

穩建基礎
茁壯成長



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)

2005
年報

目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	8
企業管治報告	11
董事會報告	21
核數師報告	26
綜合損益表	27
綜合資產負債表	28
資產負債表	30
綜合權益變動表	31
綜合現金流量表	32
財務報告附註	34
主要物業	77
財務概要	78

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

公司資料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

香港中環港景街一號

國際金融中心一期29樓2904-2907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) 2862-8629

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之上市股票編號為217

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」）截至二零零五年十二月三十一日止的年度財務報告。

截至二零零五年十二月三十一日止年度（「本年度」）本集團錄得營業額2.54億港元，較截至二零零四年十二月三十一日九個月（「去年同期」）上升20%，而扣除少數股東權益前綜合虧損4,600萬港元。這是在連續三年錄得盈利之後首次出現虧損，主要原因是本集團之策略投資蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）受行業不景氣影響出現營業虧損及部份設備停產導致估值虧損。

受惠於本集團穩健的財務策略及北京住宅項目銷售良好，淨流動資產與流動性均好於二零零四年。於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動淨資產約1.49億港元（二零零四年十二月三十一日：9,600萬港元），並持有現金及銀行結存1.15億港元（二零零四年十二月三十一日：8,600萬港元）。

本集團於二零零四年度藉着收購一項位於北京的住宅發展項目70%權益，開始參與本集團之最終控股股東中國誠通控股公司（「誠通控股」）的房地產業務。本年度該項目已竣工，所有住宅單位售罄及部份交付予業主。這表明誠通控股之第一個注資項目獲得成功，使得本集團在進一步發展商業、住宅和物流地產方面取得經驗及增強信心。

在本年度，本集團繼續出售非核心資產，清理低效涉訴物業，與此同時，將暫時停止一般性貿易業務，亦計劃重組或處置策略性投資蘇州南達，均為集中資源發展清晰的主業奠定了基礎。

本集團之最終控股股東誠通控股是中國內地最大的倉儲物流綜合服務企業，並於本年度被國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）選為國有資產經營試點。誠通控股最近獲劃撥了一批國有企業工廠，進一步增加了土地儲備。

在此背景下，本集團將立足於配合誠通控股倉儲物流和資產管理業務的發展，利用其土地資源的價值，大力拓展商業、住宅和物流地產業務。同時，本集團仍將努力提升公司管治水平，加強專業管理團隊能力，提高營運管理水平，使本集團加快和諧發展。

本集團預期，隨着中國經濟和國民收入的持續增長，中國的城市化進程剛剛進入加速階段，且這一趨勢將長期持續。為把握經濟可持續增長中的巨大商機，本集團將利用自身優勢，加快發展商業、住宅及物流地產業務。

本人謹此代表董事會向全體股東、業務夥伴和客戶的理解支持及信心，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

北京，二零零六年四月二十一日

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日之財政年度，本集團之經審計扣除少數股東權益前綜合虧損港幣4,600萬元，（去年同期：盈利港幣1億元）。每股虧損港元2.7仙。由於本集團主要業務之一的北京住宅項目部分銷售收入得以確認，本集團營業額為港幣2.54億元，較去年同期上升20%，而毛利則由去年同期港幣100萬元上升至港幣1,100萬元。同時，本集團之策略投資蘇州南達由於繼續受到中國內地水泥行業不景氣的影響而錄得銷售額下降，並因部分生產設備停產而錄得港幣約2,400萬元之廠房及設備估值虧損。

回顧期內，本集團繼續執行嚴格的財務及成本控制措施以減低行政及營運費用。

業務回顧

物業發展

二零零四年，本集團從誠通控股收購了北京一住宅開發項目之70%權益，成為本集團二零零五年的重點業務。該項目已按計劃於二零零五年十月竣工，在北京商品住宅市場價格上升而成交量下降的情況下，本集團抓住時機，已於期內將項目全部住宅單位銷售完畢，且已於二零零六年第一季度按銷售合約之約定向大部份買家交付物業。預計於二零零六年計入該項目大部份銷售額及淨盈利。

物業投資

本集團於二零零三年通過追償不良債權而納入本集團的全資附屬公司Merry World Associates Limited（「Merry World」），其持有位於中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號的荔灣廣場3樓A區及C區（「物業A」及「物業C」）。Merry World分別於二零零四年和二零零五年引發產權訴訟。而在訴訟失利的情況下，Merry World於二零零六年三月一日與廣州穗南房產發展有限公司（「原告人」）訂立兩份和解協議，內容包括Merry World與原告人將分別擁有物業C與物業A之業權及收益權。雖然上訴被拒決，和解協議的簽訂使本集團保留持有物業C。本集團管理層已在二零零四年為此項法律訴訟作出港幣3,300萬元撥備，並於本年度再作出港幣900萬元撥備。預計物業C將於二零零六年為本集團帶來現金流入。

於二零零六年一月，本集團透過其全資附屬公司訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方有條件同意購買一間全資附屬公司冕業有限公司之全部股權及股東貸款，代價為美元2,470萬元（相等於約港幣1.93億元）。冕業有限公司間接持有位於上海的一棟甲級辦公樓的權益投資。該出售協議完成後，預計可大幅增加本公司的流動資產。

策略投資

本期間內，受中國內地水泥行業整體不景氣影響，蘇州南達錄得營業額港幣4,600萬元（去年同期：港幣8,200萬元）及經營虧損港幣600萬元。由於某些特定生產設施停產，蘇州南達亦錄得一次性物業、廠房與設備估值損失。蘇州南達已採取大幅裁員及降低管理層工資等一系列措施以控制成本及減少虧損。隨着中國水泥行業逐步穩定，蘇州南達之運營狀況已於近期得到改善。

貿易業務

貿易業務錄得營業額港幣9,300萬元。由於貿易業務只能為本集團帶來微利，為配合本集團之戰略調整，本集團於二零零六年開始暫時停止一般性貿易業務，以集中資源發展核心業務。

財務狀況

本期間內，由於北京住宅項目銷售進展良好，加上繼續執行嚴格的財務管理及謹慎合理的理財，本集團之淨流動資產與流動性均好於二零零四年。截至二零零五年十二月三十一日，本集團之淨流動資產為港幣1.49億元（二零零四年十二月三十一日：港幣9,600萬元），現金及銀行結存港幣11,500萬元（二零零四年十二月三十一日：港幣8,600萬元）。本集團將繼續採用謹慎、良好的財務計劃，保證擁有鞏固的財務基礎以支持本公司之未來發展。

前景展望

期間內，本集團順利完成位於北京的住宅發展項目，使得本集團的房地產業務有了一個良好的開端。本集團預期，受益於中國經濟的持續增長，居民收入的提高及城市化進程的持久和加速發展，中國內地的商業及住宅房地產，物流地產等需求仍將不斷壯大。這些需求將為本集團未來發展帶來巨大商機。

本集團之最終控股股東誠通控股是國內最大的倉儲物流綜合服務企業，並於二零零五年被國務院國資委確定為國有資產經營公司試點，將在中央企業結構調整中承擔重要職能。期間內國資委已將數家中央企業的工廠劃撥誠通控股進行資產管理。在此背景下，本集團二零零六年將結合誠通控股的資產管理和倉儲物流業務優勢，繼續處置非核心業務資產，以集中資源全力發展房地產與土地資源開發業務。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為港幣900萬元之廠房及機器已抵押作為本集團借款及銀行融資之抵押品。

管理層討論及分析

資本負債比率

於二零零五年十二月三十一日，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4,400萬元，及總資產約港幣6.94億元為基準計算之資本負債比率為0.06。

流動資金及資金資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為港幣5.52億元及港幣4.03億元（二零零四年十二月三十一日：分別為港幣2.91億元及港幣1.95億元）。本集團於二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存為港幣1.15億元（二零零四年十二月三十一日：港幣8,600萬元）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無以其持有之若干物業作擔保向銀行借貸（二零零四年十二月三十一日：港幣1.11億元）。本集團之無抵押其他貸款為港幣700萬元（二零零四年十二月三十一日：港幣700萬元）。銀行貸款連同其他貸款約為港幣400萬元，乃以商業息率計息，而其餘其他貸款為無抵押及免息。於本年度，並無銀行借貸之到期狀況（二零零四年十二月三十一日：港幣1,700萬元於一年內到期；港幣9,400萬元乃於兩年至五年到期）。

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度內並無額外發行任何股份（去年同期：無）。

財務政策

本集團之業務活動乃透過銀行借貸、有抵押貸款及自經營業務所得之現金提供資金。本集團認為，由於外匯風險相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率及市場價格波動對本集團並不構成重大風險。

人力資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團共僱用203名僱員，其中14名受僱於香港，189名受僱於國內。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。

末期股息

董事會不建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度派發任何末期股息（截至二零零四年十二月三十一日止九個月：無）。

董事

馬正武先生

43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。現為國內一家上市公司獨立董事及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公司之董事長。

張國通先生

42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公司董事。

王洪信先生

42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。王先生曾於中國物資開發投資總公司擔任總經理助理，及曾擔任於深圳交易所上之茂名永業（集團）股份有限公司的董事、副總經理。

鄔鎮華先生

41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。

李鐵峰先生

35歲，本集團執行董事。李先生於二零零一年十月加入本集團。李先生於一九九五年畢業於中國人民大學，持有經濟學碩士學位，具備豐富之金融投資及企業管理經驗。

董事及高級管理層履歷

洪水坤先生

50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。彼亦為本公司最終控股股東中國誠通控股公司之總裁。

徐震女士

41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公司擔任總會計師和於深圳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

42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公司總裁助理。

陳勝杰先生

44歲，本集團非執行董事。陳先生於二零零三年二月加入本集團。陳先生於一九八三年畢業於北京財貿學院，持有理學學士學位。彼為中國註冊會計師協會之註冊會計師。曾任職中國國家審計署。

徐耀華先生

56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。徐先生是香港華高金融服務有限公司行政總裁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及新昌管理集團有限公司。彼亦是香港證券專業學會、香港專家顧問服務協會有限公司、友邦華泰基金管理有限公司及Harbour Networks Holdings Limited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具有多年經驗。

鄭志強

56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核委員會之主席。彼為多間於聯交所上市公司之獨立非執行董事，名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。

勞有安先生

41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

35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

34歲，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。

企業管治報告

公司董事會（「董事會」）欣然於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的年報中，提呈本企業管治報告。

良好企業管治，一直以來是本集團成功和持續發展的關鍵因素。我們致力維持高標準的企業管治水平，以之作為衡量企業素質的基本要素，並已根據自身運營及業務增長狀況，推行相應的企業管治實踐。

香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載的《企業管治常規守則》（「《企管守則》」），訂明良好企業管治的原則（「原則」）及分兩層次的企業管治常規：

- (a) 守則條文（「守則條文」），要求上市發行人遵守有關規定，並須就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出的理由；及
- (b) 純屬指引的建議最佳常規（「建議最佳常規」），鼓勵上市發行人遵守有關規定，或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出的理由。

本公司已應用《企管守則》所載的原則及守則條文，並已遵守一切守則條文，而《企管守則》所載的若干建議最佳常規亦已執行。

本公司會定期檢討其企業管治常規，確保其繼續符合《企管守則》的規定。此外，本公司亦理解董事會的重要職能在於有效領導及掌舵本公司的業務，以及確保本公司營運方面的透明度及問責性。

本公司的重要企業管治原則及常規概述如下：

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。

本公司亦已授權董事總經理、執行董事及高級管理層，負責管理日常管理、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。於二零零五年度內，董事會由十名成員組成，包括三名執行董事、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*
李鐵峰*

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 (審核委員會成員)
徐震 (審核委員會成員)
顧來雲
陳勝杰*

獨立非執行董事：

鄺志強 (審核委員會主席、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、審核委員會成員及提名委員會成員)
勞有安 (審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員)

* 鄔鎮華先生與李鐵峰先生已分別於二零零六年二月十日及二零零五年三月二十九日辭任本公司執行董事職務。陳勝杰先生於二零零五年三月二十九日起辭任本公司非執行董事一職。

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。

於截至二零零五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。

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造退及重選。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。

根據本公司的公司細則，鄭志強先生、徐耀華先生及勞有安先生將在公司於二零零六年六月二十三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。

本公司將於二零零六年召開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

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司並委任兩位新董事，包括執行董事王洪信先生及非執行董事徐震女士。本公司對任何新委任董事，會向其提供一份介紹書，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。

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。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行五次董事會會議，其中四次為董事會例行會議。

企業管治報告

各董事於截至二零零五年十二月三十一日止年度內於董事會、審核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	審核委員會	薪酬委員會
馬正武	5/5	不適用	-/-
張國通	5/5	不適用	-/-
王洪信	5/5	不適用	不適用
鄔鎮華*	5/5	不適用	不適用
洪水坤	5/5	2/2	不適用
徐震	5/5	2/2	不適用
顧來雲	4/5	不適用	不適用
鄭志強	5/5	2/2	-/-
徐耀華	5/5	2/2	-/-
勞有安	4/5	2/2	-/-
李鐵峰*	不適用	不適用	不適用
陳勝杰*	不適用	不適用	不適用

* 執行董事鄔鎮華先生及李鐵峰先生分別於二零零六年二月十日及二零零五年三月二十九日辭任本公司執行董事職務。非執行董事陳勝杰先生已辭任本公司董事職務，由二零零五年三月二十九日起生效。於二零零五年一月一日至二零零五年三月二十九日期間內，本公司共舉行一次董事會會議。截至二零零五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會並未曾召開會議，但其後薪酬委員會已於二零零六年三月二十一日召開會議。

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。

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。彼等個別之職責以往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，即審核委員會、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12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。

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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會並未曾召開會議，而由董事會會議中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。其後薪酬委員會已於二零零六年三月二十一日召開會議。

審核委員會

審核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。審核委員會的成員一概非本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，審核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。

審核委員會於遴選、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。

審核委員會已審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的全年業績。

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

於截至二零零五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十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，彼等於截至二零零五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。

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二零零五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資料申報職責所做的聲明載於第26頁「核數師報告」。

企業管治報告

本公司已就外聘核數師於截至二零零五年十二月三十一日止年度提供審核服務及非審核服務，向其支付薪酬金額分別為港幣1,280,000元及港幣283,000元。本公司支付予外聘核數師的薪酬分別載列如下：

	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	242
其他服務	41
	<hr/>
	1,563
	<hr/> <hr/>

內部監控

董事會及董事會屬下委員會負責本公司的內部監控系統，包括制訂管理架構及相關的權限以協助本公司達致業務目標、保管資產以防未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保遵守有關法例與規則。上述監控系統可合理（但並非絕對）保證不會出現重大失實陳述或損失。在2005年度期間管理層報告了有關一項短期貸款在未經董事會事先批准下作出。

為提供更有效的內部監控，董事會目前確立了下列主要程序：

— 組織架構

本集團已制訂合適的組織架構，清楚訂明相關的營運政策及程序，職責及權限。

— 權限及監控

執行董事及高級管理人員獲授相關權限執行董事會制訂的企業策略、政策及有關事務。

— 預算控制及財務報告機制

本集團實行預算管理，財務預算由董事會批核後執行。本集團已訂相關程序以評估、檢討及批核主要的資本性及經常性支出，並定期檢討與比較經營結果與預算。

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編制符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

— 內部審核

本集團定期進行內部審核檢討內部監控程序是否如實執行。

股東權利及投資者關係

本公司的公司細則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。董事會主席以及審核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，本公司亦於其網站上<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

董事會茲提呈截至二零零五年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報告。

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

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績載於第27頁之綜合損益表中。

物業、機器及設備、投資物業及發展中以供將來銷售之物業

物業、機器及設備、投資物業及發展中以供將來銷售之以供將來銷售之物業於期內之變動詳情分別載於財務報告附註第14項、第15項及第19項。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告附註第32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

於二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，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43.81%，其中最大客戶之銷售額佔35.73%。

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45.86%。最大供應商之採購額佔本集團總採購額之37.75%。

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二零零五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

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)
王洪信先生	(執行董事，於二零零五年三月二十九日獲委任)
鄔鎮華先生	(執行董事於二零零六年二月十日退任)
李鐵峰先生	(執行董事，於二零零五年三月二十九日退任)
馬正武先生	(非執行董事兼主席)
洪水坤先生	(非執行董事)
徐震女士	(非執行董事，於二零零五年三月二十九日獲委任)
顧來雲先生	(非執行董事)
陳勝杰先生	(非執行董事，於二零零五年三月二十九日退任)
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)

根據本公司之公司組織章程第105條規定，鄭志強先生、徐耀華先生及勞有安先生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。

獨立非執行董事獲委任年期須按照本公司之公司組織章程細則輪值告退。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於一年內屆滿或終止而須予支付賠償（一般法定賠償除外）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 港元	股份數目			於二零零五年 十二月 三十一日	有關股份 之好倉總數 佔本公司 已發行 股本比例 %
				於二零零五年 二月 一日	於年內授出	於年內失效		
董事								
馬正武	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	-	1,200,000	0.07
張國通	8.3.2004 28.9.2004	9.3.2005至8.3.2009 29.9.2005至28.9.2008	0.364 0.245	1,200,000 3,000,000	- -	- -	1,200,000 3,000,000	0.25
李鐵峰 (於二零零五年 三月二十九日 退任)	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-
鄒鎮華 (於二零零六年 二月十日退任)	8.3.2004 28.9.2004	9.3.2005至8.3.2009 29.9.2005至28.9.2008	0.364 0.245	1,200,000 3,000,000	- -	- -	1,200,000 3,000,000	0.25
洪水坤	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	-	1,200,000	0.07
陳勝杰 (於二零零五年 三月二十九日 退任)	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-
顧來雲	8.3.2004 28.9.2004	9.3.2005至8.3.2009 29.9.2005至28.9.2008	0.364 0.245	1,200,000 2,000,000	- -	- -	1,200,000 2,000,000	0.19
徐震 (於二零零五年 三月二十九日 委任)	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2009	0.364	600,000	-	-	600,000	0.04
				<u>17,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(2,400,000)</u>	<u>14,600,000</u>	
其他僱員								
合計	8.3.2004 28.9.2004	9.3.2005至8.3.2009 29.9.2005至28.9.2008	0.364 0.245	14,000,000 24,050,000	- -	(1,750,000) (1,000,000)	12,250,000 23,050,000	
				<u>38,050,000</u>	<u>-</u>	<u>(2,750,000)</u>	<u>35,300,000</u>	2.09
總數				<u>55,050,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,150,000)</u>	<u>49,900,000</u>	

上述全部權益皆為好倉。根據本公司按證券及期貨條例第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，於二零零五年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上述者外，於二零零五年十二月三十一日，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份或債券之權利。

董事收購股份之權利

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

於二零零五年十二月三十一日，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	36%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註)	608,201,500	36%
中國誠通控股公司	實益擁有人	608,201,500	36%

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，於二零零五年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上文披露者外，本公司並無獲通知於二零零五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

於二零零五年十二月三十一日，本集團向其聯營公司提供墊款總額約為港幣161,080,000元。該等墊款詳情載於財務報告附註第23項。

董事會報告

以下為根據上市規則第13章第13.22條披露聯營公司Goodwill (Overseas) Limited 於二零零五年十二月三十一日之資產負債表：

港幣千元

非流動資產	496,651
流動資產	23
流動負債	(573)
流動負債淨值	(550)
非流動負債	
股東貸款	(499,505)
負債淨額	(3,404)

關連交易

於二零零五年八月二十四日，本集團70%擁有之附屬公司中實投資有限責任公司向北京京華都房地產開發有限公司（「京華都」）提供人民幣5,000萬元（約4,820萬港元）之短期貸款（「短期貸款」），該筆短期貸款以年利率8%計息，須於借貸日期起計兩個月內償還。短期貸款之本金人民幣5,000萬元連同人民幣123.2萬元（約港幣120萬元）已於二零零五年十一月十五日收回。

京華都為本公司之主要股東（按上市規則定義）World Gain Holdings Limited之最終控股公司中國誠通控股公司之間接擁有附屬公司。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表附註23及25。

財務概要

本集團截至二零零五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78頁。

核數師

本公司截至二零零五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

北京，二零零六年四月二十一日

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27至第76頁之財務報表。該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

公司條例規定董事須編製真實兼公平之財務報表。在編製該等真實兼公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本行之責任是根據審核之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並依照公司條例第141條向全體股東報告，除此之外，不得作其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。

意見之基礎

本行已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務報表時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合貴公司與貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本行在策劃及展開審核工作時，均以取得所有本行認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。於達成意見時，本行亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本行認為，此等財務報表真實且公平反映貴公司與貴集團於二零零五年十二月三十一日之財務狀況，以及貴集團截至該日期止年度之虧損及現金流量，且乃根據公司條例妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零六年四月二十一日

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
營業額	7	253,772	210,992
銷售成本		(243,187)	(209,732)
毛利		10,585	1,260
其他收益		7,429	1,767
分銷成本		(6,585)	(1,216)
行政費用		(27,856)	(24,289)
物業、廠房及設備之減值虧損		(23,781)	(9,473)
投資物業之確認估值虧絀	15	-	(6,262)
法律索償撥備	25	(8,698)	(32,792)
融資成本	8	(1,407)	(1,787)
出售附屬公司收益		-	162,989
應佔聯營公司業績		(1)	(261)
除稅前(虧損)溢利		(50,314)	89,936
稅項	9	(3,371)	4,205
年內/期內(虧損)溢利	10	(53,685)	94,141
應佔：			
本公司股東		(45,997)	99,714
少數股東權益		(7,688)	(5,573)
		(53,685)	94,141
每股(虧損)盈利	12	(2.73) 港仙	5.91 港仙
基本			
攤薄		不適用	5.90 港仙

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業·廠房及設備	14	55,650	77,022
投資物業	15	86,400	84,870
於聯營公司之權益	17	263	264
應收聯營公司款項	17	–	174,832
		142,313	336,988
流動資產			
存貨	18	4,536	9,114
持作銷售之物業		230,162	–
發展中以供將來銷售之物業	19	–	170,135
貿易及其他應收款項	20	31,784	18,991
應收票據		144	839
可收回稅項		2,414	–
應收一名少數股東款項	21	1,359	1,337
應收關連公司款項	22	5,282	5,020
銀行結存及現金		115,058	86,082
		390,739	291,518
分類為持作銷售之資產	23	161,080	–
		551,819	291,518
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	128,391	99,794
出售物業之已收按金		189,435	19,156
法律索償撥備	25	41,490	32,792
關連公司貸款	26	15,000	15,000
應付一名少數股東款項	27	3,978	3,978
應付稅項		–	6
其他貸款	28	7,196	7,196
銀行貸款·有抵押	29	17,616	17,304
		403,106	195,226
流動資產淨值		148,713	96,292
總資產減流動負債		291,026	433,280

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非流動負債			
有抵押之銀行貸款－於一年後到期	29	–	94,300
遞延稅項	30	5,694	6,599
		5,694	100,899
資產淨值		285,332	332,381
股本及儲備			
股本	32	168,710	168,710
儲備		84,356	124,309
股東應佔之股本權益		253,066	293,019
少數股東權益		32,266	39,362
		285,332	332,381

第27頁至第76頁所載財務報表已獲董事會於二零零六年四月二十一日批准及授權刊發，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

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	14	61	87
於附屬公司之權益	16	1	1
應收本集團聯營公司款項	17	—	517
		62	605
流動資產			
其他應收款項		621	1,056
應收附屬公司款項	31	260,548	257,248
銀行結存及現金		227	107
		261,396	258,411
分類為持作銷售之資產	23	517	—
		261,913	258,411
流動負債			
其他應付款項		6,081	6,500
應付附屬公司款項	31	81,739	82,439
		87,820	88,939
流動資產淨值		174,093	169,472
		174,155	170,077
股本及儲備			
股本	32	168,710	168,710
儲備	34	5,445	1,367
		174,155	170,077

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元			
二零零四年四月一日										
一如前列	168,710	939,273	402	284	565	-	(920,014)	189,220	22,294	211,514
一會計政策變動之影響 (附註3)	-	-	-	-	-	234	(234)	-	-	-
一如重列	168,710	939,273	402	284	565	234	(920,248)	189,220	22,294	211,514
收購一家附屬公司增添 期內溢利及確認之 總收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	22,641	22,641
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	-	-	-	-	-	4,085	-	4,085	-	4,085
二零零四年十二月三十一日 及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
滙兌調整	-	-	-	1,652	-	-	-	1,652	592	2,244
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(45,997)	(45,997)	(7,688)	(53,685)
年內確認之總收益/(虧損)	-	-	-	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	<u>168,710</u>	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>1,936</u>	<u>565</u>	<u>8,711</u>	<u>(866,531)</u>	<u>253,066</u>	<u>32,266</u>	<u>285,332</u>

本集團之累計虧損包括本集團聯營公司所保留之累計溢利約港幣249,000元(二零零四年:港幣250,000元)

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
經營業務產生之現金流量		
除稅前(虧損)溢利	(50,314)	89,936
就以下項目調整：		
利息收入	(1,882)	(22)
利息開支	1,407	1,787
法律索償撥備增加	8,698	32,792
出售附屬公司收益	-	(162,989)
應佔聯營公司業績	1	261
就已授出購股權確認之開支	4,392	4,085
出售物業、機器及設備之虧損	1,009	2,366
物業、機器及設備折舊	3,217	4,541
投資物業已確認重估虧絀	-	6,262
物業、機器及設備已確認減值虧損	23,781	9,473
未計營運資金變動前經營現金流量	(9,691)	(11,508)
存貨減少	4,578	2,697
發展中物業增加	(6,888)	(6,663)
貿易及其他應收款項增加	(12,793)	(3,453)
應收票據減少	695	8,992
應收少數股東款項增加	(22)	-
貿易及其他應付款項減少	(20,986)	(18,822)
物業銷售收取之按金增加	170,279	19,156
應付少數股東款項減少	-	(3,799)
經營業務產生(耗用)之現金流量	125,172	(13,400)
已付香港利得稅	(298)	-
已付中國企業所得稅	(6,398)	(765)
經營活動產生(耗用)之現金流量淨額	118,476	(14,165)

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
投資活動產生之現金流量		
購買及出售附屬公司(扣除收購/出售之 現金及現金等值項目)	-	71,830
(墊付)償還應收關連公司款項	(262)	3,980
出售物業、機器及設備所得款項	2,551	35
添置物業、機器及設備	(7,830)	(20,289)
償還應收聯營公司款項	13,752	22,388
已收利息	2,502	265
投資活動產生之現金淨額	<u>10,713</u>	<u>78,209</u>
融資活動產生之現金流量		
籌集銀行貸款	-	28,290
償還銀行貸款	(94,300)	(1,178)
償還其他貸款	-	(28,529)
已付利息	(5,583)	(5,300)
融資活動耗用之現金淨額	<u>(99,883)</u>	<u>(6,717)</u>
現金及等同現金項目增加淨額	29,306	57,327
於年初/期初之現金及等同現金項目	86,082	28,755
外幣匯率變動影響	(330)	-
於年末/期末之現金及等同現金項目， 代表銀行結存及現金	<u><u>115,058</u></u>	<u><u>86,082</u></u>

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16。

財務報表以港元呈列，其為本公司之功能貨幣。

於過往期間，本公司已將其財政年度年結日期由三月三十一日改為十二月三十一日，綜合財務報表包括本公司及其附屬公司覆蓋期至二零零四年十二月三十一日之九個月之財務報表。本年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司覆蓋期至二零零五年十二月三十一日之十二個月之財務報表。過往期間的覆蓋期為二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日九個月，因此，綜合損益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註可能不可與本年度所示之金額比較。

2. 採用新訂及修訂香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團已採納所有香港會計師公會頒佈並涉及其業務的新訂及修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以後統稱為「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效。應用新香港財務報告準則令綜合損益表、綜合資產負債表及綜合股東權益變動表的呈列方式有所變動。

採納新香港財務報告準則令本集團以下方面的會計政策出現變動，並影響本會計年度或過往會計年度業績的編製及呈列。

以股份為基礎之付款

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」，「以股份為基礎之付款」規定，當本集團以股份或股份權利作為購買貨品或取得服務之代價（「股本結算交易」）將須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響乃關乎本公司董事、僱員及其他參與方購股權於購股權授出日期釐定之公平價值，須於歸屬期內支銷。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。比較數字已予重列。（見附註3財務影響）。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及修訂香港財務報告準則／會計政策變動(續)

財務工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。香港會計準則第39號適用於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間，一般而言並不容許財務資產及負債作追溯性之確認、取消確認或計量。實施香港會計準則第32號對本集團財務工具於現時及過往會計期間之呈列並無重大影響。實施香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下：

財務資產及財務負債分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，藉此就香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債分類及計量。

由二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計量其財務資產及財務負債。有關分類視乎所收購之資產之用途而定。本集團之「貸款及應收款項」則以實際利息法按攤銷成本列賬。財務負債一般分類為「以公平價值計入損益賬之財務負債」或「除以公平價值計入損益賬之財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。本集團之財務負債為「其他財務負債」乃以實際利息法按攤銷成本列賬。採納香港會計準則第39號對本集團於二零零五年一月一日之累積虧損及年度之業績並無構成影響。

投資物業

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期間之損益。在過往期間，根據先前準則之規定，投資物業以公開市場價值計算，而重估盈餘或虧絀則於投資物業重估儲備中計入或扣除，除非該儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自損益賬中扣除。若減值已於早前自損益賬中扣除而其後之重估出現升值，此升值則予撥入損益賬，惟數額以先前所扣除減幅為限。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。本集團於二零零五年一月一日之累積虧損及於年度之業績並無影響。

2. 採用新訂及修訂香港財務報告準則／會計政策變動(續)

有關投資物業之遞延稅項

於過往期間，根據先前之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回物業賬面值所引致之稅務影響而作出評估。於本年度，本集團已採用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估不計折舊資產」，該詮釋剔除透過出售收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現乃按反映本集團預期於各結算日收回物業之方式所引致之遞延稅務影響作出評估。在香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變更已追溯應用。由於本集團有意透過銷售以收回物業，本會計年度及過往會計年度／期間之業績並無影響。

3. 採納新訂及修訂香港財務報告準則及會計政策變動之影響概要

上文所述之會計政策變動對本年度及過往期間之業績之影響如下：

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
有關授出購股權之確認支出－行政費用增加	(4,392)	(4,085)

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及修訂香港財務報告準則及會計政策變動之影響概要 (續)

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則之累積影響概述如下：

	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (原先呈列)	調整 港幣千元	二零零四年 十二月 三十一日及 二零零五年 一月一日 港幣千元 (重列)
累計虧損	(816,215)	(4,319)	(820,534)
購股權儲備	–	4,319	4,319
少數股東權益	–	39,362	39,362
對股本權益之影響總計	(816,215)	39,362	(776,853)
少數股東權益	39,362	(39,362)	–
	<u>(776,853)</u>	<u>–</u>	<u>(776,853)</u>

於二零零四年四月一日應用新香港財務報告準則對本集團股本權益之財務影響概述如下：

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
累計虧損	(920,014)	(234)	(920,248)
購股權儲備	–	234	234
少數股東權益	–	22,294	22,294
對股本權益之影響總計	<u>(920,014)</u>	<u>22,294</u>	<u>(897,720)</u>

3. 採納新訂及修訂香港財務報告準則及會計政策變動之影響概要 (續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但於二零零五年十二月三十一日尚未生效之新準則、詮釋及修訂。

香港會計準則第1號(修訂)	股本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂)	外國業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(修訂)	期權之公平價值 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 ²
香港財務報告準則詮釋第5號	享有解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第6號	參與特定市場、廢料電力及電子 設備產生之債項 ³
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 ⁴

¹ 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。

² 對二零零六年一月一日或之後起計之年度期間生效。

³ 對二零零五年十二月一日或之後起計之年度期間生效。

⁴ 對二零零六年三月一日或之後起計之會計期間生效。

本集團已開始評估該等新香港財務報告準則的潛在影響，但目前未能推定該等新香港財務報告準則會否對編制及呈列營運及財務狀況造成重大影響。該等新香港財務報告準則對未來如何編制及呈列業績及財務狀況可能造成改變。

4. 主要會計政策

除投資物業按適用情況以公平價值計算外，本綜合報表已按歷史成本常規為基礎而編製。

財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表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。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

年內／期內收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起計或計至出售生效日期，以納入綜合損益表內。

本集團內各公司之間一切重大交易及結存於編製綜合賬目時對銷。

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

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。

服務收入於提供服務時確認。

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。

4. 主要會計政策 (續)

收益之確認 (續)

租金收入包括根據經營約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

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。

投資股息收入於股東收取權確立時確認。

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。公平值變動所產生的收益或虧損直接確認有關損益表產生期內之損益。

物業、機器及設備

物業、機器及設備（在建工程除外）按成本減累積折舊及可辨別減值虧損列賬。

在建工程於完工及達致其擬定用途後，方進行折舊。

物業、機器及設備（在建工程除外）之成本撇銷是以直線法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、機器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、機器及設備不再確認。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。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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綜合資產負債表；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，聯營公司的權益是按成本及於收購後集團應佔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。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。

持有作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別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（以較低者為準）扣減銷售成本計算。

存貨

存貨仍以成本與可變現價值之較低者列賬。成本包括直接原料成本，而在適當情況下亦包括直接勞工成本及將存貨運往現址及在現況下所耗用之間接成本。成本按先入先出之基計算。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計銷售價格減估計完成成本及估計銷售成本。

發展中以供將來銷售物業／持作銷售物業

發展中以供將來銷售物業／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。

4. 主要會計政策 (續)

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。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產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／期內應課稅溢利。應課稅溢利與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。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製每個個別集團實體的財務報表時，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。於再換算以公平值入賬的非貨幣項目產生的匯兌差異則計入損益賬，惟因再換算有關收益及虧損直接於股本中確認的非貨幣項目時產生的差異則除外，於該情況下，其匯兌差異亦直接於股本中確認。

為呈列綜合財務報表的目的，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(換算儲備)。該匯兌差異於該境外業務被出售期間於損益賬內確認。

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。

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。

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。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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。

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、應收票據、銀行結存及現金應收少數股東／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。

現金及現金等價物

現金及現金等價物指承之價值變動風險輕微之手頭現金及活期存款。

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，及金融負債和股本工具之定義予以分類。

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、中間控制股東貸款、應付少數股東款項、其他借貸及銀行借貸，應付有關連人士及董事之款項，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。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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。

或然負債於業務合併

業務合併於收購日認購之或然負債最初以公平值計量。於其後之結算日，該等或然負債將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」，或以最初之確認金額少累計攤銷（如適用）之較高金額者計量。

以股份為基礎之付款

按股本結算以股份為基礎之付款

購股權授予本公司之員工

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）。

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仍然保留於購股權儲備。

5. 估計不確定性之主要來源

於採用上文附註4所述之本集團之會計政策之過程中，管理層已作出下列對於財務資料內確認之金額產生重大影響之判斷。

物業、機器及設備減值

釐定物業、機器及設備是否出現減值時須要估計資產之可收回價值。在釐定可收回價值時，有關公司須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及適用折現率，以計算現值。於年內，已確認港幣23,781,000元之減值虧損（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日止期內：港幣9,473,000元）。

6. 財務風險管理目標及政策

本公司之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及借貸。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，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零五年十二月三十一日之債項，本集團承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內列示之貿易及其他應收款項之賬面值。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之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。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。

流動資產之信貸風險有限，因為交易對手是被國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行。

集中風險

由於本集團大部份業務來自其最大客戶，故此本集團承受集中風險。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 營業額及分類資料

營業額指本集團向外來客戶銷售貨品及提供服務之已收及應收款項淨額(扣除退貨及減免額)。

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、物業發展及投資控股。此五項業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。有關該等業務之分類資料呈列如下：

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 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	<u>46,458</u>	<u>93,261</u>	<u>-</u>	<u>114,053</u>	<u>-</u>	<u>253,772</u>
業績						
分類業績	(30,069)	7	(10,286)	8,219	-	(32,129)
未分配企業開支						(16,777)
融資成本						(1,407)
應佔聯營公司業績					(1)	(1)
除稅前虧損						(50,314)
稅項						(3,371)
年內虧損						<u>(53,685)</u>
其他資料						
添置物業、機器及設備	7,731	-	-	97	2	7,830
物業、機器及設備之 減值虧損	(23,781)	-	-	-	-	(23,781)
物業、機器及設備之折舊 及攤銷	(2,854)	-	-	(90)	(273)	(3,217)
出售物業、機器及設備之 虧損	(986)	-	-	(23)	-	(1,009)
法律索償撥備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,698)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,698)</u>

7. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零五年十二月三十一日						
資產負債表						
資產						
分類資產	62,260	601	84,870	332,453	213,948	694,132
綜合資產總值						694,132
負債						
分類負債	(30,605)	(8)	(48,968)	(251,893)	(6,374)	(337,848)
未分配企業負債						(70,952)
綜合負債總額						(408,800)
截至二零零四年四月一日至 二零零四年十二月三十一日止期間						
營業額						
分類營業額	81,518	129,438	36	-	-	210,992
業績						
分類業績	(15,879)	45	(32,876)	(303)	(23)	(49,036)
未分配企業開支						(21,969)
融資成本						(1,787)
出售附屬公司之收益			162,989			162,989
應佔聯營公司業績					(261)	(261)
除稅前溢利						89,936
稅項						4,205
期內溢利						94,141
其他資料						
添置物業、機器及設備	20,113	-	-	12	164	20,289
物業、廠房及設備之 減值虧損	(9,473)	-	-	-	-	(9,473)
物業、機器及設備之折舊 及攤銷	(4,283)	-	-	(24)	(234)	(4,541)
撥作存貨準備	(2,931)	-	-	-	-	(2,931)
出售物業、機器及 設備之(虧損)收益	(2,368)	-	-	2	-	(2,366)
投資物業已確認估值虧絀	-	-	(6,262)	-	-	(6,262)
法律索償撥備	-	-	(32,792)	-	-	(32,792)

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 營業額及分類資料 (續)

業務分類 (續)

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零四年十二月三十一日						
資產負債表						
資產						
分類資產	<u>92,531</u>	<u>638</u>	<u>84,870</u>	<u>216,041</u>	<u>234,426</u>	<u>628,506</u>
綜合資產總值						<u>628,506</u>
負債						
分類負債	<u>30,527</u>	<u>6</u>	<u>39,403</u>	<u>52,709</u>	<u>6,793</u>	<u>129,438</u>
未分配企業負債						<u>166,687</u>
綜合負債總值						<u>296,125</u>

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/服務來源地)之分析載列於下表：

	按地區市場 呈列之營業額	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
中國大陸	<u>160,511</u>	81,554
香港	<u>93,261</u>	<u>129,438</u>
	<u>253,772</u>	<u>210,992</u>

7. 營業額及分類資料 (續)

地區分類 (續)

分類資產之賬面值及添置物業、機器及設備按資產所在地區之分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分類資產之賬面值		
中國大陸	479,583	393,442
香港	214,549	235,064
	694,132	628,506
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
添置物業、機器及設備		
中國大陸	7,828	20,125
香港	2	164
	7,830	20,289

8. 融資成本

本集團

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
就下列事項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	5,583	5,300
減：持作銷售物業成本撥作資本之金額	(4,176)	(3,513)
	1,407	1,787

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

9. 稅項

香港利得稅乃就年／期內之估計應課稅溢利按17.5%（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：17.5%）之稅率計提撥備。中國企業所得稅則按年／期內之估計應課稅溢利按24%至33%（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：24%）之稅率範圍內計提撥備。

根據中國相關法例及法規，本集團之中國若干附屬公司可自首個獲利之年度起豁免支付中國企業所得稅兩年，其後三年則可獲50%之減免。

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	-	6
中國	<u>3,334</u>	<u>-</u>
	<u>3,334</u>	<u>6</u>
過往年度撥備不足（過剩）：		
香港	297	(570)
中國	<u>645</u>	<u>-</u>
	<u>942</u>	<u>(570)</u>
	<u>4,276</u>	<u>(564)</u>
遞延稅項（附註30）	<u>(905)</u>	<u>(3,641)</u>
本年度／期間稅項支出（抵免）	<u><u>3,371</u></u>	<u><u>(4,205)</u></u>

9. 稅項 (續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(50,314)	89,936
按中國企業所得稅24%(二零零四年四月一日至 二零零四年十二月三十一日:24%)計算之稅項	(12,076)	21,585
應佔聯營公司業績之稅務影響	-	63
不可扣稅開支之稅務影響	7,979	5,966
毋須課稅收入之稅務影響	(444)	(39,815)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,690	8,580
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	-	(9)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	1,280	(3)
過往年度撥備不足(過剩)	942	(570)
其他	-	(2)
年度/期內稅項支出(抵免)	3,371	(4,205)

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 年內／期內（虧損）溢利

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
年內／期內（虧損）溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度／期間撥備	1,550	1,020
往期撥備（過剩）不足	(120)	54
	<u>1,430</u>	<u>1,074</u>
物業、機器及設備折舊	3,217	4,533
物業、廠房及設備之減值虧損	23,781	9,473
出售物業、機器及設備之虧損	1,009	2,366
租賃物業之最低租金付款	1,610	1,995
撥作存貨準備	-	2,931
退休福利計劃供款（包括董事酬金）	1,558	1,315
其他員工成本（包括董事酬金）	13,771	14,822
確認為開支之存貨成本	236,760	206,776
及計入：		
投資物業之租金總收入，		
減去少數支出	1,009	684
利息收入，不包括特別借貸之		
臨時投資利息收入約港幣620,000元		
（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：		
港幣243,000元），該等利息已撥充發展中物業之資本	1,882	22
匯兌收益	1,530	-
	<u>1,530</u>	<u>-</u>

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已撥充發展物業之資本開支如下：

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
其他員工成本	3,319	701
物業、機器及設備折舊	90	8
土地及樓宇之經營租賃租金	654	95
	<u>654</u>	<u>95</u>

11. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付十一名(二零零四年:十一名)董事之酬金如下:

其餘一名董事(二零零四年:一名董事)於年內並無酬金。

	張國通 港幣千元	鄺鎮華 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	陳勝杰 港幣千元	鄭志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 總計 港幣千元
袍金	1,018	1,610	465	182	240	240	240	60	360	360	180	4,955
退休福利 計劃供款 以股份為 基礎之付款	51	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131
	402	402	-	22	43	282	43	-	-	-	-	1,194
總酬金	1,471	2,092	465	204	283	522	283	60	360	360	180	6,280
	張國通 港幣千元	鄺鎮華 港幣千元	徐震 港幣千元	李鐵峰 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	陳勝杰 港幣千元	鄭志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 總計 港幣千元
袍金	454	1,000	-	260	164	164	164	164	270	270	135	3,045
退休福利 計劃供款 以股份為 基礎之付款	5	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55
	266	266	73	146	146	226	146	146	-	-	-	1,415
總酬金	725	1,316	73	406	310	390	310	310	270	270	135	4,515

財務報告附註

截至二零零五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(二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：兩名)為本公司董事，其酬金於上文附註第11(a)項披露。其餘三名(二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：三名)人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
薪金及其他福利	1,557	2,646
退休福利計劃供款	78	55
	<u>1,635</u>	<u>2,701</u>

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 僱員人數	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>

12. 每股（虧損）盈利

每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
每股基本及攤薄盈利之年度（虧損）溢利	(45,997)	99,714
每股基本盈利之普通股加權平均數	1,687,104,968	1,687,104,968
購股權對攤薄潛在普通股之影響	不適用	1,976,336
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	不適用	1,689,081,304

若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。

採納新訂及修訂會計政策之影響

本集團於年內採納之新訂及修訂會計政策詳載於附註2。倘若該等變動影響所呈報有關截至二零零五年及二零零四年之業績，則彼等對所呈報之每股盈利款額亦會有影響。下表概述了對每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本（虧損）盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港仙	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港仙	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 港仙	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港仙
調整前數字	(2.47)	6.15	不適用	6.15
採納新訂及修訂會計 政策產生之調整	(0.26)	(0.24)	不適用	(0.25)
經呈列／重列	(2.73)	5.91	不適用	5.90

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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。所有先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或以後加入本集團之新入職員工，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。

截至二零零五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1,558,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣1,315,000元）。

14. 物業、機器及設備

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
成本						
於二零零四年四月一日	80,418	81,431	15,530	7,455	2,944	187,778
添置	2,747	42	211	-	17,289	20,289
收購附屬公司所得	-	-	60	304	-	364
轉撥	-	160	-	-	(160)	-
出售	(1,072)	(3,113)	(688)	(1,865)	-	(6,738)
出售附屬公司	(3,937)	-	(1,810)	(1,592)	-	(7,339)
於二零零四年十二月三十一日	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
累積折舊、攤銷及減值						
於二零零四年四月一日	31,050	60,474	13,711	6,222	-	111,457
期內撥備	1,906	2,050	306	279	-	4,541
出售時抵銷	(483)	(1,729)	(607)	(1,518)	-	(4,337)
於損益表確認之減值虧損	6,273	3,192	-	8	-	9,473
出售附屬公司	(518)	-	(1,692)	(1,592)	-	(3,802)
於二零零四年十二月三十一日	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
賬面淨值						
於二零零五年十二月三十一日	<u>43,961</u>	<u>9,796</u>	<u>1,480</u>	<u>413</u>	<u>-</u>	<u>55,650</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>39,928</u>	<u>14,533</u>	<u>1,585</u>	<u>903</u>	<u>20,073</u>	<u>77,022</u>

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備 (續)

本集團 (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，其賬面淨值為港幣43,961,000元（二零零四年：港幣39,928,000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。

若干總賬面淨值為港幣9,378,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣14,115,000元）之廠房與機器已作抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品。

董事於年／期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，因而經已就該等物業、機器及設備與汽車確認減值虧損分別約港幣9,166,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣6,273,000元）、港幣14,615,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣3,192,000元）及港幣零元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣8,000元）。

本公司

	傢俬及設備 港幣千元
成本	
於二零零四年四月一日、二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	353
累積折舊	
於二零零四年四月一日	246
年內撥備	20
於二零零四年十二月三十一日	266
年內撥備	26
於二零零五年十二月三十一日	292
賬面淨值	
於二零零五年十二月三十一日	61
於二零零四年十二月三十一日	87

15. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
公平值		
年初／期初	84,870	194,796
出售附屬公司	-	(103,664)
重估虧絀	-	(6,262)
重估投資物業之滙兌收益	1,530	-
年末／期末	<u>86,400</u>	<u>84,870</u>
按租約年期及地區分析：		
位於中國內地之中期批租物業	<u>86,400</u>	<u>84,870</u>

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.已按其於二零零五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。S.H. Ng & Co., Ltd.為估值師學會會員，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分類為投資物業，採用公平值模式入賬。

於結算日，本集團就本集團投資物業之擁有權尚有未解決之訴訟。訴訟詳情載於財務報告附註25。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：減值虧損	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益 (續)

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 百分比	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
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 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股每股面值 1美元之普通股	100	投資控股
誠通華達貿易有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	51	貿易
臨進有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	貿易
Evolve Limited	香港	500股每股面值 港幣10元之普通股	100	物業投資
誠通貿易(國際)有限公司	香港	429股每股面值 港幣1元之普通股	100	貿易
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
海南礦業有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100	投資控股
蘇州南達水泥有限公司*	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。

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／期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。

於二零零五年十二月三十一日或於本年內／期內任何時間，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聯營公司款項

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應佔資產淨值	263	264
應收聯營公司款項	-	175,918
減：應收款項呆賬撥備	-	(1,086)
	-	174,832

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司於結算日之詳情如下：

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 百分比	主要業務
Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」)	普通股	英屬維爾京群島	32	投資控股
Success Project Investments Ltd. (「Success Project」)	普通股	英屬維爾京群島	35	投資控股

於年內，本集團於Goodwill之權益分類為持作銷售（附註23）。

於二零零四年十二月三十一日，本公司應收本集團一家聯營公司約港幣517,000元免息及無固定還款期之款項。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
總資產	751	540,322
總負債	-	(542,974)
資產(負債)淨額	751	(2,652)
本集團攤佔聯營公司資產淨額	263	264
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收入	-	-
年內虧損	2	744
年內本集團攤佔聯營公司虧損(扣除稅項)	1	261

18. 存貨

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原料	3,540	6,040
在製品	-	683
製成品	996	5,322
	4,536	12,045
減：減值撥備	-	(2,931)
	4,536	9,114

於結算日，存貨以成本列賬。

19. 發展中可供將來銷售之物業

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初／期初	170,135	-
收購附屬公司	-	128,173
添置	60,027	41,962
	<u>230,162</u>	<u>170,135</u>
轉撥至用作銷售物業	(230,162)	-
	<u>-</u>	<u>170,135</u>

位於中國之發展中物業之成本乃按長期租約持有。

於年內，資本化淨利息為港幣3,556,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間：港幣3,270,000元）。於二零零四年十二月三十一日，港幣33,929,000之發展中物業已作為本集團銀行貸款之抵押。

於二零零四年十二月三十一日，發展中物業乃有關一個位於中國北京西城區百萬莊大街9及11院地盤之住宅發展項目，地盤面積約為7,200平方米。

20. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應收款項	11,758	7,713
預付款項及按金	2,259	1,992
其他應收款項	17,767	9,286
	<u>31,784</u>	<u>18,991</u>

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收款項 (續)

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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
即期	8,510	1,443
一至三個月	128	796
三個月以上	3,120	5,474
	<u>11,758</u>	<u>7,713</u>

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. 應收少數股東款項

應收少數股東款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為應收少數股東款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

22. 應收關連公司款項

	本集團		於本年度 最大欠款額
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	港幣千元
關連公司名稱			
中國物資開發投資總公司	4,621	4,621	4,621
北京京華都房地產開發有限公司	-	-	49,383
中國誠通香港有限公司	100	-	100
Nardu Company Limited	125	27	125
Panyu Lucky Rich Real-Estates Development Limited	430	372	430
達洋投資有限公司	6	-	6
	<u>5,282</u>	<u>5,020</u>	<u>54,665</u>

22. 應收關連公司款項 (續)

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股東中國誠通控股公司之附屬公司，北京京華都房地產開發有限公司，乃是中國誠通控股間接持有之子公司，而根據上市規則，中國誠通控股是本公司主要股東World Gain Holdings Limited的最終控股股東。Nardu Company Limited、Panyu Lucky Rich Real-Estates Development Limited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。董事會認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

23. 分類為持作銷售之資產

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

於年內，董事決定出售於一家聯營公司Goodwill之權益，本集團並於二零零六年一月十一日與一名獨立第三者（「買方」）訂立出售協議（「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港幣517,000元款項，該筆款項亦會根據出售協議出售。

董事認為分類為持作銷售之資產於結算日之公平值與其賬面值相若。

出售協議須待達成下列各項後方可作實：

- (1) 根據上市規則之規定及按照出售協議之條款，本公司股東於股東特別大會上通過決議案批准出售事項。
- (2) Goodwill之其他股東（或彼等之實益擁有人）與買方（或其指定之全資附屬公司）於完成前以買方信納之方式就出售彼等於Goodwill之權益訂立協議。
- (3) 買方進行令人信納之盡職審查

出售協議之詳情載於本公司在二零零六年二月七日刊登之公佈。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付款項	78,702	52,462
其他已收按金、其他應付款項及應計款項	49,689	47,332
	<u>128,391</u>	<u>99,794</u>

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
即期	717	6,056
一至三個月	9,788	14,377
三個月以上	68,197	32,029
	<u>78,702</u>	<u>52,462</u>

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。

25. 法律索償撥備

	本集團 港幣千元
於二零零五年一月一日結餘	32,792
年內撥備	<u>8,698</u>
於二零零五年十二月三十一日結餘	<u>41,490</u>

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，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並非本集團之一部份）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。

25. 法律索償撥備 (續)

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，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。

經徵詢本集團法律顧問之意見後，董事經參考物業的賬面值及可能出現的申索後果後，認為於結算日作出之撥備已足夠。

和解協議之詳情載於本公司在二零零六年三月三十一日刊登之公佈。

26. 關連公司貸款

款項指一名主要股東之控股公司提供之貸款，為無抵押及免息。貸款償還日期原定為二零零五年一月九日，已經延長至二零零六年一月九日。董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

27. 應付少數股東款項

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

28. 其他貸款

第三者提供之其他貸款均為無抵押、按要求償還及免息，惟不包括港幣3,600,000元(二零零四年：港幣3,600,000元)之貸款，該筆貸款乃按日息0.05厘複利計息。董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

29. 銀行貸款，有抵押

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	17,616	17,304
一年後但兩年內	—	94,300
	17,616	111,604
減：計入流動負債之一年內到期款項	(17,616)	(17,304)
一年後到期款項	—	94,300

本集團銀行貸款為定息計息，年利率為7.56%（二零零四年：幅度為5.49%至7.56%）。

有關銀行貸款抵押品之詳情，請參閱財務報告附註第14項及第19項。

30. 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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於年初／期初	6,599	10,240
於年內／期內計入收入	(905)	(3,641)
於年終／期終	5,694	6,599

於結算日，本集團未確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項虧損	(220,216)	(196,507)
資產之減值虧損及撥備	(76,678)	(54,338)
	(296,894)	(250,845)

鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。於二零零五年十二月三十一日，計入未確認稅項虧損之虧損為約港幣24,553,000元（二零零四年：港幣16,923,000元），將於二零一零年到期。另外，該等稅項虧損可無限期結轉。

30. 遞延稅項 (續)

本公司

於二零零五年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來應課稅溢利之未動用稅項虧損約為港幣77,237,000元（二零零四年：港幣61,575,000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。

31. 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、免息及按要求償還。董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

32. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：				
於二零零四年四月一日、二零零四年 十二月三十一日及二零零五年 十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於二零零四年四月一日、二零零四年 十二月三十一日及二零零五 十二月三十一日	1,687,105	168,710	1,687,105	168,710

33. 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」），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。

新計劃的詳情如下：

(i) 目的

新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。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 購股權計劃 (續)

(ii) 參與者

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

(1) 30% 上限

因行使根據本公司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」)。

(2) 10% 上限

除計劃上限外，在下文所限下，因行使新計劃及舊計劃項下授出之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)。

(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。

33. 購股權計劃 (續)

(vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納獲提議授予之購股權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%購股權於接納授予日期起計十二個月內歸屬，剩餘之50%購股權於接納授予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%購股權於接納日期起計十二個月內歸屬。

(ix) 新計劃之餘下年期

計劃為期十年，由採納日期起計直至二零一三年六月二十三日為止。

(x) 根據新計劃可予發行的股份

截至二零零五年十二月三十一日，根據新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7%。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 購股權計劃 (續)

根據新計劃授予本公司董事及本集團僱員且於期內／年內尚未行使的購股權數目的變動列載如下：

行使期	行使價 港幣	於二零零四年 四月一日		於二零零五年 一月一日		於二零零五年 十二月三十一日		相關股份 的數目
		尚未行使	於期內授出	尚未行使	於期內失效	尚未行使	於期內失效	
董事								
二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	9,000,000	-	-	9,000,000	-	(2,400,000)	6,600,000
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	-	-	8,000,000
其他僱員								
二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	16,150,000	-	(2,150,000)	14,000,000	-	(1,750,000)	12,250,000
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	-	24,050,000	-	(1,000,000)	23,050,000
合計		<u>25,150,000</u>	<u>32,050,000</u>	<u>(2,150,000)</u>	<u>55,050,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,150,000)</u>	<u>49,900,000</u>

於二零零四年授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，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：

購股權於授出日期之公平值	港幣0.161元
授出日期之股價	港幣0.290元
行使價	港幣0.245元
預期波幅	78%
預期年期	3
無風險息率	1.5%
預期股息率	0%

預期波幅乃按計算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4,392,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間：港幣4,085,000元）。

34. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第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
於二零零四年四月一日					
－ 經先前呈列	939,273	402	－	(1,025,222)	(85,547)
－ 會計政策變動影響(附註3)	－	－	234	(234)	－
－ 經重列	939,273	402	234	(1,025,456)	(85,547)
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	－	－	4,085	－	4,085
期內溢利	－	－	－	82,829	82,829
於二零零四年十二月三十一日及 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	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>8,711</u>	<u>(942,941)</u>	<u>5,445</u>

35. 其他金融資產之公平值

由於現金及現金等價物及應收票據於短期內到期，故此其賬面值分別與其公平值相若。其他類別之金融資產及金融負債之公平值於財務報告分別之附註中披露。

財務報告附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有關發展中物業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	-	98,016
已授權但未訂約	-	72,018
	<u>-</u>	<u>170,034</u>
有關收購物業、機器及設備之資本承擔：		
已訂約但未撥備	-	6,688
	<u>-</u>	<u>6,688</u>

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

(b) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團就下列期間到期之租賃物業不可解除經營租約承擔有於未來支付之最低租金如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	1,655	2,342
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	2,103
	<u>1,655</u>	<u>4,445</u>

租約協定之租期平均為三年

與結算日，本公司就出租物業不可解除經營租約並無承擔。

36. 承擔 (續)

(c) 作為出租人之經營租約承擔 (續)

於二零零五年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	1,105	913
第二至第五年 (包括首尾兩年)	768	913
超過五年	864	-
	2,737	1,826

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。

37. 關連方交易

於年內／期內，本集團向聯營公司收取顧問費收入港幣零元 (二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間：港幣515,000元)，向關連公司收取利息港幣1,183,000元 (二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間：港幣零元)。

與關連方於各自之結算日之結餘載於綜合資產負債表／資產負債表及各自之附註中。

主要物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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A及C區	100%	10,858	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 地盤面積 (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%	7,200	住宅	長期租約

本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度及過去四個財政年度之已公佈業績及資產與負債之概要如下乃摘錄自經審核財務報告，並經重新分類（如適用）：

	二零零五年 一月一日至 至二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	截至三月三十一日止年度		
			二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
業績					
營業額	<u>253,772</u>	<u>210,992</u>	<u>175,050</u>	<u>108,382</u>	<u>207,322</u>
本公司股東應佔(虧損)溢利	<u>(45,997)</u>	<u>99,714</u>	<u>44,158</u>	<u>93,079</u>	<u>(1,395,038)</u>
		於十二月三十一日		於三月三十一日	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	55,650	77,022	76,321	76,413	80,627
投資物業	86,400	84,870	194,796	146,568	230,521
無形資產	-	-	-	79,460	-
於聯營公司之權益	263	264	525	-	-
應收聯營公司款項	-	174,832	197,220	193,488	197,967
流動資產	<u>551,819</u>	<u>291,518</u>	<u>64,811</u>	<u>52,182</u>	<u>46,548</u>
總資產	<u>694,132</u>	<u>628,506</u>	<u>533,673</u>	<u>548,111</u>	<u>555,663</u>
流動負債	(403,106)	(195,226)	(147,876)	(205,603)	(275,800)
少數股東權益之貸款	-	-	(100,807)	(100,807)	(112,932)
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)	(51,111)
遞延稅項負債	(5,694)	(6,599)	(10,240)	-	-
總負債	<u>(408,800)</u>	<u>(296,125)</u>	<u>(322,159)</u>	<u>(369,646)</u>	<u>(439,843)</u>