

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓閣下所持中國誠通發展集團有限公司（「本公司」）全部股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函乃就本公司將於二零零八年六月二十四日星期二舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）寄發予本公司股東。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表聲明，且明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED
中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 217)

非常重大收購
向湖州萬港公司注資
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第3至第11頁。

本公司將於二零零八年六月二十四日星期二上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳3號舉行股東特別大會，有關大會通告載於本通函第144至第145頁。如閣下未能親身出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥並盡快交還表格，惟無論如何務請於股東特別大會或其任何續會召開時間最少四十八小時前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零零八年五月二十九日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	3
非常重大收購：向湖州萬港公司注資	4
注資協議	4
訂立注資協議之原因	6
注資之財務影響	7
有關湖州萬港公司之進一步資料	7
上市規則之規定	10
股東特別大會	10
進行按股數投票表決之程序	10
推薦意見	11
其他資料	11
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 湖州萬港公司之財務資料	83
附錄三 — 經擴大集團之備考財務資料	106
附錄四 — 保柏國際評估有限公司對經擴大集團物業權益之估值報告	116
附錄五 — 戴德梁行有限公司對經擴大集團物業權益之估值報告	129
附錄六 — 一般資料	135
股東特別大會通告	144

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下之涵義：

「細則」	指	本公司之公司細則
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	湖州萬港公司註冊資本建議增加人民幣104,800,000元，將由昌和國際注入
「注資協議」	指	昌和國際、合營夥伴及湖州萬港公司就注資所訂立日期為二零零八年三月二十八日之協議
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年六月二十四日星期二上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳3號廳舉行之股東特別大會及其任何續會，以考慮及酌情批准注資協議
「經擴大集團」	指	緊隨注資生效後之本集團
「昌和國際」	指	昌和國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖州萬港公司」	指	湖州萬港聯合置業有限公司，於中國成立之中外合資合營企業

釋 義

「湖州項目」	指	由湖州萬港公司發展位於中國浙江省湖州市西南分區19號及20A號稱為清河嘉園之物業項目
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及與本公司及其任何關連人士概無關連之人士
「合營夥伴」	指	香港萬山集團有限公司及浙江雲廈集團有限公司，兩者均為湖州萬港公司之合營夥伴
「最後可行日期」	指	二零零八年五月二十三日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.1元之兌換率換算作港幣，惟僅作說明用途，並不代表任何人民幣或港幣金額已經或可按上述兌換率或任何其他兌換率換算。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 217)

執行董事:

張國通 (主席兼董事總經理)

王洪信

非執行董事:

顧來雲

徐震

獨立非執行董事:

鄺志強

徐耀華

勞有安

巴曙松

敬啟者:

**非常重大收購
向湖州萬港公司注資
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零零八年三月二十八日,本公司之間接全資附屬公司昌和國際、合營夥伴及湖州萬港公司訂立注資協議,據此,昌和國際同意注入人民幣104,800,000元(約港幣115,280,000元),作為湖州萬港公司之註冊資本。

根據上市規則第14章,注資構成本公司一項非常重大收購,須遵守申報、公告及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)注資之進一步資料以及股東特別大會通告,以酌情批准注資。

非常重大收購：向湖州萬港公司注資

注資協議

1. 日期

二零零八年三月二十八日

2. 訂約方

- (1) 昌和國際，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) 合營夥伴；及
- (3) 湖州萬港公司。

據董事所深知，合營夥伴主要於中國從事投資控股、物業投資及發展之業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

3. 主題事項

注資生效前，湖州萬港公司之註冊資本為人民幣202,000,000元（約相當於港幣222,200,000元），分別由昌和國際及合營夥伴（按31%及19%之比例）各自擁有50%權益，湖州萬港公司之投資總額為人民幣255,200,000元（約相當於港幣280,720,000元）。

根據日期為二零零八年一月二十八日由浙江湖州經濟開發區管理委員會發出之批准，湖州萬港公司獲准將註冊資本由人民幣202,000,000元（約相當於港幣222,200,000元）增至人民幣306,800,000元（約相當於港幣337,480,000元），增加部分人民幣104,800,000元（約相當於港幣115,280,000元）將由昌和國際以現金按以下方式注入：

- 人民幣20,960,000元（約相當於港幣23,056,000元）須於湖州萬港公司獲發新營業執照前注入；及
- 餘額人民幣83,840,000元（約相當於港幣92,224,000元）須於二零零八年六月底前注入。

董事會函件

就此，昌和國際、合營夥伴及湖州萬港公司訂立注資協議，以規管訂約方就注資各自之權利及責任，及昌和國際須按照以上時間表對註冊資本之增加部分注資。

注資生效後：

- 湖州萬港公司之註冊資本將為人民幣306,800,000元（約相當於港幣337,480,000元），分別由昌和國際及合營夥伴（按20.41%及12.51%之比例）分別擁有約67.08%及約32.92%，注資後湖州萬港公司之總投資將為人民幣360,000,000元（約相當於港幣396,000,000元）；
- 湖州萬港公司將成為本公司間接擁有67.08%權益之附屬公司，而除下文「資金用途及溢利攤分」一段所述之溢利攤分機制外，湖州萬港公司之財務業績將綜合計入本集團賬目；及
- 湖州萬港公司董事會人數將由6名董事增至7名董事，當中4名董事須由昌和國際委任。

於最後可行日期，昌和國際已以本集團內部資源全數支付湖州萬港公司之註冊資本增加部分。

4. 注資條件

根據注資協議，注資將(i)於股東特別大會取得股東批准；及(ii)自中國商務部門及工商行政管理部門獲取批准後生效。於最後可行日期，湖州萬港公司已取得浙江湖州經濟開發區管理委員會發出之批准信及浙江省人民政府發出之批准證書。

倘無法取得股東批准注資，昌和國際、合營夥伴及湖州萬港公司已協定採取一切必要行動，恢復湖州萬港公司之註冊資本至人民幣202,000,000元，並恢復湖州萬港公司之持股結構至注資前原來狀況。

5. 資金用途及溢利攤分

根據注資協議，昌和國際、合營夥伴及湖州萬港公司已協定：

- 昌和國際根據注資注入之資金不得用於湖州項目之發展及營運；及
- 湖州項目所產生一切盈虧將由昌和國際及合營夥伴按注資前之股權比例攤分，即昌和國際及合營夥伴（按31%及19%之比例）各自攤分一半。

注資協議各訂約方之意向為，昌和國際根據注資注入之資金將用於在中國浙江省發展其他新物業項目。於最後可行日期，湖州萬港公司未有承諾進行任何具體項目。

注資生效後，湖州萬港公司所有日後開發之項目所產生一切盈虧，將由昌和國際及合營夥伴按照注資生效後之股權比例攤分，即按20.41%及12.51%之比例，昌和國際及合營夥伴分別佔約67.08%及約32.92%股權。

除上文披露者外，昌和國際、合營夥伴及湖州萬港公司間之現有合營安排之條款並無其他重大變動。

訂立注資協議之原因

本集團主要業務為在香港及中國進行物業投資、物業發展、水泥貿易及製造以及投資控股。

湖州項目落成後，湖州萬港公司現正於中國浙江省物色下個物業項目之潛在投資及發展機會。董事認為，注資可增加本集團於湖州萬港公司之股權，亦可為湖州萬港公司之新項目發展提供所需資金。

由於湖州萬港公司未有交付湖州項目作銷售，故於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度並無錄得任何收益。因此，湖州萬港公司於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損淨額，主要源自日常業務生之行政開支。由於湖州項目之主要建設工程已落成，故預計於二零零八年內出售，董事認為，湖州萬港公司於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損不應視之為湖州萬港公司盈利能力之參考指標。

董事會函件

經考慮以上因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為，注資協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

注資之財務影響

注資完成後，湖州萬港公司將成為本公司間接非全資附屬公司，故除上文「資金用途及溢利攤分」一段所述因湖州項目產生之盈虧攤分外，其資產與負債及其財務業績將綜合計入本集團賬目。請參閱本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表、損益表及現金流量表，以取得注資對本集團所構成財務影響之進一步資料。

注資將不會導致應付董事之酬金及董事應收之實物利益出現變動。

有關湖州萬港公司之進一步資料

湖州萬港公司為於二零零五年十二月在中國成立之中外合資合營企業，從事湖州項目發展、建設及營運之業務。湖州項目位於中國浙江省湖州市西南分區19號及20A號，地盤面積約214,000平方米，建築面積約320,000平方米。湖州項目主要建設工程已落成，將按經磋商之價格向湖州市政府出售，並於二零零八年內交付供其使用。

湖州萬港公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣187,000,000元，而湖州萬港公司截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之經審核除稅及非經常項目前後之虧損淨額如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 經審核	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 經審核
除稅及非經常項目前虧損淨額	1,623	3,065
除稅及非經常項目後虧損淨額	1,623	3,065

湖州萬港公司之管理層討論及分析

本通函附錄二載列湖州萬港公司於成立日期二零零五年十二月二日至二零零五年十二月三十一日及截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之會計師報告。以下為湖州萬港公司於該期間表現之管理層討論與分析。

湖州萬港公司持有湖州項目，該項目為一個住宅及商品發展項目，地盤面積約214,000平方米，建築面積約320,000平方米。其主要建設工程已於二零零七年底落成。該項目將按經磋商之價格向湖州市政府出售，並於二零零八年內交付供其使用。於二零零七年十二月三十一日，其建設工程尚未完全落成及交付，因此，於回顧期間並無錄得任何營業額。截至二零零七年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日止年度及於成立日期二零零五年十二月二日至二零零五年十二月三十一日止期間，湖州萬港公司錄得虧損分別約人民幣3,100,000元、人民幣1,600,000元及人民幣60,000元。該等虧損主要來自日常業務產生之行政開支。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，湖州萬港公司並無任何已抵押資產，而計入其發展中物業之土地使用權約人民幣115,000,000元已作為其於二零零七年十二月三十一日之人民幣200,000,000元銀行貸款之抵押品。

流動資金及資金來源

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，湖州萬港公司分別擁有現金及銀行結存約人民幣51,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣300,000元。於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，其流動資產淨值分別約為人民幣386,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣32,000,000元。

於二零零七年十二月三十一日，湖州萬港公司之有抵押銀行貸款約為人民幣200,000,000元，按固定年利率6.93厘計息，並由計入其發展中物業之土地使用權約人民幣115,000,000元及其中一名合營夥伴浙江雲廈集團有限公司所提供擔保作抵押。此外，於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，湖州萬港公司擁有應付一家合營擁有人款項分別約港幣2,770,000元及港幣2,710,000元。該筆貸款為無抵押、免息及須應要求償還。除所披露者外，於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，湖州萬港公司並無任何其他銀行貸款或其他借貸。

董事會函件

資本負債比率

於二零零七年十二月三十一日，湖州萬港公司根據銀行借貸總額人民幣200,000,000元及資產總值約人民幣774,000,000元計算之資本負債比率為0.26。

外匯風險管理

湖州萬港公司之業務活動及營運均於中國進行，其收益及開支均以人民幣計值，故並無重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，湖州萬港公司分別有合共35名、18名及零名僱員。僱員薪酬乃根據彼等之職責性質按現行市況下仍具競爭力之條件釐定。

湖州萬港公司之僱員為中國國家管理之退休福利計劃成員。湖州萬港公司須按其薪金成本之若干百分比向退休福利計劃作出供款。湖州萬港公司就退休福利計劃之唯一責任為按規定作出供款。

資本結構

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，湖州萬港公司之繳入註冊資本分別為人民幣191,400,000元、人民幣191,400,000元及人民幣32,400,000元。

於二零零八年五月，湖州萬港公司所有合營夥伴（即昌和國際及合營夥伴）須根據其各自之股權百分比向湖州萬港公司注入註冊資金合共人民幣10,600,000元。

資本承擔及或然負債

於二零零六年十二月三十一日，已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣195,000,000元。於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，已授權但未訂約之資本承擔分別約為人民幣19,000,000元及人民幣181,000,000元。於二零零五年十二月三十一日，並無任何資本承擔。

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，湖州萬港公司並無任何或然負債。

上市規則之規定

根據上市規則第14章，注資構成本公司一項非常重大收購，須遵守上市規則第14.49條之規定，於本公司股東大會獲股東批准。

據董事所深知，概無合營夥伴為股東，故此，並無股東須就於股東特別大會提呈之決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司將於二零零八年六月二十四日星期二上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳3號召開股東特別大會，以考慮注資協議。股東特別大會通告載於本通函第144頁至第145頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附之代表委任表格印列之指示填妥並盡快交回表格，惟無論如何務請於股東特別大會或其任何續會召開時間最少四十八小時前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

進行按股數投票表決之程序

根據細則第76條，於任何股東大會上提呈投票表決之決議案均以舉手方式表決，除非（宣佈舉手表決結果之前或之時或撤回其他以按股數投票方式表決之要求時）以下人士要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於會上表決並親身出席之股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或受委代表；或
- (c) 佔全體有權於會上表決之股東之表決權總額不少於十分之一之一名或多名股東，不論為親身出席之股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或其受委代表；或

董事會函件

- (d) 任何持有獲賦予權利於會上表決之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該權利之股份實繳股款總額十分之一之一名或多名股東，不論是親身出席之股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或其受委代表。

除非要求以按股數投票方式表決且並無撤回有關要求，否則，主席宣佈一項決議案以舉手投票方式通過或一致通過或以大多數票通過或否決，及記錄在載有本公司會議議程之會議記錄中之結果，將為事實之最終依據，而毋須證明該決議案之贊成或反對票數或其比例。

推薦意見

董事認為，注資協議條款就本公司而言屬公平合理，且符合股東整體利益。因此，董事建議股東表決贊成股東特別大會通告所載相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注(i)本通函附錄二所載湖州萬港公司由二零零五年十二月二日（湖州萬港公司成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之會計師報告；(ii)本通函附錄三所載經擴大集團之備考財務資料；(iii)本通函附錄四所載保柏國際評估有限公司就經擴大集團於中國洛陽、廣州及湖州持有之物業權益所發出估值報告；及(iv)本通函附錄五所載戴德梁行有限公司就經擴大集團於中國北京持有之物業權益所發出估值報告。董事確認，經擴大集團的全部物業權益均已載入保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司所發出估值報告。

敬請閣下亦垂注本通函其他附錄載列之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
張國通
謹啟

二零零八年五月二十九日

財務業績概要

以下摘錄自本集團於各有關年度年報之本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年之年報所載經審核業績。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額			
持續經營業務	25,365	247,263	114,053
已終止經營業務	27,454	44,151	139,719
	<u>52,819</u>	<u>291,414</u>	<u>253,772</u>
除稅前溢利(虧損)	13,877	41,916	(18,846)
稅項	(9,109)	(17,424)	(3,359)
	<u>4,768</u>	<u>24,492</u>	<u>(22,205)</u>
年內持續經營業務溢利(虧損)	4,768	24,492	(22,205)
年內終止經營業務溢利(虧損)	32,011	(1,853)	(31,480)
	<u>36,779</u>	<u>22,639</u>	<u>(53,685)</u>
本公司股東應佔溢利(虧損)	35,945	15,953	(45,997)
少數股東權益	834	(6,686)	(7,688)
	<u>36,779</u>	<u>22,639</u>	<u>(53,685)</u>
每股盈利(虧損)			
持續及已終止經營業務			
— 基本	港幣1.39仙	港幣0.73仙*	港幣(2.26)仙*
— 攤薄	港幣1.37仙	港幣0.73仙*	不適用
持續經營業務			
— 基本	港幣0.15仙	港幣0.84仙*	港幣(0.71)仙*
— 攤薄	港幣0.14仙	港幣0.83仙*	不適用
		於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	735,289	529,759	694,132
負債總額	(111,735)	(128,704)	(408,800)
	<u>623,554</u>	<u>401,055</u>	<u>285,332</u>

* 由於本公司於二零零七年四月完成供股，故截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度之每股盈利(虧損)已經重列，以與截至二零零七年十二月三十一日止年度之呈列方式一致。

經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本集團二零零七年年報之截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核財務報表：

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	5	25,365	247,263
銷售成本		(20,344)	(185,444)
毛利		5,021	61,819
其他收益	6	21,099	9,123
銷售費用		(800)	(6,655)
行政費用		(29,159)	(19,722)
投資物業之公平值增加(減少)	15	1,460	(1,782)
出售一間附屬公司之收益	36	19,724	—
融資成本	7	(1,296)	(140)
應佔聯營公司業績	17	(697)	1
應佔一間共同控制實體業績	18	(1,475)	(728)
除稅前溢利		13,877	41,916
稅項	8	(9,109)	(17,424)
年內持續經營業務之溢利		4,768	24,492
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利(虧損)	9	32,011	(1,853)
年內溢利	10	36,779	22,639
應佔：			
本公司股東		35,945	15,953
少數股東權益		834	6,686
		36,779	22,639
每股盈利	12		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		港幣1.39仙	港幣0.73仙
— 攤薄		港幣1.37仙	港幣0.73仙
來自持續經營業務			
— 基本		港幣0.15仙	港幣0.84仙
— 攤薄		港幣0.14仙	港幣0.83仙

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	3,232	1,404
投資物業	15	83,740	45,000
於聯營公司之權益	17	41,599	264
應收一間聯營公司款項	17	139,874	148,605
於一間共同控制實體之權益	18	103,881	99,740
受限制銀行結存	19	4,200	4,200
		<u>376,526</u>	<u>299,213</u>
流動資產			
持作銷售之物業		32,678	50,415
貿易及其他應收款項	21	7,959	7,769
應收票據		5,035	—
應收聯營公司款項	17	9,724	—
應收關連公司款項	22	4,741	4,507
銀行結存及現金	23	298,626	117,372
		<u>358,763</u>	<u>180,063</u>
分類為持作銷售之資產	9	—	50,483
		<u>358,763</u>	<u>230,546</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	54,825	59,470
出售物業之已收按金		11,410	1,055
應付關連公司款項	25	17,084	—
應付一間附屬公司之一名少數股東款項	26	3,978	3,978
應付稅項		12,505	17,347
無抵押其他貸款	27	7,196	7,196
		<u>106,998</u>	<u>89,046</u>
分類為持作銷售資產相關之負債	9	—	35,721
		<u>106,998</u>	<u>124,767</u>
流動資產淨值		<u>251,765</u>	<u>105,779</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產總值減流動負債		<u>628,291</u>	<u>404,992</u>
非流動負債			
遞延稅項	29	<u>4,737</u>	<u>3,937</u>
資產淨值		<u><u>623,554</u></u>	<u><u>401,055</u></u>
股本及儲備			
股本	31	267,202	202,350
儲備		<u>356,352</u>	<u>170,462</u>
本公司股東應佔之權益		623,554	372,812
少數股東權益		<u>—</u>	<u>28,243</u>
		<u><u>623,554</u></u>	<u><u>401,055</u></u>

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	590	882
於附屬公司權益	16	1	1
應收一間聯營公司款項	17	517	517
應收附屬公司款項	30	131,440	144,873
		<u>132,548</u>	<u>146,273</u>
流動資產			
其他應收款項		1,426	1,258
應收附屬公司款項	30	371,167	166,912
銀行結存及現金		1,237	133
		<u>373,830</u>	<u>168,303</u>
流動負債			
其他應付款項		7,243	7,062
應付附屬公司款項	30	59,591	57,317
		<u>66,834</u>	<u>64,379</u>
流動資產淨值		<u>306,996</u>	<u>103,924</u>
		<u><u>439,544</u></u>	<u><u>250,197</u></u>
股本及儲備			
股本	31	267,202	202,350
儲備	33	172,342	47,847
		<u>439,544</u>	<u>250,197</u>

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	特殊 股本儲備	股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權 儲備	累積 (虧損) 溢利	合計	少數 股東權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零六年												
一月一日	168,710	939,273	402	—	—	1,936	565	8,711	(866,531)	253,066	32,266	285,332
匯兌調整	—	—	—	—	—	4,813	—	—	—	4,813	1,247	6,060
分佔直接於股本 確認之共同控制 實體股本變動	—	—	—	—	—	(111)	—	—	—	(111)	—	(111)
直接於股本確認之 收入淨額	—	—	—	—	—	4,702	—	—	—	4,702	1,247	5,949
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	15,953	15,953	6,686	22,639
年內確認之總收入 削減股本(附註)	—	—	—	—	—	4,702	—	—	15,953	20,655	7,933	28,588
發行新股份	—	(939,273)	—	965	—	—	—	—	938,308	—	—	—
發行新股份應佔之 交易成本	33,200	66,400	—	—	—	—	—	—	—	99,600	—	99,600
於購股權獲行使時 發行股份	—	(694)	—	(965)	—	—	—	—	—	(1,659)	—	(1,659)
已沒收購股權	440	1,439	—	—	—	—	—	(729)	—	1,150	—	1,150
已付一間附屬公司 少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,956)	(11,956)
二零零六年												
十二月三十一日	202,350	67,145	402	—	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
匯兌調整	—	—	—	—	—	3,218	—	—	—	3,218	1,793	5,011
分佔直接於股本 確認之共同控制 實體股本變動	—	—	—	—	—	5,616	—	—	—	5,616	—	5,616
分佔直接於股本 確認之一間聯營 公司股本變動	—	—	—	—	—	644	—	—	—	644	—	644
直接於股本確認 之收入淨額	—	—	—	—	—	9,478	—	—	—	9,478	1,793	11,271
於出售附屬公司時 解除與轉讓	—	—	—	—	—	(1,556)	(565)	—	877	(1,244)	—	(1,244)
於收購一間附屬公司 之額外權益時解除 視作主要股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,799)	(28,799)
年內溢利	—	—	—	—	2,814	—	—	—	—	2,814	—	2,814
	—	—	—	—	—	—	—	—	35,945	35,945	834	36,779

本公司股東應佔

	資本							購股權		累積		少數	
	股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備	特殊股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	儲備	溢利	合計	股東權益	總權益	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
年內確認之總收入													
及開支總額	-	-	-	-	2,814	7,922	(565)	-	36,822	46,993	(26,172)	20,821	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,420	24,420	
於出售附屬公司時解除供股	60,706	139,622	-	-	-	-	-	-	-	200,328	-	200,328	
股份發行股份													
開支資本化	-	(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	267,202	212,096	402	-	2,814	14,560	-	1,012	125,468	623,554	-	623,554	

附註：

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

- 該儲備就公司條例第79B條不得視作為實現溢利；
- 只要本公司仍為上市公司，則就公司條例第79C條或經任何法定程序重新制訂之該條文或其修訂條文而言，該儲備須視作為本公司不可分派之儲備。

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

- 股本儲備指來自本公司向主要股東之一間附屬公司收購一間附屬公司洛陽城南之視作主要股東的出資。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務產生之現金流量			
除稅前溢利		45,888	40,063
就以下項目調整：			
利息收入		(5,029)	(2,889)
利息開支		1,296	1,210
出售附屬公司收益	36	(51,727)	—
應佔聯營公司業績		697	(1)
應佔共同控制實體業績		1,475	728
出售物業、廠房及設備之虧損		—	4,811
物業、廠房及設備之折舊		1,871	3,524
投資物業公平值(增加)減少		(1,460)	1,782
持作銷售物業撥備		8,283	—
物業、廠房及設備已確認減值虧損		—	7,840
豁免有抵押其他貸款及利息之收益		—	(14,842)
未計營運資金變動前經營現金流量		1,294	42,226
存貨增加		(1,882)	(655)
發展中物業增加		(765)	—
持作銷售物業減少		7,547	179,747
貿易及其他應收款項(增加)減少		(10,630)	17,409
應收票據增加		(4,035)	(856)
貿易及其他應付款項增加(減少)		7,004	(37,778)
物業銷售收取之按金增加(減少)		10,355	(188,380)
經營業務產生之現金流量		8,888	11,713
退還之香港利得稅		—	284
已支付之中國企業所得稅		(14,993)	—
經營活動(耗用)產生之現金淨額		(6,105)	11,997

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
收購於共同控制實體之投資		—	(26,594)
收購附屬公司	35	(39,725)	—
收購於一間附屬公司之額外權益		(17,808)	—
向一間共同控制實體出資		—	(71,580)
出售附屬公司	36	44,090	—
受限制銀行結存增加		—	(4,200)
關連公司還款		—	775
出售物業、廠房及設備所得款項		—	6,097
購買物業、廠房及設備		(1,632)	(1,244)
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		8,731	12,475
應收一間附屬公司之一名 少數股東款項減少(增加)		1,416	(57)
已收利息		5,029	2,889
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動所耗用之現金淨額		(10,059)	(81,439)
融資活動產生之現金流量			
已付一間附屬公司之少數股東之股息		—	(11,956)
供股所得款項	31(b)	200,328	—
發行新股份		—	99,600
已付股份發行開支		(6,738)	(1,659)
於行使購股權時發行股份		10,159	1,150
償還一間關連公司貸款		(4,953)	(15,000)
應付關連公司款項增加		3,705	—
償還銀行貸款		(9,000)	—
已付利息		(1,296)	(140)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動產生之現金淨額		192,205	71,995
現金及等同現金項目增加淨額		176,041	2,553
於年初之現金及等同現金項目		118,539	115,058
外匯匯率變動影響		4,046	928
		<u> </u>	<u> </u>
於年末之現金及等同現金項目， 代表銀行結存及現金		<u>298,626</u>	<u>118,539</u>

綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃於香港註冊成立之上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處之地址載於本年報之公司資料一節。

本公司乃投資控股公司。其主要附屬公司主要業務載於附註第16項。

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。

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」）已首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則及詮釋均於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。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。

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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
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
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

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。本公司董事預期，該等準則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）	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
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 ³
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 ⁴
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 ³

¹ 對二零零九年一月一日或之後起計年度期間生效。

² 對二零零七年三月一日或之後起計年度期間生效。

³ 對二零零八年一月一日或之後起計年度期間生效。

⁴ 對二零零八年七月一日或之後起計年度期間生效。

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算外，本綜合財務報告已按歷史成本常規為基礎而編製。

綜合財務報告已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「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。

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移之時確認。

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。

在以上條件達成前收取買家之按金記錄為流動負債中之物業銷售收取之按金。

租金收入包括根據經營租約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

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。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、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

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）於該項目再確認的該年度的綜合損益表入賬。

附屬公司

於附屬公司之投資乃按成本減任何可識別減值虧損於本公司之資產負債表內列賬。

業務合併

收購業務時採用購買法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團為控制被收購公司而已發行股本工具之公平值，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之被收購公司之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日之公平值確認。

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

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

商譽

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

因收購業務而產生之資本化商譽另行於綜合資產負債表列賬。

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

其後出售相關現金產生單位時，已撥充資本商譽的應佔金額計入出售之損益。

於聯營公司之投資

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；惟若投資劃分為持有作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止業務的非流動資產」入賬。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後本集團應佔聯營公司損益和權益的變動，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。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。

於一間共同控制實體之投資

合營企業安排指涉及建立一間獨立實體，各合營各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會計權益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損益和權益的變動，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。

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

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撤銷。

持有作出售之非流動資產

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

被列作持作出售項目之非流動資產（及出售集團），乃按資產（出售集團）之過往賬面值及公平值扣減銷售成本計算（以較低者為準）。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值按加權平均法計算。

持作銷售物業

持作銷售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。

資產減值（商譽除外）

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

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

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（現金產生單位）賬面值減至其可收回金額。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金額，但增加後之賬面值不會超過以往年度資產（現金產生單位）如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

稅項

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期間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。

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），則以其功能貨幣（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。以外幣計值是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額，於其產生期間在損益賬內確認，惟組成本公司於海外經營業務中的投資淨額的貨幣項目產生之匯兌差額則例外，在此情況下，該等匯兌差額將於綜合財務報告的權益中確認。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，惟重新換算非貨幣項目（其收益及虧損直接於權益內確認）而產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

為呈列綜合財務報告的目的，本集團境外業務的資產及負債均以結算日適用匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港幣），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）確認乃為股本的獨立構成部份（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。

於二零零五年一月一日或之後因收購境外業務而產生之可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該境外業務之資產與負債，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額在匯兌儲備確認。

經營租約

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

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。

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。

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。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及金融負債除外）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

本集團之金融資產主要為貸款及應收款項。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。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在金融資產之預期壽命或（如適當）更短期間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當場已付或已收取之所有費用以及其他溢價或折讓）之利率。

債務工具之收入按實際利率基準確認。

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（包括受限制銀行結餘、貿易及其他應收款項、銀行結存、應收票據、應收聯營公司／關聯公司款項）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

金融資產減值

貸款及應收款項會於每個結算日被評定是否有減值跡象。貸款及應收款項於有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或對手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，並以資產之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。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取之先前撇銷款項將計入損益賬。

就以已攤銷成本計量之金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損之數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，則先前確認之減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本

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。本集團之金融負債乃其他金融負債，於其後按攤銷成本列值。就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

實際利率法

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

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付少數股東／關聯公司款項及其他借貸，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，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，及直接於權益內確認的累計盈虧將於損益內確認。倘本集團保留所轉讓資產擁有權之幾乎所有風險及回報，本集團則繼續確認金融資產，並就已收取所得款項確認抵押借貸。

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

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

按股本結算以股份為基礎之付款交易

授予購股權計劃僱員之購股權

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，並於股本權益中作相應增加（購股權儲備）。

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

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權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。

4. 金融工具

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（其包括貸款）、現金及現金等價物以及本公司股東應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計溢利）。

本集團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會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。

金融工具分類

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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）	467,583	289,150
金融負債		
攤銷成本	78,277	101,316
	<u> </u>	<u> </u>

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括受限制銀行結餘、貿易及其他應收款項、銀行結餘、應收票據、應收聯營公司／關連公司款項、貿易及其他應付款項、應付少數股東／關連公司款項及其他貸款。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

本公司及其於香港之主要附屬公司之功能貨幣為港幣（其為大多數交易計值之貨幣），於中國內地運營之附屬公司之功能貨幣為人民幣（其為大多數交易計值之貨幣）。本公司及其附屬公司之重大資產及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。

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餘有關。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。

下表詳細列明於所有其他易變因素保持不變的情況下，本集團對利率可能合理變動50個基點以及於各年年初可能發生及整個年度一直存在的可能合理變動的敏感度。

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利增加（減少）		
— 利率上升結果	1,514	608
— 利率下降結果	(1,514)	(608)
	<u> </u>	<u> </u>

信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收票據以及應收聯營／關聯公司之款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零七年十二月三十一日之債項，本集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為綜合資產負債表內列示該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層於每個結算日檢討每宗個別貿易債項及應收聯營／關聯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及享負盛名之銀行。

惟本集團應收一間聯營公司款項港幣139,874,000元除外，本集團之信貸風險分散於多個交易對手和客戶，故此本集團並無承受重大信貸集中風險。然而，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。

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。

流動資金表

下表詳細載列本集團的非衍生金融負債的餘下合約期。就非衍生金融負債而言，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合約期編製。該表包括利息及本金現金流量。

	少於一個月 港幣千元	三個月 至一年 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 之賬面值 港幣千元
二零零七年				
十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	42,387	7,632	50,019	50,019
應付關連公司款項	17,084	—	17,084	17,084
應付附屬公司				
少數股東之款項	3,978	—	3,978	3,978
其他貸款	7,196	—	7,196	7,196
	<u>70,645</u>	<u>7,632</u>	<u>78,277</u>	<u>78,277</u>
於二零零六年				
十二月三十一日				
		少於一個月 港幣千元	未貼現 現金流量 總計 港幣千元	於二零零六年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項		81,142	81,142	81,142
應付附屬公司少數股東之款項		3,978	3,978	3,978
其他貸款		16,196	16,196	16,196
		<u>101,316</u>	<u>101,316</u>	<u>101,316</u>

金融工具之公平值

董事認為以攤銷成本計入綜合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。

5. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、物業投資及物業發展。該等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內，本集團已終止經營其水泥貿易及製造業務（見附註9）。因此，水泥貿易及製造之業務已分類為已終止經營業務。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已終止其貨品貿易業務。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	公司 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零七年 十二月三十一日 止年度							
營業額							
分類營業額	<u>1,868</u>	<u>23,497</u>		<u>25,365</u>	<u>27,454</u>	<u>27,454</u>	<u>52,819</u>
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				(9,109)		—	(9,109)
年內溢利				<u>4,768</u>		<u>32,011</u>	<u>36,779</u>
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)

	持續經營業務		已終止經營 業務	綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	
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				191,197
於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				<u>735,289</u>
負債				
分類負債	(7,186)	(38,700)	—	(45,886)
未分配企業負債				(65,849)
綜合負債總額				<u>(111,735)</u>

	持續經營業務				已終止經營業務			綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	公司 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	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	<u>125</u>	<u>247,138</u>		<u>247,263</u>	<u>44,151</u>	<u>—</u>	<u>44,151</u>	<u>291,414</u>
業績								
分類業績	(787)	54,539		53,752	(15,617)	(13)	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業績				1			—	1
應佔共同控制實體業績				(728)			—	(728)
未分配其他收益				6,241			14,849	21,090
未分配企業開支				(17,210)			(2)	(17,212)
融資成本				(140)			(1,070)	(1,210)
除稅前溢利(虧損)				41,916			(1,853)	40,063
稅項				(17,424)			—	(17,424)
年內溢利(虧損)				<u>24,492</u>			<u>(1,853)</u>	<u>22,639</u>
其他資料								
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	211	1,244
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	—	—	(7,840)	—	(7,840)	(7,840)
物業、廠房及設備之折舊	—	(104)	(278)	(382)	(3,142)	—	(3,142)	(3,524)
投資物業公平值減少	(1,782)	—	—	(1,782)	—	—	—	(1,782)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	(766)	(766)	(4,045)	—	(4,045)	(4,811)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	
二零零六年十二月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	45,309	122,140	50,483	546	218,478
於聯營公司之權益					148,869
於共同控制實體之權益					99,740
未分配企業資產					62,672
綜合資產總額					<u>529,759</u>
負債					
分類負債	(7,069)	(41,171)	(26,721)	(11)	(74,972)
未分配企業負債					(53,732)
綜合負債總額					<u>(128,704)</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（不考慮貨品來源地）之分析（包括已終止經營業務）載列於下表：

	按地區市場 呈列之營業額	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中國大陸	<u>52,819</u>	<u>291,414</u>

分類資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產所在地區之分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
	分類資產之賬面值	
中國大陸	228,343	217,932
香港	—	546
	<u>228,343</u>	<u>218,478</u>
添置物業、廠房及設備		
中國大陸	2,807	289
香港	29	955
	<u>2,836</u>	<u>1,244</u>

6. 其他收益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
證券交易收益	8,197	1,486
銀行存款利息	4,571	2,882
來自一間聯營公司之利息收入	458	—
往年法律索償超額撥備	—	1,028
匯兌收益	3,684	1,874
顧問及服務收入	3,580	—
其他	609	1,853
	<u>21,099</u>	<u>9,123</u>

7. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內悉數償還之 銀行及其他貸款之利息	<u>1,296</u>	<u>140</u>	<u>—</u>	<u>1,070</u>	<u>1,296</u>	<u>1,210</u>

8. 稅項

香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年: 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% (二零零六年: 33%) 之稅率計提撥備。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
稅項支出包括:						
本期稅項:						
中國企業所得稅	8,763	19,465	—	—	8,763	19,465
中國土地增值稅 (附註a)	3,384	—	—	—	3,384	—
	<u>12,147</u>	<u>19,465</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,147</u>	<u>19,465</u>
過往年度超額撥備:						
香港	—	(284)	—	—	—	(284)
中國	(3,294)	—	—	—	(3,294)	—
	<u>(3,294)</u>	<u>(284)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,294)</u>	<u>(284)</u>
	<u>8,853</u>	<u>19,181</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,853</u>	<u>19,181</u>
遞延稅項 (附註29)						
— 本年度支出 (計入)	327	(1,757)	—	—	327	(1,757)
— 因中國企業所得稅 率變動而產生 (附註b)	(71)	—	—	—	(71)	—
	<u>256</u>	<u>(1,757)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>256</u>	<u>(1,757)</u>
本年度稅項支出	<u>9,109</u>	<u>17,424</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,109</u>	<u>17,424</u>

附註：

- (a) 中國土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減開支（包括土地成本及發展及建築開支），按累進稅率30%至60%徵收。
- (b) 於二零零七年三月十六日，中國以中華人民共和國主席令第63號頒布《中國企業所得稅法》（「新法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法的實施規例。新法及實施規例自二零零八年一月一日起將所有中國附屬公司之稅率由33%調整為25%。

稅項對賬表載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利		
持續經營業務	13,877	41,916
已終止經營業務	32,011	(1,853)
	<u>45,888</u>	<u>40,063</u>
按中國企業所得稅率33%（二零零六年：33%）		
計算之當地稅項	15,143	13,221
應佔聯營公司及共同控制實體之稅務影響	(717)	—
不可扣稅開支之稅務影響	5,329	5,585
毋須課稅收入之稅務影響	(11,927)	(1,518)
未確認稅項虧損之稅務影響	4,419	5,460
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(3,157)	(5,040)
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	(3,294)	(284)
	<u>5,725</u>	<u>17,424</u>
土地增值稅	3,384	—
	<u>9,109</u>	<u>17,424</u>

由於本集團的主要盈利單位所在地區之當地稅率為33%，故當地稅率於本年內為33%。

9. 已終止經營業務

已終止之貨品貿易業務

於二零零六年，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。

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，以成立葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司（「葡萄牙誠通」），本集團持有其20%權益，CIMPOR持有其80%權益。本集團通過以轉讓其於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」（統稱為「海南集團」）之全部權益予葡萄牙誠通的方式向葡萄牙誠通出資，CIMPOR則以現金港幣196,304,000元出資。此項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	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	27,454	44,151
銷售成本	(24,621)	(41,913)
其他收益	247	1,003
豁免有抵押其他貸款及利息之收益 (附註28)	—	14,842
銷售開支	(560)	(1,051)
行政開支	(2,512)	(17,815)
融資成本	—	(1,070)
	<hr/>	<hr/>
期內／年內溢利 (虧損)	8	(1,853)
出售水泥貿易及製造之收益	32,003	—
	<hr/>	<hr/>
	32,011	(1,853)
	<hr/>	<hr/>
應佔：		
本公司股東	32,154	(2,390)
少數股東權益	(143)	537
	<hr/>	<hr/>
	32,011	(1,853)
	<hr/>	<hr/>
年內已終止經營業務之現金流量		
經營活動產生之現金流量淨額	(1,150)	(4,670)
投資活動產生之現金流量淨額	274	5,699
融資活動產生之現金流量淨額	—	—
外幣匯率變動影響	35	(228)
	<hr/>	<hr/>
現金流量淨額	(841)	801
	<hr/>	<hr/>

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

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

10. 年內溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年內溢利已扣除：						
核數師酬金						
本年度	2,400	1,530	—	—	2,400	1,530
過往年度撥備過剩	—	(28)	—	—	—	(28)
	<u>2,400</u>	<u>1,502</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>	<u>1,502</u>
持作銷售之物業之撥備 (計入銷售成本)	8,283	—	—	—	8,283	—
物業、廠房及設備之折舊	824	382	1,047	3,142	1,871	3,524
物業、廠房及設備之減值 虧損(計入行政開支)	—	—	—	7,840	—	7,840
出售物業、廠房及設備 之虧損	—	766	—	4,045	—	4,811
租賃物業之最低租金付款	2,859	2,108	47	74	2,906	2,182
退休福利計劃供款 (包括董事酬金)	332	250	237	777	569	1,027
其他員工成本 (包括董事酬金)	9,276	8,024	2,124	3,120	11,400	11,144
確認為開支之存貨成本	19,771	185,444	24,621	41,913	44,392	227,357
及計入：						
投資物業之租金總收入						
減去少數開支	1,868	912	106	309	1,974	1,221
利息收入	5,029	2,882	3	7	5,032	2,889
豁免有抵押其他貸款及 利息之收益(附註28)	—	—	—	14,842	—	14,842
	<u>19,771</u>	<u>185,444</u>	<u>24,621</u>	<u>41,913</u>	<u>44,392</u>	<u>227,357</u>

11. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付十名(二零零六年:十名)董事之酬金如下:

二零零七年

	鄭鎮華 (於 二零零六年 二月十日 辭任)										總計 二零零七年 港幣千元
	張國通 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	龐志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	巴曙松 港幣千元	
袍金及其他報酬	1,051	745	240	360	240	240	360	360	240	178	4,014
退休福利計劃供款	41	25	—	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	1,092	770	240	360	240	240	360	360	240	178	4,080

二零零六年

	鄭鎮華 (於 二零零六年 二月十日 辭任)										總計 二零零六年 港幣千元
	張國通 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	龐志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	巴曙松 港幣千元	
袍金及其他報酬	940	630	240	360	507	240	360	360	240	—	4,160
退休福利計劃供款	35	20	—	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	975	650	240	360	507	240	360	360	240	—	4,226

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中,兩名(二零零六年:兩名)為本公司董事,其酬金於上文(a)項披露。其餘三名(二零零六年:三名)人士之酬金如下:

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他福利	1,897	2,062
退休福利計劃供款	95	103
	1,992	2,165

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別:

	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	3	3

於截至二零零七年及二零零六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。

12. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	<u>35,945</u>	<u>15,953</u>
	股份數目	
	二零零七年	二零零六年 (重列)
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,588,625,956</u>	<u>2,188,014,203</u>
購股權對攤薄普通股之潛在影響	<u>31,227,828</u>	<u>11,574,651</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,619,853,784</u>	<u>2,199,588,854</u>

用以計算每股盈利之普通股加權平均數已就於二零零七年四月本公司完成供股時調整(附註31(b))。

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乃根據下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	35,945	15,953
減：來自已終止經營業務之本公司股東應佔本年(溢利)虧損	<u>(32,154)</u>	<u>2,390</u>
用以計算來自持續經營業務之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	<u>3,791</u>	<u>18,343</u>

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

已終止經營業務

本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(二零零六年:每股基本虧損為每股港幣0.11仙及每股攤薄虧損為每股港幣0.10仙)。

13. 退休福利計劃

本集團參加一個根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃(「職業退休計劃」)及一個於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有並與本集團之資產分開。所有於成立強積金計劃前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃,而所有於二零零零年十二月以後加入本集團之新入職香港員工,均需參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%向強積金計劃作出供款(以每位僱員港幣12,000元為限),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。

截至二零零七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569,000元(二零零六年:港幣1,027,000元)。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	傢俬及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零六年一月一日	87,379	90,190	13,400	3,581	194,550
貨幣調整	2,512	2,899	33	88	5,532
添置	196	15	1,033	—	1,244
出售	(53,289)	(46,965)	(1,534)	(1,087)	(102,875)
重新分類為持作出售	(36,798)	(46,139)	(681)	(1,314)	(84,932)
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	12,251	1,268	13,519
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
累計折舊及減值					
於二零零六年一月一日	43,418	80,394	11,920	3,168	138,900
貨幣調整	1,014	2,533	24	76	3,647
年內撥備	1,289	1,625	411	199	3,524
出售時抵銷	(44,686)	(45,458)	(742)	(1,081)	(91,967)
於損益表確認之減值虧損	4,390	3,450	—	—	7,840
重新分類為持作出售	(5,425)	(42,544)	(558)	(1,302)	(49,829)
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	11,055	1,060	12,115
貨幣調整	—	—	13	10	23
年內撥備	—	—	730	94	824
於出售一間附屬 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
賬面淨值					
於二零零七年 十二月三十一日	—	—	2,335	897	3,232
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	1,196	208	1,404

物業、廠房及設備之以上項目按如下年率以直線法基準折舊：

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

於二零零六年，本集團總值為港幣3,595,000元之廠房及機器已作抵押。

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

本公司

	傢俬及設備 港幣千元
成本	
於二零零六年一月一日	353
添置	934
出售	(353)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	934
添置	29
出售	—
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	963
	<hr/>
累計折舊	
於二零零六年一月一日	292
年內撥備	65
出售	(305)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	52
年內撥備	321
出售	—
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	373
	<hr/>
賬面淨值	
於二零零七年十二月三十一日	590
	<hr/> <hr/>
於二零零六年十二月三十一日	882
	<hr/> <hr/>

15. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
公平值		
年初	45,000	86,400
收購附屬公司而添置 (附註)	32,844	—
添置	436	—
投資物業轉撥	—	(41,490)
公平值增加 (減少)	1,460	(1,782)
貨幣調整	4,000	1,872
	<u>83,740</u>	<u>45,000</u>
年末	<u>83,740</u>	<u>45,000</u>

附註：於年內，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中儲物流有限公司（「洛陽城南」，前稱為洛陽關林中儲物流中心）之100%權益，收購公平值總額於二零零七年六月八日為港幣32,844,000元之投資物業（見附註35）。

上文所示之投資物業之賬面值如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
根據中期租賃持有之香港以外之土地	<u>83,740</u>	<u>45,000</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.已按其於二零零六年十二月三十一日所進行估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平值。S.H. NG & Co., Ltd.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。

本集團於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本集團非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之成員，其具備相關資格且近期從事評估有關地區之類似物業。符合國際估值準則的估值乃採用折舊重置成本法算出，此折舊重置成本法乃基於對該物業中的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的建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物的成本，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）。

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乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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)
	<u>1</u>	<u>1</u>

於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/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
直接持有：				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
祺樂有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島/ 中國	1股面值1美元之普通股	100	物業投資
間接持有：				
Boxhill Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1股面值1美元之普通股	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	投資控股
昌和國際有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
中實投資有限責任公司* （「中實」）	中國	人民幣80,000,000元	100**	物業發展
洛陽城南**	中國	人民幣26,680,000元	100	物業投資

* 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24,000,000元（相等於港幣25,440,000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。

17. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於聯營公司投資成本	61,261	12,185
分佔收購後虧損	(12,618)	(11,921)
分佔收購後儲備	644	—
	<u>49,287</u>	<u>264</u>
出售附屬公司予一間聯營公司 之未變現收益 (附註36)	(7,688)	—
	<u>41,599</u>	<u>264</u>
非流動資產		
應收一間聯營公司款項 (附註a)	140,960	149,691
減：呆賬撥備	(1,086)	(1,086)
	<u>139,874</u>	<u>148,605</u>
流動資產		
應收聯營公司款項 (附註b)	<u>9,724</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。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) 港幣9,724,000元中包括應收一間聯營公司港幣9,050,000元以年息7厘計息及於二零零八年三月三十一日償還之款項。剩餘款項為免息及無固定還款期。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及認為該款項既非過期，亦非減值至良好信貸質素。

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，本公司應收本集團一間聯營公司之款項為港幣517,000元，且為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團主要聯營公司於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

公司名稱	成立及 註冊／經營地點	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
Goodwill (Overseas) Limited （「Goodwill」）	英屬維爾京群島／ 香港	32	投資控股
Success Project Investments Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	35	投資控股
葡萄牙誠通	香港	20	投資控股
海南	香港	20	投資控股
蘇州南達*#	中國	14.2	水泥貿易及生產
山東榴園新型水泥# 發展有限公司（「山東榴園」）	中國	19.2	水泥貿易及生產

* 葡萄牙誠通透過海南持有蘇州南達之71.03%權益。

於中國成立之有限公司，葡萄牙誠通持有山東榴園之96%權益。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	1,191,241	458,424
總負債	(921,261)	(461,083)
少數股東權益	(27,527)	—
	<u>242,453</u>	<u>(2,659)</u>
本集團分佔聯營公司之淨資產	49,287	264
出售附屬公司予一間聯營公司 之未變現收益 (附註36)	(7,688)	—
	<u>41,599</u>	<u>264</u>
收入	<u>263,664</u>	<u>—</u>
聯營公司股東應佔年內(虧損)溢利	<u>(3,484)</u>	<u>3</u>
年內本集團分佔聯營公司(虧損)溢利	<u>(697)</u>	<u>1</u>

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年內未確認分佔聯營公司之虧損	5	5
累計未確認分佔聯營公司之虧損	<u>3,804</u>	<u>3,799</u>

18. 於一間共同控制實體之權益

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

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註冊資本50%之權益。

於二零零七年十二月三十一日，有關本集團於共同控制實體之權益且於綜合財務報表已確認之資產、負債、收入及開支總額乃以權益法計量，載列如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產	<u>519</u>	<u>32</u>
流動資產	<u>389,856</u>	<u>138,727</u>
非流動負債	<u>(106,000)</u>	<u>—</u>
流動負債	<u>(185,388)</u>	<u>(43,913)</u>
收入	<u>279</u>	<u>57</u>
開支	<u>(1,754)</u>	<u>(785)</u>
本集團分佔共同控制實體之業績	<u>(1,475)</u>	<u>(728)</u>

19. 受限制銀行結餘

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註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額不少於餘下不同意債權人仍然結欠之削減資本前索償總額；(d)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。

受限制銀行結餘按介乎1.72厘至2.68厘之市場年利率計息。

20. 存貨

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
原料	—	3,120
製成品	—	2,071
	—	5,191
分類為持作出售資產 (見附註9)	—	(5,191)
	<u>—</u>	<u>—</u>

21. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應收款項	3,176	3,207
其他應收款項	2,207	1,378
預付款項及按金	2,576	3,184
	<u>7,959</u>	<u>7,769</u>

本集團給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日。於呈報日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	90	—
一至二年	85	—
三年以上	3,001	3,207
	<u>3,176</u>	<u>3,207</u>

本集團之貿易應收款項結餘包括總賬面值為港幣3,086,000元 (二零零六年：港幣3,207,000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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一至二年	85	—
三年以上	3,001	3,207
	<u>3,086</u>	<u>3,207</u>

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365天之所有應收款項作出悉數撥備。

22. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團		於年內最大 欠款額 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	
中國物資開發投資總公司	4,134	3,900	4,134
Nardu Company Limited	177	177	177
番禺福禺房地產開發有限公司	430	430	430
	4,741	4,507	

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。

23. 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以市場利率計息之短期銀行存款。

銀行結餘按介乎0.1厘及3.24厘之市場年利率計息。

金額為港幣69,661,000元（二零零六年：港幣66,370,000元）之銀行結餘及現金為人民幣（「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。

24. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應付款項	14,804	30,103
其他應付款項及應計款項	40,021	29,367
	54,825	59,470

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
二至三年	7,149	22,448
三年以上	7,655	7,655
	<u>14,804</u>	<u>30,103</u>

25. 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。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。

26. 應付一間附屬公司少數股東款項

該筆應付少數股東之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 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3,600,000元（二零零六年：港幣3,600,000元）之貸款，該筆貸款乃按日息0.05厘以複式計息。

28. 有抵押其他貸款

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內到期之有抵押其他貸款	—	9,000
列作與分類為持作銷售資產相關之負債（見附註9）	—	(9,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>

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

29. 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 港幣千元
於二零零六年一月一日	5,694
於年內計入收入	(1,757)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	3,937
於年內費用中扣除 (附註8)	327
中國企業所得稅稅率變動之影響 (附註8)	(71)
匯兌差額	544
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>4,737</u>

本集團未於財務報告確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
稅項虧損	(114,148)	(119,605)
資產之減值虧損及撥備	(8,283)	(67,130)
	<hr/>	<hr/>
	<u>(122,431)</u>	<u>(186,735)</u>

鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。於二零零七年十二月三十一日，所有稅項虧損可無限期結轉。於二零零六年十二月三十一日，計入未確認稅項虧損之虧損為約港幣9,283,000元，將於二零一零年到期。有該等稅項虧損之附屬公司已於本年內出售。

本公司

於二零零七年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣80,191,000元（二零零六年：港幣67,773,000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。

30. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本公司董事會預期應收附屬公司款項港幣131,440,000元（二零零六年：港幣144,873,000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。

31. 股本

	二零零七年		二零零六年	
	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：				
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於一月一日	2,023,505	202,350	1,687,105	168,710
發行新股份 (附註a)	—	—	332,000	33,200
行使購股權	41,464	4,146	4,400	440
供股 (附註b)	607,051	60,706	—	—
於十二月三十一日	2,672,020	267,202	2,023,505	202,350

附註：

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

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

- (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。

32. 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。

(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。

(x) 根據計劃可予發行的股份

截至二零零七年十二月三十一日，根據計劃可予發行的股份總數約為156,763,000股，佔本公司全部已發行股本約5.9%。

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

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

於二零零七年十二月三十一日可行使之購股權數目為7,244,856(二零零六年：40,300,000)。

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

於二零零四年三月八日及二零零四年九月二十八日授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，本公司董事會認為該模式乃現存可供估計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31(b))。

33. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第32至33頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	特殊 股本儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零六年一月一日	939,273	402	—	8,711	(942,941)	5,445
年內淨虧損	—	—	—	—	(23,049)	(23,049)
削減股本	(939,273)	—	965	—	938,308	—
發行新股	66,400	—	—	—	—	66,400
發行新股應佔交易成本	(694)	—	(965)	—	—	(1,659)
行使購股權所發行之股份	1,439	—	—	(729)	—	710
沒收之購股權	—	—	—	(916)	916	—
於二零零六年十二月 三十一日						
及二零零七年一月一日	67,145	402	—	7,066	(26,766)	47,847
年內淨虧損	—	—	—	—	(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
於二零零七年十二月 三十一日	212,096	402	—	1,012	(41,168)	172,342

34. 承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	2,513	1,993
第二至第四年	1,990	3,371
	<u>4,503</u>	<u>5,364</u>

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。

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	1,391	544
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,653	802
超過五年	—	700
	<u>3,044</u>	<u>2,046</u>

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。

35. 收購附屬公司

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（見附註37(c)）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
銀行結餘及現金	588	287	875
貿易及其他應付款項	(2,340)	(299)	(2,639)
應付關連公司款項	(16,422)	(3,305)	(19,727)
銀行貸款	(11,220)	—	(11,220)
	<u>48,814</u>	<u>31,050</u>	<u>79,864</u>
少數股東權益	(23,214)	(1,206)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)	(2,814)
	<u>25,600</u>	<u>27,030</u>	<u>52,630</u>
總代價，以下列方式支付：			
現金	25,600	15,000	40,600
遞延代價	—	12,030	12,030
	<u>25,600</u>	<u>27,030</u>	<u>52,630</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已支付現金代價	(25,600)	(15,000)	(40,600)
所收購銀行結餘及現金	588	287	875
	<u>(25,012)</u>	<u>(14,713)</u>	<u>(39,725)</u>

36. 出售附屬公司

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。

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
銀行結餘及現金	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	7,688	—	7,688
已變現儲備	(1,244)	—	(1,244)
出售盈利	32,003	19,724	51,727
	<u>49,076</u>	<u>44,661</u>	<u>93,737</u>
以下列方式支付			
於葡萄牙誠通20%權益（附註17）	49,076	—	49,076
現金代價	—	44,661	44,661
	<u>49,076</u>	<u>44,661</u>	<u>93,737</u>
出售產生之現金流入（流出）淨額			
現金代價	—	44,661	44,661
所出售之銀行結餘及現金	(326)	(245)	(571)
	<u>(326)</u>	<u>44,416</u>	<u>44,090</u>

37. 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	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
聯營公司：			
葡萄牙誠通	顧問及服務收入	3,580	—
蘇州南達 (附註)	利息收入	458	—
一家附屬公司之少數股東：			
北京興合動力投資管理 有限公司 (「北京興合」)	利息收入	—	18

附註：年內，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元及人民幣8,000,000元 (相等於約港幣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、按年利率7厘計息及須於二零零八年三月三十一日前償還。有關利息自二零零八年一月一日起改為7.47厘。截至二零零七年十二月三十一日止年度，尚無償還為數港幣9,050,000元之本金額及為數港幣578,000元之利息。

該筆為數人民幣8,000,000元 (相等於約港幣8,480,000元) 之貸款為無抵押、按年利率7厘計息及須於二零零七年六月三十日償還。本金額連同利息為數人民幣307,000元 (相等於約港幣316,000元) 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，於從二零零七年六月二十日至二零零七年十二月三十一日期間之利息總額為港幣458,000元。

- (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訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣24,000,000元。交易已於二零零七年十二月三十一日完成，而截至二零零七年十二月三十一日，本集團尚欠北京興合合共人民幣7,200,000元 (相等於約港幣7,632,000元) 之款項。
- (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17、22及25項中。

(e) 董事及其他主要管理人員年內之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期僱員福利	4,014	4,160
離職後福利	66	66
	<u>4,080</u>	<u>4,226</u>

(f) 發行股份予主要股東之詳情於附註32中披露。

38. 主要非現金交易

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。

管理層討論及分析

截至二零零五年十二月三十一日止年度之管理層討論與分析

A. 財務業績

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，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）。每股虧損港幣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。

B. 業務回顧

1. 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。

2. 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。雖然上訴被拒絕，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2,470萬美元（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。

3. 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。隨著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。

4. 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。

5. 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1.15億元（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。

C. 前景展望

於本年度，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。

D. 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。

E. 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。

F. 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）。

G. 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。

H. 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。

I. 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）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之管理層討論與分析

A. 財務業績

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。

B. 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。

1. 物業發展

1) 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。

2) 湖州萬港公司

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（「湖州萬港公司」）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萬港公司註冊資本繳付出資額約人民幣2,250萬元。在收購後及截至二零零六年十二月三十一日止，本集團已對湖州萬港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。

3) 收購西安及洛陽中國公司

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

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

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

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

上述收購的其他詳情載於本公司在二零零七年三月二十二日發表的公佈內。

2. 物業投資

1) 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。

2) 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。

3. 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。

C. 供股

於二零零七年一月九日，董事會宣佈本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價，透過發行不少於607,051,490股股份集資不少於約港幣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。

D. 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。

E. 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。

F. 資本負債比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣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）。

G. 流動資金及資本來源

於回顧年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣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）。

H. 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。

I. 僱員及薪酬政策

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

本公司設有一項購股權計劃，可授出購股權予合資格僱員以認購本公司股份。購股權之詳情載於綜合財務報告附註第34項。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之管理層討論與分析**A. 財務業績**

二零零七年乃本集團步入拓展業務及規模的年度。本集團繼過去數年成功重組工作及策略性轉型之後，於回顧年度內，本集團運用重組後的資產實力，擴充資產及投資新商機，以達致未來的增長。本集團於二零零七年通過供股募集資金約港幣2億元，用作一般營運資金及日後投資機會。目前本集團之財務狀況穩健，擁有低負債比率，穩健資產負債狀況及高流動性資產。而本集團之股東應佔權益由於二零零六年十二月三十一日約港幣3.7億元增加至於二零零七年十二月三十一日之約港幣6.2億元。

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利淨額約港幣3,600萬元，較二零零六年十二月三十一日止年度顯著增加約港幣2,000萬元或125%。增加主要由於其出售持有海南礦業有限公司（「海南礦業」）之100%權益及西安富祥房地產開發有限公司（「西安富祥」）之52%權益而錄得之出售收益及本集團善用營運資金短期穩健的理財收益所致。

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之持續經營業務營業額約港幣2,500萬元，較截至二零零六年十二月三十一日止年度減少約90%。本集團於該兩年度之營業額主要來自位於中華人民共和國（「中國」）北京的融城物業發展項目（「北京融城」）的銷售收益。

B. 業務回顧

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

在鞏固資本基礎方面，本集團於年內完成一項供股，募集資金約港幣2億元，增強了公司持續穩健發展的基礎。

1. 物業發展

1) 湖州物業發展項目

本集團於二零零六年收購的位於湖州地盤面積約214,000平方米及建築面積約320,000平方米的一個住宅及商業發展項目之50%間接權益，該項目的主要建築已於二零零七年底竣工。該整個項目將由湖州市政府按議定代價購入，將於二零零八年內交付使用，並預計於二零零八年及二零零九年對本集團貢獻利潤。

2) 西安

本集團於二零零七年向誠通控股一間附屬公司以代價人民幣2,560萬元收購西安富祥之52%權益，而西安富祥正在發展位於中國西安之一個商業物業項目。於二零零七年下半年，當該項目仍在發展中，其市場價值已顯著上升。董事會經評估該項目的發展前景及開發利潤測算，認為出售乃本集團在此投資上的最佳選擇。於二零零七年十月完成以較其收購代價溢價約70%之代價向一獨立第三方出售該52%權益。是項出售對本集團貢獻約港幣1,970萬元之稅前利潤。

3) 北京

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

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平方米商舖，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%。二零零七年度為本集團貢獻租金收入人民幣103萬元。

2) 晁業有限公司

本集團之全資附屬公司晁業有限公司擁有32%權益之聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零七年繼續分享位於中國上海之東海中心第二期租金。於二零零七年，東海中心第二期繼續維持高出租率，其全年租金收入約人民幣5,600萬元。

3. 土地資源開發

洛陽

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

4. 策略投資

水泥

本集團自於二零零七年上半年引入在里斯本Euronext交易所上市的國際著名水泥集團CIMPOR-Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.重組水泥業務後，透過轉讓海南礦業全部權益予葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「合營公司」)，於合營公司中擁有20%的股權。目前合營公司主要控股國內山東和蘇州兩間水泥生產公司。於回顧年度內，綜合合營公司股東應佔虧損減除其綜合融資開支港幣2,079萬元後約為港幣349萬元。按權益法合併後股東應佔虧損為約港幣70萬元。為改善國內公

司的資產負債結構，降低財務費用，合營公司擬追加對國內公司的資本金投入，於回顧年度內已完成對山東公司注入資本金人民幣2.7億元，合營公司持有山東公司股權由60%上升到96%。

二零零八年度，合營公司將通過山東公司投資約人民幣6億元，分別在山東新建一條日產5,000噸的新型幹法水泥熟料生產線，在江蘇淮安投資新建一座年產100萬噸的水泥粉磨站，以及為山東公司本部兩條日產2,500噸水泥熟料生產線配套的餘熱發電項目；同時擬追加蘇州公司的資本金並在江蘇、浙江等長三角經濟發達地區的水泥生產企業中物色合適的併購目標。

C. 前景展望

1. 宏觀環境

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

2. 股東背景

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

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

董事會對本集團未來的發展前景充滿信心。

D. 資本負債比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團按少數股東之貸款及其他貸款約港幣1,100萬元，以及總資產約港幣7.35億元為基準計算之資本負債比率為0.02（二零零六年十二月三十一日：0.04）。

E. 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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣3.03億元（二零零六年十二月三十一日：港幣1.22億元），流動資產及流動負債則分別為港幣3.59億元及港幣1.07億元（二零零六年十二月三十一日：分別為港幣2.31億元及港幣1.25億元）。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結存港幣3.03億元中，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。

應付一名少數股東之數額約港幣400萬元乃無抵押、免息及須應要求償還。第三方之其他貸款約港幣700萬元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣360萬元之貸款，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。

F. 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。

G. 人力資源

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

經擴大集團之財務及貿易前景

本集團及湖州萬港公司主要從事物業發展業務。董事相信，注資將增加本集團於湖州萬港公司之股權，有助本集團日後於中國湖州省發掘新投資機會。

重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自本集團最近期刊發之經審核賬目結算日二零零七年十二月三十一日以來，本集團之財政或營運狀況並無任何重大不利變動。

債項

於本通函付印前之最後實際可行日期二零零八年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有未償還銀行貸款約港幣220,000,000元，部分由湖州萬港公司少數股東權益合營擁有人浙江雲廈集團有限公司作出之公司擔保作抵押，另一部分則以湖州萬港公司計入發展中物業於二零零八年三月三十一日賬面值約為港幣126,235,000元之土地使用

權作抵押。於二零零八年三月三十一日，經擴大集團擁有無抵押其他貸款港幣7,510,000元；應付關連公司款項港幣1,587,000元；及應付一家附屬公司少數股東權益合營擁有人款項港幣3,978,000元。

除上文及本通函其他部分披露者以及集團間負債外，經擴大集團於二零零八年三月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事認為，經計及經擴大集團目前可用之內部資源及銀行融資以及注資有關之估計現金流出淨額後，經擴大集團目前具備足夠營運資金，最少足以應付本通函日期起計未來12個月所需。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本可供查閱。



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

本行於下文載列湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港公司」）由成立日期二零零五年十二月二日起至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」），以供載入中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）日期為二零零八年五月二十九日關於建議向湖州萬港公司注資之通函（「通函」）。向湖州萬港公司注資完成後，本公司於湖州萬港公司之股本權益將由50.00%增至67.08%。

湖州萬港公司從事物業發展，於二零零五年十二月二日在中華人民共和國（「中國」）成立。

湖州萬港公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之法定財務報表乃根據中國之適用會計原則及財務規例（「中國公認會計原則」）而編製，已由湖州滙豐聯合會計師事務所審核。該核數師為中國註冊執業會計師。概無審核根據中國公認會計原則編製之湖州萬港公司由成立日期二零零五年十二月二日起至二零零五年十二月三十一日止期間之財務報表。

就本報告而言，湖州萬港公司之管理層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編製湖州萬港公司於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。本行已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對有關期間之相關財務報表進行獨立審核程序。

本行已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱湖州萬港公司於有關期間之相關財務報表。

編製相關財務報表乃湖州萬港公司董事之責任。貴公司董事須對通函(本報告納入其中)之內容負責。本行負責按湖州萬港公司之相關財務報表編製本報告所載財務資料,以便就財務資料提供獨立意見,並向閣下匯報本行之意見。

本行認為,就本報告而言,財務資料真實公平反映湖州萬港公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之具體狀況,以及湖州萬港公司由成立日期二零零五年十二月二日起至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之業績及現金流量。

一. 財務資料

損益表

		截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月 二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	人民幣千元
營業額		—	—	—
銷售成本		—	—	—
毛利		—	—	—
其他收入	6	403	117	—
行政開支		(3,468)	(1,740)	(63)
融資成本	7	—	—	—
除稅前虧損		(3,065)	(1,623)	(63)
稅項	8	—	—	—
年度／期間虧損	9	<u>(3,065)</u>	<u>(1,623)</u>	<u>(63)</u>
每股虧損	11	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	12	979	63	—
流動資產				
發展中物業	13	378,194	189,734	—
建築及其他發展 費用預付款項		312,564	40,100	32,079
其他應收賬款	14	31,895	22,630	77
銀行結存及現金	15	50,783	24,990	317
		<u>773,436</u>	<u>277,454</u>	<u>32,473</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	45,440	21,536	178
預收款項	17	339,559	63,559	—
應付一名合營企業 擁有人款項	18	2,767	2,708	—
		<u>387,766</u>	<u>87,803</u>	<u>178</u>
流動資產淨值		<u>385,670</u>	<u>189,651</u>	<u>32,295</u>
資產總值減流動負債		386,649	189,714	32,295
非流動負債				
銀行貸款	19	200,000	—	—
資產淨值		<u>186,649</u>	<u>189,714</u>	<u>32,295</u>
資本及儲備				
繳入資本	20	191,400	191,400	32,358
累計虧損		(4,751)	(1,686)	(63)
資產淨值		<u>186,649</u>	<u>189,714</u>	<u>32,295</u>

權益變動表

	繳入資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零五年十二月二日 (成立日期)	—	—	—
注資	32,358	—	32,358
期內虧損	—	(63)	(63)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	32,358	(63)	32,295
注資	159,042	—	159,042
年內虧損	—	(1,623)	(1,623)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	191,400	(1,686)	189,714
年內虧損	—	(3,065)	(3,065)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>191,400</u>	<u>(4,751)</u>	<u>186,649</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月 二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	人民幣千元
經營業務現金流量			
除稅前虧損	(3,065)	(1,623)	(63)
調整：			
利息收入	(403)	(117)	—
物業、廠房及設備之折舊	125	6	—
營運資金變動前之經營現金流量	(3,343)	(1,734)	(63)
發展中物業增加	(135,347)	(157,655)	—
其他應付賬款增加	(9,265)	(22,553)	(77)
建築及其他發展費用預付款項增加	(312,564)	(40,100)	(32,079)
貿易及其他應收款項增加	23,904	21,358	178
預收款項增加	276,000	63,559	—
應付一名合營企業擁有人款項增加	59	2,708	—
經營業務所用現金淨額	(160,556)	(134,417)	(32,041)
投資活動現金流量			
購入物業、廠房及設備	(1,041)	(69)	—
已收利息	403	117	—
投資活動(所用)所得現金淨額	(638)	48	—
融資活動所得現金流量			
股東注資	—	159,042	32,358
新造銀行貸款	200,000	—	—
已付利息	(13,013)	—	—
融資活動所得現金淨額	186,987	159,042	32,358
現金及現金等值物增加淨額	25,793	24,673	317
年／期初現金及現金等值物	24,990	317	—
年／期終現金及現金等值物， 即銀行結存及現金	50,783	24,990	317

二. 財務資料附註

1. 一般資料

湖州萬港公司乃根據中國法律成立之私人有限公司。湖州萬港公司董事認為於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日湖州萬港公司為昌和國際有限公司（「昌和國際」）及香港萬山集團有限公司（兩家均為於香港註冊成立之公司）以及浙江雲廈集團有限公司（在中國成立之公司）之共同控制實體。

湖州萬港公司從事物業發展業務。

財務資料以人民幣（「人民幣」）列示，而人民幣亦為湖州萬港公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於編製有關期間之財務資料時，本集團已採納香港會計師公會所頒佈自二零零七年一月一日開始會計期間生效之所有新訂或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。

湖州萬港公司並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈報 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	顧客長期支持計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第9號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後起計年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後起計年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或之後起計年度期間生效。

⁴ 於二零零八年一月一日或之後起計年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七月一日或之後起計年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司不導致失去控制權情況下於一間附屬公司之權益變動之會計處理方法，有關變動將被視為股本權益交易入賬。湖州萬港公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則及詮釋不會對湖州萬港公司之業績及財政狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本常規法編製，並已根據以下所載與香港財務報告準則相符之主要會計政策編製。

收益確認

於日常業務過程中銷售物業之收益（包括銷售發展物業之完成前合約所得之收益）須待符合下列全部條件後方會確認：

- 物業擁有權之絕大部分風險及回報已轉移予買方；
- 既不能保留與一般業權相若程度之持續管理，亦不能保留物業之實際控制權；
- 收益金額能可靠地計量；
- 交易之經濟利益可能將流入湖州萬港公司；及
- 交易已產生或將會產生之成本能可靠地計量。

符合上述準則前從買方收取之按金入數為出售物業所收按金，並納入流動負債。

財務資產之利息收入乃按時間基準，並參照未償還本金額及適用實際利率累計，而實際利率指於財務資產預期可使用年內將估計日後現金收益貼現至該資產賬面淨值之實際比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備之估計可用年期，並考慮其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產時產生之任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額計算）乃計入該項目終止確認之有關期間之損益表。

發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨額之較低者列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接應佔成本及發展期內已撥充資本之借貸成本。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格之資產（需於一段長時間方能達致其原定用途或可供出售者）而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘資產已大致上可作其原定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。將有待用於合資格資產之特定借貸作短期投資賺取之投資收入乃從已撥充資本之借資成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生之有關期間內於損益確認。

資產減值

湖州萬港公司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出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計個別資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）。倘未能估計個別資產之可收回金額，則湖州萬港公司估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折讓率折算至其現值，而該折讓率反映目前資金時間值之市場估量及該項資產之特有風險。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（現金產生單位）賬面值減至其可收回金額。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金額，但增加後之賬面值不得超過以往年度資產（現金產生單位）如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

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有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表內之溢利不同，因其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收益或開支，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。湖州萬港公司之本期稅項乃按現行稅率或結算日時大致上確立之稅率計算。

遞延稅項乃指就資產及負債於財務報表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。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產在其應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額情況下確認。倘於初步確認一項交易中其他資產或負債（除業務合併外）產生之暫時差額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分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，遞延稅項亦於股本處理。

經營租約

倘租約條款將所有權絕大部分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。

湖州萬港公司作為承租人

經營租約之應付租金按租約年期以直線法在損益表扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益亦按租約年期以直線法分攤租金開支。

金融工具

當湖州萬港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（視適用情況而定）。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確認。

金融資產

湖州萬港公司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終止確認。日常買賣指須於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採納之會計政策載於下文。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計未來現金收入（包括構成整體實際利率其中部分之所有已付或已收利率差價、交易成本以及其他溢價或折讓）按金融資產之預期使用年期或（倘適用）較短期間實際折算之利率。

債務工具之收入以實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括其他應收賬款及銀行結存）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

金融資產減值

貸款及應收款項於每個結算日評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產已出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠償還利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益表確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折算之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值虧損後發生之事件有客觀關連，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過倘無確認減值之情況下原本之攤銷成本。

金融負債及股本

湖州萬港公司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以及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明於湖州萬港公司之資產餘下權益經扣除其所有負債後之任何合約。就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計未來現金付款按金融負債之預期使用年期或（倘適用）較短期間實際折算之利率。

利息開支以實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行貸款及應付一名合營企業擁有人之款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

湖州萬港公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之約定權利已屆滿，或金融資產已轉讓及湖州萬港公司已轉讓其金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則將終止確認金融資產。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於損益表確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，將終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於（累計虧損）保留溢利確認。

外幣

編製湖州萬港公司之財務資料時，以有關實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易按交易當日匯率折算為各自之功能貨幣（即有關實體經營業務所在地之主要經濟環境貨幣）。於每個結算日，以外幣計值之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額在其產生期間於損益確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作供款，於僱員已提供服務致令彼等有權獲得供款時支銷。

4. 金融工具

資本風險管理

湖州萬港公司管理其資本，使其能夠持續經營業務，同時透過維持最佳負債股本平衡，以為權益持有人爭取最大回報。

湖州萬港公司之資本結構由債務淨額（包括借款，扣除現金及現金等值物）及權益持有人應佔權益（包括已發行註冊資本及累計虧損）組成。

湖州萬港公司董事定期檢討資本結構。檢討過程包括董事考慮資本成本及各類資本所附風險。湖州萬港公司會透過派付股息、籌集新資金以及發行新債務或贖回現行債務平衡其整體資本結構。湖州萬港公司於有關期間之整體策略維持不變。

金融工具分類

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值物)	<u>82,678</u>	<u>47,620</u>	<u>394</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>210,207</u>	<u>24,244</u>	<u>178</u>

財務風險管理目標及政策

湖州萬港公司之主要金融工具包括其他應收款項，銀行結存和現金、貿易及其他應付款項、銀行貸款及應付一名合營企業擁有人之款項。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。湖州萬港公司之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。

信貸風險

湖州萬港公司承受之信貸風險主要來自其他應收款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零七年、二零零六年和二零零五年十二月三十一日之責任，湖州萬港公司就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為各資產負債表所列示該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，湖州萬港公司之管理層已於有關期間每個結算日檢討每項其他應收款項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損撥備。就此，湖州萬港公司之董事認為湖州萬港公司之信貸風險已大幅降低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手乃具備高信貸評級之銀行。

湖州萬港公司之信貸風險分散於多個交易對手，故並無承受信貸集中風險。

市場風險

利率風險

湖州萬港公司之現金流量利率風險與其浮息銀行貸款（銀行貸款詳情見附註19）及銀行結存有關係。

湖州萬港公司現時並無任何利率風險對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於結算日之浮息銀行貸款及銀行結存所承受利率風險釐定。就浮息銀行貸款及銀行結存而言，編製有關分析時假設於結算日之未償還金額為於整年內並未償還。向內部主要管理人員匯報利率風險時採用50點子升幅或跌幅作單位，該單位乃管理層對利率可能出現合理變動之評估。

倘利率上調／下調50點子，而所有其他變數維持不變：

- 湖州萬港公司於二零零五年十二月二日至二零零五年十二月三十一日止期間以及截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年有關銀行結存之虧損將分別減少／增加人民幣零元、人民幣125,000元及人民幣254,000元。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度銀行貸款產生之利息開支增加／減少人民幣1,000,000元（二零零六年及二零零五年：不適用），將撥充發展中物業之成本。

主要由於浮息銀行貸款及銀行結存增加，湖州萬港公司本年度對利率之敏感度有所上升。

流動資金風險

管理流動資金風險時，湖州萬港公司監察及維持管理層認為足夠之現金及現金等值物水平，以提供湖州萬港公司營運所需資金，並減輕現金流量波動之影響。管理層監察銀行融資之用途。

湖州萬港公司倚賴中國建設銀行之借款及出售物業所收取按金作為流動資金主要來源。貴公司管理層預期可向湖州萬港公司提供足夠資金來源，使其可償還於可見將來到期之全部財務責任及管理其流動資金狀況。

下表詳列湖州萬港公司金融負債之剩餘合約期限。就非衍生金融負債而言，下表乃根據湖州萬港公司可被要求付款之最早日期當日金融負債之未貼現現金流量編製。下表包括利率及本金現金流量。

流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率 %	按要求 人民幣千元	少於一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月至		未貼現 現金流量	
					一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零零七年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	-	-	-	-	7,440	-	7,440	7,440
有抵押銀行貸款	6.93	-	-	-	-	214,707	214,707	200,000
應付一名合營企業擁有人款項	-	2,767	-	-	-	-	2,767	2,767
		<u>2,767</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,440</u>	<u>214,707</u>	<u>224,914</u>	<u>210,207</u>
二零零六年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	-	-	-	-	21,536	-	21,536	21,536
應付一名合營企業擁有人款項	-	2,708	-	-	-	-	2,708	2,708
		<u>2,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,536</u>	<u>-</u>	<u>24,244</u>	<u>24,244</u>
二零零五年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付款項	-	-	-	-	178	-	178	178
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>178</u>	<u>-</u>	<u>178</u>	<u>178</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按可供參考現時市場交易之價格或利率，運用貼現現金流量分析為本之公認定價模式釐定。

董事認為，於財務資料內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

5. 業務及地區分部資料

湖州萬港公司從物業發展之單一業務。由於湖州萬港公司之營業額及業績以及分部資產賬面值及物業、廠房及設備添置均大部分源於或位於中國，因此並無呈列上述各項之地區市場分析。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元
利息收入	<u>403</u>	<u>117</u>	<u>-</u>

7. 融資成本

	截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	人民幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	13,013	—	—
減：撥充發展中物業成本之金額	(13,013)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 稅項

由於湖州萬港公司於有關期間並無產生應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

稅項對賬表載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	<u>(3,065)</u>	<u>(1,623)</u>	<u>(63)</u>
適用於湖州萬港公司之33%稅率	1,011	536	21
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>(1,011)</u>	<u>(536)</u>	<u>(21)</u>
年度／期間稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零七年三月十六日，中國根據中華人民共和國國家主席頒令第63號頒佈中國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例。自二零零八年一月一日起，若干附屬公司之稅率將因新稅法及實施條例由33%更改為25%。

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，湖州萬港公司有用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為人民幣4,751,000元、人民幣1,686,000元及人民幣63,000元。由於涉及之金額並不重大，故尚未確認該等虧損之遞延稅項資產。該等稅項虧損於二零一二年前逐步到期。

9. 年度／期間虧損

	截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	
年度／期間虧損已扣除：			
物業、廠房及設備之折舊	125	6	—
匯兌虧損	59	138	63
租賃物業之最低租金付款	51	50	4
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	9	—	—
員工成本(包括董事酬金)(附註)	851	500	—
及已計入：			
利息收入	<u>403</u>	<u>117</u>	<u>—</u>

附註：所示金額已扣除下列撥充發展中物業成本之開支：

	截至十二月三十一日 止年度		二零零五年 十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	
員工成本 (包括董事酬金)	<u>879</u>	<u>321</u>	<u>—</u>

10. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			
	其他酬金			總計 人民幣千元
袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元		
楊黎明	—	94	9	103
樓慶生	—	94	—	94
葉麗亞	—	56	—	56
王洪信	—	56	—	56
李雲	—	56	—	56
龔衛明	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>356</u>	<u>9</u>	<u>365</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

其他酬金

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊黎明	—	24	—	24
樓慶生	—	24	—	24
葉麗亞	—	24	—	24
王洪信	—	24	—	24
李雲	—	24	—	24
高曉東	—	—	—	—
戴丹	—	—	—	—
龔衛明	—	—	—	—
	—	120	—	120

二零零五年十二月二日至

二零零五年十二月三十一日止期間

其他酬金

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊黎明	—	—	—	—
樓慶生	—	—	—	—
葉麗亞	—	—	—	—
高曉東	—	—	—	—
戴丹	—	—	—	—
龔衛明	—	—	—	—
	—	—	—	—

(ii) 僱員酬金

五名最高薪人士包括四名(二零零六年:四名;二零零五年:無)湖州萬港公司董事,彼等之酬金詳情載於上文。餘下一名(二零零六年:一名;二零零五年:無)人士之薪酬詳情如下:

	截至十二月三十一日 止年度	二零零五年 十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
薪金及其他津貼	102	102
退休福利計劃供款	—	—
	102	102

於有關期間內，湖州萬港公司並無付予董事或五名最高薪僱員任何酬金，以作為吸引彼等加盟湖州萬港公司或加盟後之獎金，或作為失去職位之補償。概無湖州萬港公司董事於有關期間內放棄任何酬金。

11. 每股虧損

湖州萬港公司於有關期間內概無任何已發行股本，故並無列示每股虧損。

12. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定裝置 及設備 人民幣千元
成本	
於成立日期、二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	—
添置	69
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	69
添置	1,041
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	1,110
	<hr/>
累計折舊	
於成立日期、二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	—
年內撥備	6
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	6
年內撥備	125
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	131
	<hr/>
賬面淨值	
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零六年十二月三十一日	63
	<hr/> <hr/>
於二零零七年十二月三十一日	979
	<hr/> <hr/>

上述物業、廠房及設備之折舊以直線法按年率20%計算。

13. 發展中物業

人民幣千元

成本

於成立日期、二零零五年十二月三十一日

及二零零六年一月一日

—

添置

189,734

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日

189,734

添置

188,460

於二零零七年十二月三十一日

378,194

該等物業位於中國，並根據長期租賃持有。

於二零零七年十二月三十一日，包括價值人民幣114,759,000元之發展中物業之土地使用權已抵押，作為湖州萬港公司銀行貸款之抵押品（見附註19）。

14. 其他應收賬款

其他應收賬款內包括向一名第三方作出人民幣14,669,000元（二零零六年：人民幣14,669,000元；二零零五年：無）之墊款。該墊款為無抵押、免息及預期於結算日後十二個月內償還。

15. 銀行結存及現金

現金及銀行結存包括湖州萬港公司所持有之現金及原本到期日為三個月或以下之短期銀行存款，其利息亦按市場年利率0.72厘（二零零六年：0.72厘）計算。

現金及銀行結存均以不可於國際市場上自由兌換之人民幣計值。人民幣匯率由中國政府釐定，以及該等匯出中國之資金須受到中國政府所頒佈之外匯管制所監管。

16. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
應付貿易賬款	1,340	6,531	—
其他應付賬款	<u>44,100</u>	<u>15,005</u>	<u>178</u>
	<u><u>45,440</u></u>	<u><u>21,536</u></u>	<u><u>178</u></u>

應付貿易賬款於有關期間內各個結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
即期（一個月內）	1,051	2,427	—
一至三個月	198	3,814	—
超過三個月	91	290	—
	<u>1,340</u>	<u>6,531</u>	<u>—</u>

17. 預收款項

有關款項即事先收取向當地政府代表湖州經濟開發區管理委員會出售物業之銷售所得款項。

18. 應付一名合營企業擁有人款項

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
香港萬山集團有限公司	<u>2,767</u>	<u>2,708</u>	<u>—</u>

有關款項為無抵押、免息及按要求付還。

19. 銀行貸款

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於一年後但兩年內償還之 有抵押銀行貸款	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

銀行貸款按年利率6.93厘計息，此利率較中國銀行提供之年利率高10厘，並每十二個月重新定價。

銀行貸款以包括湖州萬港公司發展中物業之土地使用權作抵押，並由湖州萬港公司另一位合營企業擁有人浙江雲廈集團有限公司作擔保。

20. 繳入資本

	實繳註冊資本 人民幣千元
於成立日期 注資	— 32,358
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日 注資	32,358 159,042
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日	<u>191,400</u>

21. 經營租賃承擔

於有關期間內各個結算日，湖州萬港公司根據不可註銷經營租賃到期應付之未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
一年內	<u>60</u>	<u>46</u>	<u>46</u>

經營租賃付款為就湖州萬港公司之辦公室物業應付之租金。租期協定約為一年。

租賃付款金額固定，以及並無就或然租金付款訂立任何安排。

22. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
發展中物業之資本開支：			
已訂約但未撥備	—	195,166	—
已授權但未訂約	<u>19,282</u>	<u>180,973</u>	—
	<u>19,282</u>	<u>376,139</u>	—

三. 結算日後事項

二零零七年十二月三十一日後，發生了以下重大事項：

- (a) 於二零零八年五月，湖州萬港公司繳入資本增加人民幣10,600,000元。湖州萬港公司之所有合營夥伴根據彼等各自股權百分比向湖州萬港公司注入額外繳入資本。
- (b) 於二零零八年三月二十八日，貴公司之間接全資附屬公司昌和國際、湖州萬港公司50%合營夥伴已與湖州萬港公司訂立注資協議。根據此協議，昌和國際同意向湖州萬港公司之註冊資本額外注入人民幣104,800,000元，而湖州萬港公司其他合營夥伴將不會向湖州萬港公司注入任何額外資本。經考慮上述附註(a)之影響後，向湖州萬港公司額外注資完成後，昌和國際持有湖州萬港公司之股本權益將由50.00%增加至67.08%。貴公司董事認為，注資完成後，昌和國際將取得湖州萬港公司財務及經營政策之控制權，而湖州萬港公司將自此成為貴公司擁有67.08%權益之附屬公司。直至本報告日期，注資尚未完成並有待貴公司股東批准。

四. 結算日後財務報表

湖州萬港公司並無編製二零零七年十二月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國誠通發展集團有限公司
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年五月二十九日

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本可供查閱。



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

致中國誠通發展集團有限公司各董事有關未經審核備考財務資料之會計師報告

本行就中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）以及湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港公司」，連同 貴集團統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以便就 貴集團向湖州萬港公司注資人民幣104,800,000元之建議可能如何影響所呈列財務資料提供資料，以供載入 貴公司所刊發日期為二零零八年五月二十九日之通函（「通函」）附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，完全屬 貴公司董事之責任。

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

意見基準

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

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

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

- 經擴大集團於二零零七年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況；或
- 經擴大集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度或往後任何期間之業績及現金流量。

意見

本行認為：

- (a) 未經審核備考財務資料經由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整誠屬合適。

此致

中國誠通發展集團有限公司
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零八年五月二十九日

編製隨附經擴大集團未經審核備考財務資料旨在說明 貴集團向湖州萬港公司注資人民幣104,800,000元之建議（「非常重大收購」）帶來之影響。非常重大收購完成後，本公司將間接擁有湖州萬港公司67.08%權益。備考財務資料乃根據本公司於非常重大收購完成後將取得湖州萬港公司控制權之假設而編製。

於二零零八年五月，所有合營企業擁有人按各自擁有權益比例向湖州萬港公司注資，使其繳入資本增加人民幣10,600,000元（相當於港幣11,236,000元）。由於有關注資並非由非常重大收購直接引起，故並無就此作出備考調整。編製經擴大集團備考財務資料時，就經擴大集團備考綜合資產負債表而言，乃假設非常重大收購已於二零零七年十二月三十一日完成，而就經擴大集團備考綜合損益表及備考綜合現金流量表而言，則假設非常重大收購已於二零零七年一月一日完成。本公司董事認為，非常重大收購完成後，本集團將可控制湖州萬港公司之財務及營運決策。根據注資協議，本集團向湖州萬港公司作出之額外資本貢獻人民幣104,800,000元（相當於港幣111,088,000元）不得用作發展及經營湖州項目，湖州項目產生之一切溢利或虧損將由本集團及少數權益持有人注資進行前之股權比例攤分，本集團及少數權益持有人各佔50%。備考財務資料所呈列少數股東權益乃按此基準計算。

就未經審核備考財務資料而言，未經審核備考綜合資產負債表分別採用二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日之收市匯率人民幣1.00元兌港幣1.00元及人民幣1.00元兌港幣1.06元將人民幣金額換算為港幣，而未經審核備考綜合損益表及現金流量表則採用平均匯率人民幣1.00元兌港幣1.03元換算。

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表按照上市規則第4.29條編製，以說明非常重大收購猶如已於二零零七年十二月三十一日進行所帶來影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據摘錄自本公司已刊發截至二零零七年十二月三十一日止年度年報之本公司於二零零七年十二月三十一日經審核綜合資產負債表以及摘錄自本通函附錄二有關湖州萬港公司財務資料之會計師報告之湖州萬港公司於二零零七年十二月三十一日資產負債表編製，並已就非常重大收購作出(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之備考調整。因此，編製經擴大集團之未經審核綜合資產負債表僅供說明用途，並由於其假定性質，有關資料未必能真實反映經擴大集團於二零零七年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團 港幣千元	湖州		備考經擴大 集團總計 港幣千元
		萬港公司 港幣千元	備考調整	
			港幣千元	
			(附註1)	(附註2)
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,232	1,038		4,270
投資物業	83,740	—		83,740
於聯營公司之權益	41,599	—		41,599
應收一間聯營公司款項	139,874	—		139,874
於一間共同控制 實體之權益	103,881	—	(103,881)	—
受限制銀行結存	4,200	—		4,200
	<u>376,526</u>	<u>1,038</u>		<u>273,683</u>
流動資產				
持作出售物業	32,678	—		32,678
發展中物業	—	400,886	9,914	410,800
建築及其他發展 費用預付款項	—	331,318		331,318
貿易及其他應收款項	7,959	33,809		41,768
應收票據	5,035	—		5,035
應收聯營公司款項	9,724	—		9,724
應收關連公司款項	4,741	—		4,741
銀行結存及現金	298,626	53,830		352,456
	<u>358,763</u>	<u>819,843</u>		<u>1,188,520</u>

	本集團 港幣千元	湖州	備考調整		備考經擴大 集團總計
		萬港公司 港幣千元	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付款項	54,825	48,167			102,992
出售物業所收按金	11,410	—			11,410
預收款項	—	359,933			359,933
應付關連公司款項	17,084	—			17,084
應付一名合營企業 擁有人款項	—	2,933		(2,933)	—
應付附屬公司少數 權益擁有人款項	3,978	—		2,933	6,911
應付稅款	12,505	—			12,505
其他無抵押貸款	7,196	—			7,196
	<u>106,998</u>	<u>411,033</u>			<u>518,031</u>
流動資產淨值	<u>251,765</u>	<u>408,810</u>			<u>670,489</u>
總資產減流動負債	<u>628,291</u>	<u>409,848</u>			<u>944,172</u>
非流動負債					
銀行貸款	—	212,000			212,000
遞延稅項	4,737	—			4,737
	<u>4,737</u>	<u>212,000</u>			<u>216,737</u>
資產淨值	<u><u>623,554</u></u>	<u><u>197,848</u></u>			<u><u>727,435</u></u>
資本及儲備					
股本／繳入股本	267,202	186,560	(186,560)		267,202
儲備	356,352	11,288	(11,288)		356,352
本公司股東應佔 權益	<u>623,554</u>	<u>197,848</u>			<u>623,554</u>
少數股東權益	—	—	103,881		103,881
	<u><u>623,554</u></u>	<u><u>197,848</u></u>			<u><u>727,435</u></u>

附註：

1. 已作出以下調整：(1)撥回分類為50%共同控制實體之湖州萬港公司權益，並按權益基準計入本集團；(2)就湖州萬港公司50%少數權益擁有人應佔資產淨值入賬；(3)將湖州萬港公司發展中物業之價值調整港幣9,914,000元，即於二零零六年收購湖州萬港公司50%股權之成本超出所收購資產淨值當時之賬面值差額之上調影響，按湖州萬港公司所有資產及負債將於非常重大收購完成後逐項綜合入賬為基準計算；及(4)與湖州萬港公司之繳足股本及儲備對銷。本公司董事認為，於二零零六年收購湖州萬港公司50%股權乃旨在收購一項作為發展中物業項目之資產，而並非收購業務，故並無納入香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號「業務合併」範圍，已按此基準作出備考調整。

根據注資協議，注資不得用作發展及經營湖州項目，湖州項目產生之一切溢利或虧損將由本集團及少數權益持有人注資進行前之股權比例攤分，本集團及少數權益持有人各佔50%。按此基準，少數權益應佔湖州萬港公司於非常重大收購完成後（猶如其已於二零零七年十二月三十一日進行）之資產淨值並無變動。

2. 已作出調整將應付一名合營企業擁有人款項重新分類為應付附屬公司少數權益擁有人款項。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表按照上市規則4.29條編製，以說明非常重大收購猶如於本集團財政年度開始日期二零零七年一月一日已進行所帶來影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表乃根據摘錄自本公司已刊發截至二零零七年十二月三十一日止年度年報之本公司經審核綜合損益表以及摘錄自本通函附錄二有關湖州萬港公司財務資料之會計師報告之湖州萬港公司截至二零零七年十二月三十一日止年度損益表編製，並已就非常重大收購作出(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之備考調整。因此，編製經擴大集團之未經審核綜合損益表僅供說明用途，並由於其假定性質，有關資料未必能真實反映經擴大集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

	本集團 港幣千元	湖州 萬港公司 港幣千元	備考調整		備考經擴 大集團總計 港幣千元
			港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	
持續經營業務					
營業額	25,365	—			25,365
銷售成本	(20,344)	—			(20,344)
毛利	5,021	—			5,021
其他收入	21,099	416			21,515
銷售費用	(800)	—			(800)
行政費用	(29,159)	(3,572)			(32,731)
投資物業之公平值增加	1,460	—			1,460
出售附屬公司之收益	19,724	—			19,724
融資成本	(1,296)	—			(1,296)
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		—
除稅前溢利(虧損)	13,877	(3,156)			12,196
稅項	(9,109)	—			(9,109)
持續經營業務之 年度溢利(虧損)	4,768	(3,156)			3,087
已終止經營業務 已終止經營業務之 年度溢利(虧損)	32,011	—			32,011
年度溢利(虧損)	36,779	(3,156)			35,098
應佔：					
本公司股東	35,945	(3,156)	1,475	1,578	35,842
少數股東權益	834	—		(1,578)	(744)
	36,779	(3,156)			35,098

附註：

1. 假設非常重大收購已於二零零七年一月一日完成及湖州萬港公司將綜合入賬，則就撥回按權益法入賬之截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔湖州萬港公司業績作出調整。
2. 有關調整確認湖州萬港公司少數權益擁有人應佔湖州萬港公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績。根據注資協議，湖州項目產生之一切溢利或虧損將由本集團及湖州萬港公司少數權益擁有人按注資完成前之股權比例攤分。因此，少數權益應佔虧損將為湖州萬港公司截至二零零七年十二月三十一日止年度虧損之50%。

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表按照上市規則第4.29條編製，以說明非常重大收購猶如於本集團財政年度開始日期二零零七年一月一日已進行所帶來影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本公司已刊發截至二零零七年十二月三十一日止年度年報之本公司經審核綜合現金流量表以及摘錄自本通函附錄二有關湖州萬港公司財務資料之會計師報告之湖州萬港公司現金流量表編製，並已就非常重大收購作出(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之備考調整。因此，編製經擴大集團之未經審核綜合現金流量表僅供說明用途，並由於其假定性質，有關資料未必能真實反映經擴大集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

	本集團 港幣千元	湖州 萬港公司 港幣千元	備考調整		備考經擴大 集團總計 港幣千元
			港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	
經營業務現金流量					
除稅前溢利(虧損)	45,888	(3,156)	1,475		44,207
調整：					
利息收入	(5,029)	(416)			(5,445)
利息開支	1,296	—			1,296
出售附屬公司收益	(51,727)	—			(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)		—
物業、廠房及設備之折舊	1,871	129			2,000
投資物業之公平值增加	(1,460)	—			(1,460)
持作出售物業撥備	8,283	—			8,283
營運資金變動前之					
經營現金流量	1,294	(3,443)			(2,149)
存貨增加	(1,882)	—			(1,882)
發展中物業增加	(765)	(143,468)			(144,233)
持作出售物業減少	7,547	—			7,547
貿易及其他應收					
款項增加	(10,630)	(9,821)			(20,451)
建築及其他發展					
費用預付款項	—	(331,318)			(331,318)
應收票據增加	(4,035)	—			(4,035)
貿易及其他應付					
款項增加	7,004	25,338			32,342
出售物業所收按金增加	10,355	—			10,355
預收款項增加	—	292,560			292,560
應付一名合營企業					
擁有人款項增加	—	63			63
經營業務所得(所用)					
現金流量	8,888	(170,089)			(161,201)
已付中國企業所得稅	(14,993)	—			(14,993)
經營業務所用					
現金流量淨額	(6,105)	(170,089)			(176,194)

	本集團 港幣千元	湖州 萬港公司 港幣千元	備考調整		備考經擴大 集團總計 港幣千元
			港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	
投資活動現金流量					
收購附屬公司	(39,725)	—		24,990	(14,735)
購入一間附屬公司					
額外權益	(17,808)	—			(17,808)
出售附屬公司	44,090	—			44,090
購入物業、廠房及設備	(1,632)	(1,103)			(2,735)
給予聯營公司之墊款	(9,724)	—			(9,724)
購入一項投資物業	(436)	—			(436)
應收一間聯營公司					
款項還款	8,731	—			8,731
應收一間附屬公司少數					
股東款項減少	1,416	—			1,416
已收利息	5,029	416			5,445
投資活動所用現金淨額	(10,059)	(687)			14,244
融資活動現金流量					
供股所得款項	200,328	—			200,328
已付股份發行開支	(6,738)	—			(6,738)
購股權獲行使時發行股份	10,159	—			10,159
一間關連公司償還貸款	(4,953)	—			(4,953)
應付關連公司款項增加	3,705	—			3,705
新造銀行貸款	—	212,000			212,000
償還銀行貸款	(9,000)	—			(9,000)
已付利息	(1,296)	(13,794)			(15,090)
融資活動所得現金淨額	192,205	198,206			390,411
現金及現金等值物					
增加淨額	176,041	27,430			228,461
年初現金及現金等值物	118,539	24,990		(24,990)	118,539
匯兌差額	4,046	1,410			5,456
年終現金及現金等值物	298,626	53,830			352,456

附註：

1. 假設非常重大收購已於二零零七年一月一日完成及湖州萬港公司將綜合入賬，則就撥回按權益基準入賬之應佔湖州萬港公司業績作出調整。
2. 有關調整顯示收購湖州萬港公司產生之現金流入淨額。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就經擴大集團於二零零八年三月三十一日所持物業權益所進行估值發出之函件及估值證書，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

茲遵照中國誠通發展集團有限公司（以下稱為「貴公司」）要求吾等評估該等物業權益（詳情請參閱下文之估值概要）之指示，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供二零零八年三月三十一日（以下稱為「估值日」）各項物業權益之市場價值之意見。

根據吾等之理解，本估值文件將就有關注資湖州萬港聯合置業有限公司（以下稱為「湖州萬港公司」）之建議而用作參考用途，並供載入將由貴公司刊發之通函。

本函件作為吾等估值報告之一部分，識別已獲估值之該等物業，闡明吾等估值之依據和方法，列出吾等之估值過程中使用之假設和業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等就各項物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「估計某項物業權益於估值日，由自願買方及自願賣方在有關物業於市場內適當推銷後，在知情、審慎及非被迫之情況下，經公平磋商而交易之款額」。

吾等對該等物業進行估值時，對各項物業作個別考慮。吾等並未考慮該等物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式提呈出售對價值構成之任何影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會發表之香港物業資產評估指引（二零零五年第一版）進行，並且按照普遍接受之評估程序和慣例進行，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港聯合交易所有限公司頒佈之應用指引第12項。

估值方法

為評估第一項物業（持作投資之倉庫綜合建築物）之市值，鑑於該等樓宇及其構築物之性質使然，現時並無同類銷售交易可資比較，故該物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，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）。缺乏已知以可資比較銷售為基礎之市場之情況下，折舊重置成本法一般可就物業提供最為可靠之價值指標。

為評估第二項物業（持作投資之商用物業）之市值，吾等採用投資法，考慮該物業之現行租金及撥回收入潛力，且不涉及任何溢利預測。

為評估第三項物業（湖州萬港公司持作發展之物業）之市值，吾等採用直接比較法，假設物業權益可在現況下交吉出售，並參考有關市場可供比較之銷售個案或求售案例以及考慮到吾等所獲取之發展建議書。此外，吾等亦考慮已用建築成本及完成開發所需支付建築成本，以反映落成發展項目之質素。除市值外，業內慣例亦會提供其「完成後資本價值」之意見作為參考。「完成後資本價值」指假設該物業已於估值日落成，吾等估計該物業之價值。

估值假設

吾等之估值假設各項物業將在公開市場上銷售，沒有延遲條款合同、售後租回、合資合營、管理協議或任何會影響該物業權益價值之類似安排之利益。吾等之估值中並無計算與物業銷售有關和影響物業權益銷售之任何優先購買選擇權或權利，亦無任何形式之強迫銷售之情況。

吾等之估值中並無就任何有關評估之該物業權益上之抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何支出及繳納稅款作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可能影響其價值之產權負擔、限制和繁重支出。

此外，於吾等之估值過程中，吾等已作出以下假設：

- a) 各物業在完全遵照及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。
- b) 各物業在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並維持原有間隔，且無任何未授權修改。
- c) 已就吾等進行估值之各物業取得一切所需同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等獲 貴公司提供多份關於該等物業之業權文件及分別由 貴公司中國法律顧問廣東廣開律師事務所、漢坤律師事務所及浙江銀湖律師事務所（下文簡稱為「中國法律顧問」）編製之法律意見之複印本。吾等並無檢驗該等文件正本以核實所有權及查明是否有改動之情況而並無反映在交予吾等之複印本上。所有文件僅作參考用途。於估值過程中，吾等依賴 貴公司及中國法律顧問就該等物業權益之業權提出之意見。

限制條件

吾等曾視察該等物業之外部情況。然而，吾等並無對該等物業進行結構檢查，亦無對該等物業提供之設施進行任何檢測，故此，吾等無法報告該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或其他結構損壞，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之缺陷。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，但已假設交予吾等之文件及樓面圖則所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況以及有否存在提供有關設施或適當條件等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何重建情況下不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上依賴 貴公司向吾等提供之資料，並接納吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、地盤及樓面面積以及所有其他在識別該等物業時之有關事宜之意見。吾等並無查核原規劃批准，並假設該等物業已根據有關批准建築、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性和準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料中並無遺漏重大資料。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達至有充分依據之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值報告中所列貨幣單位均為人民幣。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴公司、其附屬公司、該等物業或所報告之估值中擁有權益。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室
中國誠通發展集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零零八年五月二十九日

附註：岑志強先生為合資格估值師，彼名列於由香港測量師學會刊發之核准物業估值師名單，可進行估值以供載入或引述於有關收購及合併之上市資料及通函。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業

於二零零八年三月三十一日
在現況下之市值
(人民幣)

第一類－於中國持作投資之物業權益

- | | |
|--|------------|
| 1. 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之
倉庫綜合建築物之土地及樓宇 | 34,000,000 |
| 2. 中國廣東省廣州市荔灣區
德星路9號荔灣廣場3樓C區 | 45,000,000 |

第二類－於中國持作發展之物業權益

- | | |
|--|-------------|
| 3. 位於中國
浙江省湖州市西南分區
19號及20A號土地之
清河嘉園 | 700,000,000 |
|--|-------------|

總計：779,000,000

第一類 – 於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 在現況下之市值
1. 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之倉庫綜合建築物之土地及樓宇	<p data-bbox="340 463 680 597">該物業包括一座佔用一幅地盤面積約為74,451.90平方米(801,400平方呎)之土地之倉庫綜合建築物。</p> <p data-bbox="340 634 680 804">倉庫綜合建築物包括20座一至兩層高辦公室及倉庫樓宇以及作附屬用途之多座建築物。樓宇及建築物於一九六五年至二零零六年期間落成。</p> <p data-bbox="340 840 680 938">該等樓宇之總建築面積約為24,677.96平方米(265,634平方呎)。</p> <p data-bbox="340 974 680 1149">該物業已獲授土地使用權，可作倉儲用途，於二零零七年五月八日到期。然而，根據洛陽市城市總體規劃圖，該物業處於商業／金融用地地區內。</p>	<p data-bbox="718 463 944 661">該物業由租客佔用作倉儲用途，並根據資產租賃合同租用，月租人民幣30,000元，自二零零七年十月一日起為期一年。</p>	<p data-bbox="1060 463 1214 527">人民幣 34,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據洛陽市人民政府於二零零七年六月十四日出具之三份國有土地使用證洛市國用(2007)第05000414至05000416號，該總地盤面積為74,451.90平方米之物業所在土地之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司洛陽城南中儲物流有限公司作倉儲用途，於二零零七年五月八日到期。
- (2) 根據洛陽市房地產管理局所出具日期為二零零八年一月八日之十九份房屋所有權證洛市房權證(2008)字第X423946、X423949至X423957、X423961至X423969、X434399號及日期為二零零八年四月八日之一份洛市房權證(2008)字第X434399號，二十座總建築面積為24,677.96平方米之樓宇所有權歸洛陽城南中儲物流有限公司所有。
- (3) 根據洛陽城南中儲物流有限公司(「甲方」)與中儲發展股份有限公司洛陽分公司(「乙方」)於二零零七年九月十日訂立之資產租賃合同，甲方同意以月租人民幣30,000元向乙方出租甲方持有業權及使用權之物業資產(包括土地使用權及樓宇(房屋所有權證洛市房權證(2008)字第X434399號之樓宇除外)、機器及設備)，作使用、經營及管理用途，自二零零七年十月一日起為期一年。

- (4) 漢坤律師事務所之意見概述如下：
- (a) 洛陽城南中儲物流有限公司擁有該物業之土地使用權以及建於其上樓宇之合法所有權，並有權自由轉讓、出售及抵押該物業。
- (b) 除上文附註3所述租賃合同外，該物業並不受任何按揭或其他產權負擔所限；而其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、其他糾紛或爭議。
- (5) 根據 貴公司提供予吾等之資料及漢坤律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
資產租賃合同	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 在現況下之市值
2. 中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓C區	<p>該物業包括位於荔灣廣場商用／零售平台3樓之商用面積，為約於一九九七年落成之商用／住宅綜合建築物，包括建於6層高商用／零售平台上之8座高層住宅大樓。</p> <p>該物業之已註冊總建築面積約為5,366.34平方米（57,763平方呎）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自一九九四年七月三十日起為期50年，可作商業用途。</p>	<p>該物業由租客佔用，租賃年期由二零零七年六月三日起至二零一零年六月二日止。現時月租為人民幣84,376.14元，不包括管理費。</p>	<p>人民幣 45,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府於二零零一年四月二十九日出具之房地產證穗房地證字第0837802號，總建築面積為5,366.34平方米之該物業擁有權歸 貴公司之全資附屬公司馬麗國際有限公司所有。
- (2) 廣州穗南房產發展有限公司（甲方）與馬麗國際有限公司（乙方）就該物業之擁有權所訂立日期為二零零六年三月一日之和解協議及於廣東省廣州市南方公證處確認，甲方同意及確認，乙方為該物業之合法擁有人，雙方亦同意不得向對方提出進一步索償及／或其他法律責任。
- (3) 根據馬麗國際有限公司（「出租人」）與上海協亨通訊設備股份有限公司（「承租人」）於二零零七年四月／五月訂立之物業租賃合同及其補充協議，出租人同意出租而承租人同意租用該物業，由二零零七年六月三日至二零一零年六月二日為期36個月，月租如下：
 - (a) 二零零七年六月三日至二零零八年六月二日：人民幣84,376.14元
 - (b) 二零零八年六月三日至二零零九年六月二日：人民幣88,594.95元
 - (c) 二零零九年六月三日至二零一零年六月二日：人民幣93,024.70元

- (4) 漢坤律師事務所之意見概述如下：
- (a) 上文附註2所述和解協議符合中國法律及屬有效。
 - (b) 馬麗國際有限公司擁有該物業之適當合法業權，並有權自由轉讓、出售、抵押及出租該物業。
 - (c) 馬麗國際有限公司確認，該物業於二零零七年六月三日至二零一零年六月二日期間租予承租人。馬麗國際有限公司於租賃年期內享有物業租賃合同及其補充協議所載出租人權利。
 - (d) 該物業及物業權益並不涉及任何扣押、按揭、出售或其他糾紛或爭議，亦不受限於任何不尋常合同、條款或條件。
- (5) 根據 貴公司提供予吾等之資料，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

房地產證	有
物業租賃合同	有
物業租賃合同補充協議	有

第二類 – 於中國持作發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 三月三十一日 在現況下之市值																	
3. 位於中國浙江省 湖州市西南分區 19號及20A號土 地之清河嘉園	<p>該物業包括由三幅土地組成之地盤，總地盤面積約為214,394.14平方米(2,307,739平方呎)。</p> <p>該土地計劃發展成為住宅／商用綜合建築物，包括92座用作商業、停車場及其他附屬用途之多層住宅大樓。</p> <p>落成後，除商用及附屬設施外，有關發展項目將提供合共2,936個面積介乎50.00平方米(538平方呎)至125.00平方米(1,346平方呎)之住宅單位及合共964個停車位。</p> <p>建議發展項目之總建築面積約為278,153.90平方米(2,994,048平方呎)，不包括下層結構之建築面積44,557.30平方米(479,615平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>259,318.50</td> <td>2,791,304</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>15,298.40</td> <td>164,672</td> </tr> <tr> <td>附屬</td> <td>3,537.00</td> <td>38,072</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>278,153.90</u></td> <td><u>2,994,048</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	259,318.50	2,791,304	商用	15,298.40	164,672	附屬	3,537.00	38,072	總計	<u>278,153.90</u>	<u>2,994,048</u>	<p>主要發展建築工程已於二零零七年底竣工，該物業現時正進行若干小型建築工程，預期於二零零八年八月或前後竣工。</p>	<p>人民幣 700,000,000元</p>
用途	概約建築面積																			
	(平方米)	(平方呎)																		
住宅	259,318.50	2,791,304																		
商用	15,298.40	164,672																		
附屬	3,537.00	38,072																		
總計	<u>278,153.90</u>	<u>2,994,048</u>																		
	<p>該物業已獲授土地使用權，可作城鎮綜合住宅用途，於二零七六年五月二十三日到期。</p>																			

附註：

- (1) 根據湖州市人民政府於二零零六年六月二十七日出具之三份國有土地使用證湖土國用(2006)第2-9694至2-9696號，該物業之土地使用權已授予湖州萬港聯合置業有限公司(「湖州萬港公司」)，作城鎮綜合住宅用途，於二零零六年五月二十三日到期。
- (2) 吾等已獲悉，於估值日，貴集團擁有湖州萬港公司50%權益。
- (3) 根據湖州市國土資源局與湖州萬港公司所訂立日期為二零零六年五月二十四日之土地使用權出讓合同(湖土讓字2006第81號)，同意該物業之土地使用權授予湖州萬港公司，須受限於以下概述之主要條件：
 - a) 地盤面積 : 214,394.00平方米；
 - b) 允許用途 : 商用及住宅；
 - c) 年期 : 自簽訂土地出讓合同日期起40年(商用)及70年(住宅)；
 - d) 土地出讓費 : 人民幣111,000,000元，包括土地補償費(土地補償費、綠化補償費用、勞工安排費用、國有稅及費用)、當地高等教育費用及再進入土地費用；
 - e) 地積比率 : 1.3至1.5(包括閣樓)；
 - f) 地盤覆蓋程度 : 少於或相等28%；
 - g) 綠化土地比率 : 30%；
 - h) 自然光 : 高於或相等1:1.25(住宅用途)；
 - i) 落成後，該物業應以每平方米人民幣2,500元(按總建築面積計)之單位價售回政府；及
 - j) 建築工程應於二零零九年七月一日或之前完成，不可抗力事件除外。
- (4) 根據湖州市規劃與建設局於二零零六年六月一日出具之建設工程規劃許可證湖建開規(2006)19號，278,100.54平方米比例之建議發展項目之建設工程規劃已遵守城市規劃規定及已獲准動工。
- (5) 根據四份由湖州市規劃與建設局開發區分局於二零零六年八月二十一日、二零零六年八月二十一日及二零零六年九月八日出具之建築工程施工許可證(第330502200608212101號、第330502200608080801號、第330502200608292901號及第330502200609080801號)，281,466.30平方米之建議發展項目之建設土地已獲准動工。
- (6) 根據獲提供之資料，該物業將發展成為住宅／商用綜合建築物，總建築面積約為322,711.20平方米(包括下層結構)，當中259,318.50平方米作住宅用途、15,298.40平方米作商業用途、3,537.00平方米作附屬用途，亦包括合共964個停車位，預期將於二零零八年八月左右落成。

- (7) 吾等獲告知，落成後，建議發展項目將會售予政府，價格仍在磋商中。
- (8) 吾等獲 貴公司進一步告知，該物業由湖州萬港公司於二零零六年五月購買，而截至二零零八年三月已支付之總收購及發展成本約人民幣500,000,000元。
- (9) 於估值過程中，吾等已考慮到估計總發展成本約人民幣600,000,000元及完成發展項目所需未付成本約人民幣185,000,000元。
- (10) 該物業之完成後資本價值約為人民幣803,000,000元。
- (11) 浙江銀湖律師事務所之意見概述如下：
- (a) 湖州萬港公司擁有該物業土地使用權之適當合法所有權，並有權自由轉讓、租賃及按揭土地使用權。
 - (b) 土地使用權附帶以中國建設銀行湖州分行為受益人之按揭。然而，所述按揭尚未登記。根據相關法律及規例，上述按揭之合同將於登記日期起生效。
 - (c) 誠如上文附註3i所述，該物業於落成後售回政府之條件屬法律上有效。根據相關法律及規例，釐定售價所用建築面積將根據該物業落成後之實際量度結果而定。
 - (d) 根據建築工程施工許可證，湖州萬港公司擁有在建樓宇。
 - (e) 湖州萬港公司確認，上述建築工程不受任何按揭或受其他權利所限制。
 - (f) 隨著湖州萬港公司於物業完成時取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後，湖州萬港公司就該等數字取得相關房地產擁有權證應無任何法律障礙。
 - (g) 根據合營協議，股東有權按照其於湖州萬港公司之股權比例分享溢利、風險及虧損。
- (12) 根據湖州萬港公司、昌和國際有限公司、香港萬山集團有限公司及浙江雲廈集團有限公司就增加湖州萬港公司註冊資本人民幣104,800,000元所訂立日期為二零零八年三月二十八日之協議，由湖州萬港公司發展之物業項目清河嘉園產生之所有溢利及虧損將由合營夥伴按注資前之股權比例攤分，即昌和國際有限公司、香港萬山集團有限公司及浙江雲廈集團有限公司分別佔50%、31%及19%；而於注資生效後，由湖州萬港公司發展之所有未來項目產生之溢利及虧損將由合營夥伴按注資生效後之股權比例攤分，即昌和國際有限公司、香港萬山集團有限公司及浙江雲廈集團有限公司分別約佔67.08%、20.41%及12.51%。

- (13) 吾等倚賴 貴公司提供之資料及上述法律意見，並按以下假設編製吾等之估值：
- (a) 該物業將根據吾等獲提供之發展建議書發展，即建議總建築面積約為322,711.20平方米（包括地下結構）之住宅／商用綜合建築物，當中259,318.50平方米作住宅用途、15,298.40平方米作商業用途、3,537.00平方米作附屬用途，亦包括合共964個停車位。
 - (b) 建議發展項目將於二零零八年八月落成。
 - (c) 該物業之設計及建設將遵照當地規劃規定及將獲有關政府部門批准。
 - (d) 有關政府部門將授出發展該物業所需一切同意書、批准及許可證，而不附帶可影響其價值之任何繁重條件，亦不會不合理延遲授出所需同意書、批准及許可證。
- (14) 根據 貴公司提供予吾等之資料及中國法律顧問之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	無

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就經擴大集團於二零零八年三月三十一日持有之物業權益所進行估值發出之函件及估值證書，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：中華人民共和國北京市西城區百萬莊大街9及11號院融城之多個商用、倉儲及停車單位（「該物業」）

指示、目的及估值日期

吾等已根據中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）指示，就 貴公司或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之該物業進行市場估值。吾等確認已視察該物業及作出相關查詢，以及獲得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於二零零八年三月三十一日（「估值日」）之價值，向 閣下提供吾等之意見，以供 貴集團作披露用途。

市值之定義

吾等對該物業之估值相當於其市值。所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所下定義而言，是指自願買家及自願賣家在適當之推銷後於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

估值基準及假設

吾等之估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出之特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低之估計價格。

在吾等就位於中國之物業進行估值時，吾等已假設有關物業已經按每年繳納名義土地使用年費獲授指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團所提供分別關於物業業權及 貴集團於該物業之權益之資料及其中國法律顧問浩天信和律師事務所就該等事項提供之意見。進行物業估值時，吾等假設 貴集團擁有有關物業之可執行業權，並有權自由及不受干擾於獲授之土地使用年期屆滿前使用、佔用或轉讓該物業。

吾等之估值並無考慮該物業欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定以及香港測量師學會刊發之物業估值準則（二零零五年第一版）。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等以直接比較法，參考相關市場上可資比較之銷售個案，或（倘適用）採用投資法，參考現有租約之租金淨額，同時適當考慮該物業之撥回收入潛力。

資料來源

就中國之該物業而言，吾等已獲提供該物業業權之文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定所有權或核實於提交予吾等之副本內可能沒有顯示之任何修訂。

在進行估值時，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及其中國法律顧問浩天信和律師事務所就位於中國之該物業提供之資料，並接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、物業種類、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他有關事項之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之文件所載資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑提供予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供該物業業權之文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以確定所有權或核實於提交予吾等之副本內可能沒有顯示之任何修訂。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下視察該物業內部。然而，吾等並無進行結構測量。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無就任何服務進行測試。除另有指明外，吾等無法進行詳細實地量度以核實該等物業之地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供文件列示之面積乃屬正確。

匯率

除另有指明外，吾等估值內列示之所有金額均以中國法定貨幣人民幣計值。

下文附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場64樓6406室
中國誠通發展集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零零八年五月二十九日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值擁有超過20年經驗。

估值證書

於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年三月三十一日在現況下之資本價值																				
中國北京市西城區百萬莊大街9及11號院融城之多個商用、倉儲及停車單位	<p>該物業包括於二零零五年落成之21層高住宅大樓(加三層地庫)融城之多個商用、倉儲及停車單位。</p> <p>該物業包括分別位於2樓及地庫1層之商用單位、位於地庫2及3層之儲物房,以及位於地庫2層之停車位。</p> <p>該物業多個組成部分之建築面積概述如下:</p> <table border="1" data-bbox="340 995 683 1327"> <thead> <tr> <th data-bbox="340 995 383 1023" rowspan="2">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="516 995 606 1023">建築面積</th> </tr> <tr> <th data-bbox="486 1029 555 1057">平方米</th> <th data-bbox="615 1029 683 1057">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="340 1102 383 1129">商用</td> <td data-bbox="473 1102 555 1129">2,500.07</td> <td data-bbox="615 1102 683 1129">26,911</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 1136 383 1164">倉儲</td> <td data-bbox="486 1136 555 1164">701.44</td> <td data-bbox="628 1136 683 1164">7,550</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 1170 452 1198">地庫停車位</td> <td data-bbox="473 1170 555 1198">2,193.75</td> <td data-bbox="615 1170 683 1198">23,614</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 1204 383 1232">人防</td> <td data-bbox="486 1204 555 1232">378.24</td> <td data-bbox="628 1204 683 1232">4,071</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 1281 394 1308">總計:</td> <td data-bbox="473 1281 555 1308"><u>5,773.50</u></td> <td data-bbox="615 1281 683 1308"><u>62,146</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		平方米	平方呎	商用	2,500.07	26,911	倉儲	701.44	7,550	地庫停車位	2,193.75	23,614	人防	378.24	4,071	總計:	<u>5,773.50</u>	<u>62,146</u>	該物業於估值日為空置。	人民幣 33,800,000元
用途	建築面積																						
	平方米	平方呎																					
商用	2,500.07	26,911																					
倉儲	701.44	7,550																					
地庫停車位	2,193.75	23,614																					
人防	378.24	4,071																					
總計:	<u>5,773.50</u>	<u>62,146</u>																					
<p>該物業已獲授土地使用權,可作住宅、停車位及附屬用途,分別為期七十年、五十年及四十年,並於二零七三年六月二十日、二零五三年六月二十日及二零四三年六月二十日屆滿。</p>																							

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年二月十八日之一份國有土地使用證(2004)第20089號，總地盤面積7,206.33平方米之西城區百萬莊大街9及11號之土地使用權已授予 貴集團之全資附屬公司中實投資有限責任公司，作住宅、停車位及附屬用途，分別為期七十年、五十年及四十年，並於二零七三年六月二十日、二零五三年六月二十日及二零四三年六月二十日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零六年三月二十四日之房屋所有權證第159657號，總建築面積44,123.97平方米之西城區百萬莊大街9號院第1及2座地庫3層至21樓之業權歸中實投資有限責任公司所有。
- (3) 貴集團表示，融城之多個部分已售予第三方，於估值日由中實投資有限責任公司持有之餘下未出售單位概要如下：

用途	樓層	建築面積
商用	2	1,316.36平方米
商用	B1	1,183.71平方米
倉儲	B2	566.98平方米
倉儲	B3	134.46平方米
停車位	B2	2,193.75平方米
人防	B3	378.24平方米
	總計	<u>5,773.50平方米</u>

貴集團進一步表示，於估值日，中實投資有限責任公司已與第三方訂立相關買賣協議，以出售該物業之一部分，詳情概述如下：

用途	樓層	單位	建築面積	代價
商用	2	202	341.65平方米	人民幣4,270,625元
商用	2	203	467.14平方米	人民幣6,446,532元
商用	B1	01	664.29平方米	人民幣2,125,728元

就該等須受多份買賣協議規限之單位進行估值時，吾等已根據上述買賣協議採納合約代價，並假設買賣協議將於適當時候正式訂立。

- (4) 根據第110000410210630號商業牌照，中實投資有限責任公司已註冊成立，其註冊資本為人民幣100,000,000元，經營期間自一九九七年四月十一日至二零三四年四月十日。
- (5) 根據 貴集團之指示，吾等已於二零零七年十二月三十一日就該物業進行市場估值，所得出之資本價值為人民幣33,300,000元。

- (6) 貴集團之法律顧問浩天信和律師事務所已向吾等提供該物業之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 中實投資有限責任公司為合法外資合營企業，經營期自一九九七年四月十六日至二零三四年八月十五日。
 - (ii) 由於中實投資有限責任公司擁有融城之適當國有土地使用證及房屋所有權證，而該物業為融城之一部分，故中實投資有限責任公司合法擁有該物業，可自由轉讓、出售、抵押及出租上述物業。
 - (iii) 中實投資有限責任公司與張子榮、陳黃仙就2樓202室於二零零八年一月十八日訂立之北京市商品房現房買賣合同。
 - (iv) 中實投資有限責任公司與聞佳就2樓203室於二零零八年三月二十日訂立之北京市商品房現房買賣合同。
 - (v) 中實投資有限責任公司與施家豪就地庫1層664.29平方米之樓面面積於二零零八年三月三日訂立之北京市商品房現房買賣合同。
 - (vi) 該物業現時並無出租或抵押予任何第三方。此外，除有關法律意見披露之內容外，中實投資有限責任公司並無就該物業與任何第三方訂立任何權益轉讓協議。
 - (vii) 除有關法律意見披露之內容外，該物業並不涉及任何扣押、查封、出售或出現任何其他爭議或矛盾。
- (7) 根據 貴集團所提供資料，有關業權及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
商業牌照	有

1. 責任聲明

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

2. 董事權益

- (a) 於最後可行日期，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之權益

董事姓名	尚未行使 購股權所涉及 股份數目	概約持股 百分比
顧來雲	3,867,707	0.145%
徐震	725,196	0.027%

- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

- (c) 於最後可行日期，董事概無於自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日）以來經擴大集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，董事概無於自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日）以來由經擴大集團任何成員公司所訂立，且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益

- (a) 於最後可行日期，據董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本公司股東大會表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	股份數目	概約權益百分比
World Gain Holdings Limited	實益擁有人 (附註2)	791,814,913(L)	29.58%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註2)	791,814,913(L)	29.58%
中國誠通控股集團有限公司	受控制法團 (附註2)	791,814,913(L)	29.58%

附註：

- 字母「L」代表該實體於股份之權益。
- World Gain Holdings Limited之全部已發行股本由中國誠通香港有限公司實益擁有，而中國誠通香港有限公司之全部已發行股本則由中國誠通控股集團有限公司實益擁有。根據證券及期貨條例，中國誠通香港有限公司及中國誠通控股集團有限公司均被視為於World Gain Holdings Limited 持有之所有股份中擁有權益。

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

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	概約權益百分比
誠通華達貿易有限公司	香港華達化工有限公司	49股每股面值港幣1元之普通股	49%
華商分銷網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值港幣1元之股份	20%
Galaxy Gain Limited	Ever Lasting Value Securities Limited	17股每股面值1美元之股份	17%
湖州萬港公司	香港萬山集團有限公司	人民幣62,620,000元	20.41%
	浙江雲廈集團有限公司	人民幣38,380,000元	12.51%

- (c) 除本通函所披露者外，據董事所知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於經擴大集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益。

4. 董事服務合約

各董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立任何有關經擴大集團成員公司不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

5. 董事及專家之其他權益

於最後可行日期：

- (i) 董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 董事概無於經擴大集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排（而該等合約或安排於最後可行日期仍具效力，且對經擴大集團整體業務而言屬重大）中擁有任何重大權益；
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iv) 德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司於經擴大集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排（而該等合約或安排於最後可行日期仍具效力，且對經擴大集團整體業務而言屬重大）中擁有任何重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉於任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團成員公司曾訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由Time Add International Limited（作為賣方）與本公司全資附屬公司Talent Dragon Limited（作為買方）所訂立日期為二零零六年六月十五日之買賣協議，內容關於上述買方收購昌和國際之全部已發行股本及由上述賣方或其代表向昌和國際墊支之股東貸款；

- (b) 由World Gain Holdings Limited (「World Gain」)、東英亞洲有限公司 (作為配售代理) 與本公司所訂立日期為二零零六年八月八日之配售及認購協議, 內容關於 (其中包括) World Gain按每股股份港幣0.30元之價格認購合共332,000,000股新股份, 有關詳情載於本公司日期為二零零六年八月八日之公佈;
- (c) 由本公司之全資附屬公司中國誠通水泥集團有限公司 (「誠通水泥」)、CIMPOR Inversiones SA (「CIMPOR」)、葡萄牙誠通 (中國) 水泥有限公司與中國誠通發展集團有限公司所訂立日期為二零零六年十月十二日之認購及股東協議 (「股東協議」), 內容關於成立及經營葡萄牙誠通 (中國) 水泥有限公司 (「合營公司」), 合營公司現時及將會由誠通水泥及CIMPOR分別擁有20%及餘下80%權益。待股東協議之條件達成後, 誠通水泥及CIMPOR將認購合營公司合共207,480,000股新股份, 其中20%將由誠通水泥認購, 而餘下80%將由CIMPOR認購;
- (d) 由誠通水泥及本公司之全資附屬公司世亞置業有限公司 (「世亞置業」) (作為賣方) 與合營公司 (作為買方) 所訂立日期為二零零六年十月十二日之有條件買賣協議 (「海南集團出售協議」), 內容關於誠通水泥及世亞置業向合營公司轉讓海南礦業有限公司 (其持有蘇州南達水泥有限公司註冊資本之71.03%權益) 全部已發行股本, 以支付誠通水泥就誠通水泥根據股東協議之條款將予認購之合營公司20%新股份應付之認購價;
- (e) 由股東協議之相同訂約方所訂立日期為二零零六年十二月二十日之延展協議, 內容關於將達成完成認購合營公司股份之條件之日期由二零零六年十二月三十一日延長至二零零七年六月三十日;
- (f) 由海南集團出售協議之相同訂約方所訂立日期為二零零六年十二月二十日之延展協議, 內容關於將達成完成海南集團出售協議之條件之日期由二零零六年十二月三十一日延長至二零零七年六月三十日;
- (g) 由本公司、World Gain與東英亞洲有限公司就供股所訂立日期為二零零六年十二月二十七日之包銷協議 (已由相同訂約方就修訂供股之若干條款及預期時間表所訂立日期分別為二零零七年一月九日及二零零七年二月二十六日之兩份函件所補充);

- (h) 由本公司全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司（「誠通地產」）與北京興合動力投資管理有限公司（「中實賣方」）所訂立日期為二零零六年十二月二十七日之股權轉讓意向書，內容關於誠通地產建議收購中實賣方於中實投資有限責任公司（「中實」）（由本公司擁有70%權益之間接附屬公司）註冊資本之30%權益，代價為人民幣24,000,000元，而該意向書已由日期為二零零七年一月十七日關於將就上述建議收購事項簽訂正式協議之日期延遲至二零零七年三月三十一日之股權轉讓補充意向書所補充；
- (i) 由東英亞洲有限公司與本公司所訂立日期為二零零七年一月九日之函件協議（「服務協議」），內容關於東英亞洲有限公司就估計總集資金額不少於港幣500,000,000元（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該控股股東之附屬公司所提供資金（如有））之集資建議向本公司提供服務，而作為交換代價，本公司將根據服務協議所載條款及條件配發及發行不多於161,880,397股股份（佔於二零零六年十二月三十一日之已發行股份總額8%）；
- (j) 由西安賣方、中實與陝西銀信西部投資開發有限公司（「陝西銀信」，當時擁有西安收購事項相關西安中國公司之48%股本權益）所訂立日期為二零零七年一月十一日之承諾書；
- (k) 由嘉成企業發展有限公司（「西安賣方」）與中實所訂立日期為二零零七年一月十五日之股權轉讓協議，內容關於以代價人民幣25,600,000元收購西安富祥房地產開發有限公司（「西安中國公司」）註冊資本52%（「西安收購事項」）；
- (l) 由中國新元資產管理公司（「洛陽賣方」）與中實所訂立日期為二零零七年一月二十九日之股權轉讓協議，內容關於以中實應付代價人民幣26,680,000元收購洛陽關林中儲物流中心（「洛陽中國公司」）全部註冊資本（「洛陽收購事項」）；

- (m) 由洛陽賣方與中實就洛陽收購事項所訂立日期為二零零七年一月二十九日之補充協議，據此，倘（其中包括）洛陽收購事項不獲股東批准，洛陽賣方須(a)向中實購回洛陽中國公司全部註冊資本；及(b)向中實退還洛陽中國公司結欠洛陽賣方本金額人民幣2,994,779.1元之債務（以已償還之金額為限）；
- (n) 由洛陽賣方與中實就洛陽收購事項所訂立日期為二零零七年三月十五日之第二項補充協議，以澄清倘洛陽賣方未能支付有關應付之土地出讓金及為洛陽中國公司取得國有土地使用證時，中實在此情況下之權利；
- (o) 由西安賣方、中實與北京草埔園林綠化工程有限公司（「北京草埔」，擁有向陝西銀信購入之西安中國公司48%權益）所訂立日期為二零零七年三月十六日之補充協議，以澄清西安中國公司於二零零六年十二月三十一日結欠西安賣方本金額人民幣26,000,000元之付款條款以及北京草埔之權利及責任；
- (p) 由中實賣方與誠通地產所訂立日期為二零零七年三月二十七日之有條件協議，以誠通地產應付代價人民幣24,000,000元收購中實註冊資本30%；
- (q) 由中實（作為賣方）與北京銀信興業房地產開發有限公司（作為買方）所訂立日期為二零零七年九月二十七日之股權轉讓協議，內容關於出售西安富祥房地產開發有限公司註冊資本52%，代價為人民幣43,360,000元；及
- (r) 注資協議。

8. 專家資歷

以下為曾作出本通函所載意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
保柏國際評估有限公司	註冊專業測量師
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司於本集團任何成員公司之股本中概無擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）。

9. 同意書

德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入彼等各自之意見或函件及／或引述彼等之名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

10. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於本集團業務以外任何與本集團業務直接或間接構成競爭或很可能構成競爭之業務中擁有權益。

11. 備查文件

下列文件由二零零八年五月二十九日起至二零零八年六月十二日（包括該日）於一般辦公時間內在本公司於香港之辦事處香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室以及於股東特別大會上，可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 本集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；

- (3) 德勤•關黃陳方會計師行所編製湖州萬港公司於成立日期二零零五年十二月二日至二零零五年十二月三十一日期間及截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之會計師報告，載於本通函附錄二；
- (4) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之備考資產負債表、備考損益表以及備考現金流量表發出之報告，載於本通函附錄三；
- (5) 保柏國際評估有限公司發出之物業估值報告，載於本通函附錄四；
- (6) 戴德梁行有限公司發出之物業估值報告，載於本通函附錄五；
- (7) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (8) 本附錄「同意書」一段所述由德勤•關黃陳方會計師行、保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司發出之同意書；及
- (9) 本通函。

12. 其他事項

- (1) 本公司之註冊及總辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (2) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (3) 本公司公司秘書兼合資格會計師為陳月貴女士，*FCPA FCCA*。

股東特別大會通告



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 217)

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年六月二十四日星期二上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳3號召開股東特別大會(「大會」),以考慮並酌情通過以下將作為本公司普通決議案而提呈之決議案:

普通決議案

「動議批准由昌和國際有限公司(「昌和國際」)、香港萬山集團有限公司、浙江雲廈集團有限公司及湖州萬港聯合置業有限公司(「湖州萬港公司」)就(其中包括)昌和國際注入人民幣104,800,000元作為湖州萬港公司註冊資本所訂立日期為二零零八年三月二十八日之注資協議(「注資協議」,註有「A」字樣之注資協議副本已提呈大會,並經大會主席簡簽以資識別)之形式及內容;授權本公司董事(「董事」)或獲正式授權之董事委員會在彼等認為必要、適當、恰當或權宜情況下作出一切行動及事宜(包括但不限於簽署、簽立(親筆或蓋印)、完成及交付所有協議、文件及文據),以使注資協議條款生效、據此擬進行之一切交易及所有相關或附帶之其他事宜或使之生效,並在董事認為對注資協議及據此擬進行之一切交易之條款而言不屬重大及符合本公司利益之前提下,就任何相關或附帶事宜同意作出或作出修改、修訂及豁免。」

承董事會命

中國誠通發展集團有限公司

主席

張國通

香港,二零零八年五月二十九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上表決之本公司股東，均有權委派一名或以上代表代其出席及表決。倘委派多於一名代表，則須註明各受委代表所代表股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。隨本通告附奉大會適用之委任表格乙份。如屬聯名持有人，委任表格可由任何一名聯名持有人簽署；惟如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納就有關聯名股份而言在股東名冊內排名較先之聯名登記持有人之投票。
2. 代表委任表格連同簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少四十八小時前，送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，方為有效。
3. 填妥及交回隨附之代表委任表格後，本公司股東仍可依願親自出席大會或其任何續會及於會上表決。

於本通告日期，執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為顧來雲先生及徐震女士；以及獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生。