本集團並無根據相關之過渡性條文，對於二零零二年十一月七日或以前授出之購股權及於二零零二年十一月七日以後授出而於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日以後授出而並未於二零零五年一月一日歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。

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，並於股本權益中作相應增加（購股權儲備）。

於每個結算日，本集團修訂對預期最終可歸屬之購股權數目之估計，並將原先估計之修訂之影響（如有）於剩餘歸屬期內在損益確認，購股權儲備亦作相應之調整。

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。當購股權於屆滿日仍未獲行使或被放棄，過往確認於購股權儲備之數額將轉入保留溢利。

## 4. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結存、應收票據、應收一名少數股東／一間聯營公司／關聯公司款項、貿易及其他應付款項、一間關聯公司貸款、應付少數股東款項及其他借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

### 利率風險

本集團之現金流利率風險主要和定息銀行貸款有關。

本集團現時並無任何風險對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，當預計可能會出現重大利率風險時，會考慮實行適當措施。

### 信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及應收一間聯營公司之款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零六年十二月三十一日之債項，本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。為盡量降低信貸風險，本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款項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本公司董事會認為本集團之信貸風險已大幅降低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手是具備高信貸評級之銀行。

本集團之信貸風險分散於多個交易對手和客戶，故此本集團並無承受信貸集中風險。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料

### 業務分類

本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。此四項業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內，本集團已終止經營貨品貿易業務，並已簽訂一項協議以轉換本集團於水泥貿易及製造業務之所有權益（見附註第9項）。因此，水泥貿易及製造及貨品貿易之業務已分類為已終止經營業務。有關本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 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	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
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	—	—	—	—	1
應佔共同控制實體業績	—	(728)	—	(728)	—	—	—	—	(728)
未分配其他收益	—	—	6,241	6,241	—	—	14,849	14,849	21,090
未分配企業開支	—	—	(17,210)	(17,210)	—	—	(2)	(2)	(17,212)
融資成本	—	—	—	(140)	—	—	—	(1,070)	(1,210)
除稅前溢利(虧損)				41,916				(1,853)	40,063
稅項				(17,424)				—	(17,424)
年內溢利(虧損)				24,492				(1,853)	22,639
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	—	211	1,244
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	—	—	(7,840)	—	—	(7,840)	(7,840)
物業、廠房及設備之折舊	—	(104)	(278)	(382)	(3,142)	—	—	(3,142)	(3,524)
投資物業公平值減少	(1,782)	—	—	(1,782)	—	—	—	—	(1,782)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	(766)	(766)	(4,045)	—	—	(4,045)	(4,811)

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

### 業務分類(續)

	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	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					148,869
於共同控制實體之權益					99,740
未分配企業資產					62,672
綜合資產總值					529,759
負債					
分類負債	(7,069)	(41,171)	(26,721)	(11)	(74,972)
未分配企業負債					(53,732)
綜合負債總額					(128,704)

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

	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	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零五年十二月三十一日 止年度									
營業額									
分類營業額	—	114,053	—	114,053	46,458	93,261	—	139,719	253,772
業績									
分類業績	(10,286)	7,014	—	(3,272)	(30,070)	3	—	(30,067)	(33,339)
應佔聯營公司業績	—	—	(1)	(1)	—	—	—	—	(1)
未分配其他收益	—	—	3,407	3,407	—	—	5	5	3,412
未分配企業開支	—	—	(18,970)	(18,970)	—	—	(9)	(9)	(18,979)
融資成本	—	—	—	(10)	—	—	—	(1,397)	(1,407)
除稅前虧損				(18,846)				(31,468)	(50,314)
稅項				(3,359)				(12)	(3,371)
年內虧損				(22,205)				(31,480)	(53,685)
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	97	2	99	7,731	—	—	7,731	7,830
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	—	—	(23,781)	—	—	(23,781)	(23,781)
物業、廠房及設備之折舊	—	(90)	(273)	(363)	(2,854)	—	—	(2,854)	(3,217)
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	(23)	—	(23)	(986)	—	—	(986)	(1,009)
法律索償撥備	(8,698)	—	—	(8,698)	—	—	—	—	(8,698)
以股分為基礎之付款	—	—	(4,392)	(4,392)	—	—	—	—	(4,392)

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

### 業務分類(續)

	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	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	
二零零五年十二月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	84,870	332,453	62,260	601	480,184
於聯營公司之權益					263
未分配企業資產					213,685
綜合資產總值					694,132
負債					
分類負債	(48,968)	(251,893)	(30,605)	(8)	(331,474)
未分配企業負債					(77,326)
綜合負債總額					(408,800)

### 地區分類

本集團之業務位於中華人民共和國(「中國」)，包括中國大陸及香港。本集團營業額按地區市場(不考慮貨品來源地)之分析載列於下表：

	按地區市場 呈列之營業額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中國大陸	291,414	160,511
香港	—	93,261
	291,414	253,772

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 5. 分類資料(續)

### 地區分類(續)

分類資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產所在地區之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類資產之賬面值		
中國大陸	217,932	479,583
香港	546	601
	<hr/>	<hr/>
	218,478	480,184
	<hr/>	<hr/>
添置物業、廠房及設備		
中國大陸	289	7,828
香港	955	2
	<hr/>	<hr/>
	1,244	7,830
	<hr/>	<hr/>

## 6. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
證券交易收益	1,486	508
利息收入	2,882	1,877
往年法律索償超額撥備	1,028	—
租金收入	912	913
離任董事及員工放棄薪酬之收益	—	1,117
其他	2,815	2,525
	<hr/>	<hr/>
	9,123	6,940
	<hr/>	<hr/>

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 7. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
就下列事項之利息：						
須於五年內悉數償還之						
銀行及其他貸款	140	4,186	1,070	1,397	1,210	5,583
減：持作銷售物業成本						
項下撥作資本之數額	—	(4,176)	—	—	—	(4,176)
	140	10	1,070	1,397	1,210	1,407

## 8. 稅項

香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按17.5%（二零零五年：17.5%）之稅率計提撥備。中國企業所得稅則按年內之估計應課稅溢利按33%（二零零五年：24%）之稅率計提撥備。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項支出包括：						
本期稅項：						
中國	19,465	3,334	—	—	19,465	3,334
過往年度撥備（過剩）不足：						
香港	(284)	285	—	12	(284)	297
中國	—	645	—	—	—	645
	(284)	930	—	12	(284)	942
	19,181	4,264	—	12	19,181	4,276
遞延稅項（附註第31項）	(1,757)	(905)	—	—	(1,757)	(905)
本年度稅項支出	17,424	3,359	—	12	17,424	3,371

## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 8. 稅項(續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)		
持續經營業務	41,916	(18,846)
已終止經營業務	(1,853)	(31,468)
	40,063	(50,314)
按中國企業所得稅率33%(二零零五年:24%)		
計算之當地稅項	13,221	(12,076)
不可扣稅開支之稅務影響	5,585	7,979
毋須課稅收入之稅務影響	(1,518)	(444)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,460	5,690
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(5,040)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	—	1,280
過往年度撥備(過剩)不足	(284)	942
年度稅項支出	17,424	3,371

由於本集團的主要溢利單位所在地區之當地稅率為33%，故當地稅率於本年內由24%變為33%。

### 9. 已終止經營業務

#### 已終止之貨品貿易業務

於本年度，本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。

於兩個年度，貨品貿易業務現金流量對本集團之影響並不重大。

#### 計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益

於二零零六年十月十二日，本集團與一名獨立第三方訂立協議（「合營協議」），以成立葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司（「CIMPOR合營公司」），其為一家於香港註冊成立的有限公司，而本集團持有及將持有其20%權益。本集團將根據與合營協議同一天訂立的一份協議（「海南集團出售協議」）的條款，轉讓其於海南礦業有限公司（「海南」，本公司的全資附屬公司）全部權益予CIMPOR合營公司，作為其於CIMPOR合營公司20%權益的出資。

合營協議及海南集團出售協議的詳情，載於本公司在二零零六年十一月八日刊發的通函內。

海南及其附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）經營本集團所有水泥貿易及製造業務。



# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 9. 已終止經營業務(續)

### 計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益(續)

於二零零六年十二月三十一日，合營協議及海南集團出售協議的各項條件尚未完全達成，本公司董事認為，該等條件將於二零零七年六月三十日或之前達致。

於本年度，已包括於綜合損益表內之貨品貿易以及水泥貿易及製造業務之業績如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內已終止經營業務之虧損		
營業額	44,151	139,719
其他收益	1,003	489
豁免有抵押其他貸款及利息之收益(附註第30項)	14,842	—
銷售成本	(41,913)	(140,836)
銷售費用	(1,051)	(1,129)
行政開支	(17,815)	(28,314)
融資成本	(1,070)	(1,397)
稅項	—	(12)
年內已終止經營業務之虧損	(1,853)	(31,480)
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)	5,373
投資活動產生之現金流量淨額	5,699	(5,180)
融資活動產生之現金流量淨額	—	(1,397)
外幣匯率變動影響	(228)	45
現金流量淨額	801	(1,159)

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 9. 已終止經營業務 (續)

### 計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益 (續)

水泥貿易及製造業務 (預期於二零零七年六月三十日前出售) 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如下:

	二零零六年 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/>	
分類為持作銷售之資產	50,483
<hr/>	
貿易及其他應付款項	(26,721)
有抵押其他貸款	(9,000)
<hr/>	
分類為持作銷售資產相關之負債	(35,721)
<hr/>	
分類為持作銷售之資產淨值	14,762
<hr/>	

### 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, 本公司董事決定出售於一家聯營公司 Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」) 之權益。於二零零六年一月十一日, 本集團與一名獨立第三者 (「買方」) 訂立協議 (「出售協議」), 出售持有 Goodwill 32% 股本權益之本公司全資附屬公司冕業有限公司及本集團向 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)。

於二零零五年十二月三十一日, 本公司應收 Goodwill 之款項為港幣 517,000 元, 亦將於出售協議下出售。

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, 出售事項已取消。因此, 於聯營公司 (Goodwill) 之權益不再分類為持作銷售資產。有關不履行協議之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十四日之公佈。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 9. 已終止經營業務 (續)

### 不履行出售一家聯營公司之計劃 (續)

Goodwill之權益(於綜合資產負債表內列作持作銷售資產)於二零零五年十二月三十一日之賬面值如下:

	二零零五年 港幣千元
應收聯營公司款項	162,166
減: 呆壞賬撥備	(1,086)
	161,080

## 10. 年內溢利 (虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內溢利 (虧損) 已扣除:						
核數師酬金						
本年度	1,530	1,550	—	—	1,530	1,550
過往年度撥備過剩	(28)	(120)	—	—	(28)	(120)
	1,502	1,430	—	—	1,502	1,430
物業、廠房及設備之折舊	382	273	3,142	2,854	3,524	3,127
物業、廠房及設備之減值虧損 (計入行政開支)	—	—	7,840	23,781	7,840	23,781
出售物業、廠房及設備之虧損	766	23	4,045	986	4,811	1,009
租賃物業之最低租金付款	2,108	1,610	74	—	2,182	1,610
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	250	297	777	1,261	1,027	1,558
其他員工成本 (包括董事酬金)	8,024	12,648	3,120	4,696	11,144	17,344
確認為開支之存貨成本	185,444	102,351	41,913	140,836	227,357	243,187
及計入:						
投資物業之租金總收入減去 少數支出	912	913	309	96	1,221	1,009
利息收入, 不包括特別借貸之 臨時投資利息收入港幣零元 (二零零五年: 港幣620,000元), 該等利息已撥作發展中物業之 資本	2,882	1,877	7	5	2,889	1,882
豁免有抵押其他貸款及 利息之收益 (附註第30項)	—	—	14,842	—	14,842	—

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 10. 年內溢利(虧損)(續)

除了上述已撥充資本開支的利息收入，以上所示金額乃扣除下列於發展物業項下撥作資本之開支：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
其他員工成本	—	3,319	—	—	—	3,319
物業、廠房及設備折舊	—	90	—	—	—	90
租賃物業之最低租金付款	—	654	—	—	—	654

## 11. 董事及高級管理層酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付十名(二零零五年:十一名)董事之酬金如下：

	鄺鎮華 (於 二零零六年 二月十日										二零零六年 總計 港幣千元
	張國通 港幣千元	辭任) 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 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	
袍金	940	283	630	240	360	507	240	360	360	240	4,160
退休福利計劃供款	35	11	20	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	975	294	650	240	360	507	240	360	360	240	4,226

	鄺鎮華 (於 二零零六年 二月十日										二零零五年 總計 港幣千元	
	張國通 港幣千元	辭任) 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 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		陳勝杰 港幣千元
袍金	1,018	1,610	465	182	240	240	240	360	360	180	60	4,955
退休福利計劃供款	51	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	131
以股份為基礎之 付款	402	402	—	22	43	282	43	—	—	—	—	1,194
總酬金	1,471	2,092	465	204	283	522	283	360	360	180	60	6,280

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 11. 董事及高級管理層酬金 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零零五年：兩名)為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘三名(二零零五年：三名)人士之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他福利	2,062	1,557
退休福利計劃供款	103	78
	<hr/>	<hr/>
	2,165	1,635

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	3	3

## 12. 每股盈利 (虧損)

### 持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利 (虧損) 乃根據下列數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利 (虧損) 之本年度溢利 (虧損)	15,953	(45,997)
	<hr/>	<hr/>
		股份數目
	二零零六年	二零零五年
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,811,270,036	1,687,104,968
購股權對攤薄普通股之潛在影響	9,581,665	不適用
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,820,904,484	不適用

由於行使購股權將構成反攤薄效應，故此並無呈列截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 12. 每股盈利(虧損)(續)

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算:

盈利(虧損)數字計算如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本年度溢利(虧損)	15,953	(45,997)
加:來自已終止經營業務之年度虧損	1,853	31,480
用以計算來自持續經營業務每股基本及攤薄盈利(虧損)之本年度溢利(虧損)	17,806	(14,517)

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利(虧損)詳述者相同。

### 已終止經營業務

已終止經營業務每股基本虧損為每股港幣0.10仙(二零零五年:每股港幣1.87仙)。由於行使購股權將造成反攤薄效應,故此並無呈列該兩年度已終止經營業務之每股攤薄虧損。

## 13. 退休福利計劃

本集團參加一個根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃(「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本集團之資產分開。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本集團之新入職香港員工,均需參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%向強積金計劃作出供款,而僱員亦需作出相應之供款。

本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。附屬公司需按工資成本之29%向退休福利計劃供款,為福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內,本集團已支付之供款合共港幣1,027,000元(二零零五年:港幣1,558,000元)。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	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	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零零五年一月一日	78,156	78,520	13,303	4,302	20,073	194,354
貨幣調整	1,266	1,416	12	61	362	3,117
添置	3,023	434	111	—	4,262	7,830
轉撥	14,237	10,460	—	—	(24,697)	—
出售	(9,303)	(640)	(26)	(782)	—	(10,751)
於二零零五年 十二月三十一日	87,379	90,190	13,400	3,581	—	194,550
貨幣調整	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
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零五年一月一日	38,228	63,987	11,718	3,399	—	117,332
貨幣調整	546	1,162	10	43	—	1,761
年內撥備	1,359	1,211	196	451	—	3,217
出售時抵銷	(5,881)	(581)	(4)	(725)	—	(7,191)
於損益表確認之減值虧損	9,166	14,615	—	—	—	23,781
於二零零五年 十二月三十一日	43,418	80,394	11,920	3,168	—	138,900
貨幣調整	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)
於損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
<b>賬面淨值</b>						
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	1,196	208	—	1,404
於二零零五年 十二月三十一日	43,961	9,796	1,480	413	—	55,650

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司董事已與中國蘇州望亭鎮政府會晤，並取得望亭鎮一塊土地之使用權書面通知。然而，國家土地局仍未批准本集團於該塊土地之業權。該塊土地乃透過一家71%之附屬公司持有（餘下29%由合資企業中方夥伴持有），並已於其上興建建築物（分類為持作出售資產）賬面淨值為港幣31,373,000元（二零零五年：港幣43,961,000元）。確保取得適當土地使用權証乃該合資企業中方夥伴之責任。該中方夥伴已向本集團保證彼等正向國家土地局辦理土地使用權証之手續。

若干計入分類為持作出售資產總賬面淨值為港幣3,595,000元（二零零五年：港幣9,378,000元）之廠房與機器已作抵押，作為本集團其他貸款之抵押品（附註第30項）。

本公司董事於年內審閱本集團若干生產資產，並確定部份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、廠房及設備確認全數減值虧損分別約港幣4,390,000元（二零零五年：港幣9,166,000元）及港幣3,450,000元（二零零五年：港幣14,615,000元）。

### 本公司

### 傢俬及設備 港幣千元

#### 成本

於二零零五年一月一日及二零零六年一月一日	353
添置	934
出售	(353)

---

於二零零六年十二月三十一日	934
---------------	-----

#### 累計折舊

於二零零五年一月一日	266
年內撥備	26

---

於二零零五年十二月三十一日	292
年內撥備	65
出售	(305)

---

於二零零六年十二月三十一日	52
---------------	----

#### 賬面淨值

---

於二零零六年十二月三十一日	882
---------------	-----

---

於二零零五年十二月三十一日	61
---------------	----

---



# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
公平值		
年初	86,400	84,870
投資物業轉撥(附註)	(41,490)	—
公平值減少	(1,782)	—
貨幣調整	1,872	1,530
年末	45,000	86,400
按租約年期及地區分析:		
位於中國內地之中期批租物業	45,000	86,400

附註: 年內一部分投資物業轉讓予一項法律索償之原訴人。有關詳情載於附註第26項。

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師吳世熙產業測量已按其於二零零六年十二月三十一日所進行估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平價值。吳世熙產業測量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。

本集團所有以營業租約形式收取租金或以作資本增值的物業乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

## 16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：耗值虧損	(1,000)	(1,000)
	1	1

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 16. 於附屬公司之權益 (續)

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
直接持有：				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
祺樂有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100	物業投資
間接持有：				
Boxhill Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100	投資控股
昌和國際有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
海南礦業	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100	投資控股
蘇州南達*	中國	人民幣101,262,000元	71.03	水泥貿易及製造
中實投資有限責任公司* (「中實」)	中國	人民幣80,000,000元	70	物業發展

\* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 16. 於附屬公司之權益 (續)

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

於二零零六年十二月三十一日或於本年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

### 17. 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔資產淨值	264	263
應收一間聯營公司款項	149,691	—
減：應收款項呆賬撥備	(1,086)	—
	148,605	—

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零五年十二月三十一日，本集團應收 Goodwill 之款項為港幣 161,080,000 元（扣除呆賬撥備），並已分類為持作銷售（附註第 9 項）。

於二零零六年十二月三十一日，本公司應收本集團一家聯營公司之款項港幣 517,000 元，為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

公司名稱	持有之 股份類別	註冊成立地點	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
Goodwill	普通股	英屬維爾京群島	32	投資控股
Success Project Investments Ltd.	普通股	英屬維爾京群島	35	投資控股
CIMPOR 合營公司	普通股	香港	20	無業務

於二零零五年十二月三十一日，本集團於 Goodwill 之權益分類為持作銷售（附註第 9 項）。

## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項(續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下:

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產淨值	754	751
本集團攤佔聯營公司資產淨額	264	263
收入	—	—
年內溢利(虧損)	3	(2)
年內本集團攤佔聯營公司溢利(虧損)(扣除稅項)	1	(1)

### 18. 於一間共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分佔資產淨值	94,846	—
收購共同控制實體之商譽	4,894	—
	99,740	—

於二零零六年十二月三十一日，於共同控制實體之主要投資指本公司於湖州萬港聯合置業有限公司註冊資本之50%權益。

本集團權益於共同控制實體之財務資料概要乃以權益法計量，載列如下:

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產	32	—
流動資產	138,727	—
流動負債	(43,913)	—
收入	57	—
開支	(785)	—

## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 19. 存貨

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原料	3,120	3,540
製成品	2,071	996
	5,191	4,536
分類為持作出售資產(見附註第9項)	(5,191)	—
	—	4,536

### 20. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應收款項	3,207	11,758
預付款項及按金	3,184	2,259
其他應收款項	1,378	17,767
	7,769	31,784

#### 貿易應收款項

本集團以記賬交易形式進行之銷售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：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	—	8,510
一至三個月	—	128
三個月以上	3,207	3,120
	3,207	11,758

本公司董事認為，貿易及其他應收款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

### 21. 應收附屬公司少數股東款項

應收附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，應收附屬公司少數股東款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 22. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	於本年度 最大欠款額 港幣千元
中國物資開發投資總公司	3,900	4,621	4,621
中國誠通香港有限公司	—	100	100
Nardu Company Limited	177	125	177
番禺福禺房地產開發有限公司	430	430	430
達洋投資有限公司	—	6	6
	4,507	5,282	

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本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、番禺福禺房地產開發有限公司及達洋投資有限公司為本公司主要股東中國誠通香港有限公司之附屬公司。本公司董事會認為其於結算日之公平值與賬面值相若。

## 23. 受限制銀行結餘

根據就確認本公司削減股本所頒佈自二零零六年六月二十一日（「生效日期」）起生效之法令及將為數港幣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（本公司全資附屬公司，「受託人」）作為受託人名義全新開設及獨立指定為「中國誠通削減股本賬戶」（「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股本之本公司債權人（「不同意債權人」）。本公司與受託人已就上述信託承諾：(a)本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的預期之索償（「削減股本前索償」）；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意削減股本，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之削減股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本公司其他銀行賬戶，可供本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額不少於餘下不同意債權人仍然結欠的削減股本前索償總額；(d)本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)所有削減股本前索償已獲支付、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股本；(cc)餘下之削減股本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 23. 受限制銀行結餘 (續)

受限制銀行結餘以市場利率每年介乎2.44厘至2.79厘計息。本公司董事認為該受限制銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

### 24. 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以市場利率計息之短期銀行存款。本公司董事認為，銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

銀行結餘按介乎2.50厘及3.24厘之市場年利率計息。

現金及銀行結餘半數以人民幣(「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。

### 25. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應付款項	30,103	78,702
已收按金、其他應付款項及應計款項	29,367	49,689
	<hr/>	<hr/>
	59,470	128,391

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	—	717
一至三個月	—	9,788
三個月以上	30,103	68,197
	<hr/>	<hr/>
	30,103	78,702

本公司董事認為貿易及其他應付款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 26. 法律索償撥備

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日結餘	41,490	32,792
於轉讓物業A時動用撥備 年內撥備	(41,490) —	— 8,698
於十二月三十一日結餘	—	41,490

原告人於二零零五年十二月三十一日向本公司全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 提出呈請，尋求頒令(其中包括)轉讓本集團兩項投資物業予原告人，其中賬面值分別為港幣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並非本集團之成員公司)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。經諮詢本集團法律顧問後，本公司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。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，轉讓物業A之法律程序已告完成。

## 27. 關連公司貸款

款項指本公司一名主要股東之控股公司提供之貸款，為無抵押及免息。本公司已於二零零六年八月三十一日悉數償還該貸款。本公司董事認為其於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

## 28. 應付一間附屬公司少數股東之款項

應付少數股東之款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

## 29. 其他貸款，無抵押

第三者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3,600,000元(二零零五年：港幣3,600,000元)之貸款，該筆貸款乃按當時市場之利率計息。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。



## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 30. 其他貸款，有抵押

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內到期之其他有抵押貸款	9,000	17,616
列入與分類為持作銷售資產相關之負債(見附註第9項)	(9,000)	—
	—	17,616

其他有抵押貸款指中國信達資產管理公司(「信達」)向本集團擁有71%權益之附屬公司蘇州南達提供之貸款。根據信達及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，信達不可撤回地同意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。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。本集團已於二零零七年二月十四日悉數清償重組數額。

有關其他貸款之抵押詳情載列於附註第14項內。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之其他有抵押貸款以固定年利率7.56厘計息。

### 31. 遞延稅項

#### 本集團

於兩年期內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	重估物業	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於年初	5,694	6,599
於年內計入收入	(1,757)	(905)
於年終	3,937	5,694

本集團未於財務報告確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項虧損	(119,605)	(118,331)
資產之減值虧損及撥備	(67,130)	(76,678)
	(186,735)	(195,009)

鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。於二零零六年十二月三十一日，計入未確認稅項虧損之虧損為約港幣9,283,000元(二零零五年：港幣24,533,000元)，將於二零一零年到期。該等稅項虧損可無限期結轉。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 31. 遞延稅項 (續)

### 本公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣67,773,000元（二零零五年：港幣55,379,000元）。鑑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。

## 32. 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、免息及須按要項償還。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

## 33. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股				
法定：				
於二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	1,687,105	168,710	1,687,105	168,710
發行新股份	332,000	33,200	—	—
行使購股權	4,400	440	—	—
於二零零六年十二月三十一日	2,023,505	202,350	1,687,105	168,710

於二零零六年八月八日，本公司、本公司主要股東（「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本公司現有股份合共332,000,000股（「配售股份」），相當於當時本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股本公司新股份（「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。

有關配售事項及認購事項之詳情載列於本公司日期為二零零六年八月八日及二零零六年八月十八日之公佈內。

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。

## 34. 購股權計劃

本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」），本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本公司繳足普通股（「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本集團作出貢獻之參與者及／或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及其所投資之公司而言屬寶貴之人力資源。

### (ii) 參與者

本公司董事可按彼等之酌情權邀請任何參與者（包括本公司、本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）接納購股權以認購本公司之股份。

### (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」）。

本公司可不時於股東大會上通過取得股東之批准更新計劃授權上限。本公司亦可於股東大會上另行徵求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

除非獲本公司股東之批准，因每名參與者在任何12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12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%，則本公司須於股東大會上另行取得本公司股東之批准（會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票）。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 34. 購股權計劃 (續)

### (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；(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元之款項送交本公司之註冊辦事處。

### (vii) 行使期

購股權可按本公司董事酌情指定之可行使時間或期間以及條款行使，惟其中50%購股權須於接納要約當日起計十二個月後三年期間內行使，而餘下之50%須於接納要約當日起計二十四個月後三年期間內行使。

### (viii) 歸屬期

(1) 於二零零四年三月八日授出之購股權之歸屬期如下：

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

截至二零零六年十二月三十一日，根據計劃可予發行的股份總數約為118,810,500股，佔本公司全部已發行股本約5.9%。

根據計劃授予本公司董事及本集團僱員且於兩個年度尚未行使的購股權數目的變動列載如下：

授出日期	行使期	行使價 港幣元	於	於年內 授出	於年內 失效	於	於年內 授出	於年內 失效	於	於年內 行使	於 二零零六年 十二月 三十一日 尚未行使	相關股份 數目
			二零零五年 一月一日 尚未行使			二零零六年 一月一日 尚未行使			二零零六年 十二月 三十一日 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 二零零九年 三月八日	0.364	9,000,000	-	(2,400,000)	6,600,000	-	(1,200,000)	-	5,400,000	5,400,000
	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	8,000,000	-	-	8,000,000	-	(3,000,000)	-	5,000,000	5,000,000
其他僱員	二零零四年 三月八日	二零零五年 三月九日至 二零零九年 三月八日	0.364	14,000,000	-	(1,750,000)	12,250,000	-	(1,000,000)	(600,000)	10,650,000	10,650,000
	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	24,050,000	-	(1,000,000)	23,050,000	-	-	(3,800,000)	19,250,000	19,250,000
合計				55,050,000	-	(5,150,000)	49,900,000	-	(5,200,000)	(4,400,000)	40,300,000	40,300,000

於二零零六年十二月三十一日可行使之購股權數目為40,300,000份（二零零五年：49,900,000份）。

## 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 34. 購股權計劃(續)

下列為根據計劃授出而於年內獲行使之購股權。

購股權類別	已行使 購股權數目	行使日期	於行使日期之 股份價格 港幣元
購股權2	2,000,000	18.8.2006	0.425
購股權1	150,000	26.9.2006	0.500
購股權1	300,000	27.9.2006	0.510
購股權2	1,800,000	27.9.2006	0.510
購股權1	150,000	29.9.2006	0.485
	4,400,000		

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，本公司董事會認為該模式乃現存可供估計有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
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%

預期波幅乃按本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。

於年內，本集團就按股本結算以股份為基礎之付款交易確認總開支港幣零元(二零零五年：港幣4,392,000元)。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 35. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第29至30頁之綜合權益變動表。

### 本公司

	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
於二零零五年一月一日	939,273	402	—	4,319	(942,627)	1,367
確認按股本結算以 股份為基礎之付款	—	—	—	4,392	—	4,392
年內淨虧損	—	—	—	—	(314)	(314)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	939,273	402	—	8,711	(942,941)	5,445
年內淨虧損	—	—	—	—	(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

## 36. 其他金融資產及負債之公平值

由於現金及現金等價物及應收票據於相對較短之期間內到期，故此類金融工具之賬面值與其各自之公平值相若。其他類別之金融資產及金融負債之公平值已於各相關附註中披露。

## 37. 承擔

### (a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團就於下列期間到期之租賃物業之不可解除經營租約項下之未來最低租金付款承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	1,993	1,655
第二至第四年	3,371	—
	5,364	1,655

租約協定之租期平均為四年。

於結算日，本公司並無有關租賃物業之不可解除經營租約項下承擔。

# 綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 37. 承擔 (續)

### (b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	544	1,105
第二至第五年 (包括首尾兩年)	802	768
超過五年	700	864
	<hr/>	<hr/>
	2,046	2,737

租約協定之租期平均為五年。

於結算日，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

## 38. 關連方交易

於年內，本集團從一間關連公司收取利息港幣18,000元 (二零零五年：港幣1,183,000元)。

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17、22及27項中。

主要管理人員之酬金於附註第11項中披露。

發行股份予主要股東之詳情於附註第33項中披露。

## 39. 結算日後事項

### 建議供股

於二零零七年三月二十一日，本公司刊發一份供股章程，據此，本公司股東有權按每股港幣0.33元之價格認購新股份，基準為彼等每持有十股股份可獲發三股每股面值港幣0.10元之新股份。

### 結算日後收購事項

(a) 於二零零七年一月十五日，本集團與中國誠通控股集團有限公司 (本公司一位主要股東之控股公司) 一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過其擁有70%權益之附屬公司中實，收購西安富祥房地產開發有限公司之52%股本權益，代價為人民幣25,600,000元。

(b) 於二零零七年一月二十九日，本集團與中國誠通控股集團有限公司 (本公司一位主要股東之控股公司) 一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過中實，收購洛陽關林中儲物流中心全部股本權益，代價約為人民幣26,680,000元。

(c) 於二零零七年三月二十七日，本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24,000,000元。

上述收購活動之詳情載於本公司日期為二零零七年三月二十二日及二零零七年三月二十七日之公佈；截至本報告日期，上述協議之條件尚未完全達致。

## 主要物業

於二零零六年十二月三十一日

### A. 投資物業

地點	本集團之 實質權益	概約 總樓面面積 (平方米)	用途	租約類別
中國、廣東 廣州市荔灣區 德星路9號 荔灣廣場 三樓C區	100%	5,366	商業	中期租約

### B. 持作銷售之物業

地點	本集團之 實質權益	概約 總樓面面積 (平方米)	用途	租約類別
中國、北京 西城區 百萬莊大街 9及11院 融城	70%	6,580	住宅、 商舖及 停車場	長期租約



## 財務資料概要

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度及過往四個財政年度之已刊發業績及資產與負債之概要，乃摘錄自該等經審核財務報告並已作出適當之重新分類：

	截至十二月三十一日 止年度		二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日	截至三月三十一日 止年度	
	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>業績</b>					
營業額	291,414	253,772	210,992	175,050	108,382
本公司股東應佔溢利(虧損)	15,953	(45,997)	99,714	44,158	93,079

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產及負債</b>					
物業、廠房及設備	1,404	55,650	77,022	76,321	76,413
投資物業	45,000	86,400	84,870	194,796	146,568
無形資產	—	—	—	—	79,460
於聯營公司之權益	264	263	264	525	—
應收聯營公司款項	148,605	—	174,832	197,220	193,488
於共同控制實體之權益	99,740	—	—	—	—
流動資產	234,746	551,819	291,518	64,811	52,182
總資產	529,759	694,132	628,506	533,673	548,111
流動負債	(124,767)	(403,106)	(195,226)	(147,876)	(205,603)
少數股東權益貸款	—	—	—	(100,807)	(100,807)
銀行貸款—於一年後到期	—	—	(94,300)	—	—
其他貸款—於一年後到期	—	—	—	(63,236)	(63,236)
遞延稅項負債	(3,937)	(5,694)	(6,599)	(10,240)	—
總負債	(128,704)	(408,800)	(296,125)	(322,159)	(369,646)