



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)

2008 年度報告





目錄

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
20	董事會報告
25	獨立核數師報告
26	綜合損益表
27	綜合資產負債表
29	資產負債表
30	綜合權益變動表
32	綜合現金流量表
34	綜合財務報告附註
87	主要物業
88	財務資料概要

董事會

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

鄭志強
徐耀華
勞有安
巴曙松

審計委員會

鄭志強 (主席)
徐耀華
勞有安
巴曙松
徐震

薪酬委員會

徐耀華 (主席)
鄭志強
勞有安
張國通

提名委員會

張國通 (主席)
鄭志強
徐耀華
勞有安

公司秘書

利菁 (HKICS, ICSA, FCCA)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
執業會計師

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

網址

網址：www.irasia.com/listco/hk/chengtong
www.hk217.com
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

股份編號

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」）截至二零零八年十二月三十一日止的年報。

經營業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度（本年度），本集團錄得持續經營業務營業額約港幣9.88億元（二零零七年約為港幣2,537萬元），持續經營業務之除稅前盈利約為港幣6,934萬元（二零零七年約為港幣1,388萬元），持續經營業務之溢利約港幣4,226萬元（二零零七年約為港幣477萬元），股東應佔溢利約為港幣578萬元（二零零七年約為港幣3,595萬元），每股盈利為0.22港仙（二零零七年為每股1.39港仙）。

本集團於二零零八年持續經營業務之營業額及溢利較二零零七年有大幅上升，主要是由於本集團附屬公司湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港」）之物業發展項目（「清河嘉園」）於二零零八年竣工並交付使用所致。而股東應佔溢利相對於二零零七年的為低，主要由於二零零七年出售附屬公司海南礦業有限公司之非經常性收益所致。

業務發展

二零零八年，在國際金融危機衝擊和國內宏觀經濟形勢深受影響的情況下，本集團秉持穩健經營、嚴控風險的一貫經營原則，發揮財務健康的優勢及控股股東的資源優勢，進一步集中資源，優化公司資產結構，增強公司主營業務的資源儲備。在主營業務之一的物業發展方面，本集團於二零零八年對湖州萬港增資人民幣1.10億元，使集團對湖州萬港的持股比例達到67.08%；於二零零八年七月在山東諸城購入約31.9萬平方米的市中心商業及住宅用地，增強了本集團在房地產業務的持續發展能力。在土地資源開發方面，集團於二零零八年十月，與主要股東中國誠通香港有限公司及最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）簽訂買賣協議，擬以發行股份為代價，向誠通控股收購多幅工業和商業土地及樓宇，本集團獨立股東已於二零零八年十二月十六日的股東特別大會上批准買賣協議。有關協議的簽署，表明本集團在發揮誠通控股土地資源優勢和中央企業結構重組優勢方面取得了新的進展。

在策略投資方面，本集團之合營公司葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司於二零零八年十二月完成對江蘇省常州市一間熟料及水泥生產公司的併購，並在山東進一步增加投資以擴充產能。合營公司於二零零八年度實現扭虧為盈，全年之綜合股東應佔溢利約為港幣2,094萬元。

企業管治

本集團充分理解，有效的企業管治架構是確保其長期穩定發展的重要基礎。本集團致力於不斷提升企業架構和業務營運的透明度，提升企業管治水平及業務管理水準。本集團審計委員會等專業委員會及風險管理部門於二零零八年進行了積極開展工作，在百年一遇的金融海嘯中，防範了經營管理風險和管治風險的發生。在二零零九年，本集團將繼續致力完善企業管治策略，在提升企業運營效率和專業管理能力的基礎上，加強對各項業務特別是新增業務的風險管理及內部監控力度，以達致更高水準的企業管治。

前景

中國的房地產開發景氣指數於二零零七年下半年開始下降，在二零零八年又進一步回落。這反映了房地產行業經過多年的快速發展後，開始進入調整週期的自身規律；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投資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。預期二零零九年房地產市場仍會比較低迷，而本集團正在開發中的項目進度也將有所放緩。同時，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，從這個角度來講，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。

隨著全球社會的協同努力，國際經濟危機終將過去；即使在危機當中，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，儘管二零零九年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，將重點落實與控股股東簽署的相關土地資產買賣協議，努力實現土地資源的跨越式增加；並繼續關注誠通控股系統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，增加現金儲備和來源；注重引進房地產和土地開發業務的專門人才，加強專業團隊建設，擴大盈利能力；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。

致意

本人謹此代表董事會衷心感謝全體股東、業務夥伴及各界人士對本集團的支持和關心。本人亦謹此感謝公司管理層及員工於年內所作的努力及貢獻。

主席
張國通

香港，二零零九年四月三日

管理層討論與分析

一. 財務業績

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續經營業務營業額約港幣9.88億元及持續經營業務之溢利約港幣4,226萬元，較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2,537萬元及持續經營業務之溢利約港幣477萬元大幅增加，增加主要由於本集團之附屬公司湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港」）之物業發展項目（「清河嘉園」）於二零零八年竣工並交付買家使用而錄得之營業額及溢利所致。

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣578萬元，而於截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔溢利約港幣3,595萬元，其中於二零零七年出售附屬公司海南礦業有限公司之非經常性收益約港幣3,200萬元。

二. 業務回顧

1. 物業發展

(1) 浙江省湖州市

本集團所持有67.08%股權之附屬公司湖州萬港之位於中國浙江省湖州市之地盤面積約214,000平方米及建築面積約320,000平方米的物業發展項目（「清河嘉園」）於二零零八年已竣工，並交付湖州市政府，因此清河嘉園於二零零八年錄得銷售額約為港幣9.77億元，稅前及稅後利潤分別約為港幣9,872萬元及港幣7,310萬元。本集團於二零零八年注入湖州萬港資本金額約人民幣1.10億元，但該項目之利潤仍按照約定，按注資前股權比例攤分，即本集團及合營夥伴各自攤分一半。

(2) 北京

於二零零八年，本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，為本集團貢獻銷售及毛利分別約為港幣942萬元及港幣353萬元，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個車位及共約2,070平方米之商舖及倉儲面積。

(3) 山東省諸城市

於二零零八年七月及八月，本集團及合營夥伴透過代理成功以約人民幣2.6億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。本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約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，這些土地均可主要發展為住房商業物業。

本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

本集團位於中國廣州荔灣廣場3樓C區約5,370平方米商鋪，於二零零六年九月開始為本集團貢獻收入。於二零零七年五月，本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%。二零零八年度為本集團貢獻租金收入約人民幣104萬元。

(2) 冕業有限公司

本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，其全年租金收入約人民幣6,400萬元，並於二零零八年為本集團貢獻現金流入約港幣2,240萬元。

3. 土地資源開發

洛陽

本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。本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

本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3.36億元，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2,094萬元。

由於水泥業務非本集團之主要業務及本集團僅佔葡萄牙誠通20%的股權，於二零零九年四月二日，本集團與合營企業夥伴訂立買賣協議，以代價港幣5,800萬元出售本集團於葡萄牙誠通所有權益，以集中資源發展本集團之主要業務。

三. 前景展望

1. 注資項目

於二零零八年十月，本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本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，本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。

若兩項交易完成後，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。

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盪及信貸危機，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，本集團相信中國房地產市場長遠而言仍屬樂觀，並且中國政府於二零零八年最後一季公佈總值人民幣四萬億元的刺激方案。計劃投資範圍涵蓋多個行業，包括鐵路、道路、港口及房屋，以農村基建為重；同時會向中國房地產行業推出優惠政策，其中包括向若干房屋交易提供稅務優惠、降低首次置業人士的按揭息率，並鼓勵銀行提供按揭，而多個地方政府亦已推出旨在令當地物業市場復甦的新政策，這些政策有助穩定中國房地產市場。

二零零九年中國房地產市場仍不容樂觀，若國內房地產市場交投不能持續回暖，集團之山東諸城物業開發節奏將作相應調整，將會顯著影響集團的主營業務收入。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，本集團按附屬公司少數股東貸款、主要股東貸款、銀行貸款及其他貸款約港幣2億1,402萬元，以及總資產約港幣11億6,459萬元為基準計算之資本負債比率為18%（二零零七年十二月三十一日：1%）。

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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣9,979萬元（二零零七年十二月三十一日：約港幣3億283萬元），流動資產及流動負債則分別約為港幣8億9,860萬元及港幣3億6,457萬元（二零零七年十二月三十一日：分別約為港幣3億5,876萬元及港幣9,716萬元）。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣9,979萬元中，合共港幣420萬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，本集團之銀行貸款約港幣1億6,498萬元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。應付附屬公司少數股東之數額約港幣398萬元乃無抵押、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3,605萬元乃無抵押、免息及將於本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575萬元乃無抵押、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326萬元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣210萬元之貸款，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。

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，由於本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本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，本集團共僱用56名僱員，其中11名受僱於香港，45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，本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，合資格僱員以認購本公司股份。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本公司以於本年度向湖州當地政府出售的已完成物業的土地使用權抵押銀行貸款。於二零零七年十二月三十一日，並無資產抵押。

董事及高級管理層履歷

董事

張國通先生

45歲，本公司主席。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。張先生曾任職國家物資部政策研究司副處長、國內貿易部體制改革法規司處長、中國物流公司總裁、中國物資開發投資總公司總經理、中國誠通控股集團有限公司董事及於深圳證券交易所上市之創元科技股份有限公司擔任副董事長。張先生具備豐富的宏觀決策、公司治理、投資及企業管理經驗。張先生同時為本公司若干附屬公司之董事，及中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）的董事。

王洪信先生

45歲，本公司董事總經理。王先生於二零零五年三月加入本集團。王先生持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位及吉林師範大學文學學士學位。王先生有豐富的企業經營管理經驗，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。王先生同時為本公司若干附屬公司之董事。

徐震女士

44歲，本公司非執行董事。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及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。徐女士現為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）之總會計師。

顧來雲先生

45歲，本公司非執行董事。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經濟學碩士學位。顧先生具有豐富之企業管理經驗，現任誠通控股總裁助理。

徐耀華先生

59歲，本公司獨立非執行董事。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及納斯達克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、中海石油化工股份有限公司、綠城中國控股有限公司、中國滙源果汁集團有限公司、新濠博亞娛樂有限公司、太平洋網絡有限公司及ATA Inc.。彼亦是香港專家顧問服務協會有限公司之董事。徐先生亦是友邦華泰基金管理有限公司之獨立董事；富通保險（亞洲）有限公司及富通亞洲控股有限公司之獨立非執行董事。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

59歲，本公司之獨立非執行董事。鄭先生於二零零三年三月加入本集團。彼為多間於聯交所上市公司之獨立非執行董事，計有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、東英金融投資有限公司、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、中國電力國際發展有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司及中信1616集團有限公司。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及香港會計師公會之資深會員。

勞有安先生

44歲。本公司獨立非執行董事。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、項目投資及財務管理之豐富經驗。

巴曙松先生

39歲，本公司獨立非執行董事。巴先生於二零零七年四月加入本集團。巴先生於一九九一年及一九九四年獲華中科技大學頒授學士及碩士學位，並於一九九九年獲中央財經大學頒授博士學位。彼於二零零零年至二零零二年間於北京大學中國經濟研究中心從事博士後研究，主要研究範圍為財務機構之風險管理、企業管治以及金融市場之監管架構。巴先生現為中國國務院發展研究中心之金融研究所副所長，亦為中國證券監督管理委員會基金評審委員、中國銀行業監督管理委員會專家考試委員會委員、企業年金基金資格評審專家以及國家開發銀行專業委員會委員。彼現為於深圳證券交易所上市之中山大學達安基因股份有限公司及於上海證券交易所上市之興業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。此外，彼亦出任多個政府委員會及若干非政府機構委員會之成員。

高級管理層

王天霖先生

36歲，本公司副總經理、本公司主要子公司中實投資有限責任公司(「中實投資」)總經理及本公司若干附屬公司之董事。王先生於二零零七年二月加入本集團。王先生畢業於北京理工大學，持有工學學士及工學碩士學位，並於二零零三年取得香港中文大學工商管理碩士學位。王先生曾擔任於深圳證券交易所上市之四環藥業股份有限公司的董事會秘書，亦曾於誠通香港擔任總裁助理。

董事及高級管理層履歷

陳月貴女士

45歲，為本公司之財務總監及本公司若干附屬公司之董事。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。

孫潔女士

38歲，為本集團財務管理中心總經理及本公司若干附屬公司董事，孫女士於二零零三年六月加入本公司的主要附屬公司中實投資擔任財務總監。孫女士為中國註冊會計師，擁有中國人民大學會計系碩士學位，並持有經濟學學士學位。孫女士在財務管理、會計、審計及策略分析方面擁有豐富的經驗。孫女士現亦任職於誠通香港。

張永青先生

35歲，為本公司董事總經理助理及本集團風險管理主管，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。張先生於二零零七年二月加入本集團，彼畢業於上海同濟大學經濟與管理學院，持有工商管理碩士學位。張先生曾於中國大型電子信息產業集團公司海信集團有限公司擔任董事會秘書，亦曾於上海證券交易所上市之四創電子股份有限公司擔任董事。張先生具有戰略研究、項目投資、企業管理及風險控制之豐富實踐經驗。

李雲先生

40歲，為本公司主要附屬公司中實投資副總經理，諸城項目子公司總經理及其他若干附屬公司董事。李先生於二零零五年四月加入本集團。李先生擁有多倫多約克大學行政管理學士學位及天津大學熱能工程學士學位，李先生現在研讀中國人民大學房地產經濟學碩士課程。加入本集團前，李先生曾擔任北京京華都房地產公司副總經理，及曾任職於北京九龍房地產開發公司和天津長城房地產開發公司。李先生擁有逾十七年的房地產開發經驗。

公司秘書

利青女士

為本公司公司秘書。利女士於二零零八年六月加入本集團。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。利女士持有香港理工大學商業學學士學位。在加入本集團前，利女士於多間香港上市公司公司秘書部擔任主管，及曾任職於普華永道會計師事務所。

董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本集團認為良好的企業管治對本集團持續健康發展十分重要。為確保優良的管治質素，本集團致力於持續提高企業管治水平，嚴格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所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文(「守則條文」)，積極應用守則原則。

守則載列良好企業管治之原則(「原則」)及分兩層次之企業管治常規：

- (a) 守則條文，須由上市發行人遵守，或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由；及
- (b) 建議最佳常規僅作為指引，鼓勵上市發行人遵守建議最佳常規，或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由。

除以下所述的偏離外，於截至二零零八年十二月三十一日止會計年度內，本公司已遵守所有守則條文：

— 就守則條文A.4.1而言，非執行董事並無指定委任期。根據本公司之章程細則(「細則」)，在每屆股東週年大會上，須有三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事)將至少每三年輪值告退一次及重選，董事會認為此安排符合管治守則條文A.4.1之目的。

— 就守則條文A.2.1而言，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本集團之董事總經理負責日常管理及營運，並負責執行董事會決策。董事總經理與上市規則附錄14所界定行政總裁之角色類同。

由二零零八年一月一日至二零零八年四月九日期間，馬正武先生為本公司主席，張國通先生為董事總經理。由於馬正武先生於二零零八年四月十日辭任本公司主席職務，張國通先生亦同時獲選出任董事會主席一職。然而，為達致高水平之企業管治，明確區分董事會主席和總經理的職責，確保權力和授權分佈均衡，嚴格遵守企業管治守則之規定，於二零零八年十月十三日始，王洪信先生被委任為本公司董事總經理，而張國通先生仍繼續為董事會主席。主席和董事總經理的職責獲明確界定，並於書面載列。

因此，除了於二零零八年四月十日至二零零八年十月十三日期間外，本公司已遵守企業管治守則之守則條文A.2.1。

本公司會定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合守則之要求，本公司亦明白董事會在提供有效領導及指引本公司業務，以及確保本公司運作之透明度及問責性方面扮演著重要角色。

本公司之企業管治原則及慣例概述如下：

董事會

職責

董事會負責帶領本公司，以本公司股東（「股東」）之利益為依歸，通過審批本公司之政策、策略及計劃，審視其落實情況，以確保本公司持續健康發展。

董事會負責處理本集團之所有重大事宜，包括審批及監察重大政策變化、整體策略及財務預算、內部監控及風險管理系統、財務資料、委任董事及其他重大財務及經營事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及獲得公司秘書之意見及服務，以確保董事會制定的程序及所有適用規則及規例均獲遵從。在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當的時候尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

本公司之日常管理、行政及運作均已委派董事總經理、執行董事及高級管理層負責，並會對他們所獲指派之職能進行定期檢討。上述高級管理人員在訂立任何重大交易前，必須先取得董事會的批准。

組織

董事會的組合包括了有效領導本集團之決策所需的領導技能與經驗，亦反映了董事會決策的獨立性。

董事會現時有八名成員組成，包括兩名執行董事，兩名非執行董事和四名獨立非執行董事。

組成本公司董事會之董事如下：

執行董事

張國通 (主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員)
王洪信 (董事總經理)

非執行董事

徐震 (審計委員會成員)
顧來雲

獨立非執行董事

鄭志強 (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)
巴曙松 (審計委員會成員)

董事名單(按類別)亦根據上市規則要求於本公司刊發之所有公司通訊內披露。

在截至二零零八年十二月三十一日止年度內，董事會均遵守上市規則中須委任最少三名獨立非執行董事之規定，而當中最少須有一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定就其獨立性發出之年度確認書。根據上市規則所連載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事為董事會帶來了廣泛的業務、財務專才知識及相關經驗，也確保了董事會決策的獨立性。通過積極參與董事會會議，處理涉及潛在利益衝突等之管理事宜，以及出任董事會委員會，所有獨立非執行董事為本公司規範管理、有效運作作出了正面之貢獻。

在本年度內，對於本公司向控股公司收購資產的主要收購及關聯交易（詳情見本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函），四位獨立非執行董事組成了獨立董事委員會，仔細考慮了收購協議的條款，並考慮了獨立財務顧問的意見從而向股東推薦批准此關連交易。

董事之委任及續任計劃

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。

在本年度內，提名委員會向董事會推薦了現任執行董事王洪信先生為董事總經理。

根據本公司的公司章程，徐震女士、顧來雲先生及巴曙松先生將在公司於稍後召開的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪流退任，並符合資格及願意膺選連任。

企業管治報告

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，以監察集團的財務及經營表現，商討全年及中期業績以及審批公司的整體策略。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行四次董事會定期會議。

各董事於截至二零零八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	出席次數／會議次數		
	董事會	審計委員會	薪酬委員會
馬正武*	0/4	不適用	0/1
張國通	4/4	不適用	1/1
王洪信	4/4	不適用	不適用
洪水坤*	1/4	1/2	不適用
徐震	4/4	2/2	不適用
顧來雲	4/4	不適用	不適用
鄭志強	4/4	2/2	1/1
徐耀華	4/4	2/2	1/1
勞有安	4/4	2/2	1/1
巴曙松	2/4	2/2	不適用

* 馬正武先生及洪水坤先生於二零零八年四月十日分別辭去董事及相關委員會職務。

會議常規及方式

每年會議時間表及每次會議的會議議程通常會預先提供予董事。董事會定期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，會於各董事會會議或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。

本公司的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董事會會議及處理。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。

主席及董事總經理

由於馬正武先生於二零零八年四月十日辭任本公司董事會主席一職，由張國通先生由二零零八年四月十日起同時兼任主席及董事總經理的職務。但本公司全力支持董事會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佈均衡，已於二零零八年十月十三日起由張國通先生及王洪信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確保全體董事充分、恰當地行使相關職責。在高級管理層之支持下，主席亦負責確保各董事可及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就董事會會議上提呈之事宜得到適當介紹。

董事總經理致力執行董事會批准政策及策略。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公司的業務運作程序、業務目標及風險管理。

董事委員會

董事會已設立四個委員會，即審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，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公司資料一節。

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

審計委員會由四名獨立非執行董事（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）及一名非執行董事組成。並無審計委員會的成員為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。

企業管治報告

(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。

截至二零零八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。

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二零零八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高透明度的程序，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。

截至二零零八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，成員包括董事會主席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及架構，向董事會提出建議，確保董事會成員之技能與經驗得以均衡。提名董事候選人之有關標準包括董事之適當技能行業經驗、專業知識、個人誠信及付出足夠時間之承諾。

執行委員會

執行委員會由執行董事組成。執行委員會在董事會批准的權限下負責公司的日常業務營運及管理，並負責執行董事會的決策。執行委員會向董事會定期報告本集團的業務運營狀況，並會在重大決策上，徵求董事會的意見及批准。

進行證券交易的標準守則

於截至二零零八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，彼等於截至二零零八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。

本公司亦對由於職責需要而可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的僱員設立了進行買賣公司證券的書面指引，而有關指引不比標準守則寬鬆。在本年度內，本公司董事會並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

對編製財務報告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二零零八年十二月三十一日止年度的財務報告的職責。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報告申報職責所做的聲明載於第25頁「獨立核數師報告」。

本公司已就外聘核數師於截至二零零八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1,200,000元及港幣1,916,000元。本公司支付予外聘核數師的酬金分析載列如下：

	應付／已付之費用 (港幣千元)
審核服務	1,200
審閱中期業績	320
其他非核數服務	1,596
	(附註)
總計	3,116

附註：主要包括約港幣1,400,000元（為本集團本年度的兩次收購交易準備相關財務資料的專業費用）。

內部監控

本公司所採用之架構具備明確責任之分，並向高級管理層授出適當的責任及授權。董事會負責內部控制系統之建立及有效運作。然而，該系統旨在限制本公司之風險到可接受水平但並不能消除所有風險。因此，該系統僅提供合理保證在財務資料及記錄上不出現錯誤及不出財務損失或舞弊。

企業管治報告

董事會已建立確認、評估及管理本公司面臨的主要風險的有效及可運作程序。該程序須不時更新，以反映當時情況及規則與規例的更改，並用作及時更新內部監控體系之指引。董事會認為於本年度報告日期，內部監控體系充份及有效地維護本集團的資產及保障股東、本集團客戶及僱員的利益。

管理層負責執行由董事會建立的程序以確認、評估及管理本公司面臨的主要風險。該程序包括設計、運作及監控適當內部監控以減輕及控制風險。檢討內部監控體系的適合性及合規情況的主要程序如下：

- 董事會負責監管本集團的所有業務活動及策略性計劃及政策的執行。管理層負責本集團日常業務的有效運作及確保按本集團的目標、策略及預算運作。
- 審計委員會定期檢討內部審計部門、外聘核數師、規管機構及管理層的控制項目，評估風險管理及內部監控系統的可行性及效能。審計委員會亦會檢討內部審計部門的獨立性、審核質量及審核範圍。
- 風險管理部門制定年度內部審計計劃及程序，對個別部門及附屬公司進行定期獨立檢討以確定任何不規則事宜及風險，開展行動計劃及就處理已確定的風險作出建議，並將內部審計過程中的重大發現及進展向審核委員會報告。審核委員會則向董事會匯報任何重大事宜，並向董事會提出建議。

嚴格遵守守則條文C.2.1條的規定，本集團在董事會及高級管理層的引導下於二零零八年對內部監控體系進行全面檢討。有關檢討是本集團對內部監控及風險管理現狀進行的一次全面審閱，包括財務、營運、合規監控及風險管理等方面的審閱。

本公司將繼續致力改善其內部監控體系及加強風險管理能力。

股東權利及投資者關係

細則內載有股東要求以票選方式就股東大會之決議案表決之權利和程序。要求以票選方式表決之權利和投票程序之詳情，載見於所有致股東之通函，並在大會進行期間加以講解。

投票之結果會在股東大會舉行當天登載於聯交所及本公司網站。

本公司股東大會為股東與董事會提供了一個溝通的平台。董事會主席、審計委員會主席及薪酬委員會主席均會出席股東大會，如彼等缺席，則由個別委員會及(倘適用)獨立董事委員會之成員在股東大會上解答提問。

本公司會繼續加強股東及投資者之間的溝通和關係，以使他們得悉本公司之最新發展。投資者之查詢亦會得到儘快解答。

目前，投資者可以透過聯交所網站及<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>閱覽本公司之資料。

董事會茲提呈其截至二零零八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綜合財務報告附註19。

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第26頁之綜合損益表中。

董事不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報告附註17及18。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報告附註38。

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

本公司可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，按香港公司條例第79B條計算，本公司並無可供分派儲備。

慈善捐款

於年度內，本集團捐助予慈善機構的款項共約港幣10,000元。

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營業總額之99.9%，其中最大客戶之銷售額佔98.9%。

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）佔本集團採購總額之97.2%。最大供應商之採購額佔本集團採購總額之51.0%。

據本公司董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何本公司董事或彼等之聯繫人士或股東於截至二零零八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

本公司年內及截至本報告日止之董事如下：

張國通先生	(執行董事)
王洪信先生	(執行董事)
馬正武先生	(非執行董事，於二零零八年四月十日辭任)
顧來雲先生	(非執行董事)
徐震女士	(非執行董事)
洪水坤先生	(非執行董事，於二零零八年四月十日辭任)
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)
巴曙松先生	(獨立非執行董事)

現任董事詳情載於第9至10頁。

根據本公司之公司組織章程第105條規定，顧來雲先生、徐震女士及巴曙松先生將輪席告退並符合資格，將於本公司稍後召開的應屆股東週年大會上願意膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)就其獨立性作出的年度確認函。

董事之服務合約

本公司之董事概無訂立若本公司無支付賠償(一般法定賠償除外)則不可於一年終止之服務合約。

董事之重大合約權益

本公司或其任何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	每股行使價 港元 (附註一)	股份數目			
				於 二零零八年 一月一日 (附註一)	於年內 行使 (附註二)	於年內 失效	於 二零零八年 十二月 三十一日
董事							
顧來雲	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.2027	2,417,317	(2,417,317)	—	—
徐震	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.3012	362,598	(362,598)	—	—
		9.3.2006至8.3.2009	0.3012	362,598	(362,598)	—	—
				3,142,513	(3,142,513)	—	—
其他僱員							
合計	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.3012	362,598	(362,598)	—	—
		9.3.2006至8.3.2009	0.3012	487,794	(362,598)	—	125,196
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.2027	3,251,951	(3,017,317)	(234,634)	—
				4,102,343	(3,742,513)	(234,634)	125,196
總數				7,244,856	(6,885,026)	(234,634)	125,196

附註：

- 一、 本公司之供股於二零零七年四月十二日完成。供股完成後，該計劃項下的行使價及可予認購的股份數目已作出調整。
- 二、 本公司股份於緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為港幣1.09元。
- 三、 歸屬期：
 - (a) 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。
 - (b) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權之100%於接納要約日期起計第十二個月末歸屬。

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，於二零零八年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

董事會報告

除上述者外，於二零零八年十二月三十一日，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。

董事收購股份或債券之權利

除上文披露之購股權外，於年內任何時間，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。

主要股東持有已發行股本及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股本及相關股份之有關權益：

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
World Gain Holdings Limited (「World Gain」)	實益擁有人 (附註二)	791,814,913(L)	29.56%
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	受控制法團 (附註二) 實益擁有人	791,814,913(L) 2,533,705,591(L) (附註三)	29.56% 94.58%
中國誠通控股集團有限公司 (「誠通控股」)	受控制法團 (附註二)	3,325,520,504(L)	124.14%

附註：

- 一. 字母「L」代表該實體於股份之權益。
- 二. World Gain之全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港之全部已發行股本則由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有之所有股份中擁有權益。
- 三. 該等股份指於第一份買賣協議*及第二份買賣協議*完成後可能配發及發行予誠通香港之代價股份*(假設本公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付之代價調整至其各自之上限)。

* 如於本公司二零零八年十一月二十九日刊發的通函所定義。

根據上市規則須予披露之資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團向其中一間聯營公司提供墊款總額約為港幣117,415,000元。該等墊款詳情載於綜合財務報告附註20。

以下為根據上市規則第13章第13.22條披露本集團擁有32%權益的聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零八年十二月三十一日之資產負債表：

港幣千元

非流動資產	360,151
流動資產	23
流動負債	(587)
流動負債淨值	(564)
非流動負債	
股東貸款	(363,005)
負債淨值	(3,418)

關連交易

於二零零八年十月，本公司與本公司主要股東誠通香港及誠通香港的控股股東誠通控股訂立協議，分別以約人民幣268,000,000元(可予調整)、人民幣201,000,000元(可予調整)及人民幣181,000,000元(可予調整)收購誠通實業投資有限公司100%的股權、誠通大豐海港開發有限公司66.67%的股權及連雲港中儲物流有限公司100%股權。此收購於報告日期日尚未完成。有關收購的詳情載列於日期為二零零八年十一月二十九日之本公司致股東的通函內。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度維持足夠公眾持股量。

財務資料概要

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度及過去四個財政年度之業績以及其資產及負債之概要已載於第88頁。

核數師

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
張國通

香港
二零零九年四月三日

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26至86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，包括於二零零八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，但並非為對貴集團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二零零八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

二零零九年四月三日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	7	987,954	25,365
銷售成本		(881,029)	(20,344)
毛利		106,925	5,021
其他收益	8	6,674	21,099
銷售費用		(236)	(800)
行政費用		(42,242)	(29,159)
投資物業之公平值增加	18	—	1,460
出售一家附屬公司之收益	43	12	19,724
申索撥備	30	(4,487)	—
融資成本	9	(829)	(1,296)
應佔聯營公司業績	20	4,188	(697)
應佔共同控制實體業績	21	(668)	(1,475)
除稅前溢利		69,337	13,877
稅項支出	10	(27,074)	(9,109)
年內持續經營業務之溢利		42,263	4,768
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利	11	—	32,011
年內溢利	12	42,263	36,779
應佔：			
本公司股東		5,778	35,945
少數股東權益		36,485	834
		42,263	36,779
每股盈利	15		
來自持續及已終止經營業務			
—基本		0.22港仙	1.39港仙
—攤薄		0.22港仙	1.37港仙
來自持續經營業務			
—基本		0.22港仙	0.15港仙
—攤薄		0.22港仙	0.14港仙

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	4,338	3,232
投資物業	18	89,270	83,740
於聯營公司之權益	20	50,768	41,599
應收聯營公司款項	20	117,415	139,874
於一間共同控制實體之權益	21	—	103,881
受限制銀行結存	22	4,200	4,200
		265,991	376,526
流動資產			
持作銷售之物業		25,259	32,678
持作發展物業	23	270,742	—
應收已出售物業款項	24	376,654	—
貿易及其他應收款項	25	130,278	7,959
應收票據	26	—	5,035
應收聯營公司款項	20	72	9,724
應收關連公司款項	27	—	4,741
銀行結存及現金	28	95,590	298,626
		898,595	358,763
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	119,527	48,919
申索撥備	30	4,487	—
出售物業之已收按金		10,553	11,410
應付關連公司款項	31	354	17,084
應付附屬公司之少數股東款項	32	3,979	3,978
應付主要股東款項	32	5,752	—
應付稅項		15,620	12,505
銀行貸款	33	164,980	—
無抵押其他貸款	34	3,260	3,260
應付附屬公司之一名少數股東款項	35	36,053	—
		364,565	97,156
流動資產淨值		534,030	261,607
資產總值減流動負債		800,021	638,133

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
非流動負債			
遞延稅項負債	36	6,846	4,737
資產淨值		793,175	633,396
股本及儲備			
股本	38	267,891	267,202
儲備		395,668	366,194
本公司股東應佔之權益		663,559	633,396
少數股東權益		129,616	—
總權益		793,175	633,396

第26至86頁所載財務報表已獲董事會於二零零九年四月三日批准及授權刊發，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

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	269	590
於附屬公司之權益	19	1	1
應收一間聯營公司款項	20	517	517
應收一間附屬公司款項	37	107,010	131,440
		107,797	132,548
流動資產			
其他應收款項		1,414	1,426
應收附屬公司款項	37	381,042	371,167
銀行結存及現金		1,466	1,237
		383,922	373,830
流動負債			
其他應付款項		8,449	7,243
應付附屬公司款項	37	59,591	59,591
		68,040	66,834
流動資產淨值			
		315,882	306,996
股本及儲備			
股本	38	267,891	267,202
儲備	40	155,788	172,342
		423,679	439,544

張國通
董事

王洪信
董事

綜合權益變動表

截至二零零八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	股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權儲備	累積溢利	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
二零零七年一月一日											
— 原先呈報	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
— 往年調整 (附註1)	—	—	—	—	—	—	—	9,842	9,842	—	9,842
— 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
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 (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

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							合計	少數股東權益	總權益	
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權儲備				累積溢利
	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)							
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
少數股東於新成立附屬公司的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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：股本儲備指因向本公司主要股東之附屬公司收購一間附屬公司洛陽城南中儲物流有限公司（「洛陽城南」）所產生之視作本公司主要股東於二零零七年之出資。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
除稅前溢利	69,337	45,888
就以下項目調整：		
利息收入	(2,569)	(5,029)
利息開支	829	1,296
出售附屬公司收益	(12)	(51,727)
應佔聯營公司業績	(4,188)	697
應佔一間共同控制實體業績	668	1,475
出售物業、廠房及設備之收益	(67)	—
物業、廠房及設備之折舊	1,224	1,871
投資物業之公平值增加	—	(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)	—
未計營運資金變動前經營現金流量	69,856	1,294
存貨增加	—	(1,882)
發展中物業減少(增加)	780,196	(765)
持作銷售物業減少	5,828	7,547
貿易及其他應收款項減少(增加)	77,107	(10,630)
應收已出售物業款項增加	(376,654)	—
應收票據減少(增加)	8,758	(4,035)
貿易及其他應付款項減少(增加)	(18,363)	7,004
物業銷售收取之按金(減少)增加	(462,750)	10,355
經營業務產生之現金流量	83,978	8,888
已支付之中華人民共和國企業所得稅	(9,157)	(14,993)
經營活動產生(耗用)之現金淨額	74,821	(6,105)

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
收購附屬公司	42	14,693	(39,725)
收購於一間附屬公司之額外權益 向一間共同控制實體出資		—	(17,808)
出售附屬公司	43	481	44,090
關連公司還款		4,407	—
出售物業、廠房及設備所得款項		76	—
購買物業、廠房及設備		(1,211)	(1,632)
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		33,058	9,189
獲償還應收一間附屬公司之少數股東款項		—	1,416
已收利息		2,258	4,571
註銷一間聯營公司而轉入之資金		264	—
投資活動所耗用之現金淨額		(186,558)	(10,059)
融資活動產生之現金流量			
供股所得款項	38(b)	—	200,328
已付股份發行開支		—	(6,738)
於行使購股權時發行股份		1,598	10,159
已付一間附屬公司之少數股東之股息		(28,250)	—
償還一間關連公司貸款		(17,858)	(4,953)
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		(53,017)	(9,000)
已付利息		(8,733)	(1,296)
主要股東貸款		5,650	—
附屬公司之少數股東注資		6,780	—
融資活動(耗用)產生之現金淨額		(96,090)	192,205
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(207,827)	176,041
於年初之現金及現金等價物		298,626	118,539
外匯匯率變動影響		4,791	4,046
於年末之現金及現金等價物，代表銀行結存及現金		95,590	298,626

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。其主要附屬公司主要業務載於附註19。

綜合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。

本年度內，本公司一間附屬公司（自二零零四年起非自願清盤）於二零零六年十月解散。因此，本公司對過往期間綜合財務報表作出調整，以確認該附屬公司於清盤產生之收益。於二零零七年一月一日之貿易及其他應付款項以及無抵押其他貸款分別調減港幣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。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）已採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則及詮釋現在或已生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）	金融資產重分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告第2號：集團及庫存股份交易
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
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金規定及其相互作用

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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	改進香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及國際會計準則第1號(修訂)	可贖回工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ³
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、共同控制實體及 聯營公司之成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ³
香港財務報告準則第7號(經修訂)	改進財務工具披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營業務分類 ²
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(經修訂)	內含衍生工具 ⁴
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 ⁵
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 ²
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 ⁶
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着 ³
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 ⁷

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起或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零零九年六月三十日起或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零零八年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁶ 由二零零八年十月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁷ 由二零零九年七月一日起或之後進行之轉讓生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零一零年一月一日或其後之本集團業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於一間附屬公司之權益變動之會計處理方法。本公司董事預期，其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之應用對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

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值計量外，本綜合財務報告已按歷史成本為基準編製。

綜合財務報告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，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。

年內收購及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。

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本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該等綜合財務報告。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後本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。倘本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(包括會構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，本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本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。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之投資 (續)

重估後，本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。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，損益會以本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本集團應佔共同控制實體淨資產，扣除任何已識別減值虧損列於綜合資產負債表內列賬。倘本集團所佔一間共同控制實體的虧損等於或超越本集團於該共同控制實體應佔的權益(包括會構成本集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益)，本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本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，本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。

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

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本集團；及
- 交易產生或將產生之成本可以可靠地計量。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

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損益表確認。

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。

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。因資產不再確認而得的收益或虧損(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。

3. 主要會計政策 (續)

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。本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綜合財務報告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差異而確認，惟本集團可控制暫時差異之撥回及暫時差異可能不會於可見將來撥回時除外。

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。遞延稅項自損益扣除或計入，惟直接計入股本或自權益扣除之相關項目除外，在該等情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

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換算。以外幣計值按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額，於其產生期間在損益賬內確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益表。

為呈列綜合財務報告的目的，本集團的資產及負債均以結算日適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(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，而產生的匯兌差額(如有)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期間於損益賬內確認。

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。

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。

本集團作為承租人

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。

3. 主要會計政策 (續)

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損益表內確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入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。

實際利息法

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。

經損益賬按公平值入賬之金融資產

本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；
- 金融資產為本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期間直接在損益賬中確認。於損益賬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。

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(包括受限制銀行結存、貿易及其他應收款項、應收已出售物業款項、應收票據、應收聯營公司／關連公司款項及銀行結存)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)。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產減值

本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,減值虧損會於損益賬中確認,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。

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

倘於隨後期間減值虧損之數額減少,而此項減少可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫,則先前確認之減值虧損於損益賬中予以撥回,惟於撥回減值當日之貸款及應收款項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

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。

股本工具為見證於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。

實際利率法

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

利息支出按實際利息基準確認。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

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、其他無擔保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

本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。

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

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本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，本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)在損益賬確認，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。

3. 主要會計政策 (續)

減值損失

本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。

4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用集團載於附註3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3表述當本集團因過往事件而存有現行責任及本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30)乃對本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。於本年度，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，本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，本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，本公司董事認為已恰當地對申索作出全部撥備。

5. 資本風險管理

本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。

本集團的資本架構包括債務淨值(包括附註33、34及35所述貸款)，扣除現金及現金等價物及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計溢利)。

本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。本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，本集團之整體戰略保持不變。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

金融工具分類

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	722,727	467,583
金融負債		
攤銷成本	234,076	68,435

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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)	490,952	505,277
金融負債		
攤銷成本	60,544	60,614

財務風險管理目標及政策

本集團及本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

本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。本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，本集團並無重大外匯風險。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

現金流量利率風險主要與本集團浮動利率之銀行結存有關。公平值利率風險主要與本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。本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

本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二零零八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。為儘量降低信貸風險，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／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，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，因為交易對手主要是具備高信貸評級或享負盛名之銀行。

於本年度內，本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，且本集團應收聯營公司款項為港幣117,415,000元(二零零七年：港幣139,874,000元)，故此本集團於年內承受重大信貸集中風險。本集團之管理層已密切監控及審核可收回款項，本公司董事認為該等風險已大幅下降。

於年內，本公司應收附屬公司款項為港幣488,052,000元(二零零七年：港幣502,607,000元)，亦存在重大信貸集中風險。本公司之管理層已密切監控及審核款項的可回收性，本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，本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本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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表

下表詳細載列本集團及本公司的非衍生金融負債的餘下合約期。下表乃根據本集團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。該表包括利息及本金現金流量。

	本集團			
	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	於二零零八年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
二零零八年十二月三十一日				
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
其他無擔保貸款 — 付息	20.000	2,520	2,520	2,100
其他無擔保貸款 — 免息	—	1,160	1,160	1,160
		248,504	248,504	234,076

	本公司		
	加權平均 實際利率 %	一年內 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元
二零零八年十二月三十一日			
其他應付款	—	953	953
應付附屬公司款項	—	59,591	59,591
		60,544	60,544

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

	本集團			
	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	於二零零七年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元 (重列)
二零零七年十二月三十一日				
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 — 付息	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

	本公司		
	加權平均 實際利率 %	一年內 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元
二零零七年十二月三十一日			
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

金融工具之公平值

本公司董事認為以攤銷成本計入本集團及本公司的財務報告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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為物業投資及物業發展，亦曾於以前年度從事水泥貿易及製造。該等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已終止水泥貿易及製造業務（見附註11）。有關本集團業務之分類資料呈列如下：

	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
綜合資產總額				1,164,586
負債				
分類負債	(7,602)	(309,934)		(317,536)
未分配企業負債				(53,875)
綜合負債總額				(371,411)

7. 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	總計 港幣千元	
					及製造		
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)
年內溢利				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
投資物業之公平值增加	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)

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 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 (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	
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
綜合資產總額				735,289
負債				
分類負債	(7,186)	(38,700)	—	(45,886)
未分配企業負債				(56,007)
綜合負債總額				(101,893)

地區分類

由於兩年間分類收入、分類業績及分類資產(包括二零零七年已終止經營業務)的90%以上來自或位於中華人民共和國(「中國」)，因此本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。

8. 其他收益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行存款利息	2,258	4,571
來自一間聯營公司之利息收入	311	458
出售持作買賣用途證券交易收益	1,994	8,197
來自一間聯營公司之顧問及服務收入	360	3,580
匯兌收益	—	3,684
暫收款項撥回	966	—
其他	785	609
	6,674	21,099

9. 融資成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	8,003	1,296
支付本公司主要股東中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)利息	829	—
	8,832	1,296
減：撥充金額(附註)	(8,003)	—
	829	1,296

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。完成物業已於年內售予湖州當地政府。

10. 稅項支出

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》，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%。因此，香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計提準備。

中國企業所得稅則按年內之估計應課稅溢利按25%（二零零七年：33%）之稅率計提準備。

由於本集團在兩年內並無應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出準備。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 稅項支出 (續)

中國企業所得稅乃按本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。本年度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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項支出包括：						
本期稅項：						
中國企業所得稅	25,626	8,763	—	—	25,626	8,763
中國土地增值稅(附註a)	—	3,384	—	—	—	3,384
	25,626	12,147	—	—	25,626	12,147
過往年度超額撥備：						
中國	(317)	(3,294)	—	—	(317)	(3,294)
	(317)	(3,294)	—	—	(317)	(3,294)
	25,309	8,853	—	—	25,309	8,853
遞延稅項(附註36)						
— 本年度支出	1,765	327	—	—	1,765	327
— 應佔中國企業所得稅率變動(附註b)	—	(71)	—	—	—	(71)
	1,765	256	—	—	1,765	256
本年度稅項支出	27,074	9,109	—	—	27,074	9,109

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本集團位於中國的所有附屬公司之企業所得稅率由33%調整為25%。

10. 稅項支出 (續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利		
持續經營業務	69,337	13,877
已終止經營業務	—	32,011
	69,337	45,888
按中國企業所得稅率25%(二零零七年：33%)計算之當地稅項	17,334	15,143
應佔聯營公司及共同控制實體業績之稅務影響	(880)	717
不可扣稅開支之稅務影響	4,250	5,329
毋須課稅收入之稅務影響	(3,041)	(13,361)
未確認稅項虧損之稅務影響	6,033	4,419
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	—	(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	(317)	(3,294)
	27,074	5,725
土地增值稅	—	3,384
	27,074	9,109

由於本集團的主要盈利單位所在地區之當地稅率為25%(二零零七年：33%)，故當地稅率於本年內為25%(二零零七年：33%)。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 已終止經營業務

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，本集團與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，本集團及CIMPOR分別擁有葡萄牙誠通20%及80%股本權益。本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。

海南集團經營本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：

	截至二零零七年 六月二十日止期間 港幣千元
營業額	27,454
銷售成本	(24,621)
其他收益	247
銷售費用	(560)
行政費用	(2,512)
期內溢利	8
出售水泥貿易及製造之收益	32,003
	32,011
應佔：	
本公司股東權益	32,154
少數權益	(143)
	32,011
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	(1,150)
投資活動產生之現金流量淨額	274
外幣匯率變動影響	35
現金流量淨額	(841)

12. 年內溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年內溢利已扣除：						
核數師酬金	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	1,224	824	—	1,047	1,224	1,871
租賃物業之最低租金付款	2,696	2,859	—	47	2,696	2,906
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	566	332	—	237	566	569
員工成本(包括董事酬金)	12,556	9,276	—	2,124	12,556	11,400
確認為開支之存貨成本	880,656	19,771	—	24,621	880,656	44,392
應收關連公司款項之撥備	607	—	—	—	607	—
其他應收款項之撥備	506	—	—	—	506	—
匯兌虧損	711	—	—	—	711	—
及計入：						
投資物業之租金總收入						
減去少數開支	1,688	1,868	—	106	1,688	1,974
出售物業、廠房及設備之收益	67	—	—	—	67	—
出售附屬公司收益	12	19,724	—	32,003	12	51,727
匯兌收益	—	3,684	—	—	—	3,684

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付十名(二零零七年：十一名)董事之酬金如下：

二零零八年

	張國通 港幣千元	王洪佳 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	馬正武		洪水坤	總計 二零零八年 港幣千元
								(於二零零八年 四月十日辭任)	(於二零零八年 四月十日辭任)	(於二零零八年 四月十日辭任)	
袍金	326	240	240	240	360	360	240	240	100	67	2,413
薪金	838	549	—	—	—	—	—	—	—	—	1,387
績效獎金	554	610	—	—	—	—	—	—	—	—	1,164
退休福利計劃供款	50	33	—	—	—	—	—	—	—	—	83
總酬金	1,768	1,432	240	240	360	360	240	240	100	67	5,047

二零零七年

	張國通 港幣千元	王洪佳 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	馬正武		洪水坤	鄺耀華	總計 二零零七年 港幣千元
								(於二零零八年 四月十日辭任)	(於二零零八年 四月十日辭任)	(於二零零七年 二月十日辭任)	(於二零零七年 二月十日辭任)	
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	1,092	770	240	240	360	360	240	178	360	240	—	4,080

13. 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(二零零七年：兩名)為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘三名(二零零七年：三名)人士之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他福利	1,568	1,897
績效獎金	496	—
退休福利計劃供款	104	95
	2,168	1,992

三名(二零零七年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	3	3

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何董事或三名最高薪酬僱員支付任何酬金，作為鼓勵其加入本集團或於其加入本集團時之獎勵，或作為其離職之補償。

概無董事於年內放棄任何酬金。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 股息

截至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，自結算日起亦無建議派發任何股息（二零零七年：無）。

15. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

本公司股東應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之本年度溢利及盈利	5,778	35,945

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,676,848,753	2,588,625,956
購股權對普通股之潛在攤薄影響	1,695,652	31,227,828
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,678,544,405	2,619,853,784

用以計算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38(b)）本公司完成供股時調整。

15. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務

來自持續經營業務之本公司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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔本年度溢利及盈利	5,778	35,945
減：來自已終止經營業務之本年度溢利	—	(32,154)
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	5,778	3,791

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盈利分別為每股港幣1.24仙及每股港幣1.23仙。

16. 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%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。

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20%至21%向退休福利計劃供款(每位僱員均有上限)，為該等該等福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零八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566,000元(二零零七年：港幣569,000元)。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零零七年一月一日	12,251	1,268	13,519
貨幣調整	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
貨幣調整	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
累計折舊及減值			
於二零零七年一月一日	11,055	1,060	12,115
貨幣調整	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
貨幣調整	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			
於二零零八年十二月三十一日	1,809	2,529	4,338
於二零零七年十二月三十一日	2,335	897	3,232

17. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

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：

傢俬及設備	10%至33%
汽車	12.5%至33%

本公司

傢俬及設備
港幣千元

成本

於二零零七年一月一日	934
添置	29

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
----------------------------	-----

累計折舊

於二零零七年一月一日	52
年內撥備	321

於二零零七年十二月三十一日	373
年內撥備	321

於二零零八年十二月三十一日	694
---------------	-----

賬面值

於二零零八年十二月三十一日	269
---------------	-----

於二零零七年十二月三十一日	590
---------------	-----

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
公平值		
於一月一日	83,740	45,000
貨幣調整	5,530	4,000
添置	—	436
收購一間附屬公司而購入(附註)	—	32,844
於綜合損益表內確認之公平值增加	—	1,460
於十二月三十一日	89,270	83,740

附註：於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團通過中實投資有限責任公司(「中實」)收購一間物業控股公司洛陽城南(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42)。

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。

本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零七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本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。保柏國際評估有限公司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。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：減值虧損	(1,000)	(1,000)
	1	1

19. 於附屬公司之權益 (續)

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 營業地點	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
			二零零八年 %	二零零七年 %	
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	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	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京 群島/中國	1股面值1美元之 普通股	100	100	物業投資
間接持有：					
Boxhill Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值1美元之 普通股	100	100	投資控股
中國誠通地產集團 有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	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	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	100	投資控股
中實*	中國	人民幣100,000,000元	100	100	物業發展

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司之權益 (續)

公司	註冊成立/ 營業地點	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
			二零零八年	二零零七年	
			%	%	
間接持有：(續)					
洛陽城南**	中國	人民幣26,680,000元	100	100	物業投資
湖州萬港聯合置業有限公司 (「湖州萬港」)**	中國	人民幣306,800,000元	67.08	無	物業發展
諸城港龍置地有限公司**	中國	人民幣10,000,000萬元	80	無	物業發展
諸城泰豐置地有限公司**	中國	人民幣10,000,000萬元	80	無	物業發展
諸城鳳凰置地有限公司**	中國	人民幣10,000,000萬元	80	無	物業發展

* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。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。

** 一間於中國成立之有限公司。

上表列出董事認為主要影響本集團年內業績或形成大部份本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。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七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。

20. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於聯營公司投資成本	49,076	61,261
分佔收購後溢利(虧損)	3,491	(12,618)
分佔收購後儲備	5,889	644
	58,456	49,287
出售附屬公司予一間聯營公司之未變現收益(附註43)	(7,688)	(7,688)
	50,768	41,599
非流動資產		
應收一間聯營公司款項(附註a)	118,501	140,960
減：呆賬撥備	(1,086)	(1,086)
	117,415	139,874
流動資產		
應收聯營公司款項(附註b)	72	9,724
	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產		
應收一間聯營公司款項(附註a)	517	517

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。本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。

本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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

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

公司	註冊成立及註冊/ 營業地點	本集團擁有之 股本權益		主要業務
		二零零八年 %	二零零七年 %	
Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill Overseas」)	英屬維爾京 群島／香港	32	32	投資控股
Success Project Investments Ltd. (「Success Project」)*	英屬維爾京 群島／香港	無	35	投資控股
葡萄牙誠通	香港	20	20	投資控股

* Success Project於年內註銷。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	2,089,976	1,191,241
總負債	(1,769,949)	(921,261)
少數股東權益	(31,156)	(27,527)
淨資產	288,871	242,453
本集團分佔聯營公司之淨資產	58,456	49,287
出售附屬公司予一間聯營公司之未變現收益 (附註43)	(7,688)	(7,688)
	50,768	41,599
收入	752,122	263,664
聯營公司股東應佔年內溢利 (虧損)	20,935	(3,484)
年內本集團分佔聯營公司溢利 (虧損)	4,188	(697)

20. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

本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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年內未確認分佔聯營公司之虧損	2	2
累計未確認分佔聯營公司之虧損	1,219	1,217

21. 於一間共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一間共同控制實體之投資成本	—	98,174
分佔收購後虧損	—	(2,203)
分佔收購後儲備	—	7,910
	—	103,881

於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本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，湖州萬港成為本公司附屬公司，見附註42。

本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：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動資產	—	389,856
非流動資產	—	519
流動負債	—	(185,388)
非流動負債	—	(106,000)
收入	103	279
開支	(771)	(1,754)

22. 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本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本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(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不少於餘下不同意債權人仍然結欠的削減資本前索償總額；(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)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

受限制銀行結存按介乎0.01厘至1.50厘(二零零七年：1.72厘至2.68厘)之市場年利率計息。

23. 持作發展物業

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。

該款項預計將於本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。

24. 應收已出售物業款項

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。

25. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款項	3,101	3,176
其他應收款項	124,765	2,207
預付款項及按金	2,412	2,576
貿易及其他應收款項合計	130,278	7,959

本集團給予其貿易客戶之平均除賬期為30日(二零零七年：30日)。於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	100	90
一至二年	—	85
五年以上	3,001	3,001
	3,101	3,176

本集團之貿易應收款項結餘包括總賬面值為港幣3,001,000元(二零零七年：港幣3,086,000元)並於呈報日已逾期之應收款項，本集團並無就減值虧損撥備。本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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一至二年	—	85
五年以上	3,001	3,001
	3,001	3,086

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

26. 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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團		
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於年內 最大欠款額 港幣千元
中國物資開發投資總公司	—	4,134	4,134
Nardu Company Limited	—	177	177
番禺福禺房地產開發有限公司	—	430	430
	—	4,741	

於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及番禺福禺房地產開發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。

28. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本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。

銀行結存按介乎0.01厘至4.00厘(2007年：0.10厘至3.24厘)之固定年利率計息。

金額為港幣20,783,000元(二零零七年：港幣69,661,000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。

29. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
貿易應付款項	11,509	12,933
其他應付款項及應計款項	108,018	35,986
	119,527	48,919

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	2,278	—
一至二年	45	—
二至三年	—	7,149
三年以上	9,186	5,784
	11,509	12,933

30. 申索撥備

- (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承包費，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。

本公司董事認為中實可能須負責支付有關申索的款項。因此，本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。

- (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）。

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，本年度已作出申索撥備港幣987,000元。

31. 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。

32. 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按固定年利率5%（二零零七年：無）計息。

33. 銀行貸款

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於一年內償還之已抵押銀行貸款	164,980	—

銀行貸款按8.316%之固定年利率（二零零七年：無）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。

銀行貸款乃由本年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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. 無抵押其他貸款

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2,100,000元(二零零七年：港幣2,100,000元)之貸款，該筆貸款乃按固定日息0.05厘(二零零七年：0.05厘)以複式計息。

35. 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、免息及將於本集團獲得持作發展物業(附註23)的土地使用權證後三年內按要求償還。

本集團無權於結算日後12個月內無條件延遲償還該負債，故該等貸款分類為流動。

36. 遞延稅項負債

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：

	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	合計 港幣千元
於二零零七年一月一日	3,937	—	3,937
於年內費用中扣除(附註10)	327	—	327
中國企業所得稅稅率變動之影響(附註10)	(71)	—	(71)
匯兌差額	544	—	544
於二零零七年十二月三十一日	4,737	—	4,737
於年內費用中扣除(附註10)	—	1,765	1,765
匯兌差額	242	102	344
於二零零八年十二月三十一日	4,979	1,867	6,846

本集團未於綜合財務報表中確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項虧損	(138,280)	(114,148)
減值損失及撥備	(16,004)	(8,283)
	(154,284)	(122,431)

36. 遞延稅項負債 (續)

本集團 (續)

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。未確認稅項虧損中包括約港幣4,827,000元(二零零七年：無)將於二零一四年到期，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。

本公司

於二零零八年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣96,865,000元(二零零七年：港幣81,295,000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。

37. 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。

本公司董事預期應收一間附屬公司款項港幣107,010,000元(二零零七年：港幣131,440,000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。

38. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	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0.10元之普通股				
法定：				
於一月一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
年內增加(附註a)	1,000,000	100,000	—	—
於十二月三十一日	6,000,000	600,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於一月一日	2,672,020	267,202	2,023,505	202,350
行使購股權	6,885	689	41,464	4,146
供股(附註b)	—	—	607,051	60,706
於十二月三十一日	2,678,905	267,891	2,672,020	267,202

註：

- (a) 於二零零八年十二月十六日，本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，將本公司法定股本由港幣500,000,000元增至港幣600,000,000元。
- (b) 於二零零七年四月，本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。

39. 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任何投資實體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。

39. 購股權計劃 (續)

(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)。

(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元之款項送交本公司之註冊辦事處。

(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，或按本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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(x) 根據計劃可予發行的股份

截至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約為141,452,000股(二零零七年：156,763,000股)，佔本公司全部已發行股本約5.3%(二零零七年：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載列如下：

授出日期	行使期	行使價 港幣元	於 二零零七年		於 二零零八年				於 二零零八年		相關股份 數目	
			調整 行使價 港幣元 (附註)	一月一日 尚未行使	於年內 調整	於年內 行使	一月一日 尚未行使	於年內 行使	於年內 失效	三十一日 尚未行使		
												十二月 三十一日
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	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	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	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	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	5,325,000	6,436,107	(5,948,313)	487,794	(362,598)	—	125,196	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	19,250,000	23,266,680	(20,014,729)	3,251,951	(3,017,317)	(234,634)	—	—
合計					40,300,000	48,708,942	(41,464,086)	7,244,856	(6,885,026)	(234,634)	125,196	125,196
每股加權平均行使價					0.2924	0.2924	0.2962	0.2709	0.2804	0.245	0.364	0.364
調整後每股加權 平均行使價(附註)					0.2419	0.2419	0.2450	0.2241	0.2320	0.2027	0.3012	0.3012

於二零零八年十二月三十一日可行使之購股權數目為125,196(二零零七年：7,244,856)。

39. 購股權計劃 (續)

(x) 根據計劃可予發行的股份 (續)

下列為根據計劃授出而於年內獲行使之購股權。

已行使購股權數目		於行使日期之	
購股權1	購股權2	行使日期	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	1.17
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	0.395
1,450,392	5,434,634		

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。

附註：根據購股權計劃條款，於二零零七年四月十二月本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38(b))。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第30及31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	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年一月一日	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	213,965	402	21	(58,600)	155,788

41. 經營租約承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零八年十二月三十一日，本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：

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	2,106	2,513
第二至第四年	—	1,990
	2,106	4,503

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司無不可撤銷經營租約之有關租賃物業之任何承擔。

41. 經營租約承擔 (續)

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,617	1,391
第二至第五年(包括首尾兩年)	533	1,653
	2,150	3,044

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

42. 收購附屬公司

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，根據本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」)，本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(之前本集團擁有50%權益之共同控制實體，見附註21)之控制權。於二零零八年六月注資完成後，湖州萬港成為本集團附屬公司且本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本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(即本集團承擔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。

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 收購附屬公司 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度 (續)

於獲得湖州萬港控制權後併入本集團的淨資產如下：

	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)
	—

二零零八年
湖州萬港
港幣千元

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

42. 收購附屬公司 (續)

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，本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值之估計，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)
	48,814	31,050	79,864
少數股東權益	(23,214)	(1,206)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)	(2,814)
	25,600	27,030	52,630
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
	25,600	27,030	52,630
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
	(25,012)	(14,713)	(39,725)

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司

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，本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
	469
出售收益	12
總代價	481
以下列方式支付：	
現金	481
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	481

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，本集團與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，本集團及CIMPOR分別擁有葡萄牙誠通20%及80%股本權益。本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，本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。

43. 出售附屬公司 (續)

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)
	14,702	47,355	62,057
少數股東權益	(4,073)	(22,418)	(26,491)
	10,629	24,937	35,566
未變現收益 (附註20)	7,688	—	7,688
已變現儲備	(1,244)	—	(1,244)
出售收益	32,003	19,724	51,727
	49,076	44,661	93,737
以下列方式支付			
於葡萄牙誠通20%權益 (附註20)	49,076	—	49,076
現金代價	—	44,661	44,661
	49,076	44,661	93,737
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)
	(326)	44,416	44,090

綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 結算日後事項

本集團在二零零八年與本公司主要股東World Gain Holdings Limited的控股公司誠通香港及誠通香港的控股公司中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)完成磋商並簽訂協議，分別以約人民幣268,000,000元(可予調整)、人民幣201,000,000元(可予調整)及人民幣181,000,000元(可予調整)的代價收購誠通實業投資有限公司、誠通大豐海港開發有限公司及連雲港中儲物流有限公司分別為100%、66.67%及100%的權益。交易於報告日期尚未完成。有關收購的詳情載列於日期為二零零八年十一月二十九日本公司致股東的通函內。

本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。

45. 關連方交易

(a) 年內，本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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
聯營公司：			
葡萄牙誠通	顧問及服務收入	360	3,580
蘇州南達(附註)	利息收入	311	458
本公司主要股東：			
誠通香港(附註9)	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，本集團向本集團之聯營公司蘇州南達水泥有限公司(「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本集團之聯營公司，於截至二零零八年十二月三十一日止年度之利息收入總額為港幣311,000元(自二零零七年六月二十日至二零零七年十二月三十一日：港幣458,000元)。

45. 關連方交易 (續)

- (b) 於二零零七年三月二十七日，本集團與中實之少數股東北京興合動力投資管理有限公司(「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。本集團於二零零七年十二月三十一日尚欠北京興合約港幣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，本集團透過其擁有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，向本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20、27、31、32、35及37項中。
- (e) 董事及其他主要管理人員年內之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期僱員福利	4,964	4,014
離職後福利	83	66
	5,047	4,080

46. 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，本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，本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。

主要物業

於二零零八年十二月三十一日

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
中國廣東省 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
中國河南省洛陽市 洛龍區關林鎮 鋼廠路 洛陽城南中儲物流有限公司 倉庫綜合樓用地及大廈	100%	24,678	倉庫及 物流中心	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號院 融城	100%	4,700	住宅、商鋪 及停車場	長期租約

財務資料概要

以下為本集團截至二零零八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
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
業績					
營業額	987,954	52,819	291,414	253,772	210,992
本公司股東應佔溢利	5,778	35,945	25,795	(45,997)	99,714
於十二月三十一日					
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產及負債					
物業、廠房及設備	4,338	3,232	1,404	55,650	77,022
投資物業	89,270	83,740	45,000	86,400	84,870
於聯營公司之權益	50,768	41,599	264	263	264
應收一間聯營公司款項	117,415	139,874	148,605	—	174,832
於一間共同控制實體之權益	—	103,881	99,740	—	—
受限制銀行結餘	4,200	4,200	4,200	—	—
持作發展物業	270,742	—	—	—	—
流動資產	627,853	358,763	230,546	551,819	291,518
總資產	1,164,586	735,289	529,759	694,132	628,506
流動負債	(364,565)	(97,156)	(114,925)	(403,106)	(195,226)
銀行貸款—於一年後到期	—	—	—	—	(94,300)
遞延稅項負債	(6,846)	(4,737)	(3,937)	(5,694)	(6,599)
總負債	(371,411)	(101,893)	(118,862)	(408,800)	(296,125)