



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

二零零六年度末期業績公佈

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零五年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	247,263	114,053
銷售成本		(185,444)	(102,351)
毛利		61,819	11,702
其他收益		9,123	6,940
銷售費用		(6,655)	(5,457)
行政費用		(19,722)	(23,322)
投資物業之公平值減少		(1,782)	—
法律索償撥備	4	—	(8,698)
融資成本	5	(140)	(10)
應佔聯營公司業績		1	(1)
應佔共同控制實體業績		(728)	—
除稅前溢利(虧損)		41,916	(18,846)
稅項	7	(17,424)	(3,359)
年內持續經營業務溢利(虧損)		24,492	(22,205)
已終止經營業務			
年內已終止經營業務虧損	8	(1,853)	(31,480)
年內溢利(虧損)	6	22,639	(53,685)
應佔：			
本公司股東		15,953	(45,997)
少數股東權益		6,686	(7,688)
		22,639	(53,685)
每股盈利(虧損)	9		
持續及已終止經營業務			
— 基本		0.88港仙	(2.73)港仙
— 攤薄		0.88港仙	不適用
持續經營業務：			
— 基本		0.98港仙	(0.86)港仙
— 攤薄		0.98港仙	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,404	55,650
投資物業		45,000	86,400
於聯營公司之權益		264	263
應收聯營公司款項		148,605	—
於共同控制實體之權益		99,740	—
		<u>295,013</u>	<u>142,313</u>
流動資產			
存貨		—	4,536
持作銷售之物業		50,415	230,162
貿易及其他應收款項	10	7,769	31,784
應收票據		—	144
可收回稅項		—	2,414
應收一間附屬公司之少數股東款項		—	1,359
應收關連公司款項		4,507	5,282
受限制之銀行結存		4,200	—
銀行結存及現金		117,372	115,058
		<u>184,263</u>	<u>390,739</u>
分類為持作銷售之資產	8	<u>50,483</u>	<u>161,080</u>
		<u>234,746</u>	<u>551,819</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	59,470	128,391
出售物業之已收訂金		1,055	189,435
法律索償撥備	4	—	41,490
關連公司貸款		—	15,000
應付一間附屬公司之少數股東款項		3,978	3,978
應付稅項		17,347	—
無抵押其他貸款		7,196	7,196
有抵押其他貸款		—	17,616
		<u>89,046</u>	<u>403,106</u>
分類為持作銷售資產相關之負債	8	<u>35,721</u>	<u>—</u>
		<u>124,767</u>	<u>403,106</u>
流動資產淨值		<u>109,979</u>	<u>148,713</u>
總資產減流動負債		<u>404,992</u>	<u>291,026</u>
非流動負債			
遞延稅項		3,937	5,694
資產淨值		<u>401,055</u>	<u>285,332</u>
股本及儲備			
股本		202,350	168,710
儲備		170,462	84,356
本公司股東應佔之權益		<u>372,812</u>	<u>253,066</u>
少數股東權益		<u>28,243</u>	<u>32,266</u>
		<u>401,055</u>	<u>285,332</u>

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及公司條例規定之適用披露資料。

2. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業乃按公平值呈列。

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

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

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露 ¹
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 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易 ⁷
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 ⁸

¹ 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。

² 對二零零九年一月一日或以後起計之年度期間生效。

³ 對二零零六年三月一日或之後起計之年度期間生效。

⁴ 對二零零六年五月一日或之後起計之年度期間生效。

⁵ 對二零零六年六月一日或之後起計之年度期間生效。

⁶ 對二零零六年十一月一日或之後起計之年度期間生效。

⁷ 對二零零七年三月一日或之後起計之年度期間生效。

⁸ 對二零零八年一月一日或之後起計之年度期間生效。

3. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資及物業發展。此四項業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內，本集團已終止經營貨品貿易業務，並已簽訂一項協議以轉換本集團於水泥貿易及製造業務之所有權益（見附註8）。

因此，水泥貿易及製造及貨品貿易之業務已分類為已終止經營業務。有關本集團業務之分類資料呈列如下：

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零六年 十二月三十一日止年度									
營業額									
分類營業額	125	247,138	—	247,263	44,151	—	—	44,151	291,414
業績									
分類業績	(787)	54,539	—	53,752	(15,617)	(13)	—	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業積	—	—	1	1	—	—	—	—	1
應佔共同控制實體業績	—	(728)	—	(728)	—	—	—	—	(728)
未分配其他收益	—	—	6,241	6,241	—	—	14,849	14,849	21,090
未分配企業開支	—	—	(17,210)	(17,210)	—	—	(2)	(2)	(17,212)
融資成本	—	—	—	(140)	—	—	—	(1,070)	(1,210)
除稅前溢利（虧損）				41,916				(1,853)	40,063
稅項				(17,424)				—	(17,424)
年內溢利（虧損）				24,492				(1,853)	22,639

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零五年 十二月三十一日止年度									
營業額									
分類營業額	—	114,053	—	114,053	46,458	93,261	—	139,719	253,772
業績									
分類業績	(10,286)	7,014	—	(3,272)	(30,070)	3	—	(30,067)	(33,339)
應佔聯營公司業績	—	—	(1)	(1)	—	—	—	—	(1)
未分配其他收益	—	—	3,407	3,407	—	—	5	5	3,412
未分配企業開支	—	—	(18,970)	(18,970)	—	—	(9)	(9)	(18,979)
融資成本				(10)				(1,397)	(1,407)
除稅前虧損				(18,846)				(31,468)	(50,314)
稅項				(3,359)				(12)	(3,371)
年內虧損				(22,205)				(31,480)	(53,685)

地區分類

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

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中國大陸	291,414	160,511
香港	—	93,261
	291,414	253,772

4. 法律索償撥備

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

原告人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，其中賬面值於二零零五年十二月三十一日分別為港幣41,490,000元（「物業A」）及港幣44,910,000元（「物業C」）。

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

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

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

5. 融資成本

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

6. 年內溢利（虧損）

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

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

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

7. 稅項

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

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

8. 已終止經營業務

已終止之貨品貿易業務

於本年度，本公司董事決定終止貨品貿易業務。因此，有關經營業績已分類為已終止經營業務。

於兩個年度，貨品貿易業務現金流量對本集團之影響並不重大。

計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益

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

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

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

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

於本年度，已包括於綜合損益表內之貨品貿易以及水泥貿易及製造業務之業績如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內已終止經營業務之虧損		
營業額	44,151	139,719
其他收益	1,003	489
豁免有抵押其他貸款及利息之收益	14,842	—
銷售成本	(41,913)	(140,836)
銷售費用	(1,051)	(1,129)
行政開支	(17,815)	(28,314)
融資成本	(1,070)	(1,397)
稅項	—	(12)
年內已終止經營業務之虧損	<u>(1,853)</u>	<u>(31,480)</u>
年內已終止經營業務之現金流量		
經營活動產生之現金流量淨額	(4,670)	5,373
投資活動產生之現金流量淨額	5,699	(5,180)
融資活動產生之現金流量淨額	—	(1,397)
外幣匯率變動影響	(228)	45
現金流量淨額	<u>801</u>	<u>(1,159)</u>

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

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

不履行出售一家聯營公司之計劃

於二零零五年十二月三十一日，本公司董事決定出售於一家聯營公司 Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」) 之權益。於二零零六年一月十一日，本集團與一名獨立第三者（「買方」）訂立協議（「出售協議」），出售持有 Goodwill 32% 股本權益之本公司全資附屬公司 冕業有限公司及本集團向 Goodwill 墊支之有關貸款，代價為 24,701,754 美元（相等於港幣 192,674,000 元）。

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

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於買方並無履行出售協議，出售事項已取消。因此，於聯營公司（Goodwill）之權益不再分類為持作銷售資產。有關不履行協議之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十四日之公佈。

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

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

9. 每股盈利（虧損）

持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

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

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

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

盈利（虧損）數字計算如下：

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

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

已終止經營業務

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

10. 貿易及其他應收款項

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

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：

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

11. 貿易及其他應付款項

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

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

股息

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

管理層討論與分析

財務業績

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣2.47億元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度上升117%。增長主要來自本集團附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）於中國北京開發的物業項目之銷售收益。

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利淨額約港幣1,600萬元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為虧損淨額約港幣4,600萬元。亦請垂注，截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損包括就法律申索作出約港幣870萬元之撥備及本集團附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）之物業、廠房及設備減值虧損約港幣2,380萬元。

業務回顧

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

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

物業發展

中實

中實為本集團持70%權益之附屬公司，其主要從事物業發展。中實乃位於中國北京市西城區百萬莊大街9及11號院，稱為融城之住宅／商業發展項目（「融城」）的發展商。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團從出售融城之單位及車位錄得營業額及稅前利潤分別約港幣2.47億元及港幣5,560萬元。而截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團從該項目錄得營業額及稅前利潤分別約港幣1.14億元及港幣820萬元。

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

湖州置業公司

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

收購西安及洛陽中國公司

為進一步促進本集團在中國大陸的物業發展業務，本集團通過中實訂立兩份協議，以人民幣2,560萬元及人民幣2,670萬元的代價，分別向誠通控股旗下兩家附屬公司，收購西安富祥房地產開發有限公司（「西安中國公司」）的52%股本權益，及洛陽中國公司全部股本權益。

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

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

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

上述收購的其他詳情載於本公司在二零零七年三月二十二日發表的公佈內。

物業投資

荔灣廣場

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

冕業有限公司

於二零零六年一月，本集團訂立有條件出售協議（「出售協議」），向一名獨立第三方出售本集團全資附屬公司冕業有限公司及借予該附屬公司之股東貸款。冕業有限公司持有Goodwill (Overseas) Limited之32%權益，該項出售已因已經公告的原因而終止。除了原先預料可於出售完成後取得的該出售收益約港幣3,160萬元將不獲確認外，出售終止相信不會對本集團的財務和營運狀況構成不良影響。Goodwill (Overseas) Limited於二零零六年為本集團提供約港幣1,200萬元的淨現金流入。

策略投資

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

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

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

供股

於二零零七年一月九日，董事會宣佈本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價，透過發行不少於607,051,490股股份集資不少於約港幣2.003億元（扣除開支前）及透過發行不超過616,021,490股股份集資不超過約港幣2.033億元（扣除開支前），基準為於記錄日期（即二零零七年三月十九日）每持有十股現有已發行股份可獲發三股供股股份。決議案已於二零零七年三月十九日舉行的本公司股東特別大會上獲得通過。由於供股而發行的繳足股份預期於二零零七年四月十八日開始買賣。

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

前景展望

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

由於中國經濟未來將繼續高速增長，人民幣預期將持續升值，及居民消費能力不斷增強，本集團認為中國的土地資源將日趨珍貴及有巨大的升值潛力。而本集團之最終控股股東誠通控股，是中國最大的倉儲物流企業，也是國務院國資委兩家資產經營公司之一。誠通控股在擁有中國最多的物流用地的同時，通過承擔中央企業國有資產經營任務，又將不斷獲得新的土地資源。基於此，本集團今後除繼續於中國大陸物色合適的物業投資機會外，亦正在研究結合誠通控股的資產經營業務，以即將納入商業開發地段的工業用地為主要投資收購目標的可行性，以使本集團的土地儲備及物業發展規模加快增長。

結算日後事項

建議供股

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

結算日後收購事項

- (a) 於二零零七年一月十五日，本集團與本集團一間同系附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過其擁有70%權益之附屬公司中實，收購西安中國公司之52%股本權益，代價為人民幣2,560萬元。
- (b) 於二零零七年一月二十九日，本集團與本集團同一間同系附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過中實，收購洛陽中國公司全部股本權益，代價約為人民幣2,670萬元。
- (c) 於二零零七年三月二十七日，本集團與中實之少數股東訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣2,400萬元。

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

資產抵押

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

資本負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣2,000萬元，以及總資產約港幣5.30億元為基準計算之資本負債比率為0.04（二零零五年十二月三十一日：0.06）。

流動資金及資本來源

於回顧年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣1.22億元（二零零五年十二月三十一日：港幣1.15億元），流動資產及流動負債則分別為港幣2.35億元及港幣1.25億元（二零零五年十二月三十一日：分別為港幣5.52億元及港幣4.03億元）。於二零零六年十二月三十一日，現金及銀行結存港幣1.22億元中，合共港幣420萬元乃存放於一個新設獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，本集團之有抵押借貸分別為港幣900萬元及港幣1,760萬元，須於一年內償還及按商業利率計息，並以本集團賬面總值約港幣360萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣900萬元）之廠房及機器作抵押。於二零零六年十二月三十一日，約港幣400萬元之有抵押貸款及其他貸款乃按商業利率計息。本集團應付之所有其他貸款乃無抵押及免息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔。

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司已發行336,400,000股與現有股份享有同等權益之股份（二零零五年十二月三十一日：無）。

外匯風險管理

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

僱員及薪酬政策

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

本公司設有一項購股權計劃，可授出購股權予合資格僱員以認購本公司股份。購股權之詳情載於年報之有關部份。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為本公司有關董事進行證券交易之操守準則（「標準守則」）。根據向本公司全體董事所作具體查詢，全體董事已確認於截至二零零六年十二月三十一日止年度，彼等均符合標準守則之規定。

獨立非執行董事

本公司已遵從上市規則第3.10(1)及3.10(2)條關於上市發行人必須委任足夠數量的獨立非執行董事，且至少有一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長之規定。關於本公司獨立非執行董事的簡歷詳情，請參閱本公司二零零六年年度報告。

公司管治

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，董事認為，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」），惟偏離守則之守則條文A.4.1關於董事的服務任期及董事輪值告退之規定。

根據守則之守則條文A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。本公司現有之非執行董事之委任概無指定任期，此情況偏離守則的守則條文A.4.1的規定。然而，所有本公司董事（包括執行及非執行）均受本公司章程細則之細則第105條退任條文規限。因此，本公司認為已有足夠的措施確保本公司之企業管治常規不會低於守則所訂立規定。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括三名獨立非執行董事鄭志強先生、徐耀華先生、勞有安先生以及兩名非執行董事洪水坤先生及徐震女士。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財政匯報程序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會已審閱經審核之綜合財務報表。

薪酬委員會

董事會已遵照上市規則附錄14所載守則之規定，於二零零五年三月二十九日成立薪酬委員會，該委員會由非執行主席馬正武先生、董事總經理張國通先生和三名獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成，並由徐先生擔任委員會主席。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本初步公佈所載本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合資產負債表及相關附註之數字，已獲本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行認同為本集團年內經審核綜合財務報表內所載之數字。德勤•關黃陳方會計師行在此方面所進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出的審計保證，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就本初步公佈作出任何保證。

聯交所網站登載財務業績

根據上市規則附錄16第46(1)至46(9)段規定須予披露之資料，將於稍後時間在聯交所網站 www.hkex.com.hk 上刊登。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
副主席兼董事總經理
張國通

香港，二零零七年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為馬正武先生、洪水坤先生、顧來雲先生及徐震女士；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生。