
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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的銀行、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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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的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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：217)

- (1) 主要收購事項及關連交易；
- (2) 清洗豁免；
- (3) 建議增加法定股本；及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

本封面頁所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第43頁。獨立董事委員會函件載於本通函第44頁。聯昌國際函件載於本通函第45頁至第75頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司將於二零零八年十二月十六日星期二上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道二百三十八號世紀香港酒店大堂低座宴會廳一至三號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至第N-3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的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指定舉行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。

二零零八年十一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
收購事項	7
第一份買賣協議	7
第二份買賣協議	26
進行收購事項的理由及裨益	36
股權架構變動	37
清洗豁免	39
上市規則的涵義	40
收購事項的財務影響	40
建議增加法定股本	41
股東特別大會	41
進行按股數投票表決的程序	42
推薦意見	42
其他資料	43
獨立董事委員會函件	44
聯昌國際函件	45
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 湖州萬港公司的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團及湖州萬港公司的備考財務資料	III-1
附錄四 — 誠通實業的財務資料	IV-1
附錄五 — 大豐海港公司的財務資料	V-1
附錄六 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 — 本集團將收購的物業權益的估值報告	VII-1
附錄八 — 戴德梁行有限公司就本集團物業權益編製的估值報告	VIII-1
附錄九 — 保柏國際評估有限公司就本集團物業權益編製的估值報告	IX-1
附錄十 — 一般資料	X-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據第一份買賣協議及第二份買賣協議擬進行的交易
「公佈」	指	本公司就收購事項及清洗豁免而於二零零八年十月三十日刊發的公佈
「細則」	指	本公司的公司細則
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「BVI-1」	指	於第一份買賣協議完成前將在英屬處女群島註冊成立的公司，並作為HK-1的控股公司
「BVI-2」	指	於第一份買賣協議完成前將在英屬處女群島註冊成立的公司，並作為HK-2的控股公司
「BVI-3」	指	於第二份買賣協議完成前將在英屬處女群島註冊成立的公司，並作為HK-3的控股公司
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，為誠通香港的控股公司，乃於中國成立的國有企業，並由國務院國有資產監督管理委員會代表中國中央人民政府直接監督及擁有
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，為本公司主要股東(定義見上市規則) World Gain的控股公司
「聯昌國際」或 「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供建議)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「一致行動集團」	指	誠通香港、誠通控股及彼等任何一方的一致行動人士
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價股份」	指	於(i)第一份買賣協議，(ii)第二份買賣協議或(iii)第一份買賣協議及第二份買賣協議完成後向誠通香港配發及發行的入賬列作繳足股份
「誠通實業」	指	誠通實業投資有限公司，於二零零七年六月十五日在中國成立的公司，於最後實際可行日期由誠通控股全資擁有
「大豐海港」	指	大豐海港公司及大豐海港工程建設公司的統稱
「大豐海港公司」	指	誠通大豐海港開發有限公司，於二零零五年十二月二十九日在中國成立的公司，於最後實際可行日期由誠通控股擁有約66.67%權益
「大豐海港工程建設公司」	指	誠通大豐海港工程建設有限公司，於二零零六年三月二十八日在中國成立的公司，於最後實際可行日期由大豐海港公司全資擁有
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年十二月十六日星期二上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道二百三十八號世紀香港酒店大堂低座宴會廳一至三號召開的股東特別大會及其任何續會，以審議及酌情批准收購事項、清洗豁免及建議增加本公司法定股本
「經擴大集團」	指	收購事項完成後的本集團
「第一份買賣協議的第一份補充協議」	指	本公司、誠通香港與誠通控股於二零零八年十月二十七日訂立的補充協議，以修訂第一份原買賣協議所載的代價調整機制
「第二份買賣協議的第一份補充協議」	指	本公司、誠通香港與誠通控股於二零零八年十月二十七日訂立的補充協議，以修訂第二份原買賣協議所載的代價調整機制

釋 義

「執行理事」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表
「第一份買賣協議」	指	第一份原買賣協議，經第一份買賣協議的第一份補充協議補充
「第一項目標資產」	指	誠通實業於第一份買賣協議完成時或之前獲注入的資產(包括鐵路、多幅土地及多幢樓宇)
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「HK-1」	指	於第一份買賣協議完成前將在香港註冊成立的公司，並作為誠通實業的控股公司
「HK-2」	指	於第一份買賣協議完成前將在香港註冊成立的公司，並作為大豐海港公司的控股公司
「HK-3」	指	於第二份買賣協議完成前將在香港註冊成立的公司，並作為連雲港公司的控股公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司設立的本公司獨立董事委員會，以就收購事項的條款及清洗豁免是否公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	不涉及收購事項及清洗豁免或在其中並無利害關係的股東，即一致行動集團以外的股東
「湖州萬港公司」	指	湖州萬港聯合置業有限公司，於中國成立的中外合資合營企業
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及關連人士及與彼等概無關連的人士
「最後交易日」	指	二零零八年十月十四日，即公佈刊發前最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月二十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「連雲港公司」	指	連雲港中儲物流有限公司，於中國成立的公司，並作為第二項目標資產的控股公司
「第一份原買賣協議」	指	本公司、誠通香港與誠通控股就本公司收購BVI-1及BVI-2全部已發行股本而於二零零八年十月十五日訂立的買賣協議
「第二份原買賣協議」	指	本公司、誠通香港與誠通控股就本公司收購BVI-3全部已發行股本而於二零零八年十月十五日訂立的買賣協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港及澳門特別行政區及台灣
「有關期間」	指	自二零零八年四月三十日(即緊接公佈日期前六個月的日期)起至最後實際可行日期止的期間
「第二份買賣協議」	指	第二份原買賣協議，經第二份買賣協議的第一份補充協議補充
「第二項目標資產」	指	連雲港公司於第二份買賣協議完成時或之前獲注入的資產(包括鐵路、多幅土地及多幢樓宇)
「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元的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「清洗豁免」	指	執行理事根據收購守則第26條豁免註釋1授出的豁免，該豁免免除一致行動集團就一致行動集團尚未擁有的所有本公司證券（該等證券因(i)第一份買賣協議；(ii)第二份買賣協議；或(iii)第一份買賣協議及第二份買賣協議完成後向誠通香港發行的代價股份所產生）提出強制性全面收購建議的責任
「World Gain」	指	World Gain Holdings Limited，本公司的主要股東（定義見上市規則）
「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1.13元的兌換率換算作港幣，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匯率或任何其他匯率換算。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：217)

執行董事：

張國通 (主席)

王洪信 (董事總經理)

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號中環廣場

64樓6406室

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：

(1) 主要收購事項及關連交易；

(2) 清洗豁免；及

(3) 建議增加法定股本

緒言

於二零零八年十月三十日，董事會宣佈，於二零零八年十月十五日，本公司與誠通香港及誠通控股訂立第一份原買賣協議及第二份原買賣協議，並經本公司、誠通香港及誠通控股於二零零八年十月二十七日訂立的第一份買賣協議的第一份補充協議及第二份買賣協議的第一份補充協議所補充。

根據上市規則第14章的規定，根據第一份買賣協議及第二份買賣協議擬進行的交易(當合計時)構成本公司的主要收購事項，而根據上市規則第14A章的規定，有關交易亦構成一項關連交易，須遵照申報、公告及獨立股東批准的規定。收購事項須經獨立股東在股東特別大會上以按股數投票表決方式批准。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(a)有關(其中包括)收購事項及清洗豁免的詳情；(b)獨立董事委員會向獨立股東提供的意見；(c)聯昌國際向獨立董事委員及獨立股東提供的意見；(d)有關建議增加本公司法定股本的資料；及(e)股東特別大會通告。

收購事項

於二零零八年十月十五日，本公司與誠通香港及誠通控股訂立第一份原買賣協議及第二份原買賣協議。於二零零八年十月二十七日，本公司、誠通香港及誠通控股亦訂立第一份買賣協議的第一份補充協議及第二份買賣協議的第一份補充協議。有關第一份買賣協議及第二份買賣協議的詳情載於下文。

第一份買賣協議

日期

二零零八年十月十五日(第一份原買賣協議日期)

訂約方

- (1) 本公司，作為買方；
- (2) 誠通香港，作為賣方；及
- (3) 誠通控股，作為承諾人。

誠通香港為一家投資控股公司，並為本公司主要股東(定義見上市規則) World Gain的控股公司，因此為本公司的關連人士。誠通控股實益擁有誠通香港全部已發行股本，故此亦為本公司的關連人士。誠通控股主要從事國有資產經營及投資控股業務。

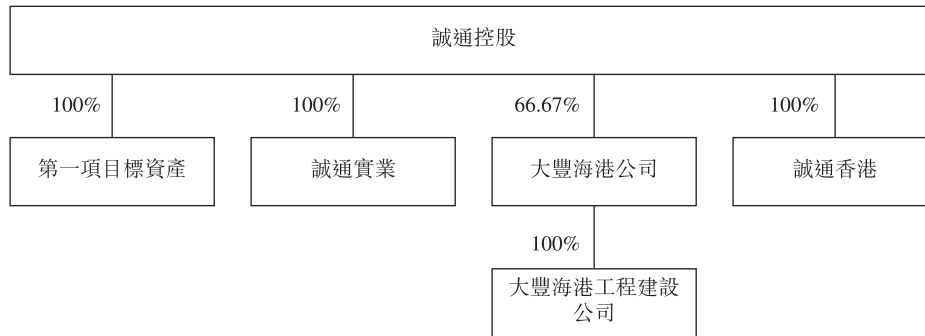
將予收購的資產

本公司已同意購買，而誠通香港已同意出售BVI-1及BVI-2的全部已發行股本。

董事會函件

誠通香港及誠通控股已同意於完成第一份買賣協議前進行一系列涉及BVI-1及BVI-2的重組(有關詳情載於下文)。下列公司圖表載列(i)於第一份原買賣協議日期；及(ii)於完成重組後但於完成第一份買賣協議前根據第一份買賣協議將予收購的資產的簡明公司架構。

圖A – 於第一份原買賣協議日期的公司架構

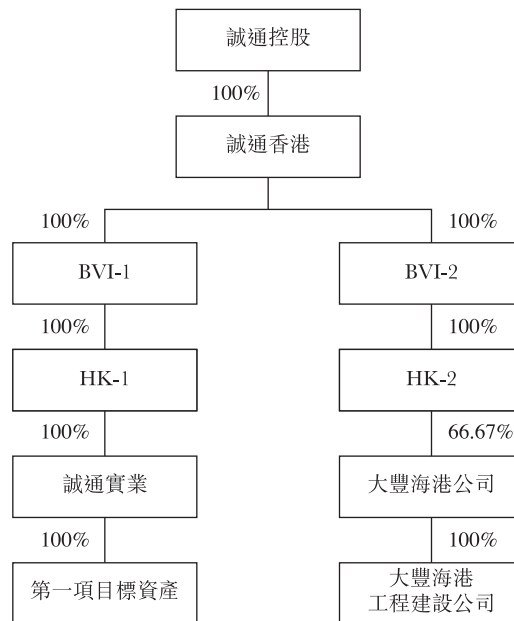


誠通香港及誠通控股將進行重組的詳情如下：

- 誠通香港將會於英屬處女群島註冊成立BVI-1及BVI-2，分別作為HK-1及HK-2的控股公司；
- 作為BVI-1全資附屬公司的HK-1將於香港註冊成立，作為誠通實業的控股公司；
- 誠通控股將向誠通實業轉讓第一項目標資產；
- 誠通控股將向HK-1轉讓其於誠通實業的全部權益(誠通實業屆時將持有第一項目標資產)；
- 作為BVI-2全資附屬公司的HK-2將於香港註冊成立，作為大豐海港公司的控股公司；及
- 誠通控股將向HK-2轉讓其於大豐海港公司的全部權益(66.67%)。

董事會函件

圖B – 完成重組後但於完成第一份買賣協議前的公司架構



上述重組須獲中國政府相關部門批准，預期可於二零零九年四月底前取得。上述重組將於完成第一份買賣協議前完成。

對於誠通香港而言，BVI-1 (包括根據重組將轉讓予BVI-1的所有資產及公司) 及BVI-2 (包括根據重組將轉讓予BVI-2的所有資產及公司) 的原收購成本分別約為人民幣268,000,000元及人民幣201,000,000元。

根據第一份買賣協議將予收購的資產詳情，載於下文「根據第一份買賣協議將予收購的資產詳情」一段。

代價

就本段而言，下列詞彙具有以下涵義：

「**備案確認價(A)**」指根據中國估值(A)計算的誠通實業股東應佔權益100%及大豐海港公司股東應佔權益約66.67%的價值，並已向國務院國有資產監督管理委員會備案及獲其確認。預期可於二零零九年一月三十一日或前後獲得備案確認價(A)。

「**國際估值(A)**」指由合資格估值師 (如需要) 將由誠通香港委任，建議由戴德梁行有限公司擔任) 根據國際估值準則對土地及樓宇(A) (於中國估值(A)的同一估值日，將為誠通控股根據重組將第一項目標資產轉讓予誠通實業後的日子) 所編製的估值報告。

董事會函件

「**土地及樓宇(A)**」指根據重組獲注入誠通實業及該等現時由大豐海港持有的土地及樓宇(但不包括將注入誠通實業的鐵路)。

「**P(A)**」指本公司根據第一份買賣協議應付的代價(可予調整)。

「**中國估值(A)**」指誠通實業100%權益及大豐海港公司約66.67%權益於完成重組後的估值報告，有關估值報告將由誠通控股委任的中國合資格估值師(於誠通控股根據重組將第一項目標資產轉讓予誠通實業後的日子)根據國務院國有資產監督管理委員會的規定而編製，現擬委任北京同仁和資產評估有限責任公司為估值師。中國估值(A)將採納折舊重置成本法就誠通實業100%權益及大豐海港公司約66.67%權益進行估值。折舊重置成本法為一種成本法，界定為有關資產的目前重置(重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。

「**定價估值(A)**」指按中國合資格估值師北京同仁和資產評估有限責任公司所編製的報告所示，根據重組獲注入誠通實業的土地及樓宇(A)及鐵路(合共組成全部第一項目標資產)以及大豐海港股東應佔的66.67%權益(包括全部資產及負債)於二零零八年八月三十一日的估值，為數約人民幣384,881,400元。根據定價估值(A)進行估值時採用了折舊重置成本法(上述中國估值(A)將採用同一方法)。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京同仁和資產評估有限責任公司為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

由於第一項目標資產於二零零八年八月三十一日尚未完成重組，故定價估值(A)的估值範圍僅包括第一項目標資產，惟並非誠通實業股東應佔的100%權益。當中國估值(A)發出時，就第一項目標資產進行的重組應已完成，而誠通實業應已持有第一項目標資產。故此，中國估值(A)的範圍將包括誠通實業股東應佔的100%權益。

國際估值(A)的範圍僅涵蓋土地及樓宇(A)，惟並不涵蓋(i)誠通實業100%權益，(ii)於重組完成後計入中國估值(A)的大豐海港公司約66.67%權益及(iii)計入定價估值(A)將注入誠通實業的鐵路。鑑於在重組完成後注入BVI-1及BVI-2的主要資產為土地及樓宇(A)，董事認為國際估值(A)的範圍僅涵蓋土地及樓宇(A)屬足夠。

董 事 會 函 件

下表載列定價估值(A)、中國估值(A)、國際估值(A)及本集團將收購的物業權益於二零零八年十月三十一日的估值(載於本通函附錄七)的差異：

	定價估值(A)	中國估值(A)	國際估值(A)	本集團將 收購物業權益的估值
估值日期	二零零八年 八月三十一日	於誠通控股根據重組將 第一項目標資產轉讓予 誠通實業後的日子	於中國估值(A)的 同一日	二零零八年 十月三十一日
估值師身份	北京同仁和資產 評估有限責任公司	有待委任，建議由 北京同仁和資產評估 有限責任公司擔任 估值師	有待委任，建議由 戴德梁行有限公司 擔任估值師	戴德梁行有限公司
估值範圍	土地及樓宇(A)及將 注入誠通實業的鐵路 (合共組成全部第一 項目標資產)及大豐 海港股東應佔權益 的66.67%(包括大豐 海港的全部資產及 負債)	誠通控股根據重組將 第一項目標資產轉讓 予誠通實業後的誠通 實業100%權益及大豐 海港公司約66.67% 權益	土地及樓宇(A) (不包括將注入 誠通實業的鐵路)	(i) 將注入誠通實業 的土地及樓宇(A) (不包括將注入 誠通實業的鐵路) (ii) 大豐海港公司 持有的物業權益 (iii) 土地及樓宇(B) (不包括將注入連 雲港公司的鐵路)

除下文所述的調整機制另有規定外，本公司根據第一份買賣協議應付的代價將為P(A)。P(A)乃參考(i)定價估值(A)，(ii)誠通實業於二零零八年八月三十一日的資產淨值(約人民幣4,600,000元)及(iii)誠通控股根據重組將注入誠通實業的現金金額(約人民幣79,200,000元)而釐定。

董事會函件

P(A)將為人民幣469,000,000元(相當於港幣533,215,094元)。倘任何資產未能根據重組轉讓予誠通實業(「資產調整事項(A)」)，則P(A)將予下調，減去相等於根據定價估值(A)計算的有關資產價值數額，而本公司根據第一份買賣協議應付的代價將因此而減少。

P(A)須進一步受以下調整機制所規限：

- (1) 倘若備案確認價(A)少於P(A)，則本公司根據第一份買賣協議應付的代價須下調至備案確認價(A)；
- (2) 倘若備案確認價(A)相等於P(A)或以上及在 $P(A) \times 110\%$ (即人民幣515,900,000元(倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調))的範圍內(包括後者)，則本公司根據第一份買賣協議應付的代價毋須作出調整，並將相等於P(A)；
- (3) 倘若備案確認價(A)高於 $P(A) \times 110\%$ (即人民幣515,900,000元(倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調))及在 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元(倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調))的範圍內(包括後者)，則誠通香港須促成使用國際估值(A)；及
 - (i) 倘若土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值相等於或高於於中國估值(A)的估值，而土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值連同中國估值(A)其他資產(即鐵路以及誠通實業及大豐海港公司於重組完成後持有的其他資產)的價值不高於 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元(倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調))，則本公司根據第一份買賣協議應付的代價須上調至備案確認價(A)；或
 - (ii) 倘若土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值低於於中國估值(A)的估值10%或少於10%，則本公司根據第一份買賣協議應付的代價須予調整，有關調整數額相等於備案確認價(A)減去於國際估值(A)與於中國估值(A)的土地及樓宇(A)估值的差額。

本公司、誠通香港及誠通控股同意，於發生下列任何事項(「有關事項(A)」)時，彼等將會磋商本公司根據第一份買賣協議應付的經修訂代價：

- (1) (i)倘若備案確認價(A)高於 $P(A) \times 110\%$ (即人民幣515,900,000元(倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調))及在 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元(倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調))的範圍內(包括後者)及(ii)土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值低於於中國估值(A)的估值超過10%；或

董事會函件

- (2) 倘若備案確認價(A)高於 $P(A) \times 110\%$ (即人民幣515,900,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調)) 及在 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調)) 的範圍內 (包括後者) ; 及
- (i) 土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值高於於中國估值(A)的估值 ; 及
- (ii) 土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值連同中國估值(A)其他資產 (即鐵路以及誠通實業及大豐海港公司於重組完成後持有的其他資產) 的價值高於 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調)) , 或
- (3) 備案確認價(A)高於 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調)) 。

有關本公司應付的經修訂代價的磋商 (如須要) , 將基於訂約方考慮到當時的資產估值後的最新磋商而進行。股東務須注意, 訂約方可能會亦可能不會就經修訂代價達成協議。倘訂約方未能協定經修訂代價, 則第一份買賣協議將會失效。倘訂約方就經修訂代價達成協議, 則訂約方將會就經修訂代價另訂補充協議, 惟須待獨立股東在本公司將另行召開的股東大會 (倘股東特別大會當時經已舉行) 上批准方可作實。倘未能於二零零九年四月三十日 (或訂約方協定的其他日期) 或之前獲獨立股東批准經修訂代價的補充協議, 則第一份買賣協議將隨即失效。

本公司將就發生有關事項(A)後訂約方是否簽立經修訂代價的補充協議另行刊發公佈。

董事確認, 本公司根據第一份買賣協議應付的代價乃本公司、誠通香港及誠通控股參考(i)定價估值(A), (ii)誠通實業於二零零八年八月三十一日的資產淨值 (約人民幣4,600,000元) 及(iii)誠通控股根據重組將注入誠通實業的現金金額 (約人民幣79,200,000元) 後經公平磋商釐定。由於中國法例規定, 轉讓誠通實業及大豐海港權益的價格須向國務院國有資產監督管理委員會備案並獲其確認, 故此代價的調整機制須載入第一份買賣協議。於最後實際可行日期, 誠通香港及誠通控股正預備向國務院國有資產監督管理委員會提出申請。

代價股份

本公司根據第一份買賣協議應付的代價將以向誠通香港按發行價每股港幣0.35元發行代價股份的方式支付。誠通香港隨後出售代價股份不會有任何限制。

董事會函件

發行價港幣0.35元較：

- 每股股份於最後交易日於聯交所所報收市價港幣0.36元折讓約2.78%；
- 每股股份於截至及包括最後交易日的過去五個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣0.347元溢價約0.86%；
- 每股股份於截至及包括最後交易日的過去二十個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣0.34975元溢價約0.07%；
- 最近期公佈的綜合股東應佔權益每股港幣0.24元(根據本公司最近期公佈的財務報表計算)溢價約45.83%；及
- 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價港幣0.580元折讓約39.66%。

代價股份將根據將於股東特別大會尋求授出的特別授權予以發行。

代價股份將在所有方面與配發及發行當日的已發行股份享有同等地位，包括享有記錄日期為於有關配發及發行當日或之後作出或將予作出的所有股息、分派及其他付款的權利。

根據第一份買賣協議及第二份買賣協議向誠通香港發行代價股份將導致一致行動集團持有已發行股份超過30%。有關本公司股權變動的進一步詳情，請參閱本通函第37頁至第38頁所載「股權架構變動」一段。

董事認為，發行代價股份將讓本公司能擴大其資本基礎及改善其整體財務狀況，並為償付收購事項代價的合適方法。

本公司將向聯交所上市委員會申請將代價股份上市及買賣。

先決條件

第一份買賣協議須待滿足(或在適用情況下獲本公司豁免)下列條件後，方告完成：

- (1) 獨立股東於股東特別大會通過一項普通決議案批准第一份買賣協議擬進行的交易及將根據第一份買賣協議發行代價股份；

董事會函件

- (2) 倘若訂約方就代價訂立一項有關第一份買賣協議的補充協議，則有關補充協議已於本公司召開的股東大會上經獨立股東批准；
- (3) 聯交所已批准根據第一份買賣協議將予發行的代價股份上市及買賣；
- (4) 獨立股東已於股東特別大會通過一項普通決議案批准清洗豁免；
- (5) 執行理事已授出清洗豁免，且已滿足有關清洗豁免所附的任何條件；
- (6) BVI-1及BVI-2已各自根據英屬處女群島法例註冊成立；
- (7) 有關BVI-1及BVI-2的完成前重組經已完成；及
- (8) 由本公司認可的中國律師事務所出具的法律意見，確認(其中包括)完成前重組已根據中國法律及法規以及本公司認為屬必要的其他事宜完成，而有關內容須獲本公司接納。

訂約方不得豁免上述任何條件(條件(6)、(7)及(8)項除外)。本公司可全權酌情於二零零九年四月三十日(或各訂約方同意的其他日期)或之前隨時豁免條件(6)、(7)及(8)項。本公司無意豁免上述任何條件。

然而，倘有任何資產未能根據重組轉讓予誠通實業，本公司可能考慮就無法轉讓予誠通實業的有關部分資產豁免上述先決條件(7)，在此情況下，本公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須透過扣減相當於根據定價估值(A)得出的該等資產價值的金額而往下調整。倘未能獲取第一項目標資產某一塊土地的土地使用權，本公司擬就未能取得土地使用權的該土地豁免上述先決條件(7)，致使本公司不會收購該土地，在此情況下，本公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須按上述方式下調。

倘若上述先決條件未能於二零零九年四月三十日(或各訂約方同意的其他日期)或之前達成(或在適用情況下獲本公司豁免)，則第一份買賣協議將會失效及終止，而概無訂約方須根據第一份買賣協議承擔任何責任及負債，惟任何先前違反第一份買賣協議條款者則除外。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成。

董事會函件

完成第一份買賣協議

第一份買賣協議將於達成或豁免(視情況而定)上文所述所有條件後第五個營業日(或訂約方協定的該等其他日期)完成。

完成第一份買賣協議後，BVI-1及BVI-2各自將成為本公司的全資附屬公司。

第一份買賣協議及第二份買賣協議的完成並非互為條件。

誠通控股的承諾

根據第一份買賣協議，誠通控股已承諾就誠通香港因任何違反或並無遵守第一份買賣協議任何條款(與下文「估值日期至完成第一份買賣協議期間的安排」一段所述事宜有關的條款除外)所產生的任何虧損及費用向本公司作出彌償。

估值日期至完成第一份買賣協議期間的安排

誠通實業及大豐海港均為暫無營業的公司。誠通香港及本公司同意，誠通實業(包括第一項目標資產)及大豐海港於中國估值(A)所示的估值日(於誠通控股根據重組將第一項目標資產轉讓予誠通實業後的日子)起至完成第一份買賣協議當日期間(「完成前期間(A)」)所產生的任何虧損應由誠通香港負責，而誠通香港須以現金向本公司按等值基準償付有關虧損(如有)。倘若誠通實業(包括第一項目標資產)及大豐海港於完成前期間(A)錄得任何溢利，則本公司須以現金向誠通香港按等值基準償付有關溢利(如有)。

就上述目的而言，誠通香港及本公司同意就誠通實業(包括第一項目標資產)及大豐海港編製於完成前期間(A)的損益表及就誠通實業(包括第一項目標資產)及大豐海港編製於完成第一份買賣協議當日的資產負債表。誠通香港及本公司同意土地及樓宇折舊將不會計入損益表。該等損益表及資產負債表將由獨立核數師審核，並於完成第一份買賣協議當日起計90日內刊發。

根據第一份買賣協議將予收購的資產詳情

於第一份買賣協議日期及最後實際可行日期，BVI-1、BVI-2、HK-1及HK-2各自尚未註冊成立。

董事會函件

誠通實業的進一步資料

於最後實際可行日期，誠通實業為一家於二零零七年六月十五日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元(全部均為繳足)。誠通實業的經批准業務範圍包括投資及資產管理。誠通實業自成立以來概無經營任何業務，其自成立以來概無錄得任何營業額。

根據誠通實業按照中國公認會計原則編製的財務資料，誠通實業由二零零七年六月十五日(成立日期)至二零零八年八月三十一日期間的(除稅及非經常項目前後)經審核淨虧損如下：

二零零七年六月十五日(成立日期)
至二零零八年八月三十一日
人民幣千元

除稅及非經常項目前淨虧損	(402)
除稅及非經常項目後淨虧損	(402)

誠通實業由二零零七年六月十五日(成立日期)至二零零八年八月三十一日期間的淨虧損主要指誠通實業於該期間產生的行政費用。

誠通實業於二零零八年八月三十一日的經審核資產淨值及資產總值(按照中國公認會計準則編製)分別約為人民幣4,599,000元及人民幣63,759,000元。為數人民幣63,759,000元的總資產主要包括現金約人民幣33,300,000元及其他應收賬項約人民幣30,500,000元。其他應收賬項為向誠通實業及誠通控股的關聯方提供的墊款。根據誠通實業於二零零八年八月三十一日的經審核財務報表(根據中國公認會計準則編製)，誠通實業的其他應付賬項約達人民幣59,200,000元，為誠通控股提供的墊款。

誠通實業的管理層討論與分析

本通函附錄四載列誠通實業由二零零七年六月十五日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年八月三十一日止八個月的會計師報告。下文為誠通實業於該等期間的表現的管理層討論與分析。

誠通實業自其成立以來尚未開展任何業務及並無錄得任何營業額。截至二零零八年八月三十一日止八個月及由二零零七年六月十五日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間，誠通實業分別錄得虧損約人民幣253,000元及人民幣148,000元。該等虧損主要乃因其日常經營所產生的行政開支引致。

董事會函件

資產抵押

於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，誠通實業並無任何抵押資產。

流動資金及資本資源

於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，誠通實業的現金及銀行結存分別約為人民幣33,274,000元及人民幣352,000元。

於二零零八年八月三十一日，應付一名權益擁有人款項約人民幣59,160,000元，乃屬無抵押、免息及按要求償還。除已披露者外，於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，誠通實業均並無任何其他銀行貸款或其他借貸。

資產負債比率

於二零零八年八月三十一日，誠通實業按應付一名權益擁有人款項約人民幣59,160,000元(誠通控股提供的墊款)及資產總值約人民幣63,759,000元的基準計算的資產負債比率為0.93。

外匯風險管理

誠通實業的業務活動及營運乃位於中國，其收入及開支乃以人民幣計值。誠通實業並無任何重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

誠通實業自成立以來並無僱用任何僱員。

資本結構

於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，誠通實業的實繳資本為人民幣5,000,000元。

於二零零七年六月十五日(成立日期)起至二零零八年八月三十一日期間，概無收購或出售附屬公司及聯營公司。

資本承擔及或然負債

於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，誠通實業並無任何資本承擔及或然負債。

除根據重組收購第一項目標資產外，概無計劃於來年作出重大投資。

董 事 會 函 件

第一項目標資產的進一步資料

第一項目標資產主要包括多項鐵路、土地及樓宇，有關詳情載於下文：

位置	大約 地盤面積 (平方米)	建於 其上樓宇	大約 總建築面積 (平方米)	現時用途	根據定價 估值(A)的 概約價值	根據本集團將收購物業權益 於二零零八年十月三十一日 的估值(載於本通函附錄七) 得出的概約價值
中國遼寧省瀋陽市 瀋北新區虎石台鎮鐵道西 (附註1)	247,759	若干倉庫及 附屬樓宇	29,017	倉庫部分目前 佔用作工業及 倉儲用途	人民幣 87,204,000元 (附註2)	由於該等物業的土地使用權 屬國家劃撥類型，不可於公 開市場自由轉讓，故並無商 業價值。倘本集團就使用國 有土地取得有關物業權益的 屬出讓類型的土地使用權 證，該等土地的資本值將約 為人民幣83,000,000元。
						由於該物業的土地使用權屬 國家劃撥類型，故建於土地 上的樓宇並無商業價值。倘 本集團取得有效國有土地使 用證且該物業可於公開市場 自由轉讓，則該等樓宇於現 況下的資本值將為人民幣 6,700,000元，僅供參考。

董事會函件

位置	大約 地盤面積 (平方米)	建於 其上樓宇	大約 總建築面積 (平方米)	現時用途	根據定價 估值(A)的 概約價值	根據本集團將收購物業權益 於二零零八年十月三十一日 的估值(載於本通函附錄七) 得出的概約價值
中國江蘇省常州市 青龍西路77號 (附註3)	89,614	若干倉庫、 辦公室及 附屬樓宇	25,309	目前佔用作倉庫及 辦公室用途	人民幣 59,488,000元	由於該等物業的土地使用權 屬國家劃撥類型，不可於公 開市場自由轉讓，故並無商 業價值。倘本集團就使用國 有土地取得有關物業權益的 屬出讓類型的土地使用權 證，該等土地的資本值將約 為人民幣46,000,000元。
中國廣西壯族自治區 桂林市象山區凱風路10號 (附註4)	55,412	工業樓宇	22,283	部分佔用作附屬 辦公室及工業 用途，其餘空置	人民幣 37,116,000元	由於該物業的土地使用權屬 國家劃撥類型，故建於土地 上的樓宇並無商業價值。倘 本集團取得有效國有土地使 用證且該物業可於公開市場 自由轉讓，則該等樓宇於現 況下的資本值將為人民幣 11,000,000元，僅供參考。
						由於該等物業的土地使用權 屬國家劃撥類型，不可於公 開市場自由轉讓，故並無商 業價值。倘本集團就使用國 有土地取得有關物業權益的 屬出讓類型的土地使用權 證，該等土地的資本值將約 為人民幣24,000,000元。

董事會函件

位置	大約 地盤面積 (平方米)	建於 其上樓宇	大約 總建築面積 (平方米)	現時用途	根據定價 估值(A)的 概約價值	根據本集團將收購物業權益 於二零零八年十月三十一日 的估值(載於本通函附錄七) 得出的概約價值
						由於該物業的土地使用權屬 國家劃撥類型，故建於土地 上的樓宇並無商業價值。倘 本集團取得有效國有土地使 用證且該物業可於公開市場 自由轉讓，則該等樓宇於現 況下的資本值將為人民幣 15,000,000元，僅供參考。
總計：	392,785		76,609		人民幣 183,808,000元	

附註：

1. 指本通函附錄七所述的第6項物業。
2. 包括建於土地上的鐵路的價值約人民幣2,867,200元。
3. 指本通函附錄七所述的第4項物業。
4. 指本通函附錄七所述的第5項物業。

第一項目標資產於二零零八年八月三十一日根據定價估值(A)的價值約為人民幣183,808,000元。由於僅第一項目標資產不可獨立產生收益，且並無僅就第一項目標資產保存獨立賬簿及記錄，故概無第一項目標資產的溢利或虧損(除稅及非經常項目前後)財務資料。第一項目標資產主要包括多項原先為物流業務而設的土地及樓宇。第一項目標資產在沒有其他附屬設備及設施的情況下，不能單獨地為物流業務產生收益。

第一份買賣協議須待完成重組(包括(其中包括)向誠通實業轉讓第一項目標資產)後方告完成。就向誠通實業轉讓第一項目標資產而言，誠通控股將取得第一項目標資產的土地使用權證及房屋所有權證。因此，倘訂約各方未能取得第一項目標資產的相關所有權，本公司將無責任繼續完成第一份買賣協議。然而，倘有任何資產未能根據重組轉讓予誠通

董事會函件

實業，本公司可能考慮就無法轉讓予誠通實業的有關部分資產豁免上述先決條件(7)，在此情況下，本公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須透過扣減相當於根據定價估值(A)得出的該等資產價值的金額而往下調整。倘未能獲取第一項目標資產某一塊土地的土地使用權，本公司擬就未能取得土地使用權的該土地豁免上述先決條件(7)，致使該土地不會被本公司收購，在此情況下，本公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須按上述方式下調。誠通控股正在申請上述土地的土地使用權證及房屋所有權證，並須承擔獲取上述土地的土地使用權證的未償付土地金。有關手續將於重組完成前完成。

大豐海港公司的進一步資料

大豐海港公司為一家於二零零五年十二月二十九日在中國成立的有限責任公司，現有註冊資本為人民幣150,000,001元(全部均為繳足)。於二零零六年，大豐海港公司從事提供建築工程服務。於二零零七年，大豐海港公司就提供一次性建築管理服務及利息收入錄得綜合其他收入人民幣4,783,000元。除此以外，大豐海港公司於二零零七年一直無經營任何業務。

大豐海港公司於二零零七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值及資產總值(乃根據中國公認會計準則編製)分別約為人民幣154,422,000元及人民幣180,760,000元。於二零零八年八月三十一日，大豐海港應收大豐海港公司少數股東賬項為人民幣26,338,000元。

按照大豐海港公司根據中國公認會計準則編製的財務資料，大豐海港公司於緊接第一份買賣協議日期前兩個財政年度的經審核綜合純利(除稅及非經常項目前後)如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利	3,021	3,624
除稅及非經常項目後純利	2,765	2,284

大豐海港工程建設公司的進一步資料

大豐海港工程建設公司為一家於二零零六年三月二十八日在中國成立的有限責任公司，現有註冊資本為人民幣2,040,000元(全部均為繳足)。於二零零六年，大豐海港工程建設公司從事提供建築工程服務。大豐海港工程建設公司於二零零七年一直無經營任何業務。

董事會函件

大豐海港工程建設公司於二零零七年十二月三十一日的經審核資產淨值及資產總值(乃根據中國公認會計準則編製)分別約為人民幣2,365,000元及人民幣7,031,000元。

按照大豐海港工程建設公司根據中國公認會計準則編製的財務資料，大豐海港工程建設公司於緊接第一份買賣協議日期前兩個財政年度的經審核純利(除稅及非經常項目前後)如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利／(淨虧損)	2,599	(887)
除稅及非經常項目後純利／(淨虧損)	2,492	(887)

大豐海港工程建設公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的淨虧損主要指大豐海港工程建設公司於該年度產生的行政費用。

大豐海港(大豐海港公司及其附屬公司大豐海港工程建設公司)的管理層討論與分析

本通函附錄五載列大豐海港由二零零五年十二月二十九日(大豐海港公司成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間、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各年及截至二零零八年八月三十一日止八個月的綜合財務資料的會計師報告。下文為大豐海港於該等期間的表現的管理層討論與分析。

大豐海港公司於二零零五年十二月二十九日在中國成立。大豐海港公司的附屬公司大豐海港工程建設公司於二零零六年三月二十八日在中國成立。於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日，大豐海港公司應佔大豐海港工程建設公司的股權分別為51%、100%及100%。該兩家公司於二零零六年均從事提供建設工程服務，而於二零零七年全年及截至二零零八年八月三十一日止八個月均未開展任何業務。

大豐海港公司於二零零五年方始成立，並無錄得溢利或虧損。於二零零六年，大豐海港錄得綜合營業額約人民幣15,400,000元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，其貢獻綜合除稅前溢利約人民幣2,500,000元。於二零零七年，大豐海港就提供一次性建築管理服務及就利息收入錄得綜合其他收入約人民幣4,800,000元。除此之外，於截至二零零七年十二月三十一日止年度、截至二零零七年八月三十一日止八個月及截至二零零八年八月三十一日止八個月，大豐海港並無開展任何業務，並分別錄得除稅前綜合虧損約人民幣2,800,000元、人民幣1,300,000元及人民幣2,400,000元。該等虧損主要乃因其日常經營所產生的行政開支引致。

董事會函件

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，大豐海港並無任何抵押資產，但於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日，一幅計入其發展中物業價值約為人民幣16,500,000元的土地被抵押，作為其銀行貸款人民幣20,000,000元的擔保。

流動資金及資本資源

於二零零八年八月三十一日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，大豐海港的綜合現金及銀行結存分別約為人民幣31,400,000元、人民幣47,200,000元、人民幣17,700,000元及人民幣25,000,000元。

於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，大豐海港的有抵押綜合銀行貸款為人民幣20,000,000元，乃按固定年利率7.84厘計息，以一幅計入其發展中物業價值約為人民幣16,500,000元的土地作為抵押。除已披露者外，於二零零八年八月三十一日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，大豐海港均並無任何其他銀行貸款或其他借貸。

資產負債比率

於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，大豐海港按綜合銀行貸款人民幣20,000,000元及綜合資產總值約人民幣171,200,000元及人民幣177,800,000元的基準計算的資產負債比率分別為0.12及0.11。

外匯風險管理

大豐海港的業務活動及營運乃位於中國，其收入及開支乃以人民幣計值。大豐海港並無任何重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零零八年八月三十一日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，大豐海港分別僱用23名、26名、23名及8名僱員。僱員薪酬乃根據彼等的職責性質釐定，並根據現時市場需求保持於具競爭力的水平。

大豐海港的僱員均為中國政府運營的國家管理退休福利計劃的成員。大豐海港須按其支薪成本的若干百分比對退休福利計劃作出供款，以便為福利提供資金。大豐海港就退休福利計劃的唯一責任乃作出所需供款。

資本結構

於二零零八年八月三十一日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，大豐海港公司的實繳資本分別為人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元。

除所披露者外，自大豐海港公司成立及截至二零零八年八月三十一日，概無收購或出售附屬公司及聯營公司。

董事會函件

資本承擔及或然負債

於二零零八年八月三十一日，大豐海港的已訂約但未撥備資本承擔約為人民幣2,200,000元。大豐海港將透過大豐海港的內部資源為承擔提供資金。於二零零七年十二月三十一日，大豐海港的已訂約但未撥備資本承擔約為人民幣3,300,000元。於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，大豐海港並無任何資本承擔。

於二零零八年八月三十一日、二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日，大豐海港並無任何或然負債。

除上文所披露者外，大豐海港目前概無計劃於來年作出重大投資。

大豐海港主要資產的進一步資料

大豐海港的主要資產包括多項土地，有關詳情載於下文：

位置	大約 地盤面積 (平方米)	現時用途	根據 定價估值(A) 的概約價值	根據本集團將 收購物業權益 於二零零八年 十月三十一日 的估值(載於 本通函附錄七) 得出的概約價值
位於中國江蘇省大豐市疏港公路 南側的地塊	549,600	待發展地盤	人民幣 86,287,000元	人民幣 87,000,000元
位於中國江蘇省大豐市海洋經濟 開發區口岸服務區的四幅土地	476,826	待發展地盤	人民幣 170,267,000元	人民幣 180,000,000元
總計：	1,026,426		人民幣 256,554,000元	人民幣 267,000,000元

董事會函件

第二份買賣協議

日期

二零零八年十月十五日(第二份原買賣協議日期)

訂約方

- (1) 本公司，作為買方；
- (2) 誠通香港，作為賣方；及
- (3) 誠通控股，作為承諾人。

誠通香港為一家投資控股公司，並為本公司主要股東(定義見上市規則) World Gain的控股公司，因此為本公司的關連人士。誠通控股實益擁有誠通香港全部已發行股本，故此亦為本公司的關連人士。誠通控股主要從事國有資產經營及投資控股業務。

將予收購的資產

本公司已同意購買，而誠通香港已同意出售BVI-3的全部已發行股本。

誠通香港及誠通控股已同意於完成第二份買賣協議前進行一系列涉及BVI-3的重組(有關詳情載於下文)。下列公司圖表載列(i)於第二份原買賣協議日期；及(ii)於完成重組後但於完成第二份買賣協議前根據第二份買賣協議將予收購的資產的簡明公司架構。

圖A – 於第二份原買賣協議日期的公司架構



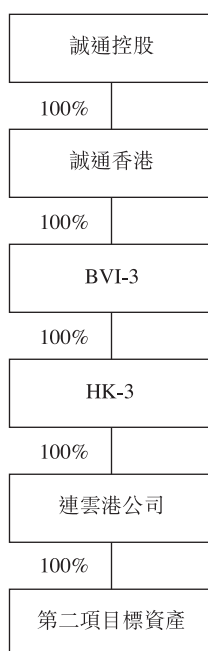
誠通香港及誠通控股將進行的重組的詳情如下：

- 誠通香港將會於英屬處女群島註冊成立BVI-3，作為HK-3的控股公司；
- 作為BVI-3全資附屬公司的HK-3將於香港註冊成立，作為連雲港公司的控股公司；

董事會函件

- 誠通控股會於中國成立連雲港公司，作為第二項目標資產的控股公司；及
- 誠通控股將向HK-3轉讓其於連雲港公司的全部權益(連雲港公司屆時將持有第二項目標資產)。

圖B－完成重組後但於完成第二份買賣協議前的公司架構



上述重組須獲中國政府相關部門批准，預期可於二零零九年四月底前取得。上述重組將於完成第二份買賣協議前完成。

對於誠通香港而言，BVI-3 (包括根據重組將轉讓予BVI-3的所有資產及公司) 的原收購成本約為人民幣181,000,000元。

根據第二份買賣協議將予收購的資產的詳情，載於下文「根據第二份買賣協議將予收購的資產詳情」一段。

代價

就本段而言，下列詞彙具有以下涵義：

「**備案確認價(B)**」指根據中國估值(B)計算的連雲港公司股東應佔權益100%的價值，並已向國務院國有資產監督管理委員會備案及獲其確認。預期可於二零零九年一月三十一日或前後獲得備案確認價(B)。

董事會函件

「國際估值(B)」指由合資格估值師(如需要)將由誠通香港委任，建議由戴德梁行有限公司擔任)根據國際估值準則對土地及樓宇(B)(於中國估值(B)的同一估值日，將為誠通控股根據重組將第二項目標資產轉讓予連雲港公司後的日子)所編製的估值報告。

「土地及樓宇(B)」指根據重組獲注入連雲港公司的土地及樓宇(但不包括將注入連雲港公司的鐵路)。

「P(B)」指本公司根據第二份買賣協議應付的代價(可予調整)。

「中國估值(B)」指連雲港公司100%權益於完成重組後的估值報告，有關估值報告將由誠通控股委任的中國合資格估值師(於誠通控股根據重組將第二項目標資產轉讓予連雲港公司後的日子)根據國務院國有資產監督管理委員會的規定而編製，現擬委任北京同仁和資產評估有限責任公司為估值師。中國估值(B)將採納折舊重置成本法就連雲港公司100%權益進行估值。折舊重置成本法為一種成本法，界定為有關資產的目前重置(重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。

「定價估值(B)」指按中國合資格估值師北京同仁和資產評估有限責任公司所編製的報告所示，根據重組獲注入連雲港公司的第二項目標資產於二零零八年八月三十一日的估值，為數約人民幣180,417,000元。根據定價估值(B)進行估值時採用了折舊重置成本法(上述中國估值(B)將採用同一方法)。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京同仁和資產評估有限責任公司為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

由於第二項目標資產於二零零八年八月三十一日尚未完成重組，故定價估值(B)的估值範圍僅包括第二項目標資產，惟並非連雲港公司股東應佔的100%權益。當中國估值(B)發出時，就第二項目標資產進行的重組應已完成，而連雲港公司應已持有第二項目標資產。故此，中國估值(B)的範圍將包括連雲港公司股東應佔的100%權益。

國際估值(B)的範圍僅涵蓋土地及樓宇(B)，惟並不涵蓋(i)於重組完成後計入中國估值(B)的連雲港公司100%權益及(ii)計入定價估值(B)將注入連雲港公司的鐵路。鑑於根據重組獲注入BVI-3的主要資產為土地及樓宇(B)，董事認為國際估值(B)的範圍僅涵蓋土地及樓宇(B)屬足夠。

董 事 會 函 件

下表載列定價估值(B)、中國估值(B)、國際估值(B)及本集團將收購的物業權益於二零零八年十月三十一日的估值(載於本通函附錄七)的差異：

	定價估值(B)	中國估值(B)	國際估值(B)	本集團將 收購物業權益的估值
估值日期	二零零八年 八月三十一日	於誠通控股根據重組 將第二項目標資產轉 讓予連雲港公司後的 日子	於中國估值(B)的 同一日	二零零八年 十月三十一日
估值師身份	北京同仁和資產評估 有限責任公司	有待委任，建議由 北京同仁和資產評估 有限責任公司擔任 估值師	有待委任，建議由 戴德梁行有限公司 擔任估值師	戴德梁行有限公司
估值範圍	土地及樓宇(B)及將 根據重組注入連雲港 公司的鐵路、設備、 若干銀行結存、現金 及存貨(合共組成全部 第二項目標資產)	誠通控股根據重組將 第二項目標資產轉讓 予連雲港公司後的連 雲港公司100%權益	土地及樓宇(B) (不包括將注入 連雲港公司的鐵路)	(i) 將注入誠通實業 的土地及樓宇(A) (不包括將注入 誠通實業的鐵路) (ii) 大豐海港公司 持有的物業權益 (iii) 土地及樓宇(B) (不包括將注入 連雲港公司的 鐵路)

董事會函件

除下文所述的調整機制另有規定外，本公司根據第二份買賣協議應付的代價將為P(B)。P(B)乃參考定價估值(B)而釐定。

P(B)將為人民幣181,000,000元(相當於約港幣205,782,371元)。倘任何資產未能根據重組轉讓予連雲港公司(「資產調整事項(B)」)，則P(B)將予下調，減去相等於根據定價估值(B)計算有關資產的價值的數額，而本公司根據第二份買賣協議應付的代價將因此而減少。

P(B)須進一步受以下調整機制所規限：

- (1) 倘若備案確認價(B)少於P(B)，則本公司根據第二份買賣協議應付的代價須下調至備案確認價(B)；
- (2) 倘若備案確認價(B)相等於P(B)或以上及在 $P(B) \times 110\%$ (即人民幣199,100,000元(倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調))的範圍內(包括後者)，則本公司根據第二份買賣協議應付的代價毋須作出調整，並將相等於P(B)；
- (3) 倘若備案確認價(B)高於 $P(B) \times 110\%$ (即人民幣199,100,000元(倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調))及在 $P(B) \times 120\%$ (即人民幣217,200,000元(倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調))的範圍內(包括後者)，則誠通香港須促成使用國際估值(B)，及
 - (i) 倘若土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值相等於或高於於中國估值(B)的估值，而土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值連同中國估值(B)其他資產(即鐵路以及連雲港公司於重組完成後持有的其他資產)的價值不高於 $P(B) \times 120\%$ (即人民幣217,200,000元(倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調))，則本公司根據第二份買賣協議應付的代價須上調至備案確認價(B)；或
 - (ii) 倘若土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值低於於中國估值(B)的估值10%或少於10%，則本公司於重組完成後根據第二份買賣協議應付的代價須予調整，有關調整數額相等於備案確認價(B)減去於國際估值(B)與於中國估值(B)的土地及樓宇(B)估值的差額。

董事會函件

本公司、誠通香港及誠通控股同意，於發生下列任何事項（「有關事項(B)」）時，彼等將會磋商本公司根據第二份買賣協議應付的經修訂代價：

- (1) (i)倘若備案確認價(B)高於 $P(B) \times 110\%$ （即人民幣199,100,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）及在 $P(B) \times 120\%$ （即人民幣217,200,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）的範圍內（包括後者）及(ii)土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值低於於中國估值(B)的估值超過10%；或
- (2) 倘若備案確認價(B)高於 $P(B) \times 110\%$ （即人民幣199,100,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）及在 $P(B) \times 120\%$ （即人民幣217,200,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）的範圍內（包括後者）；及
 - (i) 土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值高於於中國估值(B)的估值；及
 - (ii) 土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值連同中國估值(B)其他資產（即鐵路以及連雲港公司於重組完成後持有的其他資產）的價值高於 $P(B) \times 120\%$ （即人民幣217,200,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）），或
- (3) 備案確認價(B)高於 $P(B) \times 120\%$ （即人民幣217,200,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調））。

有關本公司應付的經修訂代價的磋商（如須要），將基於訂約方考慮到當時的資產估值後的最新磋商而進行。股東務須注意，訂約方可能會亦可能不會就經修訂代價達成協議。倘訂約方未能協定經修訂代價，則第二份買賣協議將會失效。倘訂約方就經修訂代價達成協議，則訂約方將會就經修訂代價另訂補充協議，惟須待獨立股東在本公司將另行召開的股東大會（倘股東特別大會當時經已舉行）上批准方可作實。倘未能於二零零九年四月三十日（或訂約方協定的其他日期）或之前獲獨立股東批准經修訂代價的補充協議，則第二份買賣協議將隨即失效。

本公司將就發生有關事項(B)後訂約方是否簽立經修訂代價的補充協議另行刊發公佈。

董事會函件

董事確認，本公司根據第二份買賣協議應付的代價乃本公司、誠通香港及誠通控股參考定價估值(B)後經公平磋商釐定。由於中國法例規定，轉讓連雲港公司權益的價格須向國務院國有資產監督管理委員會備案並獲其確認，故此代價的調整機制須載入第二份買賣協議。於最後實際可行日期，誠通香港及誠通控股正預備向國務院國有資產監督管理委員會提出申請。

代價股份

本公司根據第二份買賣協議應付的代價將以向誠通香港按發行價每股港幣0.35元(相等於根據第一份買賣協議每股代價股份的發行價)發行代價股份的方式支付。誠通香港隨後出售代價股份不會有任何限制。

代價股份將根據將於股東特別大會尋求授出的特別授權予以發行。

代價股份將在所有方面與配發及發行當日的已發行股份享有同等地位，包括享有記錄日期為於有關配發及發行當日或之後作出或將予作出的所有股息、分派及其他付款的權利。

根據第一份買賣協議及第二份買賣協議向誠通香港發行代價股份將導致一致行動集團持有已發行股份超過30%。有關本公司股權變動的進一步詳情，請參閱本通函第37頁至第38頁所載「股權架構變動」一段。

董事認為，發行代價股份將讓本公司能擴大其資本基礎及改善其整體財務狀況，並為償付收購事項代價的合適方法。

本公司將向聯交所上市委員會申請將代價股份上市及買賣。

先決條件

第二份買賣協議須待滿足(或在適用情況下獲本公司豁免)下列條件後，方告完成：

- (1) 獨立股東於股東特別大會通過一項普通決議案批准第二份買賣協議擬進行的交易及將根據第二份買賣協議發行代價股份；
- (2) 倘若訂約方就代價訂立一項有關第二份買賣協議的補充協議，則有關補充協議已於本公司召開的股東大會上經獨立股東批准；

董事會函件

- (3) 聯交所已批准根據第二份買賣協議將予發行的代價股份上市及買賣；
- (4) 獨立股東已於股東特別大會通過一項普通決議案批准清洗豁免；
- (5) 執行理事已授出清洗豁免，且已滿足有關清洗豁免所附的任何條件；
- (6) BVI-3已根據英屬處女群島法例註冊成立；
- (7) 有關BVI-3的完成前重組經已完成；及
- (8) 由本公司認可的中國律師事務所出具的法律意見，確認(其中包括)完成前重組已根據中國法律及法規以及本公司認為屬必要的其他事宜完成，而有關內容須獲本公司接納。

訂約方不得豁免上述任何條件(條件(6)、(7)及(8)項除外)。本公司可全權酌情於二零零九年四月三十日(或各訂約方同意的其他日期)或之前隨時豁免條件(6)、(7)及(8)項。本公司無意豁免上述任何條件。

然而，倘若干資產(下文所述的土地除外)未能根據重組轉讓予連雲港公司，本公司可能考慮就無法轉讓予連雲港公司的有關部分資產豁免上述先決條件(7)，在此情況下，本公司根據第二份買賣協議應付的代價(即P(B))須透過扣減相當於根據定價估值(B)得出的該等資產價值的金額而往下調整。倘未能獲取構成第二項目標資產的土地的土地使用權，本公司不擬豁免上述先決條件(7)。

倘若上述先決條件未能於二零零九年四月三十日(或各訂約方同意的其他日期)或之前達成(或在適用情況下獲本公司豁免)，則第二份買賣協議將會失效及終止，而概無訂約方須根據第二份買賣協議承擔任何責任及負債，惟任何先前違反第二份買賣協議條款者則除外。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成。

完成第二份買賣協議

第二份買賣協議將於達成或豁免(視情況而定)上文所述所有條件後第五個營業日(或訂約方協定的該等其他日期)完成。

完成第二份買賣協議後，BVI-3將成為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

第二份買賣協議及第一份買賣協議的完成並非互為條件。

誠通控股的承諾

根據第二份買賣協議，誠通控股已承諾就誠通香港因任何違反或並無遵守第二份買賣協議任何條款(與下文「估值日期至完成第二份買賣協議期間的安排」一段所述事宜有關的條款除外)所產生的任何虧損及費用向本公司作出彌償。

估值日期至完成第二份買賣協議期間的安排

連雲港公司於第二份買賣協議完成前將為暫無營業的公司。誠通香港及本公司同意，連雲港公司(包括第二項目標資產)於中國估值(B)所示的估值日起至完成第二份買賣協議當日期間(「完成前期間(B)」)所產生的任何虧損應由誠通香港負責，而誠通香港須以現金向本公司按等值基準償付有關虧損(如有)。倘若連雲港公司(包括第二項目標資產)於完成前期間(B)錄得任何溢利，則本公司須以現金向誠通香港按等值基準償付有關溢利(如有)。

就上述目的而言，誠通香港及本公司同意就連雲港公司(包括第二項目標資產)編製於完成前期間(B)的損益表及就連雲港公司(包括第二項目標資產)編製於完成第二份買賣協議當日的資產負債表。誠通香港及本公司同意土地及樓宇折舊將不會計入損益表。該等損益表及資產負債表將由獨立核數師審核，並於完成第二份買賣協議當日起計90日內刊發。

董 事 會 函 件

根據第二份買賣協議將予收購的資產詳情

於第二份買賣協議日期及最後實際可行日期，BVI-3、HK-3及連雲港公司各自尚未註冊成立。

第二項目標資產主要包括多項土地及樓宇、鐵路、設備、若干銀行結餘、現金及存貨。有關土地及樓宇的詳情載於下文：

位置	大約 地盤面積 (平方米)	建於 其上樓宇	大約 總建築面積 (平方米)	現時用途	根據定價估值(B) 的概約價值	根據本集團將收購物業權益 於二零零八年十月三十一日 的估值(載於本通函附錄七) 得出的概約價值
中國江蘇省連雲港市 新浦區海連東路147號 (附註1)	363,705	倉庫、 辦公室及 附屬樓宇	32,481	估用作倉庫及 辦公室用途	人民幣 171,583,000元 (附註2)	由於該等物業的土地 使用權屬國家劃撥類 型，不可於公開市場 自由轉讓，故並無商 業價值。倘本集團取 得有關物業權益的土 地使用權證，該等土 地的資本值將約為人 民幣153,000,000元。 由於該物業的土地使 用權屬國家劃撥類 型，故建於土地上的 樓宇並無商業價值。 倘本集團取得有效國 有土地使用證且該物 業可於公開市場自由 轉讓，則該等樓宇於 現況下的資本值將為 人民幣 19,000,000 元，僅供參考。
總計：	363,705		32,481		人民幣 171,583,000元	

附註：

1. 指本通函附註七所述的第3項物業。
2. 包括建於土地上的鐵路的價值約人民幣2,916,000元。

董事會函件

第二項目標資產於二零零八年八月三十一日根據定價估值(B)的價值約為人民幣180,417,000元。由於僅第二項目標資產不可獨立產生收益，且並無僅就第二項目標資產保存獨立賬簿及記錄，故概無第二項目標資產的溢利或虧損(除稅及非經常項目前後)財務資料。第二項目標資產主要包括多項原先為物流及貿易業務而設的土地及樓宇。第二項目標資產在沒有其他附屬設備及設施的情況下，不能單獨地為物流或貿易業務產生收益。

第二份買賣協議的完成須待完成重組(包括(其中包括)向連雲港公司轉讓第二項目標資產。就向連雲港公司轉讓第二項目標資產而言，誠通控股將取得第二項目標資產的土地使用權證及房屋所有權證)方可作實。因此，倘訂約各方未能取得第二項目標資產的相關所有權，本公司將無責任繼續完成第二份買賣協議。然而，倘若若干資產(下文所述的土地除外)未能根據重組轉讓予連雲港公司，本公司可能考慮就無法轉讓予連雲港公司的有關部分資產豁免上述先決條件(7)，在此情況下，本公司根據第二份買賣協議應付的代價(即P(B))須透過扣減相當於根據定價估值(B)得出的該等資產價值的金額而往下調整。倘未能獲取構成第二項目標資產的土地的土地使用權，本公司不擬豁免上述先決條件(7)。誠通控股正在申請上述土地的土地使用權證及房屋所有權證，並須承擔獲取上述土地的土地使用權證的未償付土地金。有關手續將於重組完成前完成。

進行收購事項的理由及裨益

本集團的主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發以及策略投資。

本集團的發展策略之一是投資具有發展潛力的優質工業土地，藉以擴大本集團的土地資源開發業務。董事認為收購事項能為本集團增加大量土地儲備，可增強本集團未來的盈利能力。董事認為，BVI-1、BVI-2及BVI-3將獲注入的地塊分別位於中國的二線或三線城市，其中多幅土地已經或預期將被列入當地政府的商業用地規劃區域，具有較大的開發和升值潛力。誠通控股是國務院國有資產監督管理委員會國有資產經營公司試點，也是中國擁有大量倉儲和工業用地的集團之一。董事認為，能從誠通控股物色優質土地資源，是本集團的其中一項經營優勢。此外，本集團的現金流量將不會因根據收購事項而發行代價股份予誠通香港而受到不利影響。

董 事 會 函 件

股權架構變動

下表載列本公司於最後實際可行日期的股權架構以及本公司在緊隨發行代價股份後的股權架構(假設本公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價未作任何調整)：

	於最後實際可行 日期的股權		緊隨僅根據 第一份買賣協議 發行代價股份後		緊隨僅根據 第二份買賣協議 發行代價股份後		緊隨根據 第一份買賣協議及第二份 買賣協議發行代價股份後	
	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%
一致行動集團								
World Gain	791,814,913	29.56%	791,814,913	18.84%	791,814,913	24.24%	791,814,913	16.53%
誠通香港	0	0.00%	1,523,471,697	36.25%	587,949,631	18.00%	2,111,421,328	44.08%
張國通 (附註1)	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%
馬正武 (附註2)	1,450,390	0.05%	1,450,390	0.03%	1,450,390	0.04%	1,450,390	0.03%
洪水坤 (附註3)	1,450,390	0.05%	1,450,390	0.03%	1,450,390	0.04%	1,450,390	0.03%
小計	794,716,058	29.67%	2,318,187,755	55.16%	1,382,665,689	42.32%	2,906,137,386	60.67%
董事								
顧來雲	3,867,707	0.14%	3,867,707	0.09%	3,867,707	0.12%	3,867,707	0.08%
徐震	725,196	0.03%	725,196	0.02%	725,196	0.02%	725,196	0.02%
小計	4,592,903	0.17%	4,592,903	0.11%	4,592,903	0.14%	4,592,903	0.10%
公眾人士	1,879,596,609	70.16%	1,879,596,609	44.73%	1,879,596,609	57.54%	1,879,596,609	39.24%
總計	2,678,905,570	100.00%	4,202,377,267	100.00%	3,266,855,201	100.00%	4,790,326,898	100.00%

附註：

1. 張國通先生分別為誠通香港及本公司的董事，亦為一致行動集團的成員。
2. 馬正武先生分別為誠通香港及誠通控股的董事，亦為一致行動集團的成員。
3. 洪水坤先生為誠通控股的董事，亦為一致行動集團的成員。

董 事 會 函 件

下表載列本公司於最後實際可行日期的股權架構以及本公司在緊隨發行代價股份後的股權架構(假設本公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至最高限額(即第一份買賣協議為人民幣562,800,000元, 第二份買賣協議為人民幣217,200,000元)):

	於最後實際可行 日期的股權		緊隨且僅根據 第一份買賣協議		緊隨且僅根據 第二份買賣協議		緊隨根據 第一份買賣協議及第二份 買賣協議發行代價股份後	
			股份	%	股份	%	股份	%
	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%
一致行動集團								
World Gain	791,814,913	29.56%	791,814,913	17.57%	791,814,913	23.40%	791,814,913	15.19%
誠通香港	0	0.00%	1,828,166,034	40.56%	705,539,557	20.85%	2,533,705,591	48.61%
張國通 (附註1)	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%	365	0.00%
馬正武 (附註2)	1,450,390	0.05%	1,450,390	0.03%	1,450,390	0.04%	1,450,390	0.03%
洪水坤 (附註3)	1,450,390	0.05%	1,450,390	0.03%	1,450,390	0.04%	1,450,390	0.03%
小計	794,716,058	29.67%	2,622,882,092	58.19%	1,500,255,615	44.33%	3,328,421,649	63.85%
董事								
顧來雲	3,867,707	0.14%	3,867,707	0.09%	3,867,707	0.11%	3,867,707	0.07%
徐震	725,196	0.03%	725,196	0.02%	725,196	0.02%	725,196	0.01%
小計	4,592,903	0.17%	4,592,903	0.10%	4,592,903	0.14%	4,592,903	0.09%
公眾人士	1,879,596,609	70.16%	1,879,596,609	41.70%	1,879,596,609	55.54%	1,879,596,609	36.06%
總計	2,678,905,570	100.00%	4,507,071,604	100.00%	3,384,445,127	100.00%	5,212,611,161	100.00%

附註:

1. 張國通先生分別為誠通香港及本公司的董事, 亦為一致行動集團的成員。
2. 馬正武先生分別為誠通香港及誠通控股的董事, 亦為一致行動集團的成員。
3. 洪水坤先生為誠通控股的董事, 亦為一致行動集團的成員。
4. 根據第一份買賣協議及第二份買賣協議的條款, 代價(倘調整至其最高限額)將為P(A)或P(B)的120%。因此, P(A)(倘調整至其最高限額)為人民幣562,800,000元, 而P(B)(倘調整至其最高限額)則為人民幣217,200,000元。

於最後實際可行日期, 除根據本公司購股權計劃所授賦予購股權持有人權利認購125,196股股份的購股權外, 本公司並無任何其他未行使購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份的證券。於最後實際可行日期, 一致行動集團成員概無持有本公司授出的任何購股權或擁有有關本公司證券的任何其他未到期衍生工具。

董事會函件

清洗豁免

於有關期間，一致行動集團的任何成員並無取得本公司的任何投票權或買賣任何本公司證券。

待發行代價股份後，一致行動集團的股權將增加如下：

- (i) 由約29.67%增至約55.16% (假設本公司根據第一份買賣協議應付的代價未作任何調整，並假設只有第一份買賣協議已告完成)；
- (ii) 由約29.67%增至約42.32% (假設本公司根據第二份買賣協議應付的代價未作任何調整，並假設只有第二份買賣協議已告完成)；
- (iii) 由約29.67%增至約60.67% (假設本公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價未作任何調整，並假設第一份買賣協議及第二份買賣協議均已告完成)；
- (iv) 由約29.67%增至約58.19% (假設本公司根據第一份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至最高限額，並假設只有第一份買賣協議已告完成)；
- (v) 由約29.67%增至約44.33% (假設本公司根據第二份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至最高限額，並假設只有第二份買賣協議已告完成)；及
- (vi) 由約29.67%增至約63.85% (假設本公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至彼等各自最高限額，並假設第一份買賣協議及第二份買賣協議均已告完成)。

根據收購守則第26條，因收購事項而向誠通香港發行代價股份，將觸發一致行動集團對本公司的所有證券（一致行動集團已擁有的證券除外）提出強制性收購建議。一致行動集團已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。執行理事表示，在該清洗豁免經獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准的情況下，其將豁免一致行動集團因於(i)第一份買賣協議；(ii)第二份買賣協議或(iii)第一份買賣協議及第二份買賣協議完成後向誠通香港發行代價股份而可能須提出全面收購建議的責任。

董事會函件

股東及公眾投資者須注意，緊隨根據上文第(i)、(iii)、(iv)及(vi)項情況發行代價股份後，一致行動集團於本公司的股權將超過本公司表決權的50%，而一致行動集團或會增加持股量而不會產生收購守則第26條須就本公司的證券提出全面收購建議的任何進一步責任。

一致行動集團的所有成員以及涉及收購事項及清洗豁免或在其中有利害關係的人士及其各自的聯繫人士將於股東特別大會上就批准清洗豁免的決議案放棄投票。

除第一份買賣協議及第二份買賣協議外，並無就股份或誠通香港股份作出(不論是否以購股權、彌償保證或其他方式)任何對清洗豁免而言屬重要的安排。除第一份買賣協議及第二份買賣協議外，概無訂立任何誠通香港為訂約方，且在有關情況下可能或未必援引或尋求援引作為清洗豁免的先決條件或條件的協議或安排。

一致行動集團成員概無借入或借出本公司任何證券。

本集團的主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發以及策略投資。

董事及一致行動集團欲繼續其現有業務。

除收購事項外，一致行動集團並無擬對本集團的現有業務作出任何改變，包括任何重新部署本集團的固定資產及終止僱傭本集團的僱員。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章的規定，根據第一份買賣協議及第二份買賣協議擬進行的交易(當合計時)構成本公司的主要收購事項，而根據上市規則第14A章的規定，有關交易亦構成一項關連交易，須遵照申報、公告及獨立股東批准的規定。收購事項須經獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。

收購事項的財務影響

於收購事項完成後，BVI-1、BVI-2、BVI-3及其各自的附屬公司HK-1、HK-2、HK-3、誠通實業及連雲港公司將成為本公司的100%全資附屬公司，而大豐海港公司及大豐海港工程建設公司將成為本公司擁有66.67%權益的附屬公司。因此，彼等的資產及負債以及財務業績將綜合至本集團的賬目。有關收購事項對本集團的財務影響的進一步資料，請參閱本通函附錄六所載經擴大集團的備考資產負債表。

董事會函件

建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為港幣500,000,000元，分為5,000,000,000股股份，其中已發行股份為2,678,905,570股。

倘第一份買賣協議及第二份買賣協議同時完成，並假設本公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價調整至其各自的最大限度，則誠通香港將獲配發及發行合共2,533,705,591股代價股份，因而本公司將無充足且尚未發行的股本供該等配發及發行。

因此，董事會建議透過增設1,000,000,000股新股份，藉以將本公司的法定股本由港幣500,000,000元增至港幣600,000,000元，以擁有充足法定但尚未發行股本以根據收購事項發行代價股份。除發行代價股份外，董事無意發行將建議增加法定股本的任何部分。

股東特別大會

本公司將於二零零八年十二月十六日星期二上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道二百三十八號世紀香港酒店大堂低座宴會廳一至三號召開股東特別大會，以審議及酌情批准收購事項、清洗豁免及建議增加法定股本。股東特別大會通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。有關收購事項及清洗豁免的決議案將提呈股東特別大會由獨立股東以按股數投票方式表決。

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有794,716,058股股份，佔本公司全部已發行股本約29.67%，一致行動集團有權就該794,716,058股股份的投票權行使控制權。一致行動集團的所有成員以及涉及收購事項及清洗豁免或在其中有利害關係的人士及其各自的聯繫人士須就批准第一份買賣協議、第二份買賣協議及清洗豁免的決議案放棄投票。

概無股東須於股東特別大會上就批准建議增加本公司的法定股本的決議案放棄投票。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附的代表委任表格印列的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指定舉行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。

董事會函件

進行按股數投票表決的程序

根據細則第76條，於任何股東大會上提呈投票表決的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的要求時）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的股東（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的股東的表決權總額不少於十分之一的一名或多名股東，不論為親身出席的股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或其受委代表；或
- (d) 任何持有獲賦予權利於會上表決的股份的實繳股款總額不少於全部獲賦予該權利的股份實繳股款總額十分之一的一名或多名股東，不論是親身出席的股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或其受委代表。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上獨立股東將以按股數投票方式表決，有關結果將於股東特別大會後下一個營業日公佈。

推薦意見

獨立董事委員會已成立，其成員包括全體獨立非執行董事，即鄭志強先生、徐耀華先生、勞有安先生和巴曙松先生（彼等於清洗豁免均無任何直接或間接權益），以就收購事項的條款及清洗豁免向獨立股東提供意見。非執行董事顧來雲先生為誠通控股的高級管理層成員，而非執行董事徐震女士則為誠通控股的總會計師，故彼等的獨立程度不足以成為獨立董事委員會成員。閣下務請垂注本通函第44頁所載獨立董事委員會的意見函。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項的條款及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。該委任已獲獨立董事委員會批准。閣下亦請垂注聯昌國際就收購事項及清洗豁免而向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函，該意見函載於本通函第45頁至第75頁。

董事會函件

經考慮聯昌國際的意見後，獨立董事委員會認為收購事項及清洗豁免乃按正常商業條款進行，且就獨立股東而言屬於公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項及清洗豁免的普通決議案。

董事認為收購事項及清洗豁免乃按正常商業條款進行，且就獨立股東而言屬於公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事亦認為建議增加本公司法定股本符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項及清洗豁免的決議案及建議股東於股東特別大會上投票贊成批准增加本公司法定股本的決議案。

其他資料

敬請閣下垂注(i)本通函附錄四所載誠通實業由二零零七年六月十五日(誠通實業的成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年八月三十一日止八個月的會計師報告；(ii)本通函附錄五所載大豐海港公司由二零零五年十二月二十九日(大豐海港公司成立日期)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以及截至二零零八年八月三十一日止八個月的會計師報告；(iii)本通函附錄六所載經擴大集團的備考財務資料；(iv)本通函附錄七所載戴德梁行有限公司就本集團將根據收購事項收購的物業權益所發出的估值報告；(v)本通函附錄八所載戴德梁行有限公司就本集團於中國北京市的物業權益所發出的估值報告；及(vi)本通函附錄九所載保柏國際評估有限公司就本集團於中國洛陽市、廣州市、山東省及湖州市的物業權益所發出的估值報告。董事確認，本集團的所有物業權益均已分別計入本通函附錄八及附錄九所載戴德梁行有限公司及保柏國際評估有限公司編製的估值報告。

閣下亦請垂注本通函其他附錄載列的資料。

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
董事總經理
王洪信
謹啟

二零零八年十一月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的函件全文，以供載入本通函：



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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：217)

(1) 主要收購事項及關連交易；及 (2) 清洗豁免

敬啟者：

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零零八年十一月二十九日的通函（「通函」，本函件為其中部分）。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，收購事項構成本公司的一項主要收購事項及關連交易，因此須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

吾等獲董事會委任以考慮收購事項及清洗豁免，並就此向獨立股東提供建議。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載的董事會函件及聯昌國際函件。經考慮聯昌國際於其意見函件所載其所考慮的主要因素及理由以及意見後，吾等認為第一份買賣協議、第二份買賣協議及清洗豁免均符合本公司及獨立股東的整體利益，而有關條款乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項及清洗豁免的普通決議案。

此致

獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

鄭志強先生 徐耀華先生 勞有安先生 巴曙松先生

獨立非執行董事

謹啟

二零零八年十一月二十九日

以下為獨立財務顧問編製的致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函：



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

主 要 收 購 事 項 及 關 連 交 易 及 清 洗 豁 免

謹此提述吾等就收購事項及清洗豁免獲委聘出任中國誠通發展集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，收購事項及清洗豁免的詳情載列於日期為二零零八年十一月二十九日給予股東的通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立，其成員包括 貴公司全體獨立非執行董事，即鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生和巴曙松先生，以就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見。非執行董事顧來雲先生為誠通控股的高級管理層成員，而非執行董事徐震女士則為誠通控股的總會計師，故彼等的獨立程度不足以成為獨立董事委員會成員以就清洗豁免向獨立股東提供意見。獨立股東在股東特別大會上的投票將以按股數投票方式表決。一致行動集團將就建議批准第一份買賣協議、第二份買賣協議及清洗豁免的決議案放棄投票。

在達致有關推薦建議時，吾等依賴通函所載及所指的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層及誠通香港及誠通控股的董事所作出或提供的聲明。董事於通函附錄十所載責任聲明內表明就通函內所載資料(與誠通香港及誠通控股有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任。誠通香港董事對通函內所載資料(有關 貴集團及誠通控股的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任。誠通控股董事對通函內所載資料(有關 貴集團及

誠通香港的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函內所載的資料以及董事、誠通香港及誠通控股的董事聲明於作出時以及在寄發通函當日乃真實準確。吾等沒有理由懷疑 貴公司董事及高級管理層、誠通香港及誠通控股的董事向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事、誠通香港及誠通控股的董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已經審閱足夠的資料以達至知情意見，就吾等依賴通函所載的資料的準確性，提供理據支持，並為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等沒有對資料進行獨立核實，亦沒有對 貴公司、誠通實業、第一項目標資產、大豐海港、第二項目標資產或彼等各自附屬公司或聯營公司的業務及事務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

I. 收購事項

在達致對收購事項的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

(A) 背景及原因

貴集團的主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發以及策略投資。二零零八年十月十五日， 貴公司與誠通香港及誠通控股訂立第一份原買賣協議(經二零零八年十月二十七日訂立第一份買賣協議的第一份補充協議補充)及第二份原買賣協議(經二零零八年十月二十七日訂立第二份買賣協議的第一份補充協議補充)。

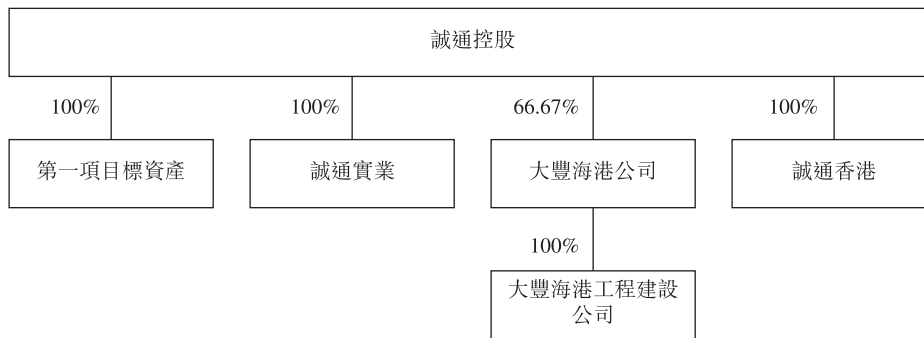
第一份買賣協議

根據第一份買賣協議， 貴公司已同意購買，而誠通香港已同意出售BVI-1及BVI-2的全部已發行股本。誠通香港及誠通控股已同意於完成第一份買賣協議前進行一系列涉及BVI-1及BVI-2的重組。下列公司圖表載列(i)於第一份買賣協議日期；及(ii)於完成重組後但於完成第一份買賣協議前根據第一份買賣協議將予收購資產的簡明公司架構。有關BVI-1及BVI-2完成前重組經已完成乃第一份買賣協議的其中一項先決條件(「完成前重組先決條件

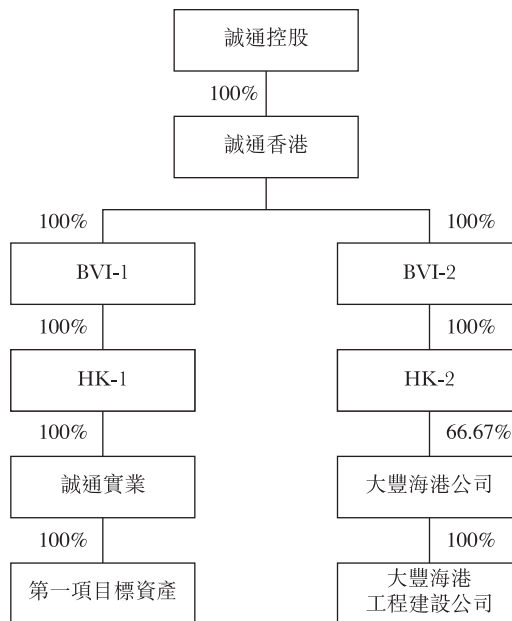
聯 昌 國 際 函 件

(A)」。儘管 貴公司可全權酌情豁免完成前重組先決條件(A)，但吾等注意到， 貴公司無意豁免完成前重組先決條件(A)。據 貴公司告知，倘有任何資產無法根據重組轉讓予誠通實業， 貴公司或會考慮就無法轉讓予誠通實業的有關部分資產豁免完成前重組先決條件(A)，在此情況下， 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須透過扣減相當於根據定價估值(A)得出的該等資產價值的金額而往下調整。

於第一份買賣協議日期的公司架構



完成重組後但於完成第一份買賣協議前的公司架構



聯 昌 國 際 函 件

於第一份買賣協議日期及最後實際可行日期，BVI-1、BVI-2、HK-1及HK-2各自尚未註冊成立。於最後實際可行日期，誠通實業為一家於二零零七年六月十五日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元(全部均為繳足)。誠通實業自成立以來概無經營任何業務，其自成立以來亦概無錄得任何營業額。第一項目標資產主要包括多項土地及樓宇，有關詳情載於下文：

位置	大約 地盤面積 (平方米)	建於 其上的樓宇	大約 總建築面積 (平方米)	現時用途	根據定價 估值(A)的 概約價值
中國遼寧省瀋陽市瀋北新區 虎石台鎮鐵道西 (「瀋陽土地及樓宇」)	247,759	若干倉庫及 輔助樓宇	29,017	倉庫部分目前 估用作工業及 倉庫廠房用途	人民幣 87,204,000元 (附註)
中國江蘇省常州市青龍西路77號 (「常州土地及樓宇」)	89,614	若干倉庫、 辦公室及 輔助樓宇	25,309	目前估用作倉庫及 辦公室用途	人民幣 59,488,000元
中國廣西壯族自治區桂林市 象山區凱風路10號 (「桂林土地及樓宇」)	55,412	工業樓宇	22,283	部分估用作輔助 辦公室及工業 用途，其餘空置	人民幣 37,116,000元
總計：	392,785		76,609		人民幣 183,808,000元

附註：包括建於土地上的鐵路的價值約人民幣2,867,200元。

大豐海港公司為一家於二零零五年十二月二十九日在中國成立的有限責任公司，現有註冊資本為人民幣150,000,001元(全部均為繳足)。於二零零六年，大豐海港公司從事提供建築工程服務。於二零零七年，大豐海港公司就一次性提供建築管理服務及利息收入錄得綜合其他收入人民幣4,783,000元。除此以外，大豐海港公司於二零零七年及截至最後實際可行日期一直無經營任何業務。

聯昌國際函件

大豐海港工程建設公司為一家於二零零六年三月二十八日在中國成立的有限責任公司，現有註冊資本為人民幣2,040,000元(全部均為繳足)。於二零零六年，大豐海港工程建設公司從事提供建築工程服務。大豐海港工程建設公司於二零零七年及截至最後實際可行日期概無經營任何業務。

大豐海港的主要資產包括多項土地，有關詳情載於下文：

位置	大約 地盤面積 (平方米)	現時用途	根據 定價估值(A) 的概約價值
位於中國江蘇省大豐市疏港公路 南側的地塊(「第一幅大豐土地」)	549,600	待發展地盤	人民幣 86,287,000元
位於中國江蘇省大豐市海洋經濟開發區 口岸服務區的四幅土地 (「第二幅大豐土地」)	476,826	待發展地盤	人民幣 170,267,000元
總計：	1,026,426		人民幣 256,554,000元

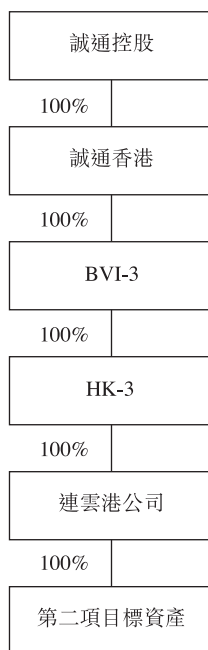
第二份買賣協議

根據第二份買賣協議，貴公司已同意購買，而誠通香港已同意出售BVI-3的全部已發行股本。於第二份買賣協議日期，BVI-3、HK-3及連雲港公司各自尚未註冊成立。誠通香港及誠通控股已同意於完成第二份買賣協議前進行一系列涉及BVI-3的重組。下列公司圖表載列(i)於第二份買賣協議日期；及(ii)於完成重組後但於完成第二份買賣協議前根據第二份買賣協議將予收購資產的簡明公司架構。有關BVI-3的完成前重組經已完成乃第二份買賣協議的其中一項先決條件(「完成前重組先決條件(B)」)。儘管貴公司可全權酌情豁免完成前重組先決條件(B)，但吾等注意到，貴公司無意豁免完成前重組先決條件(B)。據貴公司告知，倘若干資產(土地除外)無法根據重組轉讓予連雲港公司，貴公司或會考慮就無法轉讓予連雲港公司的有關部分資產豁免完成前重組先決條件(B)，在此情況下，貴公司根據第二份買賣協議應付的代價(即P(B))須透過扣減相當於根據定價估值(B)得出的該等資產價值的金額而往下調整。

於第二份買賣協議日期的公司架構



完成重組後但於完成第二份買賣協議前的公司架構



聯昌國際函件

第二項目標資產主要包括多項土地及樓宇，有關詳情載於下文：

位置	大約 地盤面積 (平方米)	建於 其上的樓宇	大約 總建築面積 (平方米)	現時用途	根據定價估值(B) 的概約價值
中國江蘇省連雲港市 新浦區海連東路147號 (「連雲港土地及樓宇」)	363,705	倉庫、辦公室及 輔助樓宇	32,481	佔用作倉庫及 辦公室用途	人民幣171,583,000元 (附註)
總計：	363,705		32,481		人民幣171,583,000元

附註：包括建於土地上的鐵路的價值約人民幣2,916,000元。

第一份買賣協議及第二份買賣協議的其他條款：

1) 誠通控股的承諾

根據第一份買賣協議及第二份買賣協議，誠通控股已承諾就誠通香港因任何違反或並無遵守第一份買賣協議及第二份買賣協議任何條款(與下文「估值日期至完成第一份買賣協議及第二份買賣協議期間的安排」一段所述事宜有關的條款除外)所產生的任何虧損及費用向 貴公司作出彌償(「承諾」)。

2) 估值日期至完成第一份買賣協議及第二份買賣協議期間的安排

誠通實業及大豐海港均為暫無營業的公司。誠通香港及 貴公司同意，誠通實業(包括第一項目標資產)及大豐海港於中國估值(A)所示的估值日(於誠通控股根據重組將第一項目標資產轉讓予誠通實業後的日子)起至完成第一份買賣協議當日期間(「完成前期間(A)」)所產生的任何虧損應由誠通香港負責，而誠通香港須以現金向 貴公司按等值基準償付有關虧損(如有)。倘若誠通實業(包括第一項目標資產)及大豐海港於完成前期間(A)錄得任何溢利，則 貴公司須以現金向誠通香港按等值基準償付有關溢利(如有)。

聯 昌 國 際 函 件

連雲港公司於第二份買賣協議完成前將為暫無營業的公司。誠通香港及 貴公司同意，連雲港公司(包括第二項目標資產)於中國估值(B)所示的估值日起至完成第二份買賣協議當日期間(「完成前期間(B)」)所產生的任何虧損應由誠通香港負責，而誠通香港須以現金向 貴公司按等值基準償付有關虧損(如有)。倘若連雲港公司(包括第二項目標資產)於完成前期間(B)錄得任何溢利，則 貴公司須以現金向誠通香港按等值基準償付有關溢利(如有)。

吾等認為上述由誠通香港分別於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成前為i)誠通實業(包括第一項目標資產)；ii)大豐海港及iii)連雲港公司(包括第二項目標資產)保留溢利及承擔虧損的安排屬公平合理。誠通控股向 貴公司作出彌償保證亦符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

吾等從 貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告中得悉， 貴集團的發展策略之一乃投資於具有開發潛力的優質土地，以擴展 貴集團的土地資源開發業務。董事認為收購事項可大幅增加 貴集團的土地儲備，從而可增強 貴集團未來的盈利能力，董事亦相信將注入BVI-1、BVI-2及BVI-3的各幅土地，因位於中國的二線或三線城市，故具有較大的開發和升值潛力，而其中多幅土地(第二幅大豐土地)已經被當地政府列入商業用地規劃區域。

根據國土資源部中國土地勘測規劃院－中國城市地價動態監測系統(<http://www.landvalue.com.cn>)、國土資源部網站提供的江蘇省城市地價動態監測報告及國土資源部網站提供的其他報告，遼寧、江蘇及廣西省的工業用地價格於二零零五年至二零零七年呈上升趨勢。吾等亦注意到於二零零五年至二零零七年商業用地的價格大幅高於工業用地的價格。儘管於最後實際可行日期尚未取得遼寧、江蘇及廣西省於二零零八年的工業用地價格趨勢全年報告，吾等注意到，鑒於現行物業市場環境，中國土地價格一般下調。自二零零七年底，中國政府開始推出針對房地產行業的緊縮措施，以壓抑物業價格持續上升。這些措施包括限制銀行向物業發展商貸款、延遲批准房地產行業的外國投資等。基於這些措施，由二零零八年初開始，中國主要城市的物業價格開始調整。近日的環球金融市場動盪及信貸危機進一步損害物業發展商的集資能力，引發部分城市的發展商大副割價。為了防止國家陷入全球金融危機引發的放緩狀況，中央政府近日公佈總值人民幣四萬億元的刺激方案。計劃投資範圍涵蓋多個行業，包括鐵路、道路、港口及房屋，以農村基建為重點；同時會向中國房地產行業推出優惠政策，包括(其中包括)向若干房屋交易提供稅務優惠、降低首次置業人士的按揭息率，並鼓勵銀行提供按揭，而多個地方政府亦已推

出旨在令當地物業市場復甦的新政策。儘管吾等相信這些政策在某程度上有助穩定中國房地產市場，但其成效仍有待出現。此外，吾等認為，中國物業市場的表現大致與中國整體的經濟環境有莫大關連。根據中國國家統計局的數據，由二零零二年至二零零七年中國經濟的平均國內生產總值增長率為15.72%，而與去年同期比較，二零零八年首三季中國經濟的國內生產總值增長率為9.9%。吾等認為儘管中國物業市場出現短期波動，但展望將來，考慮到中國的長遠增長前景及經濟發展、持續城市化政策及其人口日益富裕，吾等相信中國房地產市場長遠而言仍屬樂觀。鑒於 貴公司的策略為增加土地儲備作長遠發展及投資，吾等認為收購事項符合 貴集團已公佈的業務策略。

儘管於第一份買賣協議及第二份買賣協議的日期，有關BVI-1、BVI-2及BVI-3的完成前重組尚未完成及轉讓價格尚未釐定(因中國法律規定，誠通實業、大豐海港及連雲港公司權益的轉讓價格須遞交國務院國有資產監督管理委員會備案及確認，而於最後實際可行日期，誠通香港及誠通控股正在準備向國務院國有資產監督管理委員會遞交申請)，鑒於i)誠通控股已向 貴公司作出彌償保證(如上文所述)；ii)第一份買賣協議及第二份買賣協議的最終代價將予調整，而土地及樓宇的價值不會高於合資格估值師按國際估值標準編製估值的資本值，吾等認為訂立第一份買賣協議及第二份買賣協議可讓 貴公司於此時確保取得此投資機會。

意見

計及上述各項因素後，特別是收購事項將大幅增加 貴集團的土地儲備，與 貴集團所述的商業策略一致，吾等認為收購事項屬於 貴集團一般業務過程的範圍之內。如下文分析，收購事項的代價屬公平合理，故吾等認為收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(B) 代價

貴公司根據第一份買賣協議應付的代價(可予調整)(「P(A)」)為人民幣469,000,000元(相當於港幣533,215,094元)。倘任何資產未能根據重組轉讓予誠通實業，則P(A)將予下調，減去相等於根據定價估值(A)計算的有關資產價值數額，而 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價將因此而減少。於根據第一份買賣協議計算最終代價(「最終代價(A)」)時，P(A)將按中國估值(A)作出調整，並可根據調整機制(定義見下文)作出任何進一步調整。最終代價(A)的最高金額為人民幣562,800,000元(相當於港幣639,858,112元)。

貴公司根據第二份買賣協議應付的代價(可予調整)(「P(B)」)為人民幣181,000,000元(相當於約港幣205,782,371元)。倘任何資產未能根據重組轉讓予連雲港公司，則P(B)將予下

聯 昌 國 際 函 件

調，減去相等於根據定價估值(B)計算的有關資產價值數額，而 貴公司根據第二份買賣協議應付的代價將因此而減少。在根據第二份買賣協議計算最終代價(「最終代價(B)」)時，P(B)將按中國估值(B)作出調整，並可根據調整機制(定義見下文)作出任何進一步調整。最終代價(B)的最高金額為人民幣217,200,000元(相當於港幣246,938,845元)。

P(A)及P(B)乃參考 貴集團根據第一份買賣協議及第二份買賣協議將予收購的公司(「被收購公司」)的資產及資產淨值(「資產淨值」)釐定，可概述如下：

P(A)的構成主要包括：

- | | |
|---------------------------------|--|
| (i) 第一項目標資產的定價估值(A) | 約人民幣183,808,000元
(包括鐵路價值約人民幣2,867,200元) |
| (ii) 大豐海港資產淨值66.67%
的定價估值(A) | 約人民幣201,073,000元
(包括其他淨資產約人民幣30,029,000元) |
| (iii) 誠通實業於二零零八年八月
三十一日的資產淨值 | 約人民幣4,600,000元 |
| (iv) 誠通控股根據重組注入誠通
實業的現金數額 | 約人民幣79,200,000元 |

小計： 約人民幣468,681,000元

P(B)的構成主要包括：

第二項目標資產的定價估值(B)	約人民幣180,417,000元 (包括其他資產及鐵路約人民幣11,750,000元)
-----------------	--

總計： 約人民幣649,098,000元

聯昌國際函件

由於被收購公司主要資產主要包括工業用地及樓宇(其他資產主要包括現金及銀行結餘及應收權益股東之金額)，吾等認為按被收購公司的資產淨值釐定，並按合資格估值師根據國際估值標準編製的土地及樓宇估值予以調整之代價(「經調整資產淨值」)屬公平合理。為評估被收購公司的經調整資產淨值，吾等已審閱載於通函附錄七由戴德梁行有限公司(「國際估值師」)編製的估值報告(「零八年十月估值」)。根據零八年十月估值，國際估值師於進行估值時採用以下方法：

被收購公司持有的土地及樓宇：	估值方法：
瀋陽土地及樓宇	折舊重置成本法
常州土地及樓宇	折舊重置成本法
桂林土地及樓宇	折舊重置成本法
第一幅大豐土地	直接比較法
第二幅大豐土地	直接比較法
連雲港土地及樓宇	折舊重置成本法

折舊重置成本法是以土地現時用途的市值及重建或重置樓宇及構築物的成本為估值基準。直接比較法是以相關市場可提供的可比較銷售證明為估值基準。據國際估值師向吾等提供的意見，以被收購公司所持有的土地及樓宇而言，上述的估值方法為取得估值的常用方式。為第一幅大豐土地及第二幅大豐土地進行估值時採用直接比較法，因為土地尚未興建樓宇。為瀋陽土地及樓宇、常州土地及樓宇、桂林土地及樓宇和連雲港土地及樓宇的土地部分進行估值時，國際估值師亦採用直接比較法。為瀋陽土地及樓宇、常州土地及樓宇、桂林土地及樓宇和連雲港土地及樓宇的樓宇部分進行估值時，國際估值師參考重建或重置樓宇及構築物的成本以作出估值。因此，吾等認為國際估值師就被收購公司持有的不同土地及樓宇採納的估值方法乃一致，為市場所普遍採用。

聯 昌 國 際 函 件

根據零八年十月估值，土地及樓宇於二零零八年十月三十一日的資本值概述如下：

土地及樓宇：	根據國際估值師的估值，土地及樓宇於二零零八年十月三十一日的資本值
瀋陽土地及樓宇	瀋陽土地及樓宇並無獲賦予任何商業價值，因尚未獲發國有土地使用證。然而，國際估值師認為，倘若 貴集團已取得國有土地使用證及該物業可於公開市場自由轉讓，則瀋陽土地及樓宇於估值日的市值應為人民幣89,700,000元。
常州土地及樓宇	常州土地及樓宇並無獲賦予任何商業價值，因為該物業的土地使用權屬於國家劃撥類型。然而，國際估值師認為，倘若 貴集團已取得國有土地使用證及該物業可於公開市場自由轉讓，則常州土地及樓宇於估值日的市值應為人民幣57,000,000元。
桂林土地及樓宇	桂林土地及樓宇並無獲賦予任何商業價值，因為該物業的土地使用權屬於國家劃撥類型。然而，國際估值師認為，倘若 貴集團已取得國有土地使用證及該物業可於公開市場自由轉讓，則桂林土地及樓宇於估值日的市值應為人民幣39,000,000元。
第一幅大豐土地	人民幣87,000,000元
第二幅大豐土地	人民幣180,000,000元
連雲港土地及樓宇	連雲港土地及樓宇並無獲賦予任何商業價值，因為該物業的土地使用權屬於國家劃撥類型。然而，國際估值師認為，倘若 貴集團已取得國有土地使用證及該物業可於公開市場自由轉讓，則連雲港土地及樓宇於估值日的市值應為人民幣172,000,000元。
總值：	人民幣624,700,000元(假設已取得所有有效的國有土地使用證)

聯昌國際函件

吾等得悉，完成第一份買賣協議須待完成重組(包括(其中包括)向誠通實業轉讓第一項目標資產)方可作實。就向誠通實業轉讓第一項目標資產而言，誠通控股將取得第一項目標資產的土地使用權證及房屋所有權證。因此，倘有關方無法取得第一項目標資產的相關業權，貴公司將無責任繼續完成第一份買賣協議。然而，倘有任何資產無法根據重組轉讓予誠通實業，貴公司或會考慮就無法轉讓予誠通實業的有關部分資產豁免完成前重組先決條件(A)，在此情況下，條件的有關部分規定，貴公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須透過扣減相當於根據定價估值(A)得出的該等資產價值的金額而往下調整。據貴公司告知，倘未能獲取第一項目標資產某一塊土地的土地使用權，則貴公司擬不會就未能取得土地使用權的該土地豁免完成前重組先決條件(A)，致使貴公司不會收購該土地，在此情況下，貴公司根據第一份買賣協議應付的代價(即P(A))須按上述方式下調。

完成第二份買賣協議須待完成重組(包括(其中包括)向連雲港公司轉讓第二項目標資產)方可作實。就向連雲港公司轉讓第二項目標資產而言，誠通控股將取得第二項目標資產的土地使用權證及房屋所有權證。因此，倘有關方無法取得第二項目標資產的相關業權，貴公司將無責任繼續完成第二份買賣協議。然而，倘若干資產(土地除外)無法根據重組轉讓予連雲港公司，貴公司或會考慮就無法轉讓予連雲港公司的有關部分資產豁免完成前重組先決條件(B)，在此情況下，條件的有關部分規定，貴公司根據第二份買賣協議應付的代價(即P(B))須透過扣減相當於根據定價估值(B)得出的該等資產價值的金額而往下調整。據貴公司告知，倘未能獲取構成第二項目標資產的土地的土地使用權，則貴公司將不會豁免完成前重組先決條件(B)。

誠通控股正在申請第一項目標資產及第二項目標資產的土地使用權證及房屋所有權證。

根據上文所述，吾等認為，於釐定P(A)及P(B)時，參考瀋陽土地及樓宇、常州土地及樓宇、桂林土地及樓宇以及連雲港土地及樓宇的市值乃屬合理。

聯 昌 國 際 函 件

被收購公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議的經調整資產淨值如下：

		於二零零八年 十月三十一日的		
第一份買賣協議：		經調整資產淨值	定價估值(A)	P(A)
1)	第一項目標資產(包括	約人民幣	約人民幣	—
	i)瀋陽土地及樓宇；	188,567,200元	183,808,000元	
	ii)常州土地及樓宇；及	(附註1)	(附註2)	
	iii)桂林土地及樓宇)			
2)	誠通實業(包括誠通控股根據	約人民幣	約人民幣	—
	重組注入誠通實業的現金數額)	83,800,000元	83,800,000元	
		(附註3)	(附註3)	
3)	大豐海港資產淨值的66.67%	約人民幣	約人民幣	—
	(包括第一幅大豐土地及	206,727,000元	201,073,000元	
	第二幅大豐土地)	(附註4)	(附註5)	
	小計：	約人民幣	約人民幣	人民幣
		479,094,200元	468,681,000元	469,000,000元
		於二零零八年 十月三十一日的		
第二份買賣協議：		經調整資產淨值	定價估值(B)	P(B)
1)	第二項目標資產	約人民幣	約人民幣	人民幣
	(包括連雲港土地及樓宇)	183,750,000元	180,417,000元	181,000,000元
		(附註6)	(附註7)	

附註：

- 該數額相等於瀋陽土地及樓宇、常州土地及樓宇及桂林土地及樓宇根據零八年十月估值的總值，假設已取得所有國有土地使用證且建於瀋陽土地之鐵路價值約為人民幣2,867,200元(根據定價估值(A))。
- 該數額相等於瀋陽土地及樓宇、常州土地及樓宇、桂林土地及樓宇以及建於瀋陽土地之鐵路價值根據定價估值(A)的總值。
- 該數額相等於誠通實業於二零零八年八月三十一日的資產淨值人民幣4,600,000元(如通函附錄四所載之誠通實業會計師報告所示)加上誠通控股根據重組注入誠通實業的現金人民幣79,200,000元。
- 該數額相等於大豐海港於二零零八年八月三十一日的資產淨值的66.67%約人民幣96,369,000元(如通函附錄五所載之大豐海港會計師報告所示)，乃按第一幅大豐土地及第二幅大豐土地根據零八年十月估值的總資本值增加人民幣110,358,000元予以調整後之數額。

聯昌國際函件

- 5) 該數額相等於大豐海港於二零零八年八月三十一日根據定價估值(A)的資產淨值66.67%。
- 6) 該數額相等於第二項目標資產的定價估值(B)，經按連雲港土地及樓宇根據零八年十月估值計算之資本值增加人民幣3,333,000元，且建於連雲港土地之鐵路價值約為人民幣2,916,000元(根據定價估值(B))調整後之數額。
- 7) 該數額相等於第二項目標資產根據定價估值(B)的賬面值。

如上文所示，根據第一份買賣協議及第二份買賣協議，被收購公司分別基於零八年十月估值的經調整資產淨值均高於P(A)及P(B)，故吾等認為P(A)及P(B)屬公平合理。

調整機制：

根據 貴公司提供的資料，代價的調整機制(「調整機制」)已納入第一份買賣協議及第二份買賣協議內，以保障 貴公司權益，因為中國法律規定，最終代價(A)及最終代價(B)僅可於誠通實業、大豐海港及連雲港公司權益的轉讓價格遞交國務院國有資產監督管理委員會備案及確認後釐定。於本通函日期，誠通香港及誠通控股正在準備向國務院國有資產監督管理委員會遞交的申請。

調整機制概述如下：

根據第一份買賣協議的調整機制：	根據第二份買賣協議的調整機制：	對代價的影響
1) 倘若備案確認價(A)少於P(A)，則 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價須下調至備案確認價(A)；	倘若備案確認價(B)少於P(B)，則 貴公司根據第二份買賣協議應付的代價須下調至備案確認價(B)；	吾等認為該調整條款符合 貴公司及獨立股東之整體利益，因為代價將根據備案確認價(A)及備案確認價(B)予以下調而不設下限。

聯昌國際函件

根據第一份買賣
協議的調整機制：

根據第二份買賣
協議的調整機制：

對代價的影響

在此情況下，i) 根據第一份買賣協議的最高代價將不超過人民幣469,000,000元；及ii)根據第二份買賣協議的最高代價將不超過人民幣181,000,000元。根據第一份買賣協議及第二份買賣協議的最低代價將相等於備案確認價(A)及備案確認價(B)。

2) 倘若備案確認價(A)相等於P(A)或以上及最高可達 $P(A) \times 110\%$ (包括該數) (即人民幣515,900,000元 (倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調)) 的數額，則貴公司根據第一份買賣協議應付的代價毋須作出調整，並將相等於P(A)；

倘若備案確認價(B)相等於P(B)或以上及最高可達 $P(B) \times 110\%$ (包括該數) (即人民幣199,100,000元 (倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調)) 的數額，則貴公司根據第二份買賣協議應付的代價毋須作出調整，並將相等於P(B)；

吾等認為該調整條款符合貴公司及獨立股東之整體利益，因為代價將根據備案確認價(A)或備案確認價(B)而不予上調。

在此情況下，i)根據第一份買賣協議的代價將為人民幣469,000,000元；及ii)根據第二份買賣協議的代價將為人民幣181,000,000元。

聯昌國際函件

根據第一份買賣協議的調整機制：	根據第二份買賣協議的調整機制：	對代價的影響
3) 倘若備案確認價(A)高於 $P(A) \times 110\%$ (即人民幣515,900,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調)) 及最高可達 $P(A) \times 120\%$ (包括該數) (即人民幣562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項而下調)) 的數額，則誠通香港須促成使用國際估值(A)；及	倘若備案確認價(B)高於 $P(B) \times 110\%$ (即人民幣199,100,000元 (倘 $P(B)$ 並未因資產調整事項(B)而下調)) 及最高可達 $P(B) \times 120\%$ (包括該數) (即人民幣217,200,000元 (倘 $P(B)$ 並未因資產調整事項(B)而下調)) 的數額，則誠通香港須促成使用國際估值(B)；及	吾等認為該調整條款符合貴公司及獨立股東之整體利益，因為上調代價將以20%為最高上限，而貴公司就土地及樓宇(A)與土地及樓宇(B)應付的代價，將為中國估值及一名合資格估值師根據國際估值標準編製的估值(「國際估值」)兩者的較低值。
(i) 倘若土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值相等於或高於中國估值(A)的估值，而土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值連同中國估值(A)其他資產的價值不高於 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調))，則貴公司根據第一份買賣協議應付的代價須上調至備案確認價(A)；或	(i) 倘若土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值相等於或高於中國估值(B)的估值，而土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值連同中國估值(B)其他資產的價值不高於 $P(B) \times 120\%$ (即人民幣217,200,000元 (倘 $P(B)$ 並未因資產調整事項(B)而下調))，則貴公司根據第二份買賣協議應付的代價須上調至備案確認價(B)；或	在此情況下，i)根據第一份買賣協議的最高代價將為人民幣562,800,000元；及ii)根據第二份買賣協議的最高代價將為人民幣217,200,000元。i)根據第一份買賣協議的最低代價將為人民幣515,900,001元減土地及樓宇(A)於國際估值(A)與於中國估值(A)的估值的差額；及ii)根據第二份買賣協議的最低代價將為人民幣199,100,001元減土地及樓宇(B)於國際估值(B)與於中國估值(B)的估值的差額。

聯昌國際函件

根據第一份買賣

協議的調整機制：

(ii) 倘若土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值低於中國估值(A)的估值10%或不超過10%，則貴公司根據第一份買賣協議應付的代價須予調整至數額相等於備案確認價(A)減去土地及樓宇(A)於國際估值(A)及中國估值(A)估值的差額。

根據第二份買賣

協議的調整機制：

(ii) 倘若土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值低於中國估值(B)的估值10%或不超過10%，則貴公司根據第二份買賣協議應付的代價須予調整至數額相等於備案確認價(B)減去土地及樓宇(B)於國際估值(B)及中國估值(B)估值的差額。

對代價的影響

聯昌國際函件

根據第一份買賣協議的調整機制：	根據第二份買賣協議的調整機制：	對代價的影響
4) 貴公司、誠通香港及誠通控股同意，於發生下列任何事項（「有關事項」）時，彼等將會磋商 貴公司根據第一份買賣協議應付的經修訂代價：	貴公司、誠通香港及誠通控股同意，於發生下列任何事項（「有關事項」）時，彼等將會磋商 貴公司根據第二份買賣協議應付的經修訂代價：	吾等認為該條款符合 貴公司及獨立股東之整體利益，因為倘根據第一份買賣協議，最終代價較P(A)高出20%（即人民幣562,800,000元）或倘根據第二份買賣協議，最終代價較P(B)高出20%（即人民幣217,200,000元），則獨立股東將有機會於 貴公司將另行召開的股東大會上考慮經修訂代價。
(A) (i)倘若備案確認價(A)高於 $P(A) \times 110\%$ （即人民幣515,900,000元（倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調）及最高可達 $P(A) \times 120\%$ （包括該數）（即人民幣562,800,000元（倘P(A)並未因資產調整事項(A)而下調）及(ii)土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值低於中國估值(A)的估值超過10%；或	(A) (i)倘若備案確認價(B)高於 $P(B) \times 110\%$ （即人民幣199,100,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）及最高可達 $P(B) \times 120\%$ （包括該數）（即人民幣217,200,000元（倘P(B)並未因資產調整事項(B)而下調）及(ii)土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值低於中國估值(B)的估值超過10%；或	

聯 昌 國 際 函 件

根據第一份買賣

協議的調整機制：

(B) 倘若備案確認價(A)高於 $P(A) \times 110\%$ (即人民幣 515,900,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調)) 及最高可達 $P(A) \times 120\%$ (包括該數) (即人民幣 562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調))；及

(i) 土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值高於中國估值(A)的估值；及

(ii) 土地及樓宇(A)於國際估值(A)的估值連同中國估值(A)其他資產的價值高於 $P(A) \times 120\%$ (即人民幣 562,800,000元 (倘 $P(A)$ 並未因資產調整事項(A)而下調))，或

根據第二份買賣

協議的調整機制：

(B) 倘若備案確認價(B)高於 $P(B) \times 110\%$ (即人民幣 199,100,000元 (倘 $P(B)$ 並未因資產調整事項(B)而下調)) 及最高可達 $P(B) \times 120\%$ (包括該數) (即人民幣 217,200,000元 (倘 $P(B)$ 並未因資產調整事項(B)而下調))；及

(i) 土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值高於中國估值(B)的估值；及

(ii) 土地及樓宇(B)於國際估值(B)的估值連同中國估值(B)其他資產的價值高於 $P(B) \times 120\%$ (即人民幣 217,200,000元 (倘 $P(B)$ 並未因資產調整事項(B)而下調))，或

對代價的影響

根據第一份買賣
協議的調整機制：

(C) 備案確認價(A)高於
 $P(A) \times 120\%$ (即人
民幣 562,800,000元
(倘P(A)並未因資產
調整事項(A)而下
調))。

有關 貴公司應付的經
修訂代價的磋商(如需
要)，將基於訂約方考
慮到當時的資產估值
後的最新磋商而進行。
股東務須注意，訂約
方可能會亦可能不會
就經修訂代價達成協
議。倘訂約方未能協
定經修訂代價，則第
一份買賣協議將會失
效。倘訂約方就經修
訂代價達成協議，則
訂約方將會就經修訂
代價另訂補充協議，
惟須待獨立股東在 貴
公司將另行召開的股
東大會(倘股東特別大
會當時經已舉行)上
批准方可作實。倘未
能於二零零九年四月
三十日(或訂約方協
定的其他日期)或之
前獲獨立股東批准經
修訂代價的補充協
議，則第一份買賣協
議將隨即失效。

根據第二份買賣
協議的調整機制：

(C) 備案確認價(B)高於
 $P(B) \times 120\%$ (即人
民幣 217,200,000元
(倘 P(B) 並未因資
產調整事項(B)而
下調))。

有關 貴公司應付的經
修訂代價的磋商(如需
要)，將基於訂約方考
慮到當時的資產估值
後的最新磋商而進行。
股東務須注意，訂約
方可能會亦可能不會
就經修訂代價達成協
議。倘訂約方未能協
定經修訂代價，則第
二份買賣協議將會失
效。倘訂約方就經修
訂代價達成協議，則
訂約方將會就經修訂
代價另訂補充協議，
惟須待獨立股東在 貴
公司將另行召開的股
東大會(倘股東特別大
會當時經已舉行)上
批准方可作實。倘未
能於二零零九年四月
三十日(或訂約方協
定的其他日期)或之
前獲獨立股東批准經
修訂代價的補充協
議，則第二份買賣協
議將隨即失效。

對代價的影響

聯昌國際函件

概言之，調整機制之設計用意在於，倘若備案確認價(A)低於P(A)時，最終代價(A)將下調至備案確認價(A)。倘若備案確認價(B)低於P(B)時，最終代價(B)將下調至備案確認價(B)，從而使 貴公司不會因被收購公司持有的土地及樓宇價值於第一份買賣協議訂立日期(二零零八年十月十五日)及第二份買賣協議訂立日期(二零零八年十月十五日)起至中國估值(A)的估值日期(於誠通控股根據重組向誠通實業轉讓第一項目標資產後的日子)及中國估值(B)的估值日期(於誠通控股根據重組向連雲港公司轉讓第二項目標資產後的日子)止的過渡期間(「過渡期間」)可能貶值而受到不利影響。另一方面，倘若被收購公司持有的土地及樓宇價值於過渡期間升值， 貴公司將可：

- 1) 受惠於土地價值的全數升值幅度(倘升幅不超過10%)；或
- 2) 於定價日將土地價值調整至不高於國際估值(倘土地價值的升幅高於10%但少於或等於20%及根據中國估值(A)及中國估值(B)得出的土地價值高於國際估值)。在此情況下，土地價值以國際估值為基準而不會高於國際估值，故此 貴公司及其獨立股東不會受到不利影響；或
- 3) 將整項交易交回獨立股東考慮及重新批准(倘若土地價值的升值幅度超過20%)。

因此，吾等認為，調整機制為 貴公司及其獨立股東提供充足的保障，可免受被收購公司所持土地及樓宇價值於過渡期間波動的影響。

經考慮上述各項因素後，特別是i)收購事項的代價乃參考被收購公司資產淨值釐定，而其主要資產包括工業用地及樓宇；ii)被收購公司基於零八年十月估值的經調整資產淨值同時高於P(A)及P(B)；及iii)調整機制屬公平合理，故此吾等認為，對於 貴公司及獨立股東而言，根據第一份買賣協議及第二份買賣協議達致最終代價(A)及最終代價(B)的基準屬公平合理。

(C) 發行價

代價股份的每股發行價港幣0.35元(「發行價」)較：

- 每股股份於最後交易日於聯交所所報收市價港幣0.36元折讓約2.78%；
- 每股股份於截至及包括最後交易日的過去五個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣0.347元溢價約0.86%；

聯昌國際函件

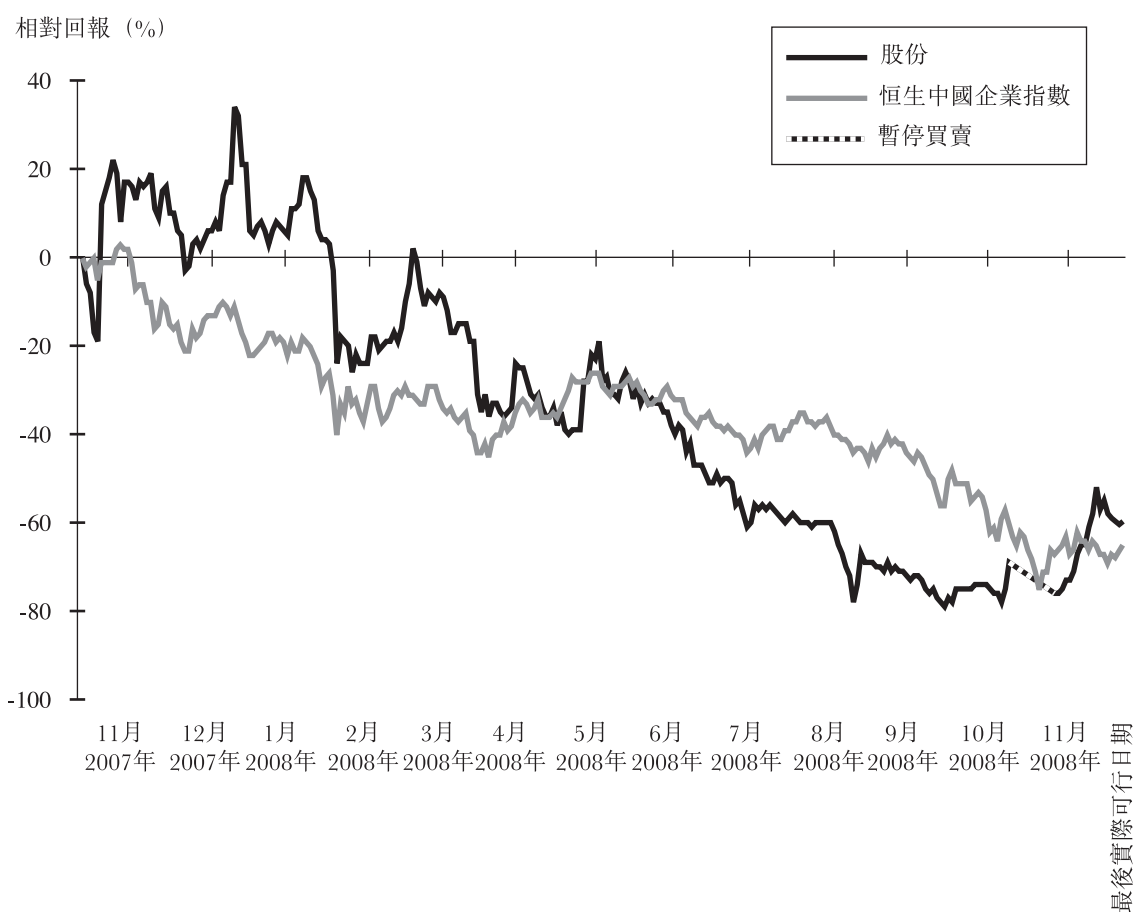
- 每股股份於截至及包括最後交易日的過去二十個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣0.34975元溢價約0.07%；及
- 每股股份於最後實際可行日期在聯交所所報的平均收市價約港幣0.58元折讓約39.66%；及
- 最近期公佈的綜合股東應佔權益每股港幣0.24元(根據 貴公司最近期公佈的財務報表計算)溢價約45.83%。

發行價乃 貴公司、誠通香港及誠通控股於參考 貴公司最後交易日之前的現行股價及經公平磋商後釐定。

i) 股價表現

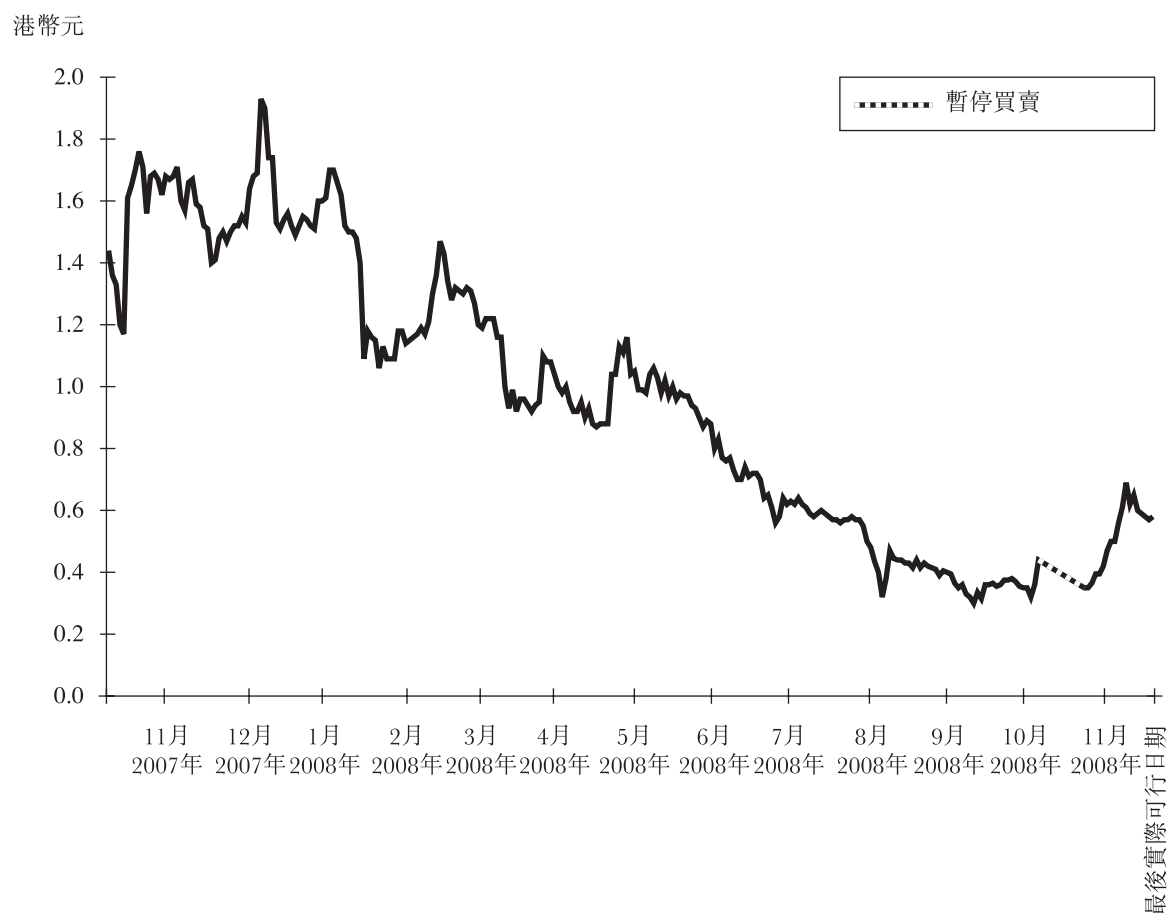
下圖顯示i)於收購事項之公告刊發日期前的過往十二個月(「十二個月期間」)及截至最後實際可行日期(包括該日)(「回顧期間」) 貴公司相對恒生H股指數(「恒生中國企業指數」)的股價表現及ii) 貴公司於回顧期間的收市價。

表A—回顧期間 貴公司相對恒生中國企業指數的股價表現：



資料來源：彭博

表B—回顧期間 貴公司的收市價：



資料來源：彭博

如上文表A所示，吾等注意到於整段回顧期間，貴公司的相對股價走勢大致與恒生中國企業指數相符。如上文表B所示，吾等注意到於回顧期間，貴公司的收市價走勢向下。聯交所所報的股份最高及最低收市價分別為二零零七年十二月十一日錄得的每股港幣1.93元及於二零零八年九月十八日錄得的每股港幣0.30元。吾等得悉貴公司分別於二零零七年十月二十三日、二零零七年十二月十一日、二零零八年四月二日、二零零八年八月十三日、二零零八年八月十五日及二零零八年十一月十七日刊發有關股價及股份成交量不尋常波動的公佈。根據該等公佈，並無披露任何有關股價走勢下降的理由。股價自二零零八年十月三十一日急升可能是由於刊發有關收購事項的公佈所致。

聯 昌 國 際 函 件

ii) 成交量

	該月份／ 期間的 總成交量	該月份／ 期間的平均 每日成交量 (附註1)	平均每日 成交量佔 最後實際 可行日期 已發行股份 總數的百分比	平均每日 成交量佔 最後實際 可行日期 公眾股東 持有股份 總數的百分比 (附註2)
二零零七年				
十月	278,517,833	13,262,754	0.50%	0.71%
十一月	132,863,539	6,039,252	0.23%	0.32%
十二月	253,859,069	13,361,004	0.50%	0.71%
二零零八年				
一月	125,680,066	5,712,730	0.21%	0.30%
二月	63,347,306	3,334,069	0.12%	0.18%
三月	48,796,475	2,568,236	0.10%	0.14%
四月	107,715,000	5,129,286	0.19%	0.27%
五月	80,496,600	4,024,830	0.15%	0.21%
六月	92,888,000	4,644,400	0.17%	0.25%
七月	55,867,800	2,539,445	0.09%	0.14%
八月	50,070,020	2,635,264	0.10%	0.14%
九月	36,798,900	1,751,900	0.07%	0.09%
十月				
(至最後交易日)	18,939,249	2,104,361	0.08%	0.11%
由最後交易日 至最後實際可行日期	90,852,394	4,781,705	0.18%	0.25%

資料來源：彭博

附註：

1. 平均每日成交量的計算方法是將該月份／期間的總成交量除以該月份／期間交易日數目(不包括股份於聯交所全日暫停交易的任何交易日)。
2. 以公眾股東於最後實際可行日期持有的1,879,596,609股股份為基準。

聯 昌 國 際 函 件

如上表所示，股份於回顧期間每月的平均每日成交量處於約1,750,000股至13,360,000股的範圍內，分別佔最後實際可行日期已發行股份總數約0.07%及約0.50%，以及分別佔最後實際可行日期公眾持有股份總數約0.09%及0.71%。

iii) 市場可比較公司

於評估發行價的公平性時，吾等已盡量審閱及比較在聯交所主板上市而主要在中國從事物業發展及物業投資，且於最後交易日擁有少於港幣30億元及多於港幣5億元市值的全部公司（「市場可比較公司」）的股價對資產淨值比率，並考慮到 貴公司於最後交易日的市值約港幣9.644億元。由於 貴公司於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得虧損，而市場慣例亦根據資產淨值分析為物業公司估值，故吾等認為進行市盈率分析並不適當。吾等的意見概括如下：

市場可比較公司名稱	市值 (港幣百萬元) (附註1)	對資產淨值的 溢價／(折讓)(%) (附註2)
中渝置地控股有限公司	2,569.33	(76.83)
眾安房產有限公司	2,275.43	(51.50)
中國地產集團有限公司	1,995.94	(89.41)
首創置業股份有限公司	1,935.61	(73.22)
湯臣集團有限公司	1,846.60	(76.97)
上置集團有限公司	1,614.65	(84.29)
中國奧園地產集團股份有限公司	1,576.75	(72.76)
寶業集團股份有限公司	1,160.19	(65.26)
上海證大房地產有限公司	1,065.82	(57.28)
盛高置地(控股)有限公司	1,027.20	(76.14)
麗豐控股有限公司	700.17	(89.36)
沿海綠色家園有限公司	658.58	(82.18)
平均		(74.60)
發行價較 貴集團每股資產淨值的溢價(附註3)		23.16
發行價較於第一份買賣協議及第二份 買賣協議完成後(假設 貴公司根據第一份 買賣協議及第二份買賣協議應付的 代價並無作出調整) 貴集團經調整每股資產 淨值的溢價(附註4)		3.14

聯昌國際函件

市場可比較公司名稱	市值 (港幣百萬元) (附註1)	對資產淨值的 溢價／(折讓)% (附註2)
發行價較於第一份買賣協議及第二份 買賣協議完成後(假設 貴公司根據第一份 買賣協議及第二份買賣協議應付的 代價調整至其最高上限) 貴集團經調整每股資產淨值的溢價(附註5)		12.13

資料來源： 彭博

附註：

1. 於最後交易日摘錄自彭博。
2. 按最後交易日市場可比較公司的市值及按其各自最新已發表財務報表的資產淨值(匯率按港幣1元兌人民幣1.135元)計算。
3. 根據發行價港幣0.35元及根據 貴公司最新已發表財務報表 貴集團每股資產淨值約港幣0.284元計算。
4. 根據發行價港幣0.35元及於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成後(假設 貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價並無作出調整) 貴集團的經調整資產淨值約港幣0.340元計算。
5. 根據發行價港幣0.35元及於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成後(假設 貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價調整至其最高上限) 貴集團的經調整資產淨值約港幣0.312元計算。

如上表所示，市場可比較公司的價格對資產淨值比較由折讓51.50%至89.41%不等，而平均折讓約74.60%。上表所示 貴集團之發行價對每股資產淨值及每股經調整資產淨值溢價較市場可比較公司更為有利。

意見

鑑於以上所述，吾等認為發行價對 貴公司及獨立股東而言乃公平合理。

(D) 對股東股權的影響

假設P(A)及P(B)乃 貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價，則於根據第一份買賣協議及第二份買賣協議發行代價股份後，公眾股東的股權將由約70.16%攤薄至39.24%。假設 貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的最終代價按照其條款調整至最高限額（即第一份買賣協議人民幣562,800,000元及第二份買賣協議人民幣217,200,000元），則於根據第一份買賣協議及第二份買賣協議發行代價股份後，公眾股東的股權將由約70.16%攤薄至36.06%。

經考慮收購事項可大幅提高 貴集團的土地儲備，與 貴集團所述業務策略一致，並可加強 貴集團日後的盈利能力，且如上文所述收購事項的代價為公平合理，且收購事項的代價將以發行代價股份償付，毋需 貴公司承受就收購事項籌集足夠資金的財務負擔，故吾等同意董事的意見，認為發行代價股份可讓 貴公司擴大其資本基礎及改善其整體財務狀況，乃償付收購事項代價的適當方法。經考慮以上分析後，吾等認為由發行代價股份所產生的股權攤薄影響為可接受。

(E) 收購事項的可能財務影響

盈利

於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成後，BVI-1、BVI-2及BVI-3將成為 貴集團的全資附屬公司，而其業績將綜合於 貴集團的綜合財務報表。

資產淨值

根據通函附錄六所載的經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表（其中假設收購事項已於二零零八年六月三十日完成）， 貴集團於二零零八年六月三十日的綜合資產淨值約為港幣761,300,000元，相當於每股股份約港幣0.284元（根據最後實際可行日期已發行的股份計算）。於第一份買賣協議完成後， 貴集團的未經審核備考經調整綜合資產淨值將增加至約港幣1,419,400,000元，相當於i)每股股份約港幣0.338元（根據最後實際可行日期已發行的2,678,905,570股股份及於完成時發行1,523,471,697股代價股份（假設 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價並無任何調整）計算）及；ii) 每股股份約港幣0.315元（根據最後實際可行日期已發行的2,678,905,570股股份及於完成時發行1,828,166,034股代價股份（假設 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價已調整至其上限）計算）。

聯 昌 國 際 函 件

於第二份買賣協議完成時，貴集團的未經審核備考經調整綜合資產淨值將增加至約港幣968,900,000元，相當於i)每股股份約港幣0.297元(根據最後實際可行日期已發行的2,678,905,570股股份及於完成時發行587,949,631股代價股份(假設貴公司根據第二份買賣協議應付的代價並無任何調整)計算)及；ii)每股股份約港幣0.286元(根據最後實際可行日期已發行的2,678,905,570股股份及於完成時發行705,539,557股代價股份(假設貴公司根據第二份買賣協議應付的代價已調整至最高限額)計算)。

於第一份買賣協議及第二份買賣協議完成時，貴集團的未經審核備考經調整綜合資產淨值將增加至約港幣1,627,100,000元(參照通函附錄六所載經擴大集團備考財務資料第VI-12頁)，相當於i)每股股份約港幣0.340元(根據最後實際可行日期已發行的2,678,905,570股股份計算及於完成時已發行2,111,421,328股代價股份(假設貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價並無任何調整))及；ii)每股股份約港幣0.312元(根據最後實際可行日期已發行的2,678,905,570股股份計算及於完成時已發行2,533,705,591股代價股份(假設貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價已調整至最高限額))。

資本負債比率

根據通函附錄六所載的經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，於第一份買賣協議完成後，貴集團於第一份買賣協議完成後的資本負債比率(銀行貸款、少數股東權益貸款及其他借貸總額除以資產總值)將由約0.15減至約0.10。

根據通函附錄六所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表，於第二份買賣協議完成後，貴集團於第二份買賣協議完成後的資本負債比率(銀行貸款、少數股東權益貸款及其他貸款總額除以資產總值)將由約0.15減至約0.14。

營運資金

由於代價將以發行代價股份的方式支付，故收購事項不會對貴集團的營運資金狀況造成任何不利影響。吾等亦於通函中留意到，經計及經擴大集團目前可用之內部資源及銀行融資以及與收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產有關的估計現金流入淨額後，董事認為經擴大集團將擁有充裕的營運資金供其由本通函刊發日期起計十二個月內的目前所需。

II. 清洗豁免

於發行代價股份後，一致行動集團的股權將增加如下：

- (i) 由約29.67%增至約55.16% (假設 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價未作任何調整，並假設只有第一份買賣協議已告完成)；
- (ii) 由約29.67%增至約42.32% (假設 貴公司根據第二份買賣協議應付的代價未作任何調整，並假設只有第二份買賣協議已告完成)；
- (iii) 由約29.67%增至約60.67% (假設 貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價未作任何調整，並假設第一份買賣協議及第二份買賣協議已告完成)；
- (iv) 由約29.67%增至約58.19% (假設 貴公司根據第一份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至最高限額，並假設只有第一份買賣協議已告完成)；
- (v) 由約29.67%增至約44.33% (假設 貴公司根據第二份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至最高限額，並假設只有第二份買賣協議已告完成)；及
- (vi) 由約29.67%增至約63.85% (假設 貴公司根據第一份買賣協議及第二份買賣協議應付的代價已根據有關條款調整至彼等各自最高限額，並假設第一份買賣協議及第二份買賣協議已告完成)。

根據收購守則第26條，由於收購事項，向誠通香港發行代價股份將觸發誠通香港須就 貴公司的所有證券 (不包括一致行動集團已擁有者) 提出強制性收購建議。誠通香港已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。鑑於清洗豁免乃第一份買賣協議及第二份買賣協議的先決條件，而倘清洗豁免被拒絕，則第一份買賣協議及第二份買賣協議將不會進行，而計及收購事項乃 貴公司日常業務過程中訂立，且收購事項根據以上吾等的分析乃公平合理，吾等認為授予清洗豁免對 貴公司及獨立股東而言為公平合理。

聯昌國際函件

推薦建議

經考慮上文所述主要因素及理由，吾等認為第一份買賣協議、第二份買賣協議及清洗豁免符合 貴公司及獨立股東的整體利益，而其條款為按正常商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言為公平合理。因此，吾等提議 貴公司獨立股東及獨立董事委員會建議 貴公司獨立股東在 貴公司股東特別大會上就將提呈以批准第一份買賣協議、第二份買賣協議及清洗豁免的普通決議案投贊成票。

此致

中國誠通發展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

董事

企業融資部主管 高級副總裁

劉志華

林美寶

謹啟

二零零八年十一月二十九日

財務業績概要

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之經審核業績概要，乃摘錄自本集團於各有關年度之年報。本公司截至二零零七年十二月三十一日止三個年度的核數師德勤•關黃陳方會計師行對本公司截至二零零七年十二月三十一日止三個年度的財務報表表達不保留意見：

	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)	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 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產總值	735,289	529,759	694,132
負債總額	(111,735)	(128,704)	(408,800)
資產淨值	<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。

於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度內，本公司概無宣派任何股息或中期股息。

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年概無特殊／非經常項目。

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>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
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>
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>439,544</u>	<u>250,197</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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(附註1)	(附註2)							
二零零六年												
一月一日	168,710	939,273	402	—	—	1,936	565	8,711	(866,531)	253,066	32,266	285,332
匯兌調整	—	—	—	—	—	4,813	—	—	—	4,813	1,247	6,060
分佔直接於股本 確認之共同控制 實體股本變動	—	—	—	—	—	(111)	—	—	—	(111)	—	(111)
直接於股本確認之 收入淨額	—	—	—	—	—	4,702	—	—	—	4,702	1,247	5,949
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	15,953	15,953	6,686	22,639
年內確認之總收入	—	—	—	—	—	4,702	—	—	15,953	20,655	7,933	28,588
削減股本(附註)	—	(939,273)	—	965	—	—	—	—	938,308	—	—	—
發行新股份	33,200	66,400	—	—	—	—	—	—	—	99,600	—	99,600
發行新股份應佔之 交易成本	—	(694)	—	(965)	—	—	—	—	—	(1,659)	—	(1,659)
於購股權獲行使時 發行股份	440	1,439	—	—	—	—	—	(729)	—	1,150	—	1,150
已沒收購股權	—	—	—	—	—	—	—	(916)	916	—	—	—
已付一間附屬公司 少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,956)	(11,956)
二零零六年												
十二月三十一日	202,350	67,145	402	—	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
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

本公司股東應佔

	資本		特殊 購股權 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	
	股本	股份溢價										股本儲備
	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
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
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：

1. 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：

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

法令亦規定，儘管有上述承諾，(a)特殊股本儲備可按照股份溢價賬之應用方式運用；(b)特殊股本儲備之進賬款項可因應按收取新代價繳足股份或於削減股本生效後藉著將可分派儲備撥充資本方式而使本公司繳足股本或股份溢價賬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。

2. 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

	二零零七年 附註 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)
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
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)	—
	<hr/>	<hr/>
經營活動(耗用)產生之現金淨額	(6,105)	11,997
	<hr/>	<hr/>

	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>(10,059)</u>	<u>(81,439)</u>
投資活動所耗用之現金淨額			
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>192,205</u>	<u>71,995</u>
融資活動產生之現金淨額			
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>298,626</u>	<u>118,539</u>
於年末之現金及等同現金項目， 代表銀行結存及現金			

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分評估有否減值。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撇銷。

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分成本。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滙兌差額，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滙兌差額則例外，在此情況下，該等滙兌差額將於綜合

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滙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，滙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，而產生的滙兌差額(如有)確認乃為股本的獨立構成部分(滙兌儲備)。該滙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。所產生之滙兌差額在滙兌儲備確認。

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。

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分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分風險及回報，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。檢討工作之一部分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

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 港幣千元	二零零六年 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)

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>
		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
二零零六年十二月三十一日				
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	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	1,868	23,497		27,454	27,454	52,819
業績						
分類業績	2,185	(949)		5	5	1,241
出售附屬公司收益					32,003	51,727
應佔聯營公司業績					—	(697)
應佔共同控制實體業績					—	(1,475)
未分配其他收益					3	18,027
未分配企業開支					—	(21,639)
融資成本					—	(1,296)
除稅前溢利					32,011	45,888
稅項					—	(9,109)
年內溢利					32,011	36,779
其他資料						
添置物業、廠房及設備	1,038	1,694	29	75	75	2,836
添置投資物業	33,280	—	—	—	—	33,280
投資物業公平值增加	1,460	—	—	—	—	1,460
持作出售物業撥備	—	(8,283)	—	—	—	(8,283)
物業、廠房及設備之折舊	(201)	(236)	(387)	(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	
於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
				<u>735,289</u>
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)
				<u>(111,735)</u>
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	125	247,138		247,263	44,151	—	44,151	291,414
業績								
分類業績	(787)	54,539		53,752	(15,617)	(13)	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業績				1			—	1
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)				24,492			(1,853)	22,639
其他資料								
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	211	1,244
物業、廠房及設備 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	
於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. 其他收入		
	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
滙兌收益	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
	<u>—</u>	<u>50,483</u>
分類持作銷售之資產	—	50,483
貿易及其他應付款項	—	(26,721)
有抵押其他貸款	—	(9,000)
	<u>—</u>	<u>(35,721)</u>
分類為持作銷售資產相關之負債	—	(35,721)
	<u>—</u>	<u>14,762</u>
分類為持作銷售之資產淨值	<u>—</u>	<u>14,762</u>

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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,842</u>	<u>—</u>	<u>14,842</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

	鄺鎮華 (於 二零零六年 二月十日 張國通 辭任)										總計 二零零七年	
	張國通 港幣千元	辭任) 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	鄭志強 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	<u>1,092</u>	<u>—</u>	<u>770</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>178</u>	<u>4,080</u>

二零零六年

	鄺鎮華 (於 二零零六年 二月十日 張國通 辭任)										總計 二零零七年	
	張國通 港幣千元	辭任) 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	鄭志強 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	283	630	240	360	507	240	360	360	240	—	4,160
退休福利計劃供款	35	11	20	—	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	<u>975</u>	<u>294</u>	<u>650</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>507</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>4,226</u>

(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
	<u>1,992</u>	<u>2,165</u>

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣零元至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>

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，並確定部分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> </u>	<u> </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分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)	9,724	—
	<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	519	32
流動資產	389,856	138,727
非流動負債	(106,000)	—
流動負債	(185,388)	(43,913)
收入	279	57
開支	(1,754)	(785)
本集團分佔共同控制實體之業績	(1,475)	(728)

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的削減資本前索償總額；(d)本公司及信託人須自生效日期起計六年期間維持信託賬

戶，惟因發生以下任何事件而終止賬戶除外：(aa)所有削減資本前索償已獲支付、滿足、償還或以其他方式取消；(bb)餘下不同意債權人於其後同意削減資本；(cc)餘下之削減資本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

受限制銀行結餘按介乎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
	<u>4,741</u>	<u>4,507</u>	

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
	<u>54,825</u>	<u>59,470</u>

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 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>(9,000)</u>
	<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)
	<u>3,937</u>
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)
滙兌差額	544
	<u>4,737</u>
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)
	<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	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>
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)	<u>607,051</u>	<u>60,706</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>2,672,020</u>	<u>267,202</u>	<u>2,023,505</u>	<u>202,350</u>

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 二零零七年		於年內 行使	於年內 尚未行使	於 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		於年內 行使	於年內 尚未行使	調整 (附註)	於年內 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	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	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	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	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	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	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	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	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	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
	4,503	5,364
	4,503	5,364

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
	3,044	2,046
	3,044	2,046

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。

於交易中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)
	48,814	31,050	79,864
少數股東權益	(23,214)	(1,206)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)	(2,814)
	25,600	27,030	52,630
總代價，以下列方式支付：			
現金	25,600	15,000	40,600
遞延代價	—	12,030	12,030
	25,600	27,030	52,630
收購產生之現金流出淨額：			
已支付現金代價	(25,600)	(15,000)	(40,600)
所收購銀行結餘及現金	588	287	875
	(25,012)	(14,713)	(39,725)

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)
	<u>14,702</u>	<u>47,355</u>	<u>62,057</u>
少數股東權益	(4,073)	(22,418)	(26,491)
	<u>10,629</u>	<u>24,937</u>	<u>35,566</u>
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。

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核財務報表

以下為本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核財務報表，乃摘錄自本公司截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告。

簡明綜合損益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	3	10,240	17,860
銷售成本		(6,082)	(6,250)
毛利		4,158	11,610
其他收益		4,236	3,086
銷售費用		(163)	(613)
行政費用		(15,916)	(12,118)
申索撥備	16	(1,900)	—
應佔一間共同控制實體業績		(668)	(823)
應佔聯營公司業績		(1,179)	(174)
融資成本		—	(113)
除稅前(虧損)溢利		(11,432)	855
稅項抵免(支出)	4	353	(2,457)
期內持續經營業務虧損		(11,079)	(1,602)
已終止經營業務			
期內已終止經營業務溢利	5	—	32,011
期內(虧損)溢利	6	(11,079)	30,409
應佔：			
本公司股東		(11,079)	29,125
少數股東權益		—	1,284
		(11,079)	30,409
每股(虧損)盈利	7		
持續及已終止經營業務：			
基本		(0.414)港仙	1.080港仙
攤薄		不適用	1.064港仙
持續經營業務：			
基本		(0.414)港仙	(0.112)港仙
攤薄		不適用	不適用

貴公司於截至二零零八年六月三十日止六個月並無宣派中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

截至二零零八年六月三十日止六個月並無不尋常或非經常項目。

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核及 重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	4,614	3,232
投資物業	8	89,270	83,740
於聯營公司之權益	9	44,000	41,599
應收聯營公司款項		129,890	139,874
於一間共同控制實體之權益	10	—	103,881
受限制之銀行結存	11	4,200	4,200
		<u>271,974</u>	<u>376,526</u>
流動資產			
持作銷售之物業		25,259	32,678
發展中物業		684,848	—
貿易及其他應收款項	12	276,158	7,959
應收票據	12	3,390	5,035
應收聯營公司款項		51	9,724
應收關連公司款項		5,014	4,741
可收回稅項		14,192	—
銀行結存及現金		304,104	298,626
		<u>1,313,016</u>	<u>358,763</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	102,986	48,919
申索撥備	16	1,900	—
出售物業之已收訂金		473,122	11,410
應付關連公司款項		930	17,084
應付附屬公司之少數股東款項		6,239	3,978
應付稅項		3,718	12,505
銀行貸款	14	226,000	—
無抵押其他貸款		3,260	3,260
		<u>818,155</u>	<u>97,156</u>

	附註	二零零八年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核及 重列)
流動資產淨值		494,861	261,607
總資產減流動負債		766,835	638,133
非流動負債			
遞延稅項負債		5,550	4,737
資產淨值		761,285	633,396
股本及儲備			
股本	15	267,649	267,202
儲備		378,011	366,194
本公司股東應佔之權益		645,660	633,396
少數股東權益		115,625	—
總權益		761,285	633,396

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	資本			股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權儲備	累計溢利	合計	少數	
股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備							匯兌儲備	法定盈餘
	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
	(附註)										
於二零零七年一月一日											
— 原先呈報	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
— 往年調整 (附註1)	—	—	—	—	—	—	—	9,842	9,842	—	9,842
— 重列	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	98,488	382,654	28,243	410,897
匯兌調整	—	—	—	—	3,218	—	—	—	3,218	1,793	5,011
換算共同控制實體之 經營業務所產生 之匯兌差額	—	—	—	—	5,616	—	—	—	5,616	—	5,616
分佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	644	—	—	—	644	—	644
直接於股本確認 之收入淨額	—	—	—	—	9,478	—	—	—	9,478	1,793	11,271
出售附屬公司時解除 及轉讓	—	—	—	—	(1,556)	(565)	—	877	(1,244)	—	(1,244)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	35,945	35,945	834	36,779
年內確認之收入 及開支總額	—	—	—	—	7,922	(565)	—	36,822	44,179	2,627	46,806
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,420	24,420
收購於附屬公司之額外 權益時解除	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,799)	(28,799)
於出售附屬公司時解除	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,491)	(26,491)
視作主要股東注資	—	—	—	2,814	—	—	—	—	2,814	—	2,814
供股股份	60,706	139,622	—	—	—	—	—	—	200,328	—	200,328
資本化股份發行開支	—	(6,738)	—	—	—	—	—	—	(6,738)	—	(6,738)
於購股權獲行使時 發行股份	4,146	12,067	—	—	—	—	(6,054)	—	10,159	—	10,159
於二零零七年 十二月三十一日 (重列)	267,202	212,096	402	2,814	14,560	—	1,012	135,310	633,396	—	633,396

本公司股東應佔

	資本			股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	購股權儲備	累計溢利	合計	少數	
	股本	股份溢價	贖回儲備							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
											(附註)
匯兌調整	—	—	—	—	11,874	—	—	—	11,874	—	11,874
換算共同控制實體 之經營業務 所產生之匯兌差額	—	—	—	—	6,517	—	—	—	6,517	—	6,517
分佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	3,844	—	—	—	3,844	—	3,844
直接於股本確認 之收入淨額	—	—	—	—	22,235	—	—	—	22,235	—	22,235
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(11,079)	(11,079)	—	(11,079)
期內已確認收入 及開支總額	—	—	—	—	22,235	—	—	(11,079)	11,156	—	11,156
視作透過收購於共同 控制實體之額外 權益收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	115,625	115,625
於購股權獲行使時 發行股份	447	1,299	—	—	—	—	(638)	—	1,108	—	1,108
於二零零八年 六月三十日(未經審核)	267,649	213,395	402	2,814	36,795	—	374	124,231	645,660	115,625	761,285

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	資本						購股權	累計	少數		
	股本	股份溢價	贖回儲備	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
於二零零七年一月一日											
- 原先呈報	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
- 往年調整(附註1)	—	—	—	—	—	—	—	9,842	9,842	—	9,842
- 重列	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	98,488	382,654	28,243	410,897
匯兌調整	—	—	—	—	1,847	—	—	—	1,847	436	2,283
換算共同控制實體 之經營業務 所產生之匯兌差額	—	—	—	—	2,874	—	—	—	2,874	—	2,874
直接於股本確認 之收入淨額	—	—	—	—	4,721	—	—	—	4,721	436	5,157
出售附屬公司時 解除及轉讓	—	—	—	—	(1,556)	(565)	—	877	(1,244)	(4,073)	(5,317)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	29,125	29,125	1,284	30,409
期內已確認收入 及開支總額	—	—	—	—	3,165	(565)	—	30,002	32,602	(2,353)	30,249
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,420	24,420
視作主要股東注資	—	—	—	2,814	—	—	—	—	2,814	—	2,814
供股股份	60,705	139,623	—	—	—	—	—	—	200,328	—	200,328
資本化股份發行開支	—	(6,223)	—	—	—	—	—	—	(6,223)	—	(6,223)
於購股權行使時發行股份	350	826	—	—	—	—	(466)	—	710	—	710
於二零零七年 六月三十日(未經審核)	263,405	201,371	402	2,814	9,803	—	6,600	128,490	612,885	50,310	663,195

附註：股本儲備指本公司之主要股東因向本公司主要股東之附屬公司收購一間附屬公司洛陽城南中儲物流有限公司(「洛陽城南」)所產生之視作注資。

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 附註 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
經營活動所用之現金淨額	(15,031)	(6,428)
投資活動產生(所用)之現金淨額：		
向一間共同控制實體注資	(5,895)	—
購置物業、廠房及設備	(821)	(933)
一間聯營公司清算時產生之分派	264	—
獲償還應收一間聯營公司款項	19,657	8,736
墊付一間聯營公司款項	—	(17,659)
已收利息	1,836	1,813
短期存款增加	—	(99,918)
收購附屬公司	19	(39,725)
出售附屬公司	—	(326)
已付收購一間附屬公司額外權益之訂金	—	(16,800)
	29,734	(164,812)
融資活動(所用)產生之現金淨額		
供股股份	—	200,328
已付股份發行開支	—	(6,223)
於行使購股權時發行股份	1,108	710
應付關連公司之款項減少	(16,212)	—
	(15,104)	194,815
現金及等同現金項目淨額(減少)增加	(401)	23,575
期初現金及等同現金項目	298,626	117,372
外匯匯率變動之影響	5,879	2,137
期末現金及等同現金項目， 即結存及現金	304,104	143,084

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定並按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

簡明綜合財務報表以港幣呈列，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且股份於聯交所上市之公司。

本期內，本公司一間附屬公司(自二零零四年起非自願清盤)於二零零六年十月解散。因此，本公司對過往期間簡明綜合財務報表作出調整，以確認該附屬公司於清盤產生之收益。於二零零七年一月一日之貿易及其他應付款項以及無抵押其他貸款分別調減港幣5,906,000元及港幣3,936,000元，而於二零零七年一月一日之累計溢利期初結存相應增加港幣9,842,000元。此項變動對截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利及截至二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止期間之溢利／虧損並無重大影響。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

簡明綜合財務報表採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈及本集團於二零零八年一月一日起計之財政年度生效的新詮釋(「新詮釋」)。採納新詮釋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。因此，毋須作出過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂版)	可贖回金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂版)	歸屬條件及注銷 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8號經	營業務分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	建設房地產協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對沖海外業務的投資淨額 ⁴

¹ 對二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 對二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

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其後開始之首個會計年度的業務合併之會計處理方法。採納香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司在不喪失控制權的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。本公司董事預期，其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之應用對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額及分類資料

業務分類

本集團之主要業務為物業投資及物業發展。此等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於截至二零零七年六月三十日止期間，本集團終止其水泥貿易及製造業務。有關該等業務之分類資料呈列如下：

二零零八年六月三十日

	持續經營業務			已終止經營業務		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 合計 港幣千元	及製造 港幣千元	合計 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
分類營業額	902	9,338	10,240	—	—	10,240
業績						
分類業績	371	262	633	—	—	633
未分配企業開支			(13,644)			(13,644)
未分配其他收益			3,426			3,426
應佔一間共同 控制實體業績			(668)			(668)
應佔聯營公司業績			(1,179)			(1,179)
除稅前虧損			(11,432)			(11,432)
稅項抵免			353			353
期內虧損淨額			(11,079)			(11,079)

二零零七年六月三十日

	持續經營業務			已終止經營業務		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	合計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	合計 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
分類營業額	611	17,249	17,860	27,454	27,454	45,314
業績						
分類業績	358	7,543	7,901	32,008	32,008	39,909
未分配企業開支			(8,979)		—	(8,979)
未分配其他收益			3,043		3	3,046
應佔一間共同控制 實體業績			(823)		—	(823)
應佔聯營公司業績			(174)		—	(174)
融資成本			(113)		—	(113)
除稅前溢利			855		32,011	32,866
稅項支出			(2,457)		—	(2,457)
期內(虧損)溢利淨額			(1,602)		32,011	30,409

4. 稅項抵免(支出)

	持續經營業務	
	截至六月三十日止六個月 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項抵免(支出)包括：		
持續經營業務		
本期稅項抵免(支出)		
香港	—	—
中華人民共和國(「中國」)	317	(2,478)
遞延稅項抵免	36	21
期內稅項抵免(支出)	353	(2,457)

由於本集團於此兩段期間並無應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃按本集團位於中國之附屬公司之估計應課稅溢利及參照中國有關地區之適用稅率計算撥備。

5. 已終止經營業務

已包括於過往期間簡明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 六月三十日 止六個月 港幣千元
營業額	27,454
銷售成本	(24,621)
其他收益	247
出售附屬公司收益	32,003
銷售費用	(560)
行政費用	(2,512)
	<hr/>
期內已終止經營業務溢利	32,011
	<hr/> <hr/>
應佔：	
本公司股東	32,154
少數股東權益	(143)
	<hr/>
	32,011
	<hr/> <hr/>

6. 期內(虧損)溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
期內(虧損)溢利已扣除：						
物業、廠房及設備之折舊	574	334	—	1,047	574	1,381
匯兌虧損	476	279	—	—	476	279
出售物業、廠房及設備之虧損	10	—	—	—	10	—
及計入：						
利息收入	1,836	1,810	—	3	1,836	1,813
出售持作買賣之投資之收益	1,403	1,225	—	—	1,403	1,225
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 每股(虧損)盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
(虧損) 盈利		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 本公司股東應佔(虧損)盈利	(11,079)	29,125
	<u> </u>	<u> </u>
		股份數目
	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本(虧損)盈利之 普通股加權平均數	2,675,712,352	2,697,610,900
	<u> </u>	
購股權對攤薄普通股之潛在影響		40,811,078
		<u> </u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		2,738,421,978
		<u> </u>

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

(虧損) 盈利數字計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
本公司股東應佔期內(虧損)溢利及用以計算 每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	(11,079)	29,125
減：來自已終止經營業務之本公司股東應佔期內溢利	—	(32,154)
	<u> </u>	<u> </u>
本公司股東應佔期內虧損及用以計算來自持續經營業務 每股基本及攤薄虧損之虧損	(11,079)	(3,029)
	<u> </u>	<u> </u>

所用分母與上文就每股基本及攤薄(虧損)盈利詳述者相同。由於行使購股權將造成反攤薄效應，故此並無呈列兩個期間持續經營業務之每股攤薄虧損。

來自已終止經營業務

截至二零零七年六月三十日止期間，已終止經營業務每股基本及攤薄盈利分別為每股港幣1.192仙及每股港幣1.176仙。

8. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於期內，本集團動用約港幣821,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣933,000元)以購置物業、廠房及設備。

於期內，本集團透過收購附屬公司(如附註19所述)收購價值港幣994,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣1,204,000元)之物業、廠房及設備。

投資物業：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
公平值		
期初／年初	83,740	45,000
自收購一間附屬公司添置	—	32,844
添置	—	436
公平值增加	—	1,460
貨幣調整	5,530	4,000
	<u>89,270</u>	<u>83,740</u>
期末／年末	<u>89,270</u>	<u>83,740</u>

於二零零八年六月三十日，董事認為，本集團之投資物業於結算日按公平值列賬。於本期間，並無於損益表確認公平值變動產生之損益。

9. 於聯營公司之權益

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
於聯營公司之投資成本	49,076	61,261
分佔收購後虧損	(1,876)	(12,618)
分佔收購後儲備	4,488	644
	<u>51,688</u>	<u>49,287</u>
向一間聯營公司出售附屬公司之未變現收益	(7,688)	(7,688)
	<u>44,000</u>	<u>41,599</u>

10. 於一間共同控制實體之權益

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
於一間共同控制實體之投資成本	—	98,174
分佔收購後虧損	—	(2,203)
換算共同控制實體之經營業務所產生之匯兌差額	—	7,910
	<u>—</u>	<u>103,881</u>

於二零零七年六月三十日，於一間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（「湖州萬港」）註冊股本之50%權益。於期內，湖州萬港成為本公司之附屬公司（如附註19所述）。

11. 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的削減資本前索償總額；(d)本公司及信託人須自生效日期起計六年期間維持信託賬戶，惟因發生以下任何事件而終止賬戶除外：(aa)所有削減資本前索償已獲支付、滿足、償還或以其他方式取消；(bb)餘下不同意債權人於其後同意削減資本；(cc)餘下之削減資本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

12. 貿易及其他應收款項以及應收票據

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	3,101	3,176
其他應收款項	159,992	2,207
預付款項及按金	113,065	2,576
	<u>276,158</u>	<u>7,959</u>
貿易及其他應收款項合計	<u>276,158</u>	<u>7,959</u>
應收票據	<u>3,390</u>	<u>5,035</u>

本集團給予其以記賬交易形式進行銷售之貿易客戶的平均賒賬期為30日(二零零七年十二月三十一日：30日)。貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	100	90
一至二年	—	85
三年以上	3,001	3,001
	<u>3,101</u>	<u>3,176</u>

應收票據之賬齡為六個月內(二零零七年：六個月內)。

13. 貿易及其他應付款項

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
貿易應付款項	11,840	12,933
其他應付款項及應計款項	91,146	35,986
	<u>102,986</u>	<u>48,919</u>

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
一年內	2,545	—
一至二年	40	—
二至三年	—	7,149
三年以上	9,255	5,784
	<u>11,840</u>	<u>12,933</u>

14. 銀行貸款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
須於一年內償還之已抵押銀行貸款	<u>226,000</u>	<u>—</u>

銀行貸款按8.316%之年利率計息，較中國人民銀行之年利率高出10%，並將每隔十二個月循環重定。

銀行貸款以本集團發展中物業之土地使用權作抵押，並由浙江雲廈集團有限公司(附屬公司之少數股東)提供擔保。

15. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
每股面值港幣0.1元之已發行及繳足普通股		
於二零零七年一月一日	2,023,505	202,350
行使購股權	41,464	4,146
供股	<u>607,051</u>	<u>60,706</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	2,672,020	267,202
行使購股權	<u>4,468</u>	<u>447</u>
於二零零八年六月三十日	<u>2,676,488</u>	<u>267,649</u>

16. 申索撥備

於二零零八年七月二十九日，本公司全資附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）收到由獨立承包商發出之傳票，內容乃有關中實應償還尚未支付之承包費，該費用乃關於本集團於二零零四年收購中實前之物業項目及其產生的利息合共人民幣3,760,861元（相等於約港幣4,250,000元）。經參考中實之財務記錄，中實已於往年向該承包商支付部分相關承包費，金額約為人民幣1,400,000元。本公司董事認為中實可能需要償付大部分尚未支付之承包費。因此，本期間作出港幣1,900,000元之申索撥備。

17. 經營租約承擔

作為承租人

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：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	2,643	2,513
第二至第四年	753	1,990
	<u>3,396</u>	<u>4,503</u>

作為出租人

本集團已就投資物業與租戶訂約於未來收取之最低租金如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	1,308	1,391
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,163	1,653
	<u>2,471</u>	<u>3,044</u>

18. 其他承擔

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
有關收購若干幅於中國之土地已訂約但未撥備資本承擔	282,500	—
簡明綜合財務報表中有關發展中物業之 已訂約但未撥備之其他承擔	37,442	—
	<u>319,942</u>	<u>—</u>

19. 收購附屬公司

於截至二零零八年六月三十日止期間，根據本公司全資附屬公司與湖州萬港之兩位合營公司權益擁有人訂立之注資協議（「注資協議」），本集團透過進一步向湖州萬港注入人民幣104,800,000元（約港幣118,424,000元）（「注資」）收購一間名為湖州萬港之附屬公司（之前本集團擁有50%權益之共同控制實體，見附註10）。根據注資協議，本集團額外向湖州萬港作出之為數人民幣104,800,000元之注資，其不可用於湖州萬港現有物業開發項目（「湖州項目」）之經營及發展，且湖州項目產生之所有溢利或虧損均須由本集團及兩位少數股東權益擁有人按注資完成前持股比例共同承擔（即本集團承擔50%及兩位少數股東權益擁有人承擔50%）。注資完成後，本公司間接擁有湖州萬港67.08%之權益，惟湖州項目產生之所有溢利或虧損須由本集團及兩位少數股東權益擁有人按注資前持股比例共同承擔（即本集團承擔50%及兩位少數股東權益擁有人承擔50%）。湖州萬港之主要資產包括發展中物業，因此，有關收購已作為收購資產入賬。

於截至二零零七年六月三十日止期間，本集團已透過其擁有70%權益之附屬公司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。洛陽城南及西安富祥之主要資產分別包括投資物業及發展中物業，有關收購已作為收購資產入賬。

於該等交易所收購資產淨值如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	湖州萬港 港幣千元	西安富祥及 洛陽城南 港幣千元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	994	1,204
投資物業	—	32,844
發展中物業	684,848	77,971
貿易及其他應收款項	269,099	556
應收票據	3,390	—
可收回稅項	14,192	—
銀行結餘及現金	14,693	875
貿易及其他應付款項	(62,643)	(2,639)
銷售物業之已收按金	(465,062)	—
應付少數股東款項	(2,261)	—
應付關連公司款項	—	(19,727)
銀行貸款	(226,000)	(11,220)
	<u>231,250</u>	<u>79,864</u>
少數股東權益	(115,625)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)
	<u>115,625</u>	<u>52,630</u>
於收購附屬公司日期解除於 一間共同控制實體之權益	(115,625)	—
	<u>—</u>	<u>52,630</u>
總代價，以下列方式支付：		
現金	—	40,600
遞延代價	—	12,030
	<u>—</u>	<u>52,630</u>
收購產生之現金流入淨額：		
已支付現金代價	—	(40,600)
所收購銀行結餘及現金	14,693	875
	<u>14,693</u>	<u>(39,725)</u>

20. 關連方交易

(a) 於期內，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	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
聯營公司：			
葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司	顧問及服務收入	180	—
蘇州南達水泥有限公司	利息收入	311	—

(b) 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)。

21. 結算日後事項

於二零零八年七月三十一日，本公司宣佈一名獨立於本公司之個別第三方人士于炳瀚(「代理」)代表中實及北京世紀尊博投資有限公司(「合營夥伴」)出任代理，於二零零八年七月二十一日成功投標購入位於中國山東省諸城市之三塊土地。於二零零八年七月二十一日，代理代表中實及合營夥伴，與諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心簽署三份個別確認書，確認成功投得三塊土地。三塊土地的總代價為人民幣248,759,400元(相等於約港幣281,098,000元)，有關土地指定作住宅及商業用途。於二零零八年七月三十一日，三塊土地中標後，中實及合營夥伴訂立三份合營協議，成立三間公司(「合營公司」)，股權架構均分別為80%及20%。該三間合營企業公司於二零零八年八月十二日成立，目的為獨立持有及發展所投得的三塊土地。

本公司於二零零八年七月三十一日公告刊發後，代理代表中實及合營夥伴成功投標，購入另一幅位於中國山東省諸城市之土地(「土地A」)。於二零零八年八月八日，代理(代表中實及合營夥伴)與諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心簽署一份確認書，確認成功投得土地A。土地A的代價為人民幣10,835,415元(相等於約港幣12,244,000元)，指定作住宅用途。誠如本公司於二零零八年八月二十一日刊發的通函所披露，中實及合營夥伴分別擁有土地A的80%及20%權益。中實及合營夥伴須把其各自於土地A擁有的權益，以股東貸款方式注入持有於二零零八年七月二十一日投得的其中一塊土地(「土地B」)的合營公司中。土地A及土地B將由此項目公司共同發展。

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

以下管理層討論及分析乃摘錄自本公司的二零零七年年報。

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) 冕業有限公司

本集團之全資附屬公司冕業有限公司擁有32%權益之聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零七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

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、土地資源開發及策略性投資。

董事相信，收購事項將大幅增加本集團的土地儲備，繼而可鞏固本集團日後的盈利能力。另一方面，本集團的現金流量將不會因根據收購事項向誠通香港發行代價股份而受到不利影響。

誠通控股是國務院國有資產監督管理委員會國有資產經營公司試點，也是中國擁有大量倉儲和工業用地的集團之一。本集團的其中一項優勢是能利用誠通控股在於中國國內市場持續擴展土地資源開發業務方面的優勢。

重大變動

董事確認，除(i)本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告；(ii)本公司分別於二零零八年七月三十一日及二零零八年八月二十一日就有關成立合營公司刊發的公佈及通函；(iii)公佈；及(iv)本公司於二零零八年十一月十四日就有關本公司一間聯營公司收購一間公司而刊發的公佈所披露者外，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起至最後實際可行日期，本集團之財政或營運狀況或前景並無任何重大不利變動。

向湖州萬港公司注資

於二零零八年三月二十八日，本集團與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公司訂立一份注資協議（「注資協議」），據此，本集團將向湖州萬港公司出資人民幣104,800,000元作為註冊資本（「注資」）。注資已於二零零八年六月完成。注資協議詳情載於本公司日期為二零零八年五月二十九日的通函。

湖州萬港公司為一家於二零零五年十二月於中國成立的中外合資企業，其主要業務設於中國浙江省湖州市，主要從事一個名為清河嘉園的房地產項目的開發、建設及營運，該項目位於中國浙江省湖州市西南部地區第19及20A號。

債項

於本通函付印前的最後實際可行日期二零零八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團的尚未償還銀行貸款約為港幣187,580,000元，其中港幣124,300,000元由一間附屬公司的一名少數股東擔保。此外，銀行貸款的全數金額由經擴大集團於二零零八年九月三十日賬面值約為港幣148,839,000元的土地使用權作抵押。於二零零八年九月三十日，經擴大集團亦擁有無抵押及無擔保貸款，包括其他貸款港幣3,260,000元、應付有關連公司款項港幣715,361元、應付附屬公司少數股東款項港幣24,161,150元、應付本公司最終控股股東款項港幣66,850,800元及應付本公司中介控股股東款項港幣56,500,000元。

除上文所述及集團間負債外，經擴大集團於二零零八年九月三十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與收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產有關的估計現金流入淨額後，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的湖州萬港公司由二零零五年十二月二日(成立日期)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的報告全文，乃摘錄自本公司於二零零八年五月二十九日刊發的通函。

Deloitte.
德勤

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，貴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事務狀況，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	(3,065)	(1,623)	(63)
每股虧損	11	不適用	不適用	不適用

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				
實繳資本	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

	實繳資本 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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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		二零零五年
	二零零七年	二零零六年	十二月二日至 二零零五年 十二月 三十一日
	人民幣千元	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)	—
其他應收賬款增加	(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)
貿易及其他應付款項增加	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， 即銀行結餘及現金	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19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期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（包括其他應收款項及銀行結餘）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 貴公司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)	82,678	47,620	394
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
金融負債			
攤銷成本	210,207	24,244	178
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </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，銀行結餘和現金、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，故並無就其他應收款項重承受信貸集中風險。

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）及銀行結餘有關。

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餘所承受利率風險釐定。就浮息銀行貸款及銀行結餘而言，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餘之虧損將分別減少／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 一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現	賬面值 人民幣千元
							現金流量 總額 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

湖州萬港公司從事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	403	117	—

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	二零零五年 十二月 三十一日 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)	—	—
	—	—	—

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	(3,065)	(1,623)	(63)
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	(1,011)	(536)	(21)
年度／期間稅項	—	—	—

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
	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
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	403	117	—

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
	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
員工成本(包括董事酬金)	879	321	—

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	—	—	—	—
	—	356	9	365

截至二零零六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	—	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			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	—	—	—	—
樓慶生	—	—	—	—
葉麗亞	—	—	—	—
高曉東	—	—	—	—
戴丹	—	—	—	—
龔衛明	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(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 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	
薪金及其他津貼	102	102	—
退休福利計劃供款	—	—	—
	<u>102</u>	<u>102</u>	<u>—</u>

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
	<hr/>
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
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	378,194
	<hr/> <hr/>

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. 其他應收款項

其他應收款項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. 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘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。

現金及銀行結餘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
貿易應付款項	1,340	6,531	—
其他應付款項	44,100	15,005	178
	<u>45,440</u>	<u>21,536</u>	<u>178</u>

貿易應付款項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	2,767	2,708	—

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	200,000	—	—

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. 實繳資本

	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	191,400

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>—</u>
	<u>19,282</u>	<u>376,139</u>	<u>—</u>

以下為本集團及湖州萬港公司的未經審核備考財務資料，猶如向湖州萬港公司注資已經完成。此備考財務資料由獨立申報會計師德勤·關黃陳方會計師行發出，摘錄自本公司於二零零八年五月二十九日刊發的通函。以下報告的副本可供查閱。

Deloitte.
德勤

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 貴集團以下統稱「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，使其實繳資本增加人民幣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。

附錄三

本集團及湖州萬港公司的備考財務資料

	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)	
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 於一間共同控制 實體之權益	139,874	—	(103,881)		139,874
受限制銀行結餘	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
銀行結餘及現金	298,626	53,830			352,456
	<u>358,763</u>	<u>819,843</u>			<u>1,188,520</u>
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>

	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)	
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>623,554</u>	<u>197,848</u>			<u>727,435</u>
資本及儲備					
股本／實繳資本	267,202	186,560	(186,560)		267,202
儲備	356,352	11,288	(11,288)		356,352
	<u>623,554</u>	<u>197,848</u>			<u>623,554</u>
本公司股東應佔權益	—	—	103,881		103,881
	<u>623,554</u>	<u>197,848</u>			<u>727,435</u>

附註：

- 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。

- 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	備考調整		備考經擴大 集團總計 港幣千元
		萬港公司 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		—

	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)	
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)	<u>36,779</u>	<u>(3,156)</u>			<u>35,098</u>
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)
	<u>36,779</u>	<u>(3,156)</u>			<u>35,098</u>

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	湖州 萬港公司	備考調整		備考經擴大 集團總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			(附註1)	(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

附錄三

本集團及湖州萬港公司的備考財務資料

	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)	
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)
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

	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)	
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)
	<u>192,205</u>	<u>198,206</u>			<u>390,411</u>
現金及現金等值物					
增加淨額	<u>176,041</u>	<u>27,430</u>			<u>228,461</u>
年初現金及現金等值物	118,539	24,990		(24,990)	118,539
匯兌差額	<u>4,046</u>	<u>1,410</u>			<u>5,456</u>
年終現金及現金等值物	<u>298,626</u>	<u>53,830</u>			<u>352,456</u>

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。

Deloitte.
德勤

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：

本行於下文載列誠通實業投資有限公司（「誠通實業」）由成立日期二零零七年六月十五日起至二零零七年十二月三十一日止期間及截至二零零八年八月三十一日止八個月（「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」）日期為二零零八年十一月二十九日關於收購誠通實業全部股本權益之通函（「通函」）。

誠通實業於二零零七年六月十五日於中華人民共和國（「中國」）成立。自其成立以來，並未經營任何業務。

誠通實業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」）編製，並已由以下於中國註冊的執業會計師審核：

實體名稱	涵蓋期間	執業會計師
誠通實業	二零零七年六月十五日（成立日期）至 二零零七年十二月三十一日期間	利安達信隆會計師事務所 有限責任公司

根據中國公認會計原則編製之誠通實業截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務報表並未進行法定審核。

就本報告而言，誠通實業之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製誠通實業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審核。

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」審查誠通實業於有關期間之相關財務報表。

編製相關財務報表乃誠通實業董事之責任。貴公司董事須對通函(本報告納入其中)之內容負責。本行負責按誠通實業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。

本報告所載財務資料乃按相關財務報表編製。本行於編製供載入通函的報告時並不認為需要對相關財務報表作出任何調整。

本行認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映誠通實業於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日之具體狀況，以及誠通實業於有關期間之業績及現金流量。

I. 財務資料

損益表

		二零零八年 一月一日至 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	二零零七年 六月十五日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行利息收入		174	2
行政開支		(427)	(150)
除稅前虧損	6	(253)	(148)
所得稅開支	7	—	—
期內虧損		(253)	(148)

資產負債表

	附註	於二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產			
應收同系附屬公司款項	8	30,485	—
應收一名權益擁有人款項	9	—	4,500
銀行結存及現金	10	33,274	352
		<u>63,759</u>	<u>4,852</u>
流動負債			
應付一名權益擁有人款項	9	59,160	—
流動資產淨值		<u>4,599</u>	<u>4,852</u>
資本及儲備			
實繳資本	11	5,000	5,000
累計虧損		<u>(401)</u>	<u>(148)</u>
總權益		<u>4,599</u>	<u>4,852</u>

權益變動表

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年六月十五日(成立日期)之注資	5,000	—	5,000
期內虧損	—	(148)	(148)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	5,000	(148)	4,852
期內虧損	—	(253)	(253)
於二零零八年八月三十一日	<u>5,000</u>	<u>(401)</u>	<u>4,599</u>

現金流量表

	二零零八年 一月一日至 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	二零零七年 六月十五日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前虧損	(253)	(148)
調整：		
利息收入	(174)	(2)
經營業務所用現金淨額	<u>(427)</u>	<u>(150)</u>
投資活動現金流量		
已收利息	174	2
給予同系附屬公司墊款	(30,485)	—
權益擁有人還款(給予權益擁有人墊款)	4,500	(4,500)
投資活動所用現金淨額	<u>(25,811)</u>	<u>(4,498)</u>
融資活動所得現金流量		
權益擁有人之墊款	59,160	—
權益擁有人注資	—	5,000
融資活動所得現金淨額	<u>59,160</u>	<u>5,000</u>
現金及現金等值物增加淨額	32,922	352
期初現金及現金等值物	<u>352</u>	<u>—</u>
期末現金及現金等值物，即銀行結存及現金	<u><u>33,274</u></u>	<u><u>352</u></u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

誠通實業乃根據中國法律成立之有限責任公司。誠通實業董事認為中國誠通控股集團有限公司（一間根據中國法律成立之公司）為中間及最終控股公司。

誠通實業自其成立以來並未經營任何業務。

財務資料以人民幣（「人民幣」）列示，而人民幣亦為誠通實業之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於編製整個有關期間之財務資料時，誠通實業已採納香港會計師公會所頒佈自二零零八年一月一日或之前開始會計期間生效之所有準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下於有關期間尚未生效之準則、修訂及詮釋。誠通實業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。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ⁵
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
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	清盤時產生之可沽售金融工具及承擔 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 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13號	顧客忠誠計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	建設房地產協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 除國際財務報告準則第5號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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。誠通實業董事預期，應用其他新訂或經修訂準則及詮釋不會對誠通實業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法編製，並已根據以下所載與香港會計師公會頒布之香港財務報告準則相符之會計政策編製。已採納之主要會計政策如下：

收益確認

來自金融資產的利息收入參照未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，實際利率指準確折現金融資產整段預期年限內估計未來現金收入至資產賬面值之利率。

稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之和。

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。誠通實業之本期稅項乃按現行稅率或於結算日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，並於不再有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時，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。

金融工具

當誠通實業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)。

金融資產

誠通實業之金融資產乃指貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃計算貸款及應收款項之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指準確折現金融資產整段預期年限(或稍短之期限,倘適用)內估計未來現金收入(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)之利率。

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(包括應收同系附屬公司款項、應收一名權益擁有人款項及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產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。

就金融資產而言,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。

減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬確認,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,而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關,則先前確認之減值虧損透過損益表撥回,惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及股本

誠通實業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。

股本工具為證明於誠通實業之資產經扣除其所有負債後餘下權益之任何合約。誠通實業之金融負債一般均分類為金融負債。

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。實際利率指準確折現金融資產整段預期年限(或稍短之期限,倘適用)內估計未來現金付款之利率。

金融負債

金融負債包括應付一名權益擁有人款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

誠通實業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權利已屆滿，或金融資產已轉讓及誠通實業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及已直接於股權內確認之累計收益及虧損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損益表確認。

4. 資本風險管理

誠通實業管理其資本，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。誠通實業於有關期間之整體策略維持不變。

誠通實業之資本結構由應付一名權益擁有人款項、現金及現金等值物及權益(包括實繳資本及累計虧損)組成。

誠通實業董事每年檢討資本結構。檢討過程包括董事考慮資本成本及各類資本所附風險。根據董事之推薦建議，誠通實業會透過權益擁有人注資平衡其整體資本結構。

5. 財務風險管理目標及政策

金融工具分類

	於二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 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)	63,759	4,852
金融負債		
攤銷成本		
— 應付一名權益擁有人款項	59,160	—

財務風險管理目標及政策

誠通實業之主要金融工具包括應收同系附屬公司款項、應收一名權益擁有人款項、銀行結餘及現金及應付一名權益擁有人款項。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。誠通實業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

誠通實業承受之信貸風險主要來自應收同系附屬公司款項及應收一名權益擁有人款項。倘若交易對手無法履行彼等之債項，誠通實業就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為有關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，誠通實業管理層於有關期間內各個結算日檢討每宗個別債項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，誠通實業董事認為誠通實業之信貸風險已大幅降低。

誠通實業就應收同系附屬公司及應收一名權益擁有人款項須承受信貸集中的風險。然而，由於誠通實業之管理層已審閱於有關期間各結算日未清償結餘之可收回數額並認為毋須就該金額作出減值虧，故所承受之該風險較低。

由於交易對手為信貸評級良好之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

管理流動資金風險時，誠通實業監察及維持管理層認為足夠之現金及現金等值物水平，以提供誠通實業營運所需資金，並減輕現金流量波動之影響。

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。

6. 除稅前虧損

	二零零八年 一月一日至 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	二零零七年 六月十五日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
期內虧損已扣除：		
董事酬金	—	—
核數師酬金	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

7. 稅項

由於誠通實業於有關期間均無產生應課稅溢利，故並無於財務資料作出中國企業所得稅撥備。

由於所涉及金額對有關期間均微不足道，故並無於財務資料作出遞延稅項撥備。

有關期間之稅項與除稅前虧損對賬如下：

	二零零八年 一月一日至 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	二零零七年 六月十五日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前虧損	(253)	(148)
按適用所得稅稅率計算之稅項抵免 (附註)	(63)	(49)
未確認稅項虧損之稅務影響	63	49
期內稅項	—	—

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日，誠通實業就中國企業所得稅承前結轉之稅項虧損分別為人民幣148,000元及人民幣400,000元，可用作抵銷可承前結轉五年之未來溢利。由於不可預計未來溢利流，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

附註：適用所得稅稅率指二零零七年六月十五日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之中國企業所得稅稅率33%及截至二零零八年八月三十一日止八個月之25%。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和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%。

8. 應收同系附屬公司款項

有關款項為無抵押、免息及按要求付還。

9. 應收／應付一名權益擁有人款項

有關款項為無抵押、免息及按要求付還。

10. 銀行結存及現金

現金及銀行結存包括誠通實業所持有之現金及銀行現存款，其利息為按市場年利率0.72厘(二零零七年：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，而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。

11. 實繳資本

	繳足註冊資本 人民幣千元
於二零零七年六月十五日(成立日期)、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年八月三十一日	<u>5,000</u>

III. 結算日後財務報表

誠通實業概無編製二零零八年八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

二零零八年十一月二十九日

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。

Deloitte.
德勤

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：

本行於下文載列誠通大豐海港開發有限公司（「大豐開發」）及其附屬公司誠通大豐海港工程建設有限公司（「大豐建設」）（統稱為「大豐集團」）由大豐開發成立日期二零零五年十二月二十九日起至二零零五年十二月三十一日止期間、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各年及截至二零零八年八月三十一日止八個月（「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」）日期為二零零八年十一月二十九日關於收購大豐開發66.67%股權之通函（「通函」）。

大豐開發於二零零五年十二月二十九日在中華人民共和國（「中國」）成立，從事物業發展。

於本報告日期及各結算日，大豐開發附屬公司（為大豐開發直接持有）之詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點及日期	已繳足註冊資本	大豐開發應佔股權			於本報告日期	主要業務
			十二月三十一日 二零零六年	八月三十一日 二零零七年	八月三十一日 二零零八年		
大豐建設	中國 二零零六年 三月二十八日	人民幣 2,040,000元 (附註)	51%	100%	100%	100%	物業建設

附註：已繳足註冊資本已根據權益持有人於二零零七年十二月十日通過之決議案自人民幣4,000,000元降至人民幣2,040,000元。

大豐開發及大豐建設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，已由下列在中國註冊之執業會計師審核：

實體名稱	涵蓋期間	執業會計師
大豐開發	截至二零零七年十二月三十一日止 兩個年度	利安達信隆會計師事務所 所有責任公司
大豐建設	由二零零六年三月二十八日(成立日期) 至二零零六年十二月三十一日止期間	利安達信隆會計師事務所 有限責任公司
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	利安達信隆會計師事務所 有限責任公司

核數師為在中國註冊之合資格會計師。由於大豐開發於二零零五年十二月二十九日(成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間暫緩營業，故並無對該期間根據中國公認會計原則編製之大豐開發財務報表進行審核。根據中國公認會計原則編製之大豐開發及大豐建設截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務報表並未進行法定審核。

就本報告而言，大豐開發之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製大豐集團於有關期間之綜合財務報表（「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審核有關期間之相關財務報表。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」審查相關財務報表。

編製相關財務報表乃大豐開發董事之責任。貴公司董事須對通函（本報告納入其中）之內容負責。本行負責按大豐集團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。

本報告所載財務資料乃按照相關財務報表而編製。本行於編製供載入通函的相關財務資料時認為無須作出調整。

本行認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映大豐集團及大豐開發於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日之具體狀況，以及大豐集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

大豐集團截至二零零七年八月三十一日止八個月的可比較綜合損益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註乃摘錄自大豐開發董事僅為本報告目的而編製之大豐集團同期綜合財務資料（「二零零七年八月三十一日財務資料」）。本行已根據香港會計師公會發出的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱二零零七年八月三十一日財務資料。本行審閱二零零七年八月三十一日財務資料之工作主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故本行不能保證本行能夠留意到於審核中可能發現的所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。根據本行的審閱，本行並無知悉任何事項，令本行相信二零零七年八月三十一日財務資料在所有重大方面並無根據與編製符合香港財務報告準則的財務資料所使用的會計政策一致者而編製。

一. 財務資料

綜合損益表

		截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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	
營業額	6	—	—	—	15,353	—
銷售成本		—	—	—	(11,933)	—
毛利		—	—	—	3,420	—
其他收入	7	3,370	3,386	4,783	4,506	—
行政開支		(4,789)	(4,722)	(7,553)	(5,387)	—
融資成本	8	(1,028)	—	—	—	—
除稅前(虧損)溢利		(2,447)	(1,336)	(2,770)	2,539	—
稅項	9	—	—	(1,008)	(1,180)	—
期/年內 (虧損)溢利	10	<u>(2,447)</u>	<u>(1,336)</u>	<u>(3,778)</u>	<u>1,359</u>	<u>—</u>
應佔：						
大豐開發之						
權益擁有人		(2,447)	(1,089)	(3,343)	336	—
少數股東權益		—	(247)	(435)	1,023	—
		<u>(2,447)</u>	<u>(1,336)</u>	<u>(3,778)</u>	<u>1,359</u>	<u>—</u>
每股(虧損)盈利	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	於			
		八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 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	13	1,584	1,672	1,832	—
土地使用權	14	100,021	99,405	—	—
已付收購土地使用權之按金		—	—	40,000	—
應收一名權益擁有人款項	17	10,000	10,000	—	—
遞延稅項資產	27	1,290	1,290	—	—
		<u>112,895</u>	<u>112,367</u>	<u>41,832</u>	<u>—</u>
流動資產					
土地使用權	14	1,450	1,441	—	—
貿易及其他應收款項	15	9,124	1,412	21,775	—
應收一間同系					
附屬公司款項	16	—	—	26,482	25,000
應收一名權益擁有人款項	17	16,338	15,444	3,167	—
應收一間附屬公司少數					
權益擁有人款項	18	—	—	1,500	—
應收一間關連公司款項	19	—	—	2,264	50,000
銀行結餘及現金	21	31,383	47,162	17,625	25,000
		<u>58,295</u>	<u>65,459</u>	<u>72,813</u>	<u>100,000</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	22	4,883	7,571	10,121	—
應付一間同系					
附屬公司款項	23	27	40	25	—
有抵押銀行貸款	24	20,000	20,000	—	—
應付稅項		1,734	3,222	1,180	—
		<u>26,644</u>	<u>30,833</u>	<u>11,326</u>	<u>—</u>
流動資產淨值		<u>31,651</u>	<u>34,626</u>	<u>61,487</u>	<u>100,000</u>
資產總值減流動負債		<u>144,546</u>	<u>146,993</u>	<u>103,319</u>	<u>100,000</u>
資本及儲備					
實繳資本	25	150,000	150,000	100,000	100,000
儲備		(5,454)	(3,007)	336	—
大豐開發權益擁有人					
應佔權益		144,546	146,993	100,336	100,000
少數股東權益		—	—	2,983	—
		<u>144,546</u>	<u>146,993</u>	<u>103,319</u>	<u>100,000</u>

資產負債表

		大豐開發			
		於	於十二月三十一日		
附註	八月三十一日	二零零七年	二零零六年	二零零五年	
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	1,451	1,302	1,418	—
土地使用權	14	100,021	99,405	—	—
已付收購土地使用權之按金		—	—	40,000	—
應收一名權益擁有人款項	17	10,000	10,000	—	—
於一間附屬公司之投資	20	2,040	2,040	2,040	—
遞延稅項資產	27	1,290	1,290	—	—
		<u>114,802</u>	<u>114,037</u>	<u>43,458</u>	<u>—</u>
流動資產					
土地使用權	14	1,450	1,441	—	—
貿易及其他應收款項	15	9,072	1,371	21,773	—
應收一間附屬公司款項	20	—	653	4,300	—
應收一間同系					
附屬公司款項	16	—	—	26,482	25,000
應收一名權益擁有人款項	17	16,119	15,444	3,167	—
應收一間附屬公司					
少數權益擁有人款項	18	—	—	1,500	—
應收一間關連公司款項	19	—	—	2,264	50,000
銀行結餘及現金	21	30,502	40,554	17,266	25,000
		<u>57,143</u>	<u>59,463</u>	<u>76,752</u>	<u>100,000</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	22	4,819	3,559	4,766	—
應付一間附屬公司款項	20	1,000	52	15,479	—
應付一間同系					
附屬公司款項	23	27	40	25	—
有抵押銀行貸款	24	20,000	20,000	—	—
應付稅項		1,330	2,818	669	—
		<u>27,176</u>	<u>26,469</u>	<u>20,939</u>	<u>—</u>
流動資產淨值		<u>29,967</u>	<u>32,994</u>	<u>55,813</u>	<u>100,000</u>
總資產減流動負債		<u>144,769</u>	<u>147,031</u>	<u>99,271</u>	<u>100,000</u>
資本及儲備					
實繳資本	25	150,000	150,000	100,000	100,000
儲備	26	(5,231)	(2,969)	(729)	—
		<u>144,769</u>	<u>147,031</u>	<u>99,271</u>	<u>100,000</u>

綜合權益變動表

	大豐開發權益擁有人應佔權益					
	實繳資本	法定儲備	保留溢利 (累計虧損)	總計	少數	
					股東權益	總權益
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年十二月二十九日 (大豐開發成立日期)	—	—	—	—	—	—
注資	100,000	—	—	100,000	—	100,000
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	100,000	—	—	100,000	—	100,000
年內溢利	—	—	336	336	1,023	1,359
少數權益擁有人注資	—	—	—	—	1,960	1,960
轉讓	—	154	(154)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	100,000	154	182	100,336	2,983	103,319
年內虧損	—	—	(3,343)	(3,343)	(435)	(3,778)
注資	50,000	—	—	50,000	—	50,000
已付少數權益擁有人股息	—	—	—	—	(627)	(627)
視作收購附屬公司額外權益(附註)	—	—	—	—	(1,921)	(1,921)
轉讓	—	272	(272)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	150,000	426	(3,433)	146,993	—	146,993
期內虧損	—	—	(2,447)	(2,447)	—	(2,447)
於二零零八年八月三十一日	150,000	426	(5,880)	144,546	—	144,546
未經審核						
於二零零七年一月一日	100,000	154	182	100,336	2,983	103,319
期內虧損	—	—	(1,089)	(1,089)	(247)	(1,336)
於二零零七年八月三十一日	100,000	154	(907)	99,247	2,736	101,983

根據中國法律及規例，大豐開發及大豐建設須將其若干百分比之純利(誠如根據中國公認會計原則而編製之法定財務報表所報告)分配至法定儲備，而該法定儲備可用於(i)彌補往年的虧損及(ii)轉換為資本。

附註：於二零零七年十二月十日，大豐建設全部少數權益擁有人均撤回彼等的首次資本及於附屬公司儲備之份額達人民幣1,921,000元，故此大豐開發被視為收購大豐建設49%股權。

綜合現金流量表

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
除稅前(虧損)溢利	(2,447)	(1,336)	(2,770)	2,539	—
調整：					
物業、廠房及設備之折舊	169	157	239	143	—
利息收入	(2,030)	(1,687)	(3,084)	(4,506)	—
融資成本	1,028	—	—	—	—
營運資金變動前之					
經營現金流量	(3,280)	(2,866)	(5,615)	(1,824)	—
貿易及其他應收款項 (增加)減少	(2,712)	(4,857)	20,363	(21,775)	—
應收一間附屬公司少數 權益擁有人款項減少(增加)	—	667	1,500	(1,500)	—
貿易及其他應付款項 (減少)增加	(2,061)	24,518	(3,177)	10,121	—
應付一間同系附屬公司 款項(減少)增加	(13)	(1)	15	25	—
經營活動(所用)所得現金	(8,066)	17,461	13,086	(14,953)	—
已付中國所得稅	(1,488)	(256)	(256)	—	—
經營業務(所用)所得現金淨額	(9,554)	17,205	12,830	(14,953)	—
投資活動現金流量					
已收利息	2,030	1,687	3,084	4,506	—
購入物業、廠房及設備	(300)	(40)	(79)	(1,975)	—
土地使用權付款	(625)	(16,528)	(60,846)	—	—
已付收購土地使用權之按金	—	(69,512)	—	(40,000)	—
給予一名權益擁有人之墊款	(675)	(496)	(22,277)	(3,167)	—
應收貸款(增加)減少	(5,000)	—	—	—	—

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
已收一間同系附屬公司款項 (給予一間同系附屬 公司之墊款)	—	3,482	3,482	(1,482)	(25,000)
已收一名關連方款項 (給予一名關連方之墊款)	—	2,264	2,264	47,736	(50,000)
投資活動(所用)所得現金淨額	(4,570)	(79,143)	(74,372)	5,618	(75,000)
融資活動所得現金流量					
來自直接控股公司之墊款	—	24,000	24,000	—	—
償還直接控股公司款項	—	—	(24,000)	—	—
來自最終控股公司之墊款	—	23,000	23,000	—	—
新造銀行貸款	—	—	20,000	—	—
權益擁有人出資	—	—	50,000	—	100,000
一間附屬公司少數 權益擁有人出資	—	—	—	1,960	—
一間附屬公司少數 權益擁有人撤資	—	—	(1,921)	—	—
已付利息	(1,028)	—	—	—	—
已付一間附屬公司少數 權益擁有人股息	(627)	—	—	—	—
融資活動(所用)所得現金淨額	(1,655)	47,000	91,079	1,960	100,000
現金及現金等值物(減少)					
增加淨額	(15,779)	(14,938)	29,537	(7,375)	25,000
期/年初現金及現金等值物	47,162	17,625	17,625	25,000	—
期/年末現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	31,383	2,687	47,162	17,625	25,000

二. 財務資料附註

1. 一般資料

大豐開發乃根據中國法律成立之有限公司。大豐開發董事認為中國誠通控股集團有限公司（一間根據中國法律成立之公司）為其直接及最終控股公司。

大豐集團於二零零六年從事物業建設，於二零零七年全年及截至二零零八年八月三十一日止八個月並無經營任何業務。

財務資料以人民幣（「人民幣」）列示，而人民幣亦為大豐開發之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於編製整個有關期間之財務資料時，大豐集團已採納香港會計師公會所頒佈自二零零八年一月一日起或之前開始之大豐集團會計期間生效之所有準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列於有關期間尚未生效之準則、修訂及詮釋。大豐集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ⁵
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
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 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13號	顧客忠誠計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	建設房地產合約 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後起計之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後起計之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後起計之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後起計之年度期間生效。

⁵ 除國際財務報告準則第5號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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。大豐開發董事預期，應用其他新訂或經修訂準則或詮釋不會對大豐集團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基準編製，並已根據以下所載與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則相符之會計政策編製。採納之主要會計政策如下：

綜合賬目基準

財務資料包括大豐開發及大豐開發所控制實體(其附屬公司)之財務報告。倘大豐開發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。

有關期間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，使其會計政策符合大豐集團其他成員公司。

集團內各公司間之一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時予以對銷。

附屬公司資產淨值內的少數股東權益與大豐集團於其中的權益分開列示。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大豐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。

收入之確認

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稅項。

建造合約之收入於可以可靠估計建造合約的結果及可靠衡量於結算日的完工進度時確認。來自建造合約的收入按完工百分比法確認，並參照年／期內已進行的施工價值計量。當無法可靠估計建造合約的結果時，收入僅以可能收回的已產生的合約成本為限進行確認。

服務收入在服務提供之時確認。

金融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，而實際利率指於金融資產預期可使用年期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。

政府補貼

政府津貼於有需要將該等津貼與相關成本配對時確認為收入。與可折舊資產有關的津貼呈列為相關資產賬面值之扣減，並於資產可使用年期發放至收入。與開支項目有關的津貼於在綜合收益表扣除該等開支的同一期間確認，並獨立呈列為「其他收入」。

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。

持作不確定未來用途之租賃土地

持作不確定未來用途之租賃土地分類為經營租約下的預付租金並於租期內以直線法攤銷。

借貸成本

所有借貸成本均於產生時於損益確認。

有形資產之減值虧損

於每個結算日，大豐集團會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘可收回款額估計少於其賬面值，則資產賬面值將撇減至其可收回款額。減值虧損會即時確認為開支。

倘若其後出現減值虧損撥回，則該資產之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回款額水平，惟所增加後之賬面值數額不得超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值之原應獲確定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

於一間附屬公司之投資

於一間附屬公司之投資乃按成本減任何已確認減值虧損於大豐開發之資產負債表內列賬。

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。大豐集團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。

遞延稅項負債乃就於一間附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差異而確認，惟大豐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。

大豐集團作為承租人

經營租約之應付租金按有關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

當一家集團實體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）。

金融資產

大豐集團之金融資產主要分為貸款及應收款項。

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。實際利率乃於首次確認時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）較短期間實際折算至金融資產賬面淨值之利率。

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（包括貿易及其他應收款項、應收一間同系附屬公司／一名權益擁有人／一間附屬公司少數權益擁有人／一間關連公司／一間附屬公司款項以及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（見下文金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

金融資產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。

金融資產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。

就若干類別金融資產(如貿易及其他應收款項)而言，評估為不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括大豐集團過往收款記錄、組合內超過最長信貸期90日之逾期付款數日上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

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。

貿易應收款項及應收貸款賬面值之減值虧損會透過撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益表確認。當貿易應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷之款項計入損益表。

倘於較後期間，減值虧損金額減少而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關連，則過往確認之減值虧損透過損益表予以撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值時原應釐定之攤銷成本。

金融負債及股本

集團實體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。

股本工具為證明於大豐集團之資產經扣除其所有負債後餘下權益之任何合約。大豐集團之金融負債一般歸類為金融負債。

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開支之方法。實際利率乃於首次確認時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)較短期間實際折算至金融負債賬面淨值之利率。

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、應付一間同系附屬公司／一間附屬公司款項及銀行借貸，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

大豐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權利已屆滿，或金融資產已轉讓及大豐集團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及直接於權益確認之累計盈利或虧損總和之差額於損益表內確認。

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及應付代價之差額乃於損益表內確認。

退休福利成本

向界定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. 資本風險管理

大豐集團的資本管理旨在確保大豐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。於有關期間內，大豐集團之整體戰略保持不變。

大豐集團的資本架構包括債務(其中包括附註24內披露的銀行借貸)、現金及現金等值物以及大豐開發權益擁有人應佔權益(包括已繳股本、儲備及保留溢利(累計虧損))。

大豐開發之董事會每年對資本架構進行檢討。檢討工作之一部分乃董事會對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據董事的推薦建議，大豐集團將透過權益擁有人出資使整體資本架構保持平衡。

5. 財務風險管理目標及政策**金融工具分類**

	大豐集團			
	於 八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 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)	62,721	72,606	66,517	100,000
金融負債				
按攤銷成本	24,910	27,611	7,105	—

	大豐開發			
	於二零零八年 八月三十一日 人民幣千元	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)	61,621	66,651	70,458	100,000
金融負債				
按攤銷成本	25,846	23,651	20,270	—

財務風險管理目標及政策

大豐集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結餘及現金、應收一間同系附屬公司款項、應收一名權益擁有人款項、應收一名少數權益擁有人款項、應收一間關連公司款項、貿易及其他應付款項、應付一間同系附屬公司款項及銀行借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。大豐集團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。

利率風險

大豐集團之現金流量利率風險主要與浮動利率之銀行結餘、其他應收款項及應收一名權益擁有人款項有關。大豐集團的公平值利率風險主要與固定利率銀行借貸、應收貸款、應收一間同系附屬公司款項及應收一間關連公司款項有關。

大豐集團現時並無任何風險對沖政策。然而，管理層會監控利率風險並考慮當預期有重大利率風險時採取適當措施。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於結算日之浮息銀行結餘、其他應收款項及應收一名權益擁有人款項所承受利率風險釐定。就浮息結餘而言，編製有關分析時假設於結算日之未償還金額於整個年／期內並未償還。向內部主要管理人員匯報利率風險時採用50個基點升幅或跌幅作單位，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個基點，而所有其他變數維持不變，

- 大豐集團於截至二零零八年及二零零七年八月三十一日止八個月以及截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損將減少／增加人民幣282,000元、人民幣60,000元及人民幣361,000元。
- 大豐集團於截至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止年度之溢利將分別增加／減少人民幣119,000元及人民幣125,000元。

信貸風險

大豐集團承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收一名少數權益擁有人款項、應收一名權益擁有人款項、應收一間同系附屬公司款項及應收一間關連公司款項。倘若交易對手無法履

行彼等之債項，大豐集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為有關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，大豐集團管理層於有關期間內各個結算日檢討每宗個別貿易債項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，大豐董事認為大豐集團之信貸風險已大幅降低。

大豐集團就應收一間同系附屬公司、一名股東及一名關連方款項須承受信貸集中的風險。然而，由於大豐之管理層已審閱於有關期間各結算日未清償結餘之可收回數額並認為毋須就該金額作出減值虧損，故所承受之該風險較低。

由於交易對手為信貸評級良好之銀行，故銀行結存之信貸風險有限。

流動資金風險

管理流動資金風險時，大豐集團監察及維持管理層認為足夠之現金及現金等值物水平，以提供大豐集團營運所需資金，並減輕現金流量波動之影響。管理層監察銀行融資之用途並確保符合貸款契約的規定。

下表詳列大豐集團及大豐開發金融負債之剩餘合約期限。下表乃根據大豐集團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。

大豐集團							
	加權平均 實際利率	按要 求			三個月至 一年	未貼現 現金流量	
		少於一 個月	一至三 個月	一年		總額	賬面 值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年八月三十一日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	1,300	—	—	3,583	4,883	4,883
應付一間同系附屬公司款項	—	27	—	—	—	27	27
有抵押銀行貸款	7.84	—	—	—	20,523	20,523	20,000
		<u>1,327</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,106</u>	<u>25,433</u>	<u>24,910</u>
於二零零七年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	828	—	4,362	2,381	7,571	7,571
應付一間同系附屬公司款項	—	40	—	—	—	40	40
有抵押銀行貸款	7.84	—	—	—	21,568	21,568	20,000
		<u>868</u>	<u>—</u>	<u>4,362</u>	<u>23,949</u>	<u>29,179</u>	<u>27,611</u>
於二零零六年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	388	—	2,426	4,266	7,080	7,080
應付一間同系附屬公司款項	—	25	—	—	—	25	25
		<u>413</u>	<u>—</u>	<u>2,426</u>	<u>4,266</u>	<u>7,105</u>	<u>7,105</u>

	大豐開發						賬面值 人民幣千元
	加權平均 實際利率 %	按要 求	少於一 個月	一至三 個月	三個月至 一年	未貼現	
						現金流量 總額 人民幣千元	
於二零零八年八月三十一日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	1,300	—	—	3,519	4,819	4,819
應付一間附屬公司款項	—	1,000	—	—	—	1,000	1,000
應付一間同系附屬公司款項	—	27	—	—	—	27	27
有抵押銀行貸款	7.84	—	—	—	20,523	20,523	20,000
		<u>2,327</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,042</u>	<u>26,369</u>	<u>25,846</u>
於二零零七年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	828	—	350	2,381	3,559	3,559
應付一間附屬公司款項	—	52	—	—	—	52	52
應付一間同系附屬公司款項	—	40	—	—	—	40	40
有抵押銀行貸款	7.84	—	—	—	21,568	21,568	20,000
		<u>920</u>	<u>—</u>	<u>350</u>	<u>23,949</u>	<u>25,219</u>	<u>23,651</u>
於二零零六年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	—	388	—	112	4,266	4,766	4,766
應付一間附屬公司款項	—	15,479	—	—	—	15,479	15,479
應付一間同系附屬公司款項	—	25	—	—	—	25	25
		<u>15,892</u>	<u>—</u>	<u>112</u>	<u>4,266</u>	<u>20,270</u>	<u>20,270</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。

6. 營業額

營業額為源自截至二零零六年十二月三十一日止年度建築合約之收益。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，大豐集團從事物業建築之單一業務。由於大豐集團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。

7. 其他收入

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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	2,030	1,687	3,084	4,506	—
項目管理收入	—	1,699	1,699	—	—
政府津貼 (附註)	1,332	—	—	—	—
其他	8	—	—	—	—
	<u>3,370</u>	<u>3,386</u>	<u>4,783</u>	<u>4,506</u>	<u>—</u>

附註： 向大豐開發提供政府津貼鼓勵其投資於中國江蘇省大豐市。

8. 融資成本

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
須於一年內悉數償還 之銀行貸款利息	<u>1,028</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 稅項

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
即期稅項					
— 中國企業所得稅	—	—	2,149	1,180	—
往年撥備不足					
— 中國企業所得稅	—	—	149	—	—
遞延稅項 (附註27)					
計入綜合損益表	—	—	(1,703)	—	—
中國企業 所得稅率變動 所佔部分 (附註)	—	—	413	—	—
	—	—	(1,290)	—	—
期／年內稅項支出	—	—	1,008	1,180	—

中國企業所得稅乃於有關期間，根據適用於中國附屬公司之相關稅項法例按估計應課稅溢利計算。

有關期間之稅項與除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
除稅前(虧損)溢利	(2,447)	(1,336)	(2,770)	2,539	—
按適用所得稅率計算					
之稅項(抵免)開支(附註)	(612)	(441)	(914)	838	—
不可用作扣稅開支					
之稅務影響	—	—	1,068	342	—
往年撥備不足	—	—	149	—	—
未確認稅項虧損之稅務影響	612	441	292	—	—
中國企業所得稅率變動					
對遞延稅項之影響	—	—	413	—	—
期/年內稅項支出	—	—	1,008	1,180	—

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日，本集團企業所得稅結轉稅項虧損分別為人民幣884,000元及人民幣3,332,000元，用以抵銷未來溢利並可結轉五年。由於未來溢利流之不可預測性，並無就上述虧損確認遞延稅項資產。

附註：適用所得稅率指於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年八月三十一日止八個月之中國企業所得稅率33%以及於截至二零零八年八月三十一日止八個月之中國企業所得稅率25%。

於二零零七年三月十六日，根據中華人民共和國主席令第63號，中華人民共和國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「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。根據新稅法及實施條例，自二零零八年一月一日起，若干附屬公司之稅率將由33%調整為25%。遞延稅項餘額經調整以反映預期將應用於資產變現或負債清償相關期間之稅率。

10. 期／年內(虧損)溢利

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
期／年內(虧損) 溢利已扣除：					
董事薪酬(附註11)					
袍金	287	321	743	603	—
其他薪酬	59	60	80	60	—
退休福利計劃供款	16	15	23	16	—
	<u>362</u>	<u>396</u>	<u>846</u>	<u>679</u>	<u>—</u>
其他員工成本	773	897	1,167	634	—
退休福利計劃供款	178	111	159	36	—
	<u>951</u>	<u>1,008</u>	<u>1,326</u>	<u>670</u>	<u>—</u>
員工總成本	1,313	1,404	2,172	1,349	—
核數師薪酬	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備 之折舊	169	157	239	143	—
租賃物業之最低 租金付款	54	75	108	88	—
	<u>1,546</u>	<u>1,636</u>	<u>2,519</u>	<u>1,580</u>	<u>—</u>

11. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

	截至二零零八年八月三十一日止八個月			
	其他薪酬			總計
	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
王斌	—	29	—	29
倪向榮	—	126	—	126
徐新民	—	102	16	118
褚國棟	—	20	—	20
趙子彬	—	69	—	69
	—	346	16	362

	截至二零零七年八月三十一日止八個月(未經審核)			
	其他薪酬			總計
	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
王斌	—	30	—	30
倪向榮	—	125	—	125
徐新民	—	95	15	110
褚國棟	—	101	—	101
夏繼永 (於二零零七年九月二日辭任)	—	—	—	—
趙子彬	—	30	—	30
陳飛龍 (於二零零七年一月十日辭任)	—	—	—	—
	—	381	15	396

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	其他薪酬			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	
王斌	—	40	—	40
倪向榮	—	308	—	308
徐新民	—	263	23	286
褚國棟	—	172	—	172
夏繼永				
(於二零零七年九月二日辭任)	—	—	—	—
趙子彬	—	40	—	40
陳飛龍				
(於二零零七年一月十日辭任)	—	—	—	—
	—	823	23	846

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	其他薪酬			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	
王斌	—	30	—	30
倪向榮	—	257	—	257
徐新民	—	205	16	221
褚國棟	—	141	—	141
夏繼永	—	—	—	—
趙子彬	—	30	—	30
陳飛龍	—	—	—	—
	—	663	16	679

(ii) 僱員酬金

五名最高薪人士包括三名(二零零七年：三名；二零零六年：三名)大豐開發截至二零零八年八月三十一日止期間董事及彼等之薪酬詳情載於上文。餘下二名(二零零七年：二名；二零零六年：二名)人士之薪酬詳情如下：

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月三十一日
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	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
薪金及其他津貼	160	157	269	207	—
退休福利計劃供款	13	16	21	12	—
	<u>173</u>	<u>173</u>	<u>290</u>	<u>219</u>	<u>—</u>

二零零五年十二月二十九日(大豐開發成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間，並無產生董事酬金或任何其他員工成本。

於有關期間內，大豐集團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大豐集團或加盟後之獎金，或作為失去職位之補償。概無大豐開發董事於有關期間內放棄任何酬金。

12. 每股(虧損)盈利

於有關期間，大豐開發概無任何已發行股本，故並無呈列每股(虧損)盈利。

13. 物業、廠房及設備

	大豐集團		
	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零五年十二月二十九日(大豐開發 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	199	1,776	1,975
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	199	1,776	1,975
添置	79	—	79
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	278	1,776	2,054
添置	46	254	300
出售	—	(260)	(260)
於二零零八年八月三十一日	324	1,770	2,094
累計折舊			
於二零零五年十二月二十九日(大豐開發 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	19	124	143
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	19	124	143
年內撥備	37	202	239
於二零零七年十二月三十一日	56	326	382
期內撥備	35	134	169
出售撇銷	—	(41)	(41)
於二零零八年八月三十一日	91	419	510
賬面淨值			
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	180	1,652	1,832
於二零零七年十二月三十一日	222	1,450	1,672
於二零零八年八月三十一日	233	1,351	1,584

	大豐開發		
	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零五年十二月二十九日(大豐開發 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	151	1,387	1,538
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	151	1,387	1,538
添置	76	—	76
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	227	1,387	1,614
添置	46	254	300
於二零零八年八月三十一日	273	1,641	1,914
累計折舊			
於二零零五年十二月二十九日(大豐開發 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	15	105	120
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	15	105	120
年內撥備	28	164	192
於二零零七年十二月三十一日	43	269	312
期內撥備	28	123	151
於二零零八年八月三十一日	71	392	463
賬面淨值			
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	136	1,282	1,418
於二零零七年十二月三十一日	184	1,118	1,302
於二零零八年八月三十一日	202	1,249	1,451

上述物業、廠房及設備之折舊以直線法按以下年率計算：

傢俬、固定裝置及設備	16.7%
車輛	12.5%

14. 土地使用權

大豐集團及大豐開發

	大豐集團及大豐開發			
	於 八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元
期／年初結餘	100,846	—	—	—
添置	625	106,006	—	—
減：已收政府補助	—	(5,160)	—	—
期／年末結餘	<u>101,471</u>	<u>100,846</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	於 八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元
呈列用途之分析：				
非即期部分	100,021	99,405	—	—
即期部分	<u>1,450</u>	<u>1,441</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>101,471</u>	<u>100,846</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

結餘主要指位於中國之中期土地使用權付款。

大豐開發獲得旨在鼓勵中國江蘇省物業發展之政府補助。

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日，價值人民幣16,528,000元之一幅土地之土地使用權已抵押作大豐集團銀行貸款之抵押品（見附註24）。

15. 貿易及其他應收款項

大豐集團

	大豐集團			
	於 八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元
貿易應收款項	—	—	15,479	—
應收貸款(附註1)	5,000	—	—	—
預付款、按金及其他 應收款項(附註2)	<u>4,124</u>	<u>1,412</u>	<u>6,296</u>	<u>—</u>
	<u>9,124</u>	<u>1,412</u>	<u>21,775</u>	<u>—</u>

大豐開發

	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
貿易應收款項	—	—	15,479	—
應收貸款 (附註1)	5,000	—	—	—
預付款、按金及其他 應收款項 (附註2)	4,072	1,371	6,294	—
	<u>9,072</u>	<u>1,371</u>	<u>21,773</u>	<u>—</u>

附註：

- (1) 於二零零八年八月三十一日之結餘乃指墊付予與大豐集團無關連之獨立第三方之貸款，金額為人民幣5,000,000元。該款項為無抵押，年息為9厘，須於三至六個月內償還。
- (2) 於二零零六年十二月三十一日，其他應收款項包括應收與大豐集團無關連之獨立第三方款項，金額為人民幣6,159,000元，為無抵押，按中國人民銀行基準利率計息，已於二零零七年十月全數收回。

貿易應收款項

根據相關協議條款，建築收入所得款項屬於應收款項。於二零零六年十二月三十一日之貿易應收款項並無逾期及於一個月內償還。

16. 應收一間同系附屬公司款項

大豐集團及大豐開發

	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
中國物資開發投資總公司	—	—	26,482	25,000

該款項為無抵押，按5.58厘計息，須於一年內償還。

17. 應收一名權益擁有人款項

	大豐集團			
	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
應收大豐市大豐港開發建設 有限公司款項				
計息部分 (附註1)	25,000	25,000	3,000	—
不計息部分 (附註2)	1,338	444	167	—
	<u>26,338</u>	<u>25,444</u>	<u>3,167</u>	<u>—</u>
減：流動資產項下一年內 到期款項	(16,338)	(15,444)	(3,167)	—
一年後到期款項	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	大豐開發			
	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
應收大豐市大豐港開發建設 有限公司款項				
計息部分 (附註1)	25,000	25,000	3,000	—
不計息部分 (附註2)	1,119	444	167	—
	<u>26,119</u>	<u>25,444</u>	<u>3,167</u>	<u>—</u>
減：流動資產項下一年內 到期款項	(16,119)	(15,444)	(3,167)	—
一年後到期款項	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- 於二零零八年八月三十一日及二零零七年十二月三十一日，該款項為無抵押，按中國人民銀行基準利率20%溢價計息，須分別於二零零九年及二零零八年償還。於二零零六年十二月三十一日，該款項為無抵押，按5.58厘計息，須於二零零七年償還。
- 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

18. 應收一間附屬公司少數權益擁有人款項

	大豐集團及大豐開發			
	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
北京澳金威投資管理有限公司	—	—	1,500	—

該款項為無抵押、免息及按要求償還。

19. 應收一間關連公司款項

	大豐集團及大豐開發			
	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
大豐市港區開發置業 有限責任公司	—	—	—	50,000
蘇州南達水泥有限公司	—	—	2,264	—
	—	—	2,264	50,000

於二零零六年十二月三十一日，蘇州南達水泥有限公司為一間公司（該公司控股股東為大豐開發之一間同系附屬公司）之附屬公司。該款項無抵押，按10厘計息，須於一年內償還。

於二零零五年十二月三十一日，大豐市港區開發置業有限責任公司為大豐開發權益持有人之一的附屬公司。該款項無抵押，按5.58厘計息，須於三至六個月內償還。

20. 於一間附屬公司之投資及應收／應付一間附屬公司款項

	大豐開發			
	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
誠通大豐海港 工程建設有限公司	2,040	2,040	2,040	—

應收（應付）一家附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

21. 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘包括大豐集團及大豐開發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，其利息亦按市場利率計算。

於二零零八年八月三十一日，銀行結餘按市場年利率0.72厘（二零零七年：0.72厘至0.82厘，二零零六年：0.72厘至1.63厘，二零零五年：0.72厘）計息。

現金及銀行結餘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，而該等匯出中國之資金須受中國政府所頒佈之外匯管制所監管。

22. 貿易及其他應付款項

	大豐集團			
	於 八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元
貿易應付款項	—	1,165	5,166	—
其他應付款項	4,883	6,406	1,914	—
所收墊款	—	—	3,041	—
	<u>4,883</u>	<u>7,571</u>	<u>10,121</u>	<u>—</u>

貿易應付款項於有關期間內各個結算日之賬齡分析如下：

	於			
	八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元
0-90日	—	—	5,158	—
180-270日	—	—	8	—
超過360日	—	1,165	—	—
	<u>—</u>	<u>1,165</u>	<u>5,166</u>	<u>—</u>

採購貨品之平均賒賬期為15日。大豐集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項按期支付。

大豐開發

	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
其他應付款項	4,819	3,559	4,766	—

23. 應付一間同系附屬公司款項

大豐集團及大豐開發

	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
中國物資開發投資總公司	27	40	25	—

該款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 有抵押銀行貸款

大豐集團及大豐開發

	於	於十二月三十一日		
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	20,000	20,000	—	—

銀行貸款按固定年利率7.28厘計息，須於二零零八年十二月二十八日償還。

有關銀行貸款抵押品之詳情於附註14披露。

25. 實繳資本

	大豐集團及大豐開發
	已繳足註冊資本
	人民幣千元
於二零零五年十二月二十九日(大豐開發成立日期)首期出資及 於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日之結餘	100,000
注資	50,000
	<u>150,000</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日	<u>150,000</u>

26. 儲備

	大豐開發		
	法定儲備	累積虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年十二月二十九日 (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	—	—	—
期內虧損	—	(729)	(729)
轉撥	154	(154)	—
	<u>154</u>	<u>(154)</u>	<u>—</u>
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	154	(883)	(729)
年內虧損	—	(2,240)	(2,240)
轉撥	272	(272)	—
	<u>426</u>	<u>(3,395)</u>	<u>(2,969)</u>
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	426	(3,395)	(2,969)
期內虧損	—	(2,262)	(2,262)
	<u>426</u>	<u>(5,657)</u>	<u>(5,231)</u>
於二零零八年八月三十一日	<u>426</u>	<u>(5,657)</u>	<u>(5,231)</u>

27. 遞延稅項資產

以下為大豐集團確認之主要遞延稅項資產：

	大豐集團及大豐開發
	已收政府補助 人民幣千元
於二零零五年十二月二十九日(大豐開發成立日期)、 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	—
已計入綜合損益表	1,703
中國企業所得稅率變動所引致	(413)
	<u> </u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年八月三十一日	<u> </u> <u>1,290</u>

28. 經營租賃承擔

於有關期間內各個結算日，大豐集團根據不可撤銷經營租賃到期應付之未來最低租賃付款承擔如下：

	大豐集團及大豐開發			
	於 八月三十一日 二零零八年 人民幣千元	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	21	58	100	—
第二至第五年， 包括首尾兩年	—	—	58	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>21</u>	<u>58</u>	<u>158</u>	<u>—</u>

經營租賃付款為就大豐集團之若干辦公室物業應付之租金。

租約的平均租期協定為一年。

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。

29. 承擔

	於		於十二月三十一日	
	八月三十一日 二零零八年 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	二零零五年 人民幣千元
物業、廠房及設備之承擔				
— 已訂約但未撥備	2,168	3,344	—	—

30. 主要非現金交易

截至二零零八年八月三十一日止八個月，大豐集團向大豐開發之權益擁有人出售賬面淨值為人民幣219,000元之車輛，該款項透過與該名權益擁有人之來往賬目結算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，應收一間同系附屬公司款項人民幣23,000,000元結餘透過與最終控股公司中國誠通控股集團有限公司訂立共同協議經來往賬目進行清償。

31. 關連方交易

於有關期間，大豐集團曾進行下列關連方交易。

	截至八月三十一日		截至十二月三十一日止年度		二零零五年
	止八個月 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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	十二月 二十九日 (大豐開發 成立日期)至 二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元
已付一間附屬公司					
少數權益擁有人顧問費	—	800	—	1,000	—
來自大豐開發一間同系 附屬公司之利息收入	—	518	518	1,482	—
來自大豐開發權益擁有人 之利息收入	1,667	95	629	167	—
來自蘇州南達水泥有限公司 之利息收入	—	60	60	264	—
向大豐開發權益擁有人 出售車輛	219	—	—	—	—

主要管理人員薪酬

於有關期間，主要管理層董事及其他成員薪酬如下：

	截至八月三十一日止八個月		截至十二月三十一日止年度		二零零五年 十二月二十九日 (大豐開發 成立日期)
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	至二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
短期福利	477	508	1,068	870	—
僱員退休福利	29	32	44	28	—
	<u>506</u>	<u>540</u>	<u>1,112</u>	<u>898</u>	<u>—</u>

32. 退休福利計劃

大豐集團之僱員均為中國政府所經營之國家管理退休福利計劃之成員。大豐集團須按薪金成本之若干百分比向退休福利計劃供款，為該等福利提供資金。大豐集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

III. 結算日後財務報表

於二零零八年八月三十一日後任何期間，組成大豐集團的任何實體並無編製經審核財務報表。

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

二零零八年十一月二十九日

以下為香港執業會計師會計師德勤·關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。下述會計師報告備有副本可供查閱。

Deloitte.
德勤

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：

有關未經審核備考財務資料之會計師報告

本行就經擴大集團，即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」），連同(i)誠通實業投資有限公司（「誠通實業」）、誠通大豐海港開發有限公司（「大豐海港公司」）以及僅於完成收購誠通實業之時或之前 貴公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）將注入誠通實業之資產（「第一項目標資產」）；(ii) 僅於完成收購連雲港中儲物流有限公司（「連雲港公司」，一間誠通控股將於中國成立之公司）之時或之前將注入連雲港公司之資產（「第二項目標資產」）；及(iii)誠通實業、大豐海港公司、第一項目標資產及第二項目標資產各自之未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考資產負債表乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以便就 貴集團建議收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產可能如何影響 貴集團所呈列之財務資料提供資料，以供載入 貴公司於二零零八年十一月二十九日所刊發之通函（「通函」）附錄六。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄六。

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，亦未必能作為各個經擴大集團於二零零八年六月三十日或往後任何日期之財務狀況之指標。

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
香港
執業會計師
謹啟

二零零八年十一月二十九日

界定詞彙

除另有界定者外，本附錄所用詞彙及技術詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

- (i) 僅於 貴集團完成收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益及第一項目標資產後（「經擴大集團一」）。

經擴大集團一之未經審核備考資產負債表之緒言

隨附之經擴大集團一之未經審核備考財務資料乃為說明建議收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益及第一項目標資產（「第一項收購事項」）之影響。代價由 貴集團向誠通香港發行代價股份償付。

就未經審核備考財務資料而言，人民幣金額已按人民幣1.00元兌港幣1.13元的收市匯率換算為港幣，以供編製未經審核備考資產負債表。

經擴大集團一之未經審核備考資產負債表乃根據下列各項編製：

- (i) 摘自 貴公司已刊發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告之 貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產負債表；
- (ii) 摘自本通函附錄五及附錄四所載大豐海港公司及誠通實業之財務資料之會計師報告之大豐海港公司於二零零八年八月三十一日之綜合資產負債表及誠通實業於二零零八年八月三十一日之資產負債表；
- (iii) 摘錄自通函附錄七所載估值報告第一項目標資產所包含之投資物業價值；及
- (iv) 摘錄自一份由中國合資格估值師北京同仁和資產評估有限責任公司編製日期為二零零八年八月三十一日之估值報告之第一項目標資產之物業、廠房及設備價值；

並已就第一項收購事項作出(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之備考調整，猶如第一項收購事項已於二零零八年六月三十日完成。因此，編製經擴大集團一之未經審核備考資產負債表僅供說明用途，而由於其性質使然，有關資料未必能真實反映經擴大集團一於二零零八年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

經擴大集團—僅於 貴集團完成收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益及第一項目標資產後之未經審核備考資產負債表

	貴集團		大豐海港公司		誠通實業		備考調整 (附註3) 港幣千元	備考經擴大 集團—總計 港幣千元
	於二零零八年 六月三十日	於二零零八年 八月三十一日	於二零零八年 八月三十一日	於二零零八年 八月三十一日	(附註2) 港幣千元	(附註4) 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		
非流動資產								
物業、廠房及設備	4,614	1,790	—	—	—	3,240 ^a	9,644	
土地使用權	—	113,023	—	—	184,376	—	297,399	
投資物業	89,270	—	—	—	—	209,841 ^a	299,111	
於聯營公司之權益	44,000	—	—	—	—	—	44,000	
應收一間聯營公司款項	129,890	—	—	—	—	—	129,890	
受限制銀行結存	4,200	—	—	—	—	—	4,200	
應收一名權益擁有人款項	—	11,300	—	(11,300) ^a	—	—	—	
遞延稅項資產	—	1,458	—	—	—	—	1,458	
應收一間附屬公司之 一名權益擁有人款項	—	—	—	11,300 ^a	—	—	11,300	
	<u>271,974</u>	<u>127,571</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>184,376</u>	<u>213,081</u>	<u>797,002</u>	
流動資產								
持作出售物業	25,259	—	—	—	—	—	25,259	
發展中物業	684,848	—	—	—	—	—	684,848	
土地使用權	—	1,639	—	—	2,672	—	4,311	
貿易及其他應收款項	276,158	10,310	—	—	—	—	286,468	
應收票據	3,390	—	—	—	—	—	3,390	
應收聯營公司款項	51	—	—	—	—	—	51	
應收關連公司款項	5,014	—	—	34,448 ^b	—	—	39,462	
可收回稅款	14,192	—	—	—	—	—	14,192	
銀行結存及現金	304,104	35,463	37,600	—	—	89,496 ^b	466,663	
應收同系附屬公司款項	—	—	34,448	(34,448) ^b	—	—	—	
應收一名權益擁有人款項	—	18,462	—	(18,462) ^a	—	—	—	
應收一間附屬公司之 一名權益擁有人款項	—	—	—	18,462 ^a	—	—	18,462	
	<u>1,313,016</u>	<u>65,874</u>	<u>72,048</u>	<u>—</u>	<u>2,672</u>	<u>89,496</u>	<u>1,543,106</u>	

附錄六

經擴大集團的未經審核備考財務資料

	貴集團	大豐海港公司	誠通實業		備考調整		備考經擴
	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年		(附註2)	(附註3)	(附註4) 大集團—總計
	六月三十日	八月三十一日	八月三十一日		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
流動負債							
貿易及其他應付款項	102,986	5,518	—	—	—	—	108,504
申索撥備	1,900	—	—	—	—	—	1,900
出售物業所收按金	473,122	—	—	—	—	—	473,122
應付關連公司款項	930	—	—	31 ^b	—	—	961
應付附屬公司少數權益擁有人款項	6,239	—	—	—	—	—	6,239
應付稅款	3,718	1,959	—	—	—	—	5,677
銀行貸款	226,000	22,600	—	—	—	—	248,600
其他無抵押貸款	3,260	—	—	—	—	—	3,260
應付一間同系附屬公司款項	—	31	—	(31) ^b	—	—	—
應付控股公司款項	—	—	66,851	(66,851) ^c	—	—	—
應付最終控股股東款項	—	—	—	66,851 ^c	—	—	66,851
	<u>818,155</u>	<u>30,108</u>	<u>66,851</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>915,114</u>
流動資產淨值	<u>494,861</u>	<u>35,766</u>	<u>5,197</u>	<u>—</u>	<u>2,672</u>	<u>89,496</u>	<u>627,992</u>
總資產減流動負債	<u>766,835</u>	<u>163,337</u>	<u>5,197</u>	<u>—</u>	<u>187,048</u>	<u>302,577</u>	<u>1,424,994</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	5,550	—	—	—	—	—	5,550
	<u>5,550</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,550</u>
資產淨值	<u><u>761,285</u></u>	<u><u>163,337</u></u>	<u><u>5,197</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>187,048</u></u>	<u><u>302,577</u></u>	<u><u>1,419,444</u></u>

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

(ii) 僅於 貴集團完成收購第二項目標資產後（「經擴大集團二」）。

經擴大集團二之未經審核備考資產負債表之緒言

隨附之經擴大集團二之未經審核備考財務資料乃為說明建議收購第二項目標資產（「第二項收購事項」）之影響。代價由 貴公司向誠通香港發行代價股份償付。

就未經審核備考財務資料而言，人民幣金額已按人民幣1.00元兌港幣1.13元的收市匯率換算為港幣，以供編製未經審核備考資產負債表。

經擴大集團二之未經審核備考資產負債表乃根據下列各項編製：

- (i) 摘自 貴公司已刊發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告之 貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產負債表；
- (ii) 摘錄自通函附錄七所載估值報告第二項目標資產所包含之投資物業價值；及
- (iii) 摘錄自一份由中國合資格估值師北京同仁和資產評估有限責任公司於二零零八年八月三十一日編製之估值報告之第二項目標資產所包含之物業、廠房及設備、存貨、銀行結存及現金之價值；

並已就第二項收購事項作出(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之備考調整，猶如第二項收購事項已於二零零八年六月三十日完成。因此，編製經擴大集團二之未經審核備考資產負債表僅供說明用途，而由於其性質使然，有關資料未必能真實反映經擴大集團二於二零零八年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

經擴大集團二僅於 貴集團完成收購第二項目標資產後之未經審核備考資產負債表

	貴集團 於二零零八年 六月三十日 港幣千元	備考調整 (附註5) 港幣千元	備考經 擴大集團二 總計 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4,614	4,955	9,569
投資物業	89,270	194,360	283,630
於聯營公司之權益	44,000	—	44,000
應收一間聯營公司款項	129,890	—	129,890
受限制銀行結存	4,200	—	4,200
	<u>271,974</u>	<u>199,315</u>	<u>471,289</u>
流動資產			
存貨	—	979	979
持作出售物業	25,259	—	25,259
發展中物業	684,848	—	684,848
貿易及其他應收款項	276,158	—	276,158
應收票據	3,390	—	3,390
應收聯營公司款項	51	—	51
應收關連公司款項	5,014	—	5,014
可收回稅款	14,192	—	14,192
銀行結存及現金	304,104	7,345	311,449
	<u>1,313,016</u>	<u>8,324</u>	<u>1,321,340</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	102,986	—	102,986
申索撥備	1,900	—	1,900
出售物業所收按金	473,122	—	473,122
應付關連公司款項	930	—	930
應付附屬公司少數權益擁有人款項	6,239	—	6,239
應付稅款	3,718	—	3,718
銀行貸款	226,000	—	226,000
其他無抵押貸款	3,260	—	3,260
	<u>818,155</u>	<u>—</u>	<u>818,155</u>

	貴集團 於二零零八年 六月三十日 港幣千元	備考調整 (附註5) 港幣千元	備考經 擴大集團二 總計 港幣千元
流動資產淨值	494,861	8,324	503,185
總資產減流動負債	766,835	207,639	974,474
非流動負債			
遞延稅項負債	5,550	—	5,550
	5,550	—	5,550
資產淨值	761,285	207,639	968,924

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

(iii) 於 貴集團完成收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產後（「經擴大集團三」）。

經擴大集團三之未經審核備考資產負債表之緒言

隨附之經擴大集團三之未經審核備考財務資料乃為說明建議收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產（「第一項及第二項收購事項」）之影響。代價由 貴公司向誠通香港發行代價股份償付。

就未經審核備考財務資料而言，人民幣金額已按人民幣1.00元兌港幣1.13元的收市匯率換算為港幣，以供編製未經審核備考資產負債表。

經擴大集團三之未經審核備考資產負債表乃根據下列各項編製：

- (i) 摘自 貴公司已刊發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告之 貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產負債表；
- (ii) 摘自本通函附錄五及附錄四所載大豐海港公司及誠通實業之財務資料之會計師報告之大豐海港公司於二零零八年八月三十一日之綜合資產負債表及誠通實業於二零零八年八月三十一日之資產負債表；
- (iii) 摘錄自通函附錄七所載估值報告第一項目標資產及第二項目標資產所包含之投資物業價值；及
- (iv) 摘錄自一份由中國合資格估值師北京同仁和資產評估有限責任公司於二零零八年八月三十一日編製之估值報告之第一項目標資產以及第二項目標資產所包含之物業、廠房及設備、存貨及銀行結存及現金之價值；

並已就第一項及第二項收購事項作出(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之備考調整，猶如第一項及第二項收購事項已於二零零八年六月三十日完成。因此，編製經擴大集團三之未經審核備考資產負債表僅供說明用途，而由於其性質使然，有關資料未必能真實反映經擴大集團三於二零零八年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

經擴大集團三於 貴集團完成收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產後之未經審核備考資產負債表

	貴集團 大豐海港公司 誠通實業			備考調整				備考經擴大集團三總計
	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
	六月三十日	八月三十一日	八月三十一日	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
非流動資產								
物業、廠房及設備	4,614	1,790	—	—	—	3,240 ^a	4,955	14,599
土地使用權	—	113,023	—	—	184,376	—	—	297,399
投資物業	89,270	—	—	—	—	209,841 ^a	194,360	493,471
於聯營公司之權益	44,000	—	—	—	—	—	—	44,000
應收一間聯營公司款項	129,890	—	—	—	—	—	—	129,890
受限制銀行結存	4,200	—	—	—	—	—	—	4,200
應收一名權益擁有人款項	—	11,300	—	(11,300) ^a	—	—	—	—
遞延稅項資產	—	1,458	—	—	—	—	—	1,458
應收一間附屬公司之 一名權益擁有人款項	—	—	—	11,300 ^a	—	—	—	11,300
	<u>271,974</u>	<u>127,571</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>184,376</u>	<u>213,081</u>	<u>199,315</u>	<u>996,317</u>
流動資產								
存貨	—	—	—	—	—	—	979	979
持作出售物業	25,259	—	—	—	—	—	—	25,259
發展中物業	684,848	—	—	—	—	—	—	684,848
土地使用權	—	1,639	—	—	2,672	—	—	4,311
貿易及其他應收款項	276,158	10,310	—	—	—	—	—	286,468
應收票據	3,390	—	—	—	—	—	—	3,390
應收聯營公司款項	51	—	—	—	—	—	—	51
應收關連公司款項	5,014	—	—	34,448 ^b	—	—	—	39,462
可收回稅款	14,192	—	—	—	—	—	—	14,192
銀行結存及現金	304,104	35,463	37,600	—	—	89,496 ^b	7,345	474,008
應收同系附屬公司款項	—	—	34,448	(34,448) ^b	—	—	—	—
應收一名權益擁有人款項	—	18,462	—	(18,462) ^a	—	—	—	—
應收一間附屬公司之 一名權益擁有人款項	—	—	—	18,462 ^a	—	—	—	18,462
	<u>1,313,016</u>	<u>65,874</u>	<u>72,048</u>	<u>—</u>	<u>2,672</u>	<u>89,496</u>	<u>8,324</u>	<u>1,551,430</u>

附錄六

經擴大集團的未經審核備考財務資料

	貴集團 大豐海港公司 誠通實業			備考調整				備考經擴大 集團三總計
	於二零零八年 六月三十日	於二零零八年 八月三十一日	於二零零八年 八月三十一日	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
	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	
流動負債								
貿易及其他應付款項	102,986	5,518	—	—	—	—	—	108,504
申索撥備	1,900	—	—	—	—	—	—	1,900
出售物業所收按金	473,122	—	—	—	—	—	—	473,122
應付關連公司款項	930	—	—	31 ^b	—	—	—	961
應付附屬公司少數 權益擁有人款項	6,239	—	—	—	—	—	—	6,239
應付稅款	3,718	1,959	—	—	—	—	—	5,677
銀行貸款	226,000	22,600	—	—	—	—	—	248,600
其他無抵押貸款	3,260	—	—	—	—	—	—	3,260
應付一間同系附屬公司款項	—	31	—	(31) ^b	—	—	—	—
應付控股公司款項	—	—	66,851	(66,851) ^c	—	—	—	—
應付最終控股股東款項	—	—	—	66,851 ^c	—	—	—	66,851
	<u>818,155</u>	<u>30,108</u>	<u>66,851</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>915,114</u>
流動資產淨值	<u>494,861</u>	<u>35,766</u>	<u>5,197</u>	<u>—</u>	<u>2,672</u>	<u>89,496</u>	<u>8,324</u>	<u>636,316</u>
總資產減流動負債	<u>766,835</u>	<u>163,337</u>	<u>5,197</u>	<u>—</u>	<u>187,048</u>	<u>302,577</u>	<u>207,639</u>	<u>1,632,633</u>
非流動負債								
遞延稅項負債	5,550	—	—	—	—	—	—	5,550
	<u>5,550</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,550</u>
資產淨值	<u>761,285</u>	<u>163,337</u>	<u>5,197</u>	<u>—</u>	<u>187,048</u>	<u>302,577</u>	<u>207,639</u>	<u>1,627,083</u>

附註：

- 貴公司董事認為，收購誠通實業100%權益、大豐海港公司66.67%權益、第一項目標資產及第二項目標資產實質上為收購資產，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，並已按此基準作出備考調整。於第一項收購事項及／或第二項收購事項完成後，誠通實業、大豐海港公司、第一項目標資產及第二項目標資產之所有資產及負債將按逐項基準綜合，作為向誠通香港發行代價股份的代價。就此股權結算以股份為基礎付款交易而言，貴公司將予收購資產將以其公平值入賬，而貴公司之權益將按將予收購資產之對應公平值增加。

2. 倘第一項收購事項於二零零八年六月三十日完成，大豐海港公司及誠通實業應成為 貴公司之附屬公司。應收／應付關連公司款項之重新分類如下：
- (a) 應收一名權益擁有人款項重新分類為應收一間附屬公司之一名權益擁有人款項。
- (b) 應收／付同系附屬公司款項重新分類為應收／付關連公司款項。
- (c) 應付控股公司款項重新分類為應付最終控股股東款項。
3. 調整反映大豐海港公司擁有之多幅土地之公平值調整。調整乃參考通函附錄七所載戴德梁行有限公司編製日期為二零零八年十一月二十九日之二零零八年十月三十一日估值報告作出。

港幣千元

附錄五所載大豐海港綜合資產負債表所示土地使用權之賬面值	
— 非即期部分	113,023
— 即期部分	1,639
公平值調整	
— 非即期部分	184,376
— 即期部分	2,672
	<hr/>
附錄七所載根據估值報告之價值	301,710
	<hr/> <hr/>
披露用途之分析：	
— 非即期部分	297,399
— 即期部分	4,311
	<hr/>
	301,710
	<hr/> <hr/>

4. 調整反映：

- (a) 第一項目標資產之公平值。物業、廠房及設備之調整乃參照北京同仁和資產評估有限責任公司編製於二零零八年八月三十一日之估值報告作出，而投資物業之調整乃參照通函附錄七所載由戴德梁行有限公司編製日期為二零零八年十一月二十九日之二零零八年十月三十一日之估值報告作出。

第一項目標資產包括：

港幣千元

物業、廠房及設備	3,240
投資物業	209,841
	<hr/>
總計	213,081
	<hr/> <hr/>

投資物業之價值乃參考通函附錄七所載戴德梁行有限公司編製日期為二零零八年十一月二十九日之二零零八年十月三十一日估值報告作出。

- (b) 誠通香港根據有關第一項收購事項之買賣協議向誠通實業注入現金人民幣79,200,000元(相當於港幣89,496,000元)。
5. 調整反映 貴集團收購第二項目標資產。第二項目標資產為注入連雲港公司之資產，連雲港公司為一間將於中國成立之公司，作為第二項目標資產之控股公司。物業、廠房及設備、存貨及銀行結存及現金之調整乃參照北京同仁和資產評估有限責任公司編製於二零零八年八月三十一日之估值報告作出，而投資物業之調整乃參照通函附錄七所載由戴德梁行有限公司編製日期為二零零八年十一月二十九日之二零零八年十月三十一日之估值報告作出。

港幣千元

第二項目標資產包括：

物業、廠房及設備	4,955
投資物業	194,360
存貨	979
銀行結存及現金	7,345
	<hr/>
總計	207,639
	<hr/> <hr/>

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團將予收購物業權益所編製估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等根據中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）指示，就中國誠通發展集團有限公司及其關連公司（下文統稱「貴集團」）將予收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業編製市場估值。吾等確認曾進行視察、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十月三十一日之市值，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

除另有所述者外，吾等對各項物業之估值乃吾等對於其市值之意見。所謂市值，按照香港測量師學會頒佈之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

吾等對各項物業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，吾等乃假設有關於物業已經按每年繳納名義土地使用年費獲其各自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 貴集團及其有關中國法律之法律顧問通商律師事務所所提供關於物業業權之資料及意見。進行物業估值時，吾等假設 貴公司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。

根據 貴集團告知吾等，倘出售該等物業，出售物業所產生之稅務負擔可能包括印花稅(按交易額之0.05%徵收)、營業稅(按交易額之5%徵收)、利得稅(按所獲溢利之25%徵收)及土地增值稅(按扣除可扣減項目後之增值淨額之30%至60%徵收)。 貴公司已進一步確認， 貴集團並無即時計劃或意向於收購事項(定義見 貴集團之通函)後出售物業，因此，任何稅務負擔會實現之可能性很微。

吾等之估值並無考慮該等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香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

估值方法

對 貴集團將收購及持作未來發展之第一類第1及2項物業進行估值時，吾等採用直接比較法進行估值，參考相關市場上可資比較之銷售個案。

對 貴集團將於中國收購及持作投資之第二類第3至6項物業進行估值時，由於物業之特殊性質，吾等採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)對其進行估值。折舊重置成本為一項物業的目前重置(或重建)成本，減去實際損耗及所有相關老化及優化。折舊重置成本法指土地現有用途之估計市值，加上樓宇及建築物之估計重置成本，扣減樓齡、狀況及功能損耗之撥備。折舊重置成本視乎受動用整體資產產生之實體服務潛力所限。

資料來源

於進行估值時，吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料以及其有關中國法律之中國法律顧問通商律師事務所提供之意見，該等資料及意見乃與位於中國之物業有關，吾等亦已接納吾等獲提供有關規劃許可或法定通知書、地役權、佔用期、樓宇落成日期、物業名稱、泊車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜之意見。

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 貴公司提供予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。除另有指明外，吾等亦已獲 貴公司知會，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等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核實所有權或確定有否任何修訂可能沒有顯示於提交予吾等之副本內。

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，吾等並未進行實地查察以釐定土壤狀況及任何未來發展設施等是否合適。吾等進行估值時假設該等方面均令人滿意且於建設期間不會產生特殊開支或延誤。此外，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無就任何設施進行測試。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。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

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
北亞估值及諮詢服務
董事總經理
趙錦權
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.
謹啟

二零零八年十一月二十九日

附註： 趙錦權先生為註冊專業測量師，於中國物業估值擁有超過24年經驗。

估值概要

於二零零八年
十月三十一日
現況下之資本值

物業

第一類－貴集團將收購作未來發展之物業

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 1. | 位於中國
江蘇省
大豐市
疏港公路南側
之一幅土地 | 人民幣87,000,000元 |
| 2. | 位於中國
江蘇省
大豐市
大豐海洋經濟開發區
口岸服務區
之四幅土地 | 人民幣180,000,000元 |

小計： 人民幣267,000,000元

第二類－貴集團將收購作投資用途之物業

- | | | |
|----|---|-------|
| 3. | 位於中國
江蘇省
連雲港市
新浦區
海連東路147號
之土地及樓宇 | 無商業價值 |
| 4. | 位於中國
江蘇省
常州市
青龍西路77號
之土地及樓宇 | 無商業價值 |
| 5. | 位於中國
廣西壯族自治區
桂林市
象山區
凱風路10號
之土地及樓宇 | 無商業價值 |
| 6. | 位於中國
遼寧省
瀋陽市
瀋北新區
虎石台鎮鐵道西
之土地及樓宇 | 無商業價值 |

小計： 無商業價值

總計： 人民幣267,000,000元

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之資本值
第一類－貴集團將收購作未來發展之物業			
1. 位於中國 江蘇省 大豐市 疏港公路南側 之一幅土地	該物業包括一幅總地盤面積約 549,600平方米之土地。 該物業已獲授為期50年之土地 使用權，於二零五五年八月八日 屆滿，作工業(倉儲)用途。	將予開發之空置地 盤。	人民幣 87,000,000元
<i>附註：</i>			
(1) 根據日期為二零零六年十月二十七日之國有土地使用證(2006)第105號，該物業(包括一幅地盤面積為549,600平方米之土地)之土地使用權已授予誠通大豐海港開發有限公司，為期50年，於二零五五年八月八日屆滿，作工業(倉儲)用途。			
(2) 根據大豐市海洋經濟開發區規劃及建設部於二零零五年八月一日發出之規劃設計文件，該物業包括一個地盤面積549,600平方米之地盤，詳情如下：			
(i) 用途 : 工業			
(ii) 樓宇密度 : 30-40%			
(iii) 地積比率 : 少於1.0			
(iv) 綠化比率 : 大於或等於35%			
(3) 貴集團法律顧問就中國法律事宜編製之法律意見，其中包括：誠通大豐海港開發有限公司已取得該物業之國有土地使用證，並有權在其剩餘土地使用年期內佔有、轉讓、租賃、按揭或以其他法律途徑出售該物業之土地使用權。			
(4) 根據吾等獲提供之資料，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		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之資本值
2. 位於中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟 開發區 口岸服務區 之四幅土地	該物業包括四幅總地盤面積為 476,826平方米之土地。 該物業已獲授為期70年作住宅 及40年作商業用途之土地使用 權，分別於二零零七年五月十一 日及二零零七年五月十一日屆 滿。	將予開發之空置 地盤。	人民幣 180,000,000元

附註：

- (1) 根據日期均為二零零七年十一月十四日之4份國有土地使用證(2007)第255號、(2007)第256號、(2007)第257號及(2007)第258號，該物業(包括四幅總地盤面積為476,826平方米之土地)之土地使用權已授予誠通大豐海港開發有限公司，為期70年及40年，作住宅及商業用途。
- (2) 根據大豐市國土資源局(授予人)與誠通大豐海港開發有限公司(承授人)於二零零七年五月十一日訂立之土地使用權出讓合同，總地盤面積為476,826平方米之該物業之土地使用權已授予承授人，詳情如下：
- (i) 地盤面積： 476,826平方米
- (ii) 用途： 商業、住宅
- (iii) 土地使用年期： 由土地實際交付日期起分別為期40年作商業及70年作住宅用途。
- (iv) 容積率： 少於或等於1.5
- (v) 地價： 人民幣86,000,000元
- (3) 貴集團法律顧問就中國法律事宜編製之法律意見，其中包括：誠通大豐海港開發有限公司已取得該物業之國有土地使用證，並有權在其剩餘土地使用年期內佔有、轉讓、租賃、按揭或以其他法律途徑出售該物業之土地使用權。
- (4) 根據吾等獲提供之資料，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 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |

估值證書

於二零零八年

十月三十一日

現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
第二類－貴集團將收購作投資用途之物業			
3. 位於中國 江蘇省 連雲港市 新浦區 海連東路 147號之土地 及樓宇	<p>該物業包括建於一幅面積約363,705.20平方米之地盤上之多幢倉儲、辦公及附屬樓宇。</p> <p>標的土地上建有多幢樓宇，總建築面積為32,481.28平方米，該等樓宇於一九七七年至二零零四年間建成。</p> <p>總建築面積約27,744.12平方米之樓宇已獲授房屋所有權證。</p> <p>其餘總建築面積約4,737.16平方米之樓宇尚未獲授房屋所有權證。</p> <p>該物業之土地使用權劃撥作倉庫用途，並無明確屆滿日期。</p>	該物業現佔用作倉庫及辦公用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年十二月十八日之國有土地使用證(2006)第XP004244號，該物業(包括一幅地盤面積為363,705.20平方米之土地)之土地使用權已劃撥予連雲港中儲物流中心作倉庫用途，並無明確屆滿日期。

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業地盤面積約363,705.20平方米之上述土地部分任何商業價值，乃因該物業之土地使用權屬國家劃撥類型所致。假設貴集團已取得有效及出讓性質之國有土地使用證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該土地於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣153,000,000元，僅供參考。

- (2) 根據6份房屋所有權證，該物業之房屋所有權包括總建築面積31,065.11平方米，歸連雲港中儲物流中心所有。上述權證之詳情載列如下：

權證編號	建築面積(平方米)
X00161503	3,831.32
X00161503-1	2,558.87
X00161503-2	318.25
X00161503-3	9,775.11
X00161503-4	10,797.11
X00161503-5	3,784.45
總計：	<u>31,065.11</u>

貴集團表示，總建築面積3,320.99平方米之樓宇一部分已拆除。總建築面積27,744.12平方米之多幢樓宇予以保留。就估值而言，吾等已採納27,744.12平方米作為估值之基準。

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積約27,744.12平方米之上述樓宇部分任何商業價值，乃因該物業之土地使用權屬國家劃撥類型所致。然而，假設該等樓宇位於出讓土地上並可於公開市場上自由轉讓，該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣19,000,000元。

- (3) 貴集團表示，標的土地上所建總建築面積為4,737.16平方米之樓宇尚未獲發房屋所有權證。吾等並未賦予該等樓宇任何商業價值。假設貴集團已取得有效房屋所有權證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣1,800,000元，僅供參考。
- (4) 貴集團法律顧問就中國法律事宜編製之法律意見，其中包括：
- (i) 連雲港中儲物流中心合法擁有該物業之土地使用權；
 - (ii) 連雲港中儲物流中心有權佔有及使用該土地，但僅在取得政府相關批准並繳納地價之情況下，方可自由轉讓、租賃、按揭或出售劃撥土地之土地使用權；及
 - (iii) 總建築面積為4,737.16平方米之多幢樓宇並無業權證。連雲港中儲物流中心不能自由轉讓、租賃、按揭及出售該等樓宇。
- (5) 根據吾等獲提供之資料，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(部分)

估值證書

於二零零八年
十月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
4. 位於中國 江蘇省 常州市 青龍西路 77號之土地 及樓宇	<p>該物業包括建於一幅面積約89,613.50平方米之地盤上之多幢倉儲、辦公及附屬樓宇。</p> <p>標的土地上建有多幢樓宇，總建築面積為25,309.11平方米，該等樓宇於一九九二年至二零零三年間建成。</p> <p>總建築面積約15,642.11平方米之樓宇已獲授房屋所有權證。</p> <p>其餘總建築面積約9,667平方米之樓宇尚未獲授房屋所有權證。</p> <p>該物業之土地使用權劃撥作工業用途，並無明確屆滿日期。</p>	該物業現佔用作倉庫及辦公用途。	

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十四日之國有土地使用證(2008)第0278855號，該物業(包括一幅地盤面積為89,613.50平方米之土地)之土地使用權已劃撥予中國物流公司作工業用途，並無明確屆滿日期。

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業地盤面積約89,613.50平方米之上述土地部分任何商業價值，乃因該物業之土地使用權屬國家劃撥類型所致。假設貴集團已取得有效及出讓性質之國有土地使用證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該土地於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣46,000,000元，僅供參考。

- (2) 根據4份房屋所有權證，該物業之房屋所有權包括總建築面積15,642.11平方米，歸中國物流公司所有。上述權證之詳情概要如下：

權證編號	建築面積(平方米)
00051956	9,150.05
00051958	3,074.84
00051960	2,869.95
00051962	547.27
總計：	<u>15,642.11</u>

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積約15,642.11平方米之上述樓宇部分任何商業價值，乃因該物業之土地使用權屬國家劃撥類型所致。然而，假設該等樓宇位於出讓土地上並可於公開市場上自由轉讓，該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣11,000,000元。

- (3) 貴集團表示，標的土地上所建總建築面積為9,667平方米之樓宇尚未獲發房屋所有權證。吾等並未賦予該等樓宇任何商業價值。假設該等樓宇位於出讓土地上且 貴集團已取得有效房屋所有權證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣6,000,000元，僅供參考。
- (4) 貴集團法律顧問就中國法律事宜編製之法律意見，其中包括：
- (i) 中國物流公司合法擁有該物業之土地使用權；
 - (ii) 中國物流公司有權佔有及使用該土地，但僅在取得政府相關批准並繳納地價之情況下，方可自由轉讓、租賃、按揭或出售劃撥土地之土地使用權；及
 - (iii) 總建築面積為9,667平方米之五幢樓宇並無業權證。中國物流公司不能自由轉讓、租賃、按揭及出售該等樓宇。
- (5) 根據吾等獲提供之資料，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(部分)

估值證書

於二零零八年
十月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
5. 位於中國 廣西 壯族自治區 桂林市 象山區 凱風路10號 之土地及 樓宇	<p>該物業包括建於地盤面積約55,412.30平方米上之多幢工業樓宇。</p> <p>標的土地上建有多幢樓宇，總建築面積22,282.96平方米，該等樓宇於一九六五年至二零零二年間建成。</p> <p>總建築面積約21,404.96平方米之樓宇已獲授房屋所有權證。</p> <p>其餘總建築面積約878平方米之樓宇尚未獲授房屋所有權證。</p> <p>該物業之土地使用權並無明確屆滿日期，劃撥作工業用途。</p>	該物業部分佔用作附屬辦公及工業用途，而剩餘部分空置。	無商業價值

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年五月三十一日之國有土地使用證(1995)第000253號，該物業(包括一幅地盤面積為55,412.30平方米之土地)之土地使用權已劃撥予桂林普天通信設備廠作工業用途，並無明確屆滿日期。

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業地盤面積約為55,412.30平方米之上述土地部分任何商業價值，乃因該物業之土地使用權屬國家劃撥類型所致。假設貴集團已取得有效及出讓性質之國有土地使用證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該土地於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣24,000,000元，僅供參考。

- (2) 該物業於國有土地使用證(1995)第000253號中的顯示位置為桂林市象山區凱風路10號。然而，吾等實地視察後得知，郵寄地址已變更為桂林市象山區凱風路80號。

- (3) 根據9份房屋所有權證，該物業之房屋所有權包括的總建築面積為21,404.96平方米，歸桂林普天通信設備廠所有。上述權證之詳情概要如下：

權證編號	建築面積(平方米)
30039639	77.00
30046474	7,064.12
30039640	677.50
30039638	1,107.29
30039641	1,997.26
30069910	1,375.14
30069913	1,334.68
30069916	7,106.24
30039642	665.73
總計：	<u>21,404.96</u>

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積約21,404.96平方米之上述樓宇部分任何商業價值，乃因該物業之土地使用權屬國家劃撥類型所致。然而，假設該等樓宇位於出讓土地上並可於公開市場上自由轉讓，該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣15,000,000元。

- (4) 貴集團表示，標的土地上所建總建築面積為878平方米之樓宇尚未獲發房屋所有權證。吾等並未賦予該等樓宇任何商業價值。假設該等樓宇位於獲批土地上且 貴集團已取得有效房屋所有權證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣170,000元，僅供參考。
- (5) 貴集團法律顧問就中國法律事宜編製之法律意見，其中包括：
- (i) 桂林普天通信設備廠合法擁有該物業之土地使用權；
- (ii) 桂林普天通信設備廠有權佔有及使用該土地，但僅在取得政府相關批准並繳納地價之情況下，方可自由轉讓、租賃、按揭或出售劃撥土地之土地使用權；及
- (iii) 總建築面積為878平方米之三幢樓宇並無業權證。桂林普天通信設備廠不能自由轉讓、租賃、按揭及出售該等樓宇。
- (6) 根據吾等獲提供之資料，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(部分)

估值證書

於二零零八年
十月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
6. 位於中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 虎石台鎮 鐵道西 之土地及 樓宇	<p>該物業包括建於兩幅總地盤面積約247,759平方米之土地上之多幢倉儲及附屬樓宇。</p> <p>標的土地上建有多幢樓宇，總建築面積為29,016.84平方米，該等樓宇於一九五六年至一九九三年間建成。</p> <p>該物業已獲授為期50年之土地使用權，於二零五八年五月十九日屆滿，作倉儲及交通運輸用途。</p>	倉儲部分現佔用作工業及倉庫用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據瀋陽國土資源局(授予人)與誠通實業投資有限公司(承授人)於二零零八年五月二十日訂立之兩份土地使用權出讓合同，總地盤面積為247,759.00平方米之該物業之土地使用權已授予承授人。上述權證之詳情載列如下：

合同編號	位置	土地用途	地盤面積 (平方米)	土地使用權年期
(2008)16	虎石台鎮鐵道西面	交通運輸	6,244.00	二零零八年五月二十日至 二零五八年五月十九日
(2008)17	虎石台鎮鐵道西面	倉儲	241,515.00	二零零八年五月二十日至 二零五八年五月十九日
	總計		<u>247,759.00</u>	

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業地盤面積約247,759.00平方米之上述土地部分任何商業價值，乃因國有土地使用證尚未發出所致。假設貴集團已取得有效國有土地使用證且該物業可於公開市場自由轉讓，則該土地於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣83,000,000元，僅供參考。

- (2) 根據40份房屋所有權證，該物業(包括總建築面積為29,016.84平方米之40幢樓宇)之房屋所有權歸中國物資儲運總公司瀋陽公司虎石台一庫所有。上述權證所載面積之詳情如下：

權證編號	建築面積(平方米)
002722	144.00
002739	206.00
002735	884.00
002720	236.00
006829	2,138.84
002742	70.00
002750	38.00
002747	92.00
002744	20.00
002754	319.00
002741	92.00
002724	2,428.00
002725	2,911.00
002726	2,911.00
002727	2,428.00
002728	3,265.00
002729	3,265.00
002730	1,525.00
002751	1,075.00
006830	1,172.00
002763	39.00
002759	219.00
002756	9.00
002755	17.00
002752	90.00
002749	229.00
002746	125.00
002743	61.00
002740	230.00
002732	591.00
002731	229.00
002723	77.00
006831	115.00
002748	458.00
002745	1,006.00
002764	32.00
002760	216.00
002716	19.00
002718	18.00
002719	17.00
總計	<u>29,016.84</u>

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積約為29,016.84平方米之上述樓宇部分任何商業價值，乃因國有土地使用權證尚未發出。

假設誠通實業投資有限公司已取得有效國有土地使用證及已更改房屋所有權上之擁有人名稱為誠通實業投資有限公司完成，且該物業可於公開市場自由轉讓，則該等樓宇於二零零八年十月三十一日現況下之資本值將為人民幣6,700,000元，僅供參考。

- (3) 貴集團法律顧問就中國法律事宜編製之法律意見，其中包括：
- (i) 誠通實業投資有限公司在取得政府相關業權證明及實體批文並悉數繳清地價後，將為該物業之唯一合法土地使用者；
 - (ii) 誠通實業投資有限公司在完成將房屋所有權證中呈列之業主名稱變更至其名下、取得有效國有土地使用證並悉數繳清地價後，將有權自由佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權；及
 - (iii) 誠通實業投資有限公司獲取相關業權證明並無重大法律障礙。
- (4) 根據吾等獲提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之批授狀況如下：

土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團之物業權益所編製估值發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

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

指示、目的及估值日期

吾等根據中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）指示，就 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國持有之該物業進行市場估值。吾等確認曾進行視察、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九月三十日之價值，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乃吾等對於其市值之意見。所謂市值，按照香港測量師學會頒佈之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，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，吾等乃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關於物業之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整個土地使用年期屆滿前使用、佔用或轉讓該物業。

根據貴集團告知吾等，出售物業之稅務負擔主要包括印花稅(按交易額之0.05%徵收)、營業稅(按交易額之5%徵收)、利得稅(按所獲溢利之25%徵收)及土地增值稅(按扣除可扣減項目後之增值淨額之30%至60%徵收)。潛在稅務負擔估計為約人民幣1,200,000元。由於物業權益乃持作出售，故該稅務負擔可能會實現。上述數額僅供參考，並根據於最後實際可行日期(定義見貴集團之通函)之現行規則及可得資料而計算得出。

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香港測量師學會物業估值準則(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交易。

資料來源

在進行估值時，吾等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，並接納提供予吾等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、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核實所有權或確定有否任何修訂可能沒有顯示於提交予吾等之副本內。

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。吾等並無就任何設施進行測試。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。

貨幣

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
北亞估值及諮詢服務
董事總經理
趙錦權
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
F.R.I.C.S., F.H.K.I.S.
謹啟

二零零八年十一月二十九日

附註： 趙錦權先生為註冊專業測量師，於中國物業估值擁有超過24年經驗。

估值證書

於二零零八年

九月三十日

現況下之資本值

物業

概況及年期

佔用詳情

貴集團於中國持作出售之物業

位於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

該物業包括於二零零五年落成之21層高綜合大樓(加三層地庫)融城之多個商用、倉儲及停車單位。

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。

該物業多個組成部分之建築面積概述如下：

部分	建築面積	
	平方米	平方呎
商用	1,368.64	14,732
倉儲	701.44	7,550
地庫停車位	2,193.75	23,614
防火	378.24	4,071
總計：	4,642.07	49,967

該物業已獲授土地使用權，作住宅、停車位及附屬用途，分別為期70年、50年及40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。

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年二月十八日之國有土地使用證(2004)第20089號，位於西城區百萬莊大街9及11號總地盤面積7,206.33平方米之土地之使用權已授予貴集團之一間全資附屬公司中實投資有限責任公司，作住宅用途為期70年，於二零七三年六月二十日屆滿；作停車位用途為期50年，於二零五三年六月二十日屆滿；以及作附屬用途為期40年，於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，西城區百萬莊大街9號院第1及2座地庫3層至21樓之總建築面積44,123.97平方米之房屋所有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	849.22平方米
商用	B1	519.42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
防火	B3	378.24平方米
	總計	4,642.07平方米

於吾等之估值過程中，吾等並無賦予防火部分任何商用價值。

貴集團進一步表示，於估值日，中實投資有限責任公司與張子榮、陳黃仙已於二零零八年一月十八日就建築面積為341.65平方米之2樓202室訂立代價為人民幣4,270,625元之《北京商品房現房買賣合同》。

中實投資有限責任公司與胡風雲已於二零零七年九月十二日就建築面積為507.57平方米之2樓02號零售單位訂立代價為人民幣6,885,000元之《北京市商品房認購書》(編號：070912)。

建築面積為344平方米之B2層倉儲單位已於不同日期訂立多份《北京市商品房認購書》，總代價為人民幣1,090,800元。

中實投資有限責任公司與蔡青法已於二零零七年四月十九日就建築面積為519.42平方米之B1層101號零售單位訂立代價為人民幣1,804,800元之《北京市商品房認購書》(編號：070419)。

中實投資有限責任公司與張子榮已於二零零七年三月三日就建築面積為134.46平方米之B3層倉儲單位訂立代價為人民幣403,380元之《北京市商品房認購書》。

進行估值時，吾等已考慮到上述買賣合同及協議，並根據上述買賣合同及協議計及合約代價。吾等假設買賣合同及協議將於適當時候正式訂立。

- (4) 根據第110000410210630號營業執照，中實投資有限責任公司已經註冊成立，其註冊資本為人民幣100,000,000元，經營期自一九九七年四月十一日至二零三四年四月十日。
- (5) 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同時擁有融城之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、按揭及出租上述物業(防火部分除外)。
- (iii) 中實投資有限責任公司與張子榮及陳黃仙已於二零零八年一月十八日就建築面積為341.65平方米之2樓202室訂立《北京市商品房現房買賣合同》。
- (iv) 建築面積為507.57平方米之2樓02號零售單位已獲訂立《北京市商品房認購書》。
- (v) 建築面積為344平方米之B2層倉庫已獲訂立多份《北京市商品房認購書》。
- (vi) 建築面積為519.42平方米之B1層101號零售單位已獲訂立《北京市商品房認購書》。
- (vii) 建築面積為134.46平方米之B3層倉庫已獲訂立《北京市商品房認購書》。
- (viii) 該物業現時並無出租或按揭予任何第三方。此外，除本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第三方訂立任何權益轉讓協議。
- (ix) 除有關法律意見披露之內容外，該物業並不涉及任何查封、扣押或出現任何其他糾紛或爭議。
- (6) 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 |
| 營業執照 | 有 |

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就本集團之物業權益所編製估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



B. I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司

註冊專業測量師、估值師及物業顧問
香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈1301室
電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876
電郵：info@biappraisals.com.hk
網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

吾等根據中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）指示，就 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）持有之物業（詳情請參閱下文之估值概要）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便就該等物業於二零零八年十月三十一日（以下稱為「估值日」）之市值向閣下提供之意見。

根據吾等之理解，本估值文件將作參考用途，並供載入 貴公司將刊發之通函內。

本函件作為吾等估值報告之一部分，識別所估值之該等物業，闡明吾等估值之依據和方法，列出吾等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，所謂市值，就吾等所下定義而言，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。

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頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)進行，並且按照普遍接納之估值程序和慣例進行，乃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項之規定。

估值方法

在評估第一類之第一項物業(持作投資之倉庫綜合建築物)之價值時，由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，全新重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並根據可見狀況或陳舊現況(無論因自然、功用或經濟原因造成)作累計折舊準備。在缺乏已知以可資比較銷售為基礎之市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業提供最為可靠之價值指標。

在評估第一類第2項物業(持作投資之商用物業)之價值時，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。

在評估第二類物業(持作發展之物業)之價值時，吾等採用直接比較法，假設該物業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，以及考慮吾等所獲提供之發展建議書。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，一般慣例亦會提供其「落成後資本值」之意見作為參考。物業之「落成後資本值」乃指假設該物業於估值日已落成情況下吾等估計該物業之價值。

在評估第三類物業(持作未來發展之物業)之價值時，吾等採用直接比較法，假設每項該等物業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。

估值假設

吾等之估值乃假設每項物業將在公開市場上銷售，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資合營、管理協議或任何會影響該物業價值之類似安排。此外，吾等之估值中並無計算與物業權益銷售有關或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情況。

吾等之估值及繳納中並無就有關所評估之該物業權益之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何支出稅款作出撥備。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，於吾等對第一類至第二類物業進行估值過程中，吾等乃作出以下假設：

- (a) 每項物業乃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) 每項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每項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、浙江銀湖律師事務所及浩天信和律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)所編製關於該等物業之業權之法律意見複印本。吾等並無檢驗該等文件正本以核實所有權及確定是否有任何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，以及有否提供適當設施等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何日後發展情況下不會產生任何非經常開支或延誤。

倘該等物業被出售，因出售該等物業而產生的稅務負債可能包括印花稅(交易額的0.05%)、營業稅(交易額的5%)、利得稅(溢利增益的25%)及土地增值稅(增值淨額減可扣稅額的30%至60%)。按市值基準及定義並無計及進行銷售時可能產生的任何稅項，因此，吾等於估值時並無考慮該等稅項負債。

吾等頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，以及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。吾等並無查核規劃批准正本，並假設該等物業乃根據有關批准建築、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致有充分依據之意見，且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 貴集團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

二零零八年十一月二十九日

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及估值。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 十月三十一日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－於中國持作投資之物業	
1. 位於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. 位於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	
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	895,000,000
第三類－於中國持作未來發展之物業	
4. 位於中國山東省諸城市密州西路北面之一幅土地(地段編號第2008-10-01號)	130,000,000
5. 位於中國山東省諸城市和平北路東面之一幅土地(地段編號第2008-10-02號)之南段	60,000,000
6. 位於中國山東省諸城市繁榮西路北面之一幅土地(地段編號第2008-10-03號)	70,000,000
7. 位於中國山東省諸城市密州西路北面之一幅土地(地段編號第2008-11-01號)	12,000,000
總計：	<u>1,246,000,000</u>

估值證書

第一類－於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值
1. 位於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>該物業包括一座佔地面積約74,451.90平方米(801,400平方呎)之倉庫綜合建築物。</p> <p>該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>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>該物業已獲授土地使用權可作倉儲用途，於二零五七年五月八日到期。然而，根據洛陽市城市總體規劃圖，該物業所處地區劃作商業／金融用途。</p>	<p>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37,500.00元，自二零零八年十月一日起為期一年。</p>	<p>人民幣 34,000,000元</p>

附註：

- 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，於二零五七年五月八日到期。
- 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號及日期為二零零八年四月八日之一份房屋所有權證洛市房權證(2008)字第X434399號，二十座總建築面積為24,677.96平方米之房屋樓宇所有權歸洛陽城南中儲物流有限公司所有。
- 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」)於二零零八年九月十日訂立之資產租賃合同，甲方同意以月租人民幣37,500元向乙方出租甲方持有所有權及使用權之該物業內資產(包括土地使用權及樓宇(房屋所有權證洛市房權證(2008)字第X423949號所述建築面積為60.00平方米之場所除外)、機器及設備)，作使用、經營及管理用途，自二零零八年十月一日起為期一年。上述合約明確規定，乙方將負責資產之日常維修、管理及保養。
- 據 貴公司表示，倘該物業被出售，該項交易可能會產生潛在稅項負債(包括印花稅、營業稅、利得稅及土地增值稅)。 貴公司進一步確認， 貴集團無計劃即時且亦無意出售該物業，因此，產生任何稅項負債的可能性甚低。

- (5) 漢坤律師事務所於二零零八年十月十七日之意見概述如下：
- (a) 洛陽城南中儲物流有限公司擁有該物業之土地使用權及建於其上樓宇之有效合法業權，有權自由轉讓、出售及按揭該物業。
 - (b) 除上文附註3所述租賃合同外，該物業不受任何按揭或其他產權負擔所限；而其所有權並不涉及任何查封、扣押、變現或其他糾紛或爭議。
- (6) 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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值
2. 位於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88,594.95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平方米之該物業所有權連同其土地使用權歸 貴公司之全資附屬公司馬麗國際有限公司所有。
- (2) 根據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)就該物業之所有權所訂立日期為二零零六年三月一日並於廣東省廣州市南方公證處確認之和解協議，甲方同意及確認乙方為該物業之合法擁有人，而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) 據 貴公司表示，倘該物業被出售，該項交易可能會產生潛在稅項負債(包括印花稅、營業稅、利得稅及土地增值稅)。 貴公司進一步確認， 貴集團無計劃即時且亦無意出售該物業，因此，產生任何稅項負債的可能性甚低。

- (5) 廣東廣開律師事務所於二零零八年十月十六日之意見概述如下：
- (a) 和解協議(上文附註2所述)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有效合法業權，有權自由轉讓、出售、按揭及出租該物業。
 - (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內享有物業租賃合同及其補充協議所述出租人權利。
 - (d) 該物業及其權益並不涉及任何查封、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。
- (6) 根據 貴公司提供予吾等之資料及根據廣東廣開律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

房地產證	有
物業租賃合同	有
物業租賃合同補充協議書	有

估值證書

第二類－於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 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>該物業約於二零零八年十月竣工，總地盤面積約為214,394.14平方米(2,307,739平方呎)，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>除商用及附屬設施外，該物業提供合共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>標的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> <p>該物業已獲授土地使用權作城鎮綜合住宅用途，於二零七六年五月二十三日到期。</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>	該物業目前空置。	人民幣 895,000,000元
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>																		

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，於二零七六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67.08%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(合同編號湖土讓字2006第81號)，經協定，該物業之土地使用權授予湖州萬港公司，惟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(此項條件已隨後於日期為二零零七年十一月四日之補充協議中修訂，請參閱下文附註7)；及
 - j) 建築工程應於二零零九年七月一日或之前完成，不可抗力事件之情況除外。
- (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分別於二零零六年八月二十一日、二零零六年八月二十九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工程已獲准動工。
- (6) 根據獲提供之資料，該物業乃一幢約於二零零八年十月落成之住宅/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。
- (7) 吾等獲告知，落成後，物業將會售予政府，代價將根據浙江湖州經濟開發區管理委員會與湖州萬港公司於二零零七年十一月四日訂立之補充協議對項目賬目進行審核後，按有特定案之該項目資本投資、財務成本及資回報而釐定。

- (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，而截至二零零八年十月已支付之總收購及發展成本約人民幣780,000,000元。
- (9) 據 貴公司表示，倘該等物業被出售，因出售該等物業而產生的稅務負債可能包括印花稅（交易額的0.05%）、利得稅（溢利增益的25%）及土地增值稅（增值淨額減可扣稅額的30%至60%）。潛在稅務負債估計約為人民幣23,100,000元。由於已同意於該物業落成後將其售回予政府，故有可能產生該等稅務。上述金額僅供說明用途，乃根據最後實際可行日期（定義見 貴集團通函）之現行規則及所得資料計算得出。
- (10) 浙江銀湖律師事務所於二零零八年十月二十二日之意見概述如下：
- (a) 湖州萬港公司擁有該物業土地使用權之有效合法業權，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) 該物業於落成後售回政府（上文附註3i所述）之條件屬法律上有效。然而，國家宏觀土地政策之調整已對售回物業之原定條款及條件之執行構成影響。湖州萬港公司已就此與浙江湖州經濟開發區管理委員會訂立補充協議（上文附註7所述）。此外，根據相關法律及法規，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之樓宇。
 - (e) 主體項目已通過有關政府部門之相關竣工驗收。
 - (f) 湖州萬港公司已取得相關批文、通告、許可等，並已完成主體項目之相關竣工驗收程序。於簽立合同期間並不存在任何可能構成違反合同的事件。湖州萬港公司就該等樓宇取得相關房地產所有權證應無任何法律障礙。
 - (g) 根據湖州萬港公司之確認，上述建築工程不受任何按揭或其他權利所限制。
 - (h) 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。
- (11) 根據湖州萬港公司、昌和國際有限公司（ 貴公司間接全資附屬公司）、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，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%。

(12) 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) 該物業之設計及建設將遵照當地規劃規定及已獲有關政府部門批准。
- (b) 有關政府部門已經或將會授出發展及使用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。
- (c) 根據上文附註10(f)，有關政府部門將授出竣工許可證及房屋／地產所有權之相關證書。

(13) 於吾等之估值過程中，吾等已考慮以下項目：

- (a) 該物業為已取得國有土地使用證之最新完成發展項目。根據浙江銀湖律師事務所之意見，由於已就進行發展過程取得相關批文、通告、許可等，及有關部門已於其竣工後進行相關竣工驗收，且並不存在任何可能構成違反合同之事件，故就項目取得房屋／地產所有權證應無任何法律障礙。
- (b) 該物業獲分類為「持作發展之物業」，該類物業一般會在考慮於估值日就土地上進行之改良（即建築工程或樓宇）之價值後按現況基準進行估值，即使尚未取得該等改良之房屋／地產所有權證。

(14) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浙江銀湖律師事務所之意見，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

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值
4. 位於中國山東省諸城市密州西路北面之一幅土地(地段編號第2008-10-01號)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為133,333.00平方米(1,435,196平方呎)之土地，位於諸城市密州西路北面。</p> <p>該物業已獲准開發作住宅用途，最大建築面積約為333,332.50平方米(3,587,991平方呎)。</p> <p>該物業將獲授土地使用權，自國有土地使用權出讓合同簽訂之日起為期70年。</p>	該物業目前為一個將予發展地盤。	<p>人民幣</p> <p>130,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心及于炳瀚於二零零八年七月二十一日簽定之國有土地使用權掛牌成交確認書(以下稱為「確認函」)，該土地(地段編號第2008-10-01號)之土地使用權確認已由于炳瀚購買。上述確認函詳情概述如下：
- (a) 地盤面積 : 133,333.00平方米；
- (b) 允許用途 : 住宅；
- (c) 土地出讓金 : 人民幣114,000,000元；
- (d) 地積比率 : 少於或等於2.5；
- (e) 地盤覆蓋程度 : 少於或等於25%；
- (f) 綠化土地比率 : 多於35%；
- (g) 付款條款 : 60%土地出讓金將於簽訂確認函之日支付，餘下部分將於一個月內悉數結清。
- (2) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心、于炳瀚及諸城鳳凰置地有限公司(下稱為「諸城鳳凰」)於二零零八年八月二十五日簽定之確認函之補充協議，經協定，諸城鳳凰將負責開發附註1所述地塊，而土地使用權之所有權將於土地出讓金悉數結清後歸諸城鳳凰所有。

- (3) 根據中實投資有限責任公司(以下稱為「中實」、北京世紀尊博投資有限公司(以下稱為「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書，三方均同意參與位於諸城之三幅土地(包括主體物業)之土地使用權投標。合作協議書之主要條款及條件概述如下：
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人，以參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。
 - (d) 資本投資總額將為人民幣250,000,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
 - (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
 - (f) 中實與世紀尊博分別持有物業之87%及13%權益。
 - (g) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博將成立一家公司以承接開發項目。資本投資應為現金，中實與世紀尊博分別出資80%及20%。
- (4) 根據中實與世紀尊博於二零零八年七月十七日訂立之合作協議書之補充協議，雙方均同意以下條款及條件：
- (a) 按合作協議書所述方式及時間注入所需資本；
 - (b) 根據土地交易之付款時間表適時注資；及
 - (c) 倘若任何一方未適時注入相關資本，除相關延遲付款罰金外，還須向對方支付賠償金人民幣5,000,000元。
- (5) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。
- (6) 根據中實、世紀尊博與諸城鳳凰於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議，三方均同意物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 諸城鳳凰將透過訂立相關國有土地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 諸城鳳凰於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓金(以下稱為「應付款項」)。

- (c) 中實及世紀尊博分別持有物業之87%及13%權益，因此雙方須付之土地出讓金相關部分分別為人民幣99,180,000.00元及人民幣14,820,000.00元。
- (d) 諸城鳳凰於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
- (e) 應付款項於結清前須計其利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (7) 吾等獲告知，貴集團於諸城鳳凰及該物業中分別擁有80%及87%之權益。
- (8) 根據四張正式收據，該物業之土地出讓金人民幣114,000,000元已悉數結清。
- (9) 由於相關土地行政部門與諸城鳳凰尚未簽署相關國有土地使用權出讓合同，而該合同將詳述建築契約(除附註1所述者外)、完成發展項目時限及影響該物業發展之其他條件，吾等因此無法就此作出更詳盡報告。吾等進行估值假設不會有任何影響該物業發展之特殊情況。
- (10) 據貴公司表示，倘該物業被出售，該項交易可能會產生潛在稅項負擔(包括印花稅、營業稅、利得稅及土地增值稅)。貴公司進一步確認，貴集團無計劃即時且亦無意出售該物業，因此，產生任何稅項負擔的可能性甚低。
- (11) 浩天信和律師事務所於二零零八年十月二十四日之意見概述如下：
- (a) 諸城鳳凰為一間於中國正式成立之有限公司。
- (b) 確認函之補充協議(上文附註2所述)、合作協議書及其補充協議(上文附註3及4所述)及土地開發協議(上文附註6所述)均符合中國法律。
- (c) 諸城鳳凰已履行與結算土地出讓金相關之責任。
- (d) 物業之土地使用權之有效合法業權將授予諸城鳳凰，惟須完成以下程序：
- (i) 與有關政府土地管理部門簽訂國有土地使用權出讓合同；及
- (ii) 有關政府土地管理部門移交物業並頒發相關國有土地使用證。
- (e) 就上文附註11(d)所述程序的實施並無具有實質影響的法律障礙。
- (f) 據諸城鳳凰所述，其預計可在不遲於二零零九年二月前取得該物業之國有土地使用權證。

- (g) 取得國有土地使用證後，諸城鳳凰將有權根據相關程序及條件開發該物業。
- (12) 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) 諸城鳳凰將取得物業之有效合法業權，並有權轉讓該物業及其土地使用權剩餘年期而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項。
- (b) 該物業可自由出售予第三方買家。

上述假設乃根據吾等對中國法律之理解及就處理類似中國物業之過往經驗，及浩天信和律師事務所之意見指出並無任何可對就取得物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙之基準下而採納。

雖然不能完全排除不獲授土地使用權之可能，然而吾等認為，政府會沒收諸城鳳凰於該物業之權益之可能性很低，理由為土地出讓金已全數結算，且諸城鳳凰會根據確認書及其補充協議行事。

- (13) 上述報告之市值乃經考慮以下因素後釐定：
- (a) 該物業之土地使用權乃透過公開拍賣從政府取得，而確認函及其補充協議(可視為受讓人就將予獲授土地之尚未取得之業權之憑證)乃由所涉訂約方正式簽署／訂立。
- (b) 土地使用權交易之土地出讓金已全數繳付，並由相關機關發出之正式收據作為憑證。
- (c) 浩天信和律師事務所之意見指出，並無任何可對就取得有關物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙。
- (14) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權掛牌成交確認書 及其補充協議	有
國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
房屋／房地產所有權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值
5. 位於中國山東省諸城市和平北路東面之一幅土地(地段編號第2008-10-02號)之南段	<p>該物業為一幅地盤面積約100,000.00平方米(1,076,400平方呎)之土地(地段編號第2008-10-02號)，細分為南北兩部分，其地盤面積分別為26,669.00平方米(287,065平方呎)及73,331.00平方米(789,335平方呎)。該幅土地位於諸城市和平北路東面。</p> <p>該物業包括所述地塊南面部分，其地盤面積約為73,331.00平方米(789,335平方呎)。該物業獲准開發作住宅用途，最大建築面積約為205,326.80平方米(2,210,138平方呎)。</p> <p>該物業將獲授土地使用權作住宅用途，自國有土地使用權出讓合同簽訂之日起為期70年。</p>	該物業目前為一個將予發展地盤。	人民幣 60,000,000元

附註：

(1) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心及于炳瀚於二零零八年七月二十一日簽定之國有土地使用權掛牌成交確認書(以下稱為「確認函」)，該土地(地段編號第2008-10-02號)之土地使用權確認已由于炳瀚購買。上述確認函詳情概述如下：

- (a) 地盤面積 : 100,000.00平方米；
- (b) 允許用途 : 酒店(26,669.00平方米)及住宅(73,331.00平方米)；
- (c) 土地出讓金 : 人民幣75,000,000元；
- (d) 地積比率 : 酒店部分少於或等於2.0及住宅部分少於或等於2.8；
- (e) 地盤覆蓋程度 : 少於或等於25%；
- (f) 綠化土地比率 : 酒店部分大於40%及住宅部分大於35%；
- (g) 付款條款 : 60%土地出讓金將於簽訂確認函之日支付，餘下部分將於一個月內悉數結清。

- (2) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心、于炳瀚及諸城港龍置地有限公司(以下稱為「諸城港龍」)於二零零八年八月二十五日簽定之確認函之補充協議，經協定，諸城港龍將負責開發附註1所述地塊住宅部分，而土地使用權之所有權將於土地出讓金悉數結清後歸諸城港龍所有。
- (3) 根據中實投資有限責任公司(「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書，三方均同意參與位於諸城之三幅土地(包括主體物業)之土地使用權投標。合作協議書之主要條款及條件概述如下：
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人，以參與相關地塊之土地使用權投標。
- (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排參與相關地塊之土地使用權投標。
- (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。
- (d) 資本投資總額將為人民幣250,000,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
- (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
- (f) 中實與世紀尊博分別持有物業之87%及13%權益。
- (g) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博將成立一家公司以承接開發項目。資本投資應為現金，中實與世紀尊博分別出資80%及20%。
- (4) 根據中實與世紀尊博於二零零八年七月十七日訂立之合作協議書之補充協議，雙方均同意以下條款及條件：
- (a) 按合作協議書所述方式及時間注入所需資本；
- (b) 根據土地交易之付款時間表適時注資；及
- (c) 倘若任何一方未適時注入相關資本，除相關延遲付款罰金外，還須向對方支付賠償金人民幣5,000,000元。
- (5) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。

- (6) 根據中實、世紀尊博與諸城港龍於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議，三方均同意物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 諸城港龍將透過訂立相關國有土地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 諸城港龍於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓金(以下稱為「應付款項」)。
 - (c) 中實及世紀尊博分別持有物業之87%及13%權益，因此雙方須付之土地出讓金相關部分分別為人民幣47,850,000.00元及人民幣7,150,000.00元。
 - (d) 諸城鳳凰於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
 - (e) 應付款項於結清前須計其利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (7) 吾等獲告知，貴集團於諸城港龍及該物業中分別擁有80%及87%之權益。
- (8) 根據三份正式收據，該物業之土地出讓金人民幣55,000,000元已悉數結清。
- (9) 由於相關土地行政部門與諸城港龍尚未簽署相關國有土地使用權出讓合同，而該合同將詳述建築契約(除附註1所述者外)、完成發展項目時限及影響該物業發展之其他條件，吾等因此無法就此作出更詳盡報告。吾等進行估值假設不會有任何影響該物業發展之特殊情況。
- (10) 據貴公司表示，倘該物業被出售，該項交易可能會產生潛在稅項負擔(包括印花稅、營業稅、利得稅及土地增值稅)。貴公司進一步確認，貴集團無計劃即時且亦無意出售該物業，因此，產生任何稅項負擔的可能性甚低。
- (11) 浩天信和律師事務所於二零零八年十月二十四日之意見概述如下：
- (a) 諸城港龍為一間於中國正式成立之有限公司。
 - (b) 確認函之補充協議(上文附註2所述)、合作協議書及其補充協議(上文附註3及4所述)及土地開發協議(上文附註6所述)均符合中國法律。
 - (c) 諸城港龍已履行與結算土地出讓金相關之責任。

- (d) 物業之土地使用權之有效合法業權將授予諸城港龍，惟須完成以下程序：
- (i) 與有關政府土地管理部門簽訂國有土地使用權出讓合同；及
 - (ii) 有關政府土地管理部門移交物業並頒發相關國有土地使用證。
- (e) 就上文附註11(d)所述程序的實施並無具有實質影響的法律障礙。
- (f) 據諸城港龍所述，其預計可在不遲於二零零九年二月前取得該物業之國有土地使用證。
- (g) 取得國有土地使用證後，諸城港龍將有權根據相關程序及條件開發該物業。
- (h) 根據相關協議將所述地塊細分為酒店部分(由諸城合興置地有限公司擁有及開發)及住宅部分(由諸城港龍擁有及開發)乃符合相關中國法律。
- (12) 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) 諸城港龍將取得物業之有效合法業權，並有權轉讓該物業及其土地使用權剩餘年期而毋須向政府支付額外土地出讓費或其他繁重款項。

- (b) 該物業(無論作為整體或部分)可自由出售予第三方買家。

上述假設乃根據吾等對相關中國法律之理解及就處理類似中國物業之過往經驗，及浩天信和律師事務所之意見指出並無任何可對就取得物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙，以及將地段編號第2008-10-02號細分為住宅部分及酒店部分之安排概無違反相關中國法律之基準下而採納。

雖然不能完全排除不獲授土地使用權之可能，然而吾等認為，政府會沒收諸城港龍於該物業之權益之可能性很低，理由為土地出讓金已全數結算，且諸城港龍會根據確認函及其補充協議行事。

- (13) 上述報告之市值乃經考慮以下因素後釐定：
- (a) 該物業之土地使用權乃透過公開拍賣從政府取得，而確認函及其補充協議(可視為受讓人就將予獲授土地之尚未取得之業權之憑證)乃由所涉訂約方正式簽署／訂立。
 - (b) 土地使用權交易之土地出讓金已全數繳付，並由相關機關發出之正式收據作為憑證。
 - (c) 浩天信和律師事務所之意見指出，並無任何可對就取得有關物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙。

- (14) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權掛牌成交確認書 及其補充協議	有
國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
房屋／房地產所有權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值
6. 位於中國山東省諸城市繁榮西路北面之一幅土地(地段編號第2008-10-03號)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為99,599.00平方米(1,072,083平方呎)之土地(地段編號第2008-10-03號)，細分為A-1及A-2兩部分，其地盤面積分別為31,774.00平方米(342,015平方呎)及67,825.00平方米(730,068平方呎)。該幅土地位於諸城市繁榮西路北面。</p> <p>A-1獲准開發作住宅用途，最大建築面積約為47,661.00平方米(513,023平方呎)；而A-2獲准開發作商業及住宅用途，最大建築面積約為135,650.00平方米(1,460,137平方呎)。</p> <p>該物業將獲授土地使用權，自國有土地使用權出讓合同簽訂之日起分別作住宅用途為期70年及商業用途為期40年。</p>	該物業目前為將予開發地盤。	人民幣 70,000,000元

附註：

- (1) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心及于炳瀚於二零零八年七月二十一日簽定之國有土地使用權成交確認書(以下稱為「確認函」)，土地(地段編號第2008-10-03號)之土地使用權確認已由于炳瀚購買。上述確認函詳情概述如下：
- (a) 地盤面積 : 99,599.00平方米；
- (b) 允許用途 : A-1作住宅用途，A-2作商業及住宅用途；
- (c) 土地出讓金 : 人民幣59,759,400元；
- (d) 地積比率 : A-1少於或等於1.5及A-2少於或等於2.0；
- (e) 地盤覆蓋程度 : A-1少於或等於25%及A-2少於或等於25%；
- (f) 綠化土地比率 : A-1大於35%及A-2大於30%；
- (g) 付款條款 : 60%土地出讓金將於簽訂確認函之日支付，餘下部分將於一個月內悉數結清。

- (2) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心、于炳瀚及諸城泰豐置地有限公司(以下稱為「諸城泰豐」)於二零零八年八月二十五日簽定之確認函之補充協議，經協定，諸城泰豐將負責開發附註1所述地塊，而土地使用權之所有權將於土地出讓金悉數結清後歸諸城泰豐所有。
- (3) 根據中實投資有限責任公司(「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書，三方均同意參與位於諸城之三幅土地(包括主體物業)之土地使用權投標。合作協議書之主要條款及條件概述如下：
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人，以參與相關地塊之土地使用權投標。
- (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排參與相關地塊之土地使用權投標。
- (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。
- (d) 資本投資總額將為人民幣250,000,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
- (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
- (f) 中實與世紀尊博分別持有物業之87%及13%權益。
- (g) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博將成立一家公司以承接開發項目。資本投資應為現金，中實與世紀尊博分別出資80%及20%。
- (4) 根據中實與世紀尊博於二零零八年七月十七日訂立之合作協議書之補充協議，雙方均同意以下條款及條件：
- (a) 按合作協議書所述方式及時間注入所需資本；
- (b) 根據土地交易之付款時間表適時注資；及
- (c) 倘若任何一方未適時注入相關資本，除相關延遲付款罰金外，還須向對方支付賠償金人民幣5,000,000元。
- (5) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。

- (6) 根據中實、世紀尊博與諸城泰豐於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議，三方均同意物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 諸城泰豐將透過訂立相關國有土地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 諸城泰豐於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓費(以下稱為「應付款項」)。
 - (c) 中實及世紀尊博分別持有物業之87%及13%權益，因此雙方須付之土地出讓費相關部分分別為人民幣51,990,678.00元及人民幣7,768,722.00元。
 - (d) 諸城鳳凰於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
 - (e) 應付款項於結清前須計其利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (7) 吾等獲告知，貴集團於諸城泰豐及該物業中分別擁有80%及87%之權益。
- (8) 根據三份正式收據，該物業之土地出讓費人民幣59,759,400元已悉數結清。
- (9) 由於相關土地行政部門與諸城泰豐尚未簽署相關國有土地使用權出讓合同，而該合同將詳述樓宇契約(除附註1所述者外)、完成發展項目時限及影響該物業發展之其他條件，吾等因此無法就此作出更詳盡報告。吾等進行估值假設不會有任何影響該物業發展之特殊情況。
- (10) 據貴公司表示，倘該物業被出售，該項交易可能會產生潛在稅項負債(包括印花稅、營業稅、利得稅及土地增值稅)。貴公司進一步確認，貴集團無計劃即時且現時亦無意出售該物業，因此，產生任何稅項負債的可能性甚低。
- (11) 浩天信和律師事務所於二零零八年十月二十四日之意見概述如下：
- (a) 諸城泰豐為一間於中國正式成立之有限公司。
 - (b) 確認函(上文附註2所述)之補充協議、合營協議及其補充協議(上文附註3及4所述)及土地開發協議(上文附註6所述)均符合中國法律。
 - (c) 諸城泰豐已履行與結算土地出讓費相關之責任。
 - (d) 物業之土地使用權之有效合法業權將授予諸城泰豐，惟須完成以下程序：

- (i) 與有關政府土地管理部門簽訂國有土地使用權出讓合同；及
 - (ii) 有關政府土地管理部門移交物業並頒發相關國有土地使用證。
- (e) 進行上文附註11(d)所述程序並無受到法律障礙之重大影響。
- (f) 據諸城泰豐所述，其預計可在不遲於二零零九年二月前取得該物業之國有土地使用權證。
- (g) 取得國有土地使用證後，諸城泰豐將有權根據相關程序及條件開發該物業。
- (12) 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) 諸城泰豐將取得物業之有效合法業權，並有權轉讓該物業而毋須就其土地使用權剩餘年期向政府支付額外土地出讓費或其他繁重款項。
 - (b) 該物業可自由出售予第三方買家。

上述假設乃根據吾等對相關中國法律之理解及就處理類似中國物業之過往經驗，及浩天信和律師事務所之意見指出並無任何可對就取得物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙。

雖然不能完全排除不獲授土地使用權之可能，然而吾等認為，政府會沒收諸城泰豐於該物業之權益之可能性很低，理由為土地出讓金已全數結算，且諸城泰豐會根據確認函及其補充協議行事。

- (13) 上述報告之市值乃經考慮以下因素後釐定：
- (a) 該物業之土地使用權乃透過政府公開拍賣取得，而確認函及其補充協議(可視為受讓人就將予獲授土地之尚未取得之業權之憑證)乃由所涉訂約方正式簽署／訂立。
 - (b) 土地使用權交易之土地出讓金已全數繳付，並由相關機關發出之正式收據作為憑證。
 - (c) 浩天信和律師事務所之意見指出，並無任何可對就取得有關物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙。

(14) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權掛牌成交確認書 及其補充協議	有
國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
房屋／房地產所有權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 十月三十一日 現況下之市值
7. 位於中國山東省諸城市密州西路北面之一幅土地(地段編號第2008-11-01號)	該物業包括一幅地盤面積約12,673.00平方米(136,412平方呎)之土地(地段編號第2008-11-01號)。 該物業獲准開發作住宅用途，最大建築面積約為31,682.50平方米(341,030平方呎)。 該物業將獲授土地使用權，自國有土地使用權出讓合同簽訂之日起為期70年。	該物業目前為將予開發地盤。	人民幣 12,000,000元

附註：

- (1) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心及于炳瀚於二零零八年八月八日簽定之國有土地使用權掛牌成交確認書(以下稱為「確認函」)，土地(地段編號第2008-11-01號)之土地使用權確認已由于炳瀚購買。上述確認函詳情概述如下：
- (a) 地盤面積 : 12,673.00平方米；
- (b) 允許用途 : 住宅；
- (c) 土地出讓金 : 人民幣10,835,415元；
- (d) 地積比率 : 少於或等於2.5；
- (e) 地盤覆蓋程度 : 少於或等於25%；
- (f) 綠化土地比率 : 大於35%；
- (g) 付款條款 : 60%土地出讓金將於簽訂確認函之日支付，餘下部分將於一個月內悉數結清。
- (2) 根據諸城市國有資產經營總公司、諸城市土地儲備中心、于炳瀚及諸城鳳凰置地有限公司(「諸城鳳凰」)於二零零八年八月二十五日簽定之確認函之補充協議，經協定，諸城鳳凰將負責開發附註1所述地塊，而土地使用權之所有權將於土地出讓金悉數結清後歸諸城鳳凰所有。

- (3) 根據中實投資有限責任公司(「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月十七日訂立之第二份補充協議(補充於二零零八年七月四日訂立之合作協議書)，三方均同意參與所述地塊之土地使用權投標。補充協議之主要條款及條件概述如下：
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人，以參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。
 - (d) 資本投資總額將為人民幣10,850,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
 - (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
 - (f) 中實與世紀尊博分別持有物業之80%及20%權益。
 - (g) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博須以股東貸款(利率不低於10%)形式向諸城鳳凰注入其各自於物業之權益。
- (4) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。
- (5) 根據中實、世紀尊博與諸城鳳凰於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議(有關：地段編號第2008-10-01號及第2008-11-01號)，三方均同意相關物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 諸城鳳凰將透過訂立相關國有土地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 諸城鳳凰於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓金(以下稱為「應付款項」)。
 - (c) 中實及世紀尊博分別持有物業之80%及20%權益，因此雙方須付之土地出讓金相關部分分別為人民幣8,668,332.00元及人民幣2,167,083.00元。

- (d) 諸城鳳凰於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
- (e) 應付款項於結清前須支付計算利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (6) 吾等獲告知，貴集團於諸城鳳凰及該物業中各擁有80%之權益。
- (7) 根據三份正式收據，該物業之土地出讓費人民幣10,835,415元已悉數結清。
- (8) 由於相關土地行政部門與諸城鳳凰尚未簽署相關國有土地使用權出讓合同，而該合同將詳述建築契約(除附註1所述者外)、完成發展項目時限及影響該物業發展之其他條件，吾等因此無法就此作出更詳盡報告。吾等進行估值假設不會有任何影響該物業發展之特殊情況。
- (9) 據貴公司表示，倘該物業被出售，該項交易可能會產生潛在稅項負擔(包括印花稅、營業稅、利得稅及土地增值稅)。貴公司進一步確認，貴集團無計劃即時且現時亦無意出售該物業，因此，產生任何稅項負擔的可能性甚低。
- (10) 浩天信和律師事務所於二零零八年十月二十四日之意見概述如下：
- (a) 諸城鳳凰為一間於中國正式成立之有限公司。
- (b) 確認函之補充協議(上文附註2所述)、合營協議之補充協議(上文附註3所述)及土地開發協議(上文附註5所述)均符合中國法律。
- (c) 諸城鳳凰已履行與結算土地出讓金相關之責任。
- (d) 物業之土地使用權之有效合法業權將授予諸城鳳凰，惟須完成以下程序：
- (i) 與有關政府土地管理部門簽訂國有土地使用權出讓合同；及
- (ii) 有關政府土地管理部門移交物業並頒發相關國有土地使用證。
- (e) 就上文附註10(d)所述程序的實施並無具有實質影響的法律障礙。
- (f) 據諸城鳳凰所述，其預計可在不遲於二零零九年二月前取得該物業之國有土地使用證。
- (g) 取得國有土地使用證後，諸城鳳凰將有權根據相關程序及條件開發該物業。

(11) 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) 諸城鳳凰將取得物業之有效合法業權，並有權轉讓該物業及其土地使用權剩餘年期而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項。
- (b) 該物業可自由出售予第三方買家。

上述假設乃根據吾等對相關中國法律之理解及就處理類似中國物業之過往經驗，及浩天信和律師事務所之意見指出並無任何可對就取得物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙之基準下而採納。

雖然不能完全排除不獲授土地使用權之可能，然而吾等認為，政府會沒收諸城鳳凰於該物業之權益之可能性很低，理由為土地出讓金已全數結算，且諸城鳳凰會根據確認函及其補充協議行事。

(12) 上述報告之市值乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 該物業之土地使用權乃透過政府公開拍賣取得，而確認函及其補充協議（可視為受讓人就將予獲授土地之尚未取得之業權之憑證）乃由所涉訂約方正式簽署／訂立。
- (b) 土地使用權交易之土地出讓金已全數繳付，並由相關機關發出之正式收據作為憑證。
- (c) 浩天信和律師事務所之意見指出，並無任何可對就取得有關物業土地使用權所進行之程序造成重大影響之法律障礙。

(13) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權掛牌成交確認書	有
及其補充協議之確認書	
國有土地使用權出讓合同	無
國有土地使用證	無
房屋／房地產所有權證	無

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(不包括有關誠通香港及誠通控股之資料)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，就彼等所知，於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始發表，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產生誤導。

誠通香港的董事願就本通函所載資料(有關本集團及誠通控股的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始發表，且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產生誤導。

誠通控股的董事願就本通函所載資料(有關本集團及誠通香港的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始發表，且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產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定股本：		港幣元
5,000,000,000股股份		500,000,000.00
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：		
2,678,905,570股股份	於最後實際可行日期已發行股份	267,890,557.00
1,523,471,697股股份	將於完成第一份買賣協議後發行， 每股面值港幣0.10元的股份 (假設代價並無調整)	152,347,169.70
587,949,631股股份	將於完成第二份買賣協議後發行， 每股面值港幣0.10元的股份 (假設代價並無調整)	58,794,963.10
1,828,166,034股股份	將於完成第一份買賣協議後發行， 每股面值港幣0.10元的股份 (假設代價調整至最高限度)	182,816,603.40

705,539,557股股份 將於完成第二份買賣協議後發行， 70,553,955.70
 每股面值港幣0.10元的股份
 (假設代價調整至最高限度)

本公司股本中所有已發行股份於各方面各自享有同等權益，包括投票、股息及資本回報的權利。於最後實際可行日期，本公司並無已發行債務證券。

自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期，本公司因行使根據本公司購股權計劃授出之購股權所附認購權而配發及發行6,885,026股新股份。

除上文披露者外，自二零零七年十二月三十一日起本公司並無發行任何股份，概無本公司股份或借貸資本附有或同意有條件或無條件地附有購股權，亦無發行或授出或同意有條件或無條件地發行或授出有關股份的認股權證或轉換權。

3. 市價

下表載列於(i)公佈日期前六個月起計每個曆月有進行買賣的最後一日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份在聯交所之收市價：

日期	每股股份收市價 港幣元
二零零八年四月三十日	1.040
二零零八年五月三十日	0.940
二零零八年六月三十日	0.650
二零零八年七月三十一日	0.580
二零零八年八月二十九日	0.430
二零零八年九月三十日	0.375
二零零八年十月三十一日	0.350
最後交易日	0.360
最後實際可行日期	0.580

股份於有關期間內在聯交所錄得之最高及最低收市價分別為於二零零八年五月六日之每股港幣1.160元及於二零零八年九月十八日之每股港幣0.300元。

4. 董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，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：

董事姓名	權益性質	股份數目	權益概約百分比
張國通	實益擁有人	365	0.00001%
顧來雲	實益擁有人	3,867,707	0.144%
徐震	實益擁有人	725,196	0.027%

- (b) 除上文(a)分段所披露者外，於最後實際可行日期，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) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於經擴大集團業務以外而會或可能會與經擴大集團業務直接或間接構成競爭之任何業務中擁有權益。

5. 主要股東權益

- (a) 於最後實際可行日期，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	實益擁有人 (附註2)	791,814,913(L)	29.56%
誠通香港	受控制法團 (附註2)	791,814,913(L)	29.56%
	實益擁有人 (附註3)	2,533,705,591(L)	94.58%
誠通控股	受控制法團 (附註2)	3,325,520,504(L)	124.14%

附註：

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

- (b) 於最後實際可行日期，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投票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／註冊資本	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%
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%
諸城鳳凰置地有限公司	北京世紀尊博投資有限公司	人民幣20,000,000元	20%
諸城港龍置地有限公司	北京世紀尊博投資有限公司	人民幣20,000,000元	20%
諸城泰豐置地有限公司	北京世紀尊博投資有限公司	人民幣20,000,000元	20%
大豐海港公司	大豐市大豐港開發建設 有限公司	人民幣50,000,000元	33.33%

- (c) 除上文分段(a)及(b)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投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益。

6. 董事服務合約

各董事概無與本公司訂立任何本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約：

- (a) 為於公佈日期前六個月內所訂立或經修訂之合約(包括持續及固定年期合約)；
- (b) 為通知期達十二個月或以上之持續合約；或
- (c) 為有效期尚餘十二個月以上之固定年期合約(不論通知期長短)。

7. 董事及專家之其他權益

於最後實際可行日期：

- (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本通函日期仍然存續，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) 保柏國際評估有限公司、戴德梁行有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行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) 保柏國際評估有限公司、戴德梁行有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行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本通函日期仍然存續，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。

8. 根據收購守則就股權及買賣所作之附加披露

- (a) 於最後實際可行日期，一致行動集團於本公司的股權載列於本附錄「董事之權益」及「主要股東之權益」各段及本通函「董事會函件」內「股權架構變動」一段。除代價股份外，於有關期間，誠通香港或誠通控股或一致行動集團任何成員公司概無買賣本公司任何股份或證券（定義見收購守則第22條附註4）以換取價值。於最後實際可行日期，本公司並無於誠通香港或誠通控股擁有任何股權，亦並無於有關期間買賣誠通香港或誠通控股任何股份或其他證券（定義見收購守則第22條附註4）以換取價值。
- (b) 除本附錄「董事之權益」及「主要股東之權益」各段中及本通函「董事會函件」內「股權架構變動」一段所披露者外，於最後實際可行日期，誠通香港或誠通控股之董事概無於本公司任何證券（定義見收購守則第22條附註4）中擁有權益，於有關期間內亦並無買賣本公司、誠通香港或誠通控股任何股份或其他證券（定義見收購守則第22條附註4）以換取價值（代價股份除外）。
- (c) 除本附錄「董事之權益」及「主要股東之權益」各段中及本通函「董事會函件」內「股權架構變動」一段所披露者外，於最後實際可行日期，一致行動集團任何成員公司概無擁有或控制本公司任何股份或其他證券（定義見收購守則第22條附註4）。除訂立第一份買賣協議及第二份買賣協議外，一致行動集團之成員公司概無於相關期間買賣相關證券以換取價值（根據收購守則第22條附註4的定義）。
- (d) 於最後實際可行日期，一致行動集團任何成員公司概無與任何人士訂立任何收購守則第22條附註8所述之類似安排。
- (e) 於最後實際可行日期，除第一份買賣協議及第二份買賣協議外，一致行動集團任何成員公司與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東並無訂立與收購事項或清洗豁免有關或須視乎收購事項或清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (f) 於最後實際可行日期，除本附錄「董事之權益」及「主要股東之權益」各段中所披露者外，董事概無於本公司、誠通香港或誠通控股之任何股份或其他證券（定義見收購守則第22條附註4）中擁有權益。

- (g) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休金計劃或獨立財務顧問概無擁有或控制本公司任何股權。概無屬收購守則所界定之第(2)類聯繫人士所指之本公司顧問於本公司任何股份或其他證券(定義見收購守則第22條附註4)中擁有權益。
- (h) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司訂立屬收購守則第22條附註8所述類別之任何安排，亦無與屬收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司任何聯繫人士訂立任何安排。
- (i) 於最後實際可行日期，本公司之股權並無由與本公司有關連之基金經理按酌情基準管理。
- (j) 於最後實際可行日期，概無任何董事就收購事項或清洗豁免獲給予任何利益作為因離職或其他方面的賠償。
- (k) 於最後實際可行日期，除第一份買賣協議及第二份買賣協議外，任何董事概無與任何其他人士訂立以收購事項、清洗豁免之結果為條件或視乎收購事項、清洗豁免之結果而定或以其他方式與其中任何之結果有關之協議或安排。
- (l) 於最後實際可行日期，除第一份買賣協議及第二份買賣協議外，任何董事概無於一致行動集團所訂立之任何重大合約中擁有任何重大個人權益。
- (m) 概無一致行動集團根據收購事項收購之股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- (n) 除訂立第一份買賣協議及第二份買賣協議外，一致行動集團之成員公司於第一份買賣協議及第二份買賣協議日期前六個月當日起至公佈日期止期間及有關期間概無收購或買賣本公司任何股份或相關證券(根據收購守則第22條附註4之定義)。
- (o) 於最後實際可行日期，並無一致行動集團借入或借出之本公司股權，及並無人士買賣本公司股份或其他證券(定義見收購守則第22條附註4)(一致行動集團於相關期間借入或借出本公司股份或其他證券(定義見收購守則第22條附註4))。

- (p) 於最後實際可行日期，並無本公司或董事借入或借出之本公司股權，及並無人士買賣本公司股份或其他證券(定義見收購守則第22條附註4)(本公司或董事於相關期間借入或借出本公司股份或其他證券(定義見收購守則第22條附註4))。
- (q) 於最後實際可行日期，並無任何擁有或控制本公司股權之人士(於本通函刊發前)不可撤回地承諾投票贊成或反對清洗豁免。

9. 訴訟

於二零零八年七月，一獨立承建商在中國對本公司的全資附屬公司中實投資有限責任公司發起兩宗法律訴訟，要求收回若干建築項目的未償付合約費用及當中的利息合共人民幣4,721,971.85元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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。

10. 重大合約

於緊接公佈日期前兩年內及截至最後實際可行日期，經擴大集團成員公司曾訂立以下屬於或可能屬於重大之合約(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)水泥有限公司及中國誠通發展集團有限公司就成立及經營葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「合營公司」)而於二零零六年十月十二日訂立之認購及股東協議(「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；
- (b) 由誠通水泥及本公司的全資附屬公司世亞置業有限公司(「世亞」)(作為賣方)與合營公司(作為買方)就轉讓海南礦業有限公司的全部已發行股本而於二零零六年十月十二日訂立的有條件買賣協議(「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；

- (c) 由本公司、World Gain 與東英亞洲有限公司就根據於記錄日期每持有十股股份可獲發三股供股股份的比例，按每股供股股份港幣0.33元（須於接納時繳足）發行不少於601,057,490股及不多於619,141,490股每股面值港幣0.1元的供股股份之本公司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）；
- (d) 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；
- (e) 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%）；
- (f) 由嘉成企業發展有限公司（「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」，西安富祥房地產開發有限公司（「西安中國公司」）之48%股本權益之當時擁有人）就有關收購西安中國公司註冊資本52%（「西安收購事項」）相關的所訂立日期為二零零七年一月十一日之承諾書；
- (g) 由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元進行西安收購事項；
- (h) 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」）；
- (i) 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)；
- (j) 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權證時，中實在此情況下之權利；
- (k) 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；
- (l) 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%；
- (m) 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；
- (n) 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公司於二零零八年三月二十八日就昌和國際有限公司向湖州萬港公司注資人民幣104,800,000元訂立的協議；
- (o) 于炳瀚(「代理人」，屬於獨立第三方的個別人士，代表中實及獨立第三方北京世紀尊博投資有限公司(「合營夥伴」)行事)、諸城市國有資產經營總公司(「諸城國有資產」)及諸城市土地儲備中心(「諸城土地儲備」)就確認以代價人民幣59,759,400元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「土地A」)的投標而於二零零八年七月二十一日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城泰豐置地有限公司(「諸城泰豐」)就澄清土地A的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；

- (p) 代理人(代表中實及合營夥伴行事)、諸城國有資產及諸城土地儲備就確認以代價人民幣114,000,000元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「土地B」)的投標而於二零零八年七月二十一日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城鳳凰置地有限公司(「諸城鳳凰」)就澄清土地B的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；
- (q) 代理人(代表中實及合營夥伴行事)、諸城國有資產及諸城土地儲備就確認以代價人民幣75,000,000元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「土地C」)的投標而於二零零八年七月二十一日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城港龍置地有限公司(「諸城港龍」)就澄清土地C的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；
- (r) 中實及合營夥伴就持有及開發土地A、土地B及土地C而分別成立的諸城泰豐、諸城鳳凰及諸城港龍的合營合同及細則，各由中實及合營夥伴於二零零八年七月三十一日訂立；
- (s) 代理人(代表中實及合營夥伴行事)、諸城國有資產及諸城土地儲備就確認以代價人民幣10,835,415元贏得位於中國山東省諸城市的一塊土地(「土地D」)的投標而於二零零八年八月八日簽署的完成確認書(經相同訂約方及諸城鳳凰就澄清土地D的投標及開發的若干條款而於二零零八年八月二十五日簽署的函件所補充)；
- (t) 第一份原買賣協議；
- (u) 第二份原買賣協議；
- (v) 第一份買賣協議之第一份補充協議；及
- (w) 第二份買賣協議之第一份補充協議。

11. 專家資歷

以下為曾於本通函發表意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
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

聯昌國際	可從事證券及期貨條例下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供建議)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後實際可行日期，保柏國際評估有限公司、戴德梁行有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，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)。

12. 同意書

保柏國際評估有限公司、戴德梁行有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行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。

13. 競爭業務

於最後實際可行日期，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。

14. 備查文件

下列文件由二零零八年十一月二十九日起至股東特別大會之日(包括該日)期間於一般辦公時間內(不包括星期六、星期日及香港公眾假日)在(i)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；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)及(iii)本公司網站www.irasia.com/listco/hk/chengtong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) 誠通香港及誠通控股之公司組織章程大綱及細則；
- (3) 獨立董事委員會致獨立股東意見之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (4) 聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件，全文載於本通函「聯昌國際函件」一節；
- (5) 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；
- (6) 本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告；

- (7) 德勤•關黃陳方會計師行所編製湖州萬港公司於二零零五年十二月二日(成立日期)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年度之會計師報告，載於本通函附錄二；
- (8) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團及湖州萬港公司之備考資產負債表、備考收益表及備考現金流量表發出之報告，載於本通函附錄三；
- (9) 德勤•關黃陳方會計師行所編製誠通實業於二零零七年六月十五日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年八月三十一日止八個月之會計師報告，載於本通函附錄四；
- (10) 德勤•關黃陳方會計師行所編製大豐海港公司於二零零五年十二月二十九日(成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間、截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年八月三十一日止八個月之會計師報告，載於本通函附錄五；
- (11) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考資產負債表發出的報告，全文載於本通函附錄六；
- (12) 戴德梁行有限公司就本集團將收購的物業權益發出之物業估值報告，載於本通函附錄七；
- (13) 戴德梁行有限公司就本集團的物業權益發出之物業估值報告，載於本通函附錄八；
- (14) 保柏國際評估有限公司就本集團的物業權益發出之物業估值報告，載於本通函附錄九；
- (15) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約之副本；
- (16) 本附錄「同意書」一段所述由保柏國際評估有限公司、戴德梁行有限公司、聯昌國際及德勤•關黃陳方會計師行發出之同意書；
- (17) 本公司於二零零八年五月二十九日刊發之通函；
- (18) 本公司於二零零八年八月二十一日刊發之通函；及
- (19) 本通函。

15. 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) 本公司之公司秘書為利菁女士，彼乃特許秘書及行政人員公會會員，同時亦為香港特許秘書公會會員及英國特許會計師公會資深會員。
- (4) 本公司合資格會計師為陳月貴女士，*FCPA FCCA*。
- (5) 誠通香港之註冊地址位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心15樓1507室，而誠通控股之註冊地址位於中國北京市豐台區西南四環路188號第6段第17座。誠通香港為誠通控股之全資附屬公司，而誠通控股為中國中央人民政府國有資產監督管理委員會直接擁有之國有企業。誠通香港之董事為馬正武先生及張國通先生，而誠通控股之董事為馬正武先生、洪水坤先生、李耀強先生、王文澤先生、杜昌燾先生、陶瑞先生、董志華先生、張秋生先生及唐國良先生。
- (6) 聯昌國際之註冊地址位於香港中環皇后大道中28號中匯大廈25樓。

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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：217)

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十二月十六日星期二上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳一至三號室召開股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過以下將以本公司普通決議案方式提呈之決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准本公司(作為買方)、中國誠通香港有限公司(「誠通香港」，作為賣方)與中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」，作為賣方之保證人)於二零零八年十月十五日就由本公司收購於第一份買賣協議完成前將在英屬處女群島註冊成立之兩家公司之全部已發行股本訂立之買賣協議(經本公司、誠通香港及誠通控股於二零零八年十月二十七日訂立之補充協議所補充)(「第一份買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及協議項下擬進行之交易；
- (b) 批准於完成本通函所載第一份買賣協議後按本公司於二零零八年十一月二十九日刊發之通函(「通函」)，註有「B」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)所述及在第一份買賣協議之條款規限下發行代價股份(定義見通函)；
- (c) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司採取彼等認為落實及／或使第一份買賣協議之條款生效所必須或權宜之所有步驟；及
- (d) 授權董事代表本公司就彼等認為根據第一份買賣協議預計進行之事宜所產生、從屬於或關於第一份買賣協議預計進行之事宜而簽立所有該等其他文件、文據及協議及採取一切等行動或事情，以及同意對第一份買賣協議之任何條款作出董事認為性質並不屬重大及符合本公司利益之任何修訂。」

股東特別大會通告

2. 「動議

- (a) 批准本公司(作為買方)、誠通香港(作為賣方)與誠通控股(作為賣方之保證人)於二零零八年十月十五日就由本公司收購於第二份買賣協議完成前將在英屬處女群島註冊成立之一家公司之全部已發行股本訂立之買賣協議(經本公司、誠通香港及誠通控股於二零零八年十月二十七日訂立之補充協議所補充)(「**第二份買賣協議**」)(註有「**C**」字樣之協議副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及協議項下擬進行之交易；
 - (b) 批准於完成本通函所載第二份買賣協議後按通函所述及在第二份買賣協議之條款規限下發行代價股份(定義見通函，(註有「**B**」字樣之副本已呈交大會，並經大會主席簡簽以資識別))；
 - (c) 授權董事代表本公司採取彼等認為落實及／或使第二份買賣協議之條款生效所必須或權宜之所有步驟；及
 - (d) 授權董事代表本公司就彼等認為根據第二份買賣協議預計進行之事宜所產生、從屬於或關於第二份買賣協議預計進行之事宜而簽立所有該等其他文件、文據及協議及採取一切行動或事情，以及同意對第二份買賣協議之任何條款作出董事認為性質並不屬重大及符合本公司利益之任何修訂。」
3. 「**動議**待執行理事(定義見通函)向一致行動集團(定義見通函)授予清洗豁免(定義見通函)，以及清洗豁免所附帶由執行理事所施加之任何條件獲達成後，批准根據《香港公司收購及合併守則》(「**收購守則**」)第26條豁免註釋附註1之豁免，豁免一致行動集團在收購守則第26.1條下產生因根據第一份買賣協議(定義見上文1號決議案)及第二份買賣協議(定義見上文2號決議案)向誠通香港(定義見上文1號決議案)配發及發行代價股份(定義見通函)而須向本公司證券持有人提出強制全面收購建議以收購本公司之證券(不包括一致行動集團已擁有者)之任何責任。」

股東特別大會通告

4. 「動議批准藉增設1,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股，將本公司法定股本由港幣500,000,000元增至港幣600,000,000元。」

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
董事總經理
王洪信

香港，二零零八年十一月二十九日

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. 代表委任表格連同經簽署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。