

---

## 此乃要件

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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全部股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

### 主要交易：

### 關於出售一家附屬公司

---

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

本公司將於二零零六年五月二十九日星期一上午十時正假座香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓2904-2907室召開股東特別大會，有關大會通告載於本通函第86頁至第88頁。不論

閣下能否親身出席大會，敬請閣下按照列印之指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交回，惟無論如何務請於大會（或其任何續會）召開時間前最少四十八小時前交回本公司之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46樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會（或其任何續會），並於會上投票。

二零零六年五月九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 出售協議 .....	5
3. 賣方及晁業集團之資料 .....	9
4. 出售事項之財務影響 .....	10
5. 進行出售事項之理由及所得款項用途 .....	10
6. 一般資料 .....	10
7. 股東特別大會 .....	11
8. 以點票方式表決之程序 .....	11
9. 推薦意見 .....	12
10. 其他資料 .....	12
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	13
附錄二 — 一般資料 .....	79
股東特別大會通告 .....	86

---

## 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：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	按照出售協議（或正式協議（如已訂立））完成出售事項
「代價」	指	買方須就購入出售股份及出售貸款支付之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司按照出售協議之條款及條件向買方（或其指定之全資附屬公司）出售其於冕業之全部股權
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零零六年一月十一日訂立之有條件協議
「東海商業中心第二期」	指	中國上海市黃浦區延安東路618號東海商業中心第二期
「股東特別大會」	指	本公司就批准（其中包括）出售事項將於二零零六年五月二十九日星期一上午十時舉行之股東特別大會，有關大會通告載於本通函第86頁及第88頁

---

## 釋 義

---

「正式協議」	指	賣方與買方(或其指定之全資附屬公司)將訂立之正式協議,當中將落實出售協議之主要條款及訂約各方協定之其他條款
「Goodwill Overseas」	指	Goodwill (Overseas) Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司,由冕業及多名獨立第三方分別擁有32%及餘下68%權益
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士毫無關連之獨立人士
「最後實際可行日期」	指	二零零六年四月二十八日,即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「冕業」	指	冕業有限公司,於香港註冊成立之公司,為本公司透過(其中包括)賣方間接持有之全資附屬公司
「買方」	指	逸堅有限公司,於香港註冊成立之公司
「出售貸款」	指	由賣方或代表賣方向冕業墊支之免息股東貸款,於出售協議日期,本金額約為港幣181,223,226元

---

## 釋 義

---

「出售股份」	指	冕業股本中每股面值港幣1.00元之10,000股已發行股份，即冕業之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	成洋有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，本通函內之美元概以1.00美元兌港幣7.80元之匯率換算為港幣，惟僅供說明用途。

本通函內之有關換算並不代表任何港幣或美元之金額可能已按或可按上述匯率或任何其他匯率換算或進行換算。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

**執行董事：**

張國通先生 (副主席兼董事總經理)  
王洪信先生

**註冊辦事處：**

香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
29樓  
2904-2907室

**非執行董事：**

馬正武先生 (主席)  
洪水坤先生  
徐震女士  
顧來雲先生

**獨立非執行董事：**

鄺志強先生  
徐耀華先生  
勞有安先生

敬啟者：

**主要交易：**

**關於出售一家附屬公司**

**1. 緒言**

本公司於二零零六年二月七日刊發公佈，宣佈賣方與買方已訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購入出售股份及出售貸款，代價為24,701,754美元（相等於約港幣192,673,681元）。出售事項按出售協議之條款及條件進行。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會上批准方始作實。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之其他資料，以及向閣下發出股東特別大會通告以酌情批准出售事項。

### 2. 出售協議

#### a. 日期

二零零六年一月十一日

#### b. 訂約各方

賣方：成洋有限公司，本公司之全資附屬公司

買方：逸堅有限公司，於香港註冊成立之公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方之主要業務為投資控股，而其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### c. 將予出售之資產

出售股份（即冕業全部已發行股本）及出售貸款。

冕業為本公司透過（其中包括）賣方間接持有之全資附屬公司，為Goodwill Overseas 32%權益之登記擁有人，而Goodwill Overseas餘下之68%權益則由其他六名獨立第三方股東擁有。

出售事項完成後，本公司將不再持有冕業任何權益，而冕業將不再為本公司之附屬公司。

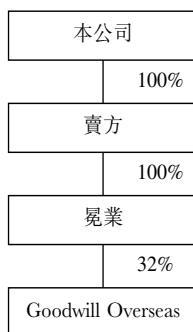
---

## 董事會函件

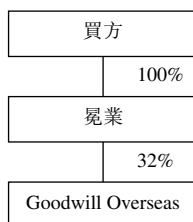
---

下圖列示緊隨進行出售事項前後之股權架構：

### 進行出售事項前



緊隨進行出售事項後 (不計及下文第e(2)段所述買方可能收購之 *Goodwill Overseas* 任何權益)



### d. 代價

代價為24,701,754美元 (相等於約港幣192,673,681元)，將由買方按下列方式支付：

- (1) 按金561,403美元 (相等於約港幣4,378,943元) 須於出售協議日期起計5個工作天內支付，並將由買方之律師 (作為保證金保存人) 持有直至買方進行令人信納之盡職審查為止。上述按金已於二零零六年一月六日支付；
- (2) 另一筆按金4,500,000美元 (相等於約港幣35,100,000元) 則於買方進行令人信納之盡職審查，以及於出售協議日期或賣方於股東特別大會通過批准出售事項之股東決議案當日 (以較後者為準) 起計3個月內簽訂正式協議後，方須支付；及



---

## 董事會函件

---

- (3) 餘額合共19,640,351美元(相等於約港幣153,194,738元)須於正式協議日期起計6個月內支付。

董事確認,代價乃經出售協議訂約各方參照冕業於二零零五年十二月三十一日之未經審核負債淨額約港幣11,886,130元(於冕業根據香港會計準則及香港財務報告準則編製之管理賬目中顯示)及於出售協議日期約港幣181,223,226元之出售貸款後按公平磋商原則釐定,而代價較冕業於二零零五年十二月三十一日之未經審核負債淨額高出約港幣204,559,811元。

### e. 出售事項之條件

出售事項須待達成下列各項後方可作實:

- (1) 根據上市規則之規定及按照出售協議之條款,股東於股東特別大會上通過決議案批准出售事項(就此而言,賣方須促使本公司之主要股東(定義見上市規則) World Gain Holdings Limited 於股東特別大會上投票贊成批准出售事項之決議案)
- (2) Goodwill Overseas 其他股東(或彼等之實益擁有人)與買方(或其指定之全資附屬公司)於完成前以買方信納之方式就出售彼等於 Goodwill Overseas之權益訂立協議
- (3) 買方進行令人信納之盡職審查

就上文條件(2)而言,Goodwill Overseas其中一名持有其25%權益之股東信納於二零零六月一月十九日與買方就出售Goodwill Overseas 25%權益而訂立一項協議。其他持有Goodwill Overseas餘下權益之股東進行之出售,毋須遵守上文出售協議項下條件(2)之規定。其他條件於最後實際可行日期尚未達成。

### f. 其他條款

買方有權按買方已支付代價之比例金額，合理分佔於出售協議日期至完成期間來自東海商業中心第二期（位於中國上海黃浦區延安東路618號之多層商業大樓）之租金收入；而倘未能達成上文第e段所載之條件，則有關租金收入可於扣除根據買方支付之金額按六個月香港銀行同業拆息另加年利率2.5厘計算之金額後退還予冕業。上述租金收入指下文「賣方及冕業集團之資料」一節所述由興南置業發展有限公司償還所欠負Goodwill Overseas之款項，乃來自東海商業中心第二期之租金收入。

倘東海商業中心第二期於出售協議日期起計12個月內出售予第三方，而出售之價格使得冕業有權收取股息及股東貸款還款而該價格超逾代價，則賣方及買方可各自分佔超逾代價金額之50%。上述冕業可能收取之股息指在下文「賣方及冕業集團之資料」一節所述興南置業發展有限公司須償還所欠負Goodwill Overseas之款項（乃來自出售東海商業中心第二期）之情況下，由Goodwill Overseas向冕業所宣派之股息。

買方有權於完成前委任一名董事加入Goodwill Overseas之董事會。倘買方未能落實完成，獲委任之董事則須辭任。

賣方與買方（或其指定之全資附屬公司）將於出售協議日期起計3個月內簽訂正式協議，當中載有出售協議主要條款及訂約各方協定之其他條款。

### g. 完成

完成須於正式協議日期起計六個月內落實。

正式協議將於出售協議日期起計3個月內簽訂，或於賣方股東於股東特別大會上透過決議案批准出售事項日期起計3個月簽訂（視日期較後者而定）。

---

## 董事會函件

---

### 3. 賣方及冕業集團之資料

賣方為本公司之全資附屬公司，其主要業務為持有本集團之投資，其一為於冕業之全部權益。冕業主要從事投資控股。冕業之唯一投資為其於Goodwill Overseas之32%權益。

除下文所述給予興南置業發展有限公司之貸款外，Goodwill Overseas目前並無從事任何業務。

於二零零四年十二月三十一日，興南置業發展有限公司（東海商業中心第二期95%權益之最終實益擁有人）欠負Goodwill Overseas本金額約69,173,248美元（相等於約港幣539,551,334元），有關欠款為無抵押及免息，並墊支予興南置業發展有限公司以發展東海商業中心第二期。東海商業中心第二期餘下5%權益之最終實益擁有人為一名獨立第三方。興南置業發展有限公司為Goodwill Overseas實益擁有人之一，持有Goodwill Overseas約10%權益。除買方於二零零六年一月十九日訂立之協議（如上文2(e)段所述），收購Goodwill Overseas約25%權益外，買方與Goodwill Overseas及興南置業發展有限公司並無關係。東海商業中心第二期現時並未抵押或押記，其登記擁有人為上海興泰房地產開發有限公司（一家於中國註冊成立之公司，由興南置業發展有限公司及上述獨立第三方分別實益擁有95%權益及餘下5%權益）。

下表載列冕業截至二零零四年三月三十一日止年度、截至二零零四年十二月三十一日止九個月及截至二零零五年十二月三十一日止十二個月之未經審核財務資料（於冕業根據香港會計準則及香港財務報告準則編製之管理賬目中顯示）：

	截至 二零零四年 三月 三十一日止 年度 約港幣千元	截至 二零零四年 十二月 三十一日止 九個月 約港幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日止 十二個月 約港幣千元
除稅及少數股東權益前虧損	20	23	72
虧損淨額	20	23	72
負債淨額	<u>11,791</u>	<u>11,814</u>	<u>11,886</u>

#### 4. 出售事項之財務影響

本公司預期出售事項於二零零五年十二月三十一日之收益約為港幣31,593,000元，此收益乃假設出售事項於二零零五年十二月三十一日完成，並根據此項投資於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值約港幣161,080,000元計算，僅供說明用途。

根據本公司於二零零五年十二月三十一日於Goodwill Overseas之經審核投資總額賬面值約港幣161,080,000元，出售事項預計帶來港幣31,593,000元收益。本集團流動資產將增加港幣31,593,000元，對本集團之負債並無影響。出售事項預計不會對本集團未來盈利構成任何不利影響。

#### 5. 進行出售事項之理由及所得款項用途

董事認為，出售事項乃本公司以就上述冕業之財務資料對本公司而言屬合理之價格變現其投資之良機。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項對本公司而言乃按一般商業條款訂立，而出售事項之條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

本集團擬將出售事項所得款項淨額約港幣190,000,000元用作本集團之額外營運資金。於本通函日期，本集團尚未物色動用出售事項所得款項淨額之投資目標。

#### 6. 一般資料

本集團之主要業務為在香港及中國從事（其中包括）物流及貿易業務、物業投資及發展以及策略性投資。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會上批准方始作實。本公司獲買方確認，買方或其任何聯繫人士概無持有任何股份。因此，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

## 7. 股東特別大會

董事將於二零零六年五月二十九日星期一上午十時正假座香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓2904-2907室召開股東特別大會以考慮並酌情批准出售事項。股東特別大會通告載於本通函第86頁至第88頁。

股東特別大會上適用之代表委任表格已隨函附上。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，敬請閣下按照列印之指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交回，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前最少四十八小時送達本公司之股份過戶登記處香港分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46樓。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），並於會上投票。

## 8. 以表決方式點票之程序

根據本公司之章程細則第76條，在大會上提呈大會投票表決之決議案均以舉手方式投票，除非（宣佈舉手投票結果之前或之時或撤回其他以點票方式投票之要求時）以下人士要求以點票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於會上投票並親身出席之股東（倘股東為公司，其正式獲授權代表）或受委代表；或
- (c) 佔全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一位或多位股東，不論為親身出席之股東（倘股東為公司，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投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該權利之股份實繳股款總額十分之一之一位或多位股東，不論是親身出席之股東（倘股東為公司，其正式獲授權代表）或其受委代表。

---

## 董事會函件

---

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

### 9. 推薦意見

董事推薦股東投票贊成即將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案。敬請閣下決定是否投票贊成或反對即將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案前，先細閱此等函件。

### 10. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
董事總經理  
張國通  
謹啟

二零零六年五月九日

## 1. 財務摘要

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度及過去兩個財政年度之已公佈經審核業績及資產與負債概要（摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報之財務資料概要及適當將其重列）。

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列)	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 千港元 (重列)
<b>業績</b>			
營業額	253,772	210,992	175,050
本公司股東應佔(虧損)溢利	(45,997)	99,714	44,158
	於十二月三十一日 二零零五年 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
<b>資產與負債</b>			
物業、廠房及設備	55,650	77,022	76,321
投資物業	86,400	84,870	194,796
發展中物業	—	—	—
無形資產	—	—	—
於聯營公司之權益	263	264	525
應收聯營公司款項	—	174,832	197,220
流動資產	551,819	291,518	64,811
總資產	694,132	628,506	533,673
流動負債	(403,106)	(191,248)	(147,876)
少數股東貸款	—	(3,978)	(100,807)
銀行貸款—於一年後到期	—	(94,300)	—

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零五年	二零零四年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他貸款－於一年後到期	–	–	(63,236)
遞延稅務負債	(5,694)	(6,599)	(10,240)
總負債	(408,800)	(296,125)	(322,159)

## 2. 債項

於二零零六年二月二十八日（即本通函付印前就確定本債項聲明所載資料而言之最後實際可行日期），本集團之總貸款約為港幣4,380萬元，包括少數股東貸款約港幣398萬元、短期有抵押銀行借貸約港幣1,762萬元、其他短期無抵押貸款約港幣720萬元及即時控權實體貸款約港幣1,500萬元。

短期有抵押借貸以本集團賬面淨值總額為約港幣918萬元之廠房及機器作抵押。

除上文或於此披露者以及集團內部公司間負債外，本集團於二零零六年二月二十八日營業時間結束時並無任何已發出及尚未償還或同意發出之借貸資本、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、任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 本集團之財務及營業前景

誠如本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度財務業績所述，本集團順利完成位於北京的住宅發展項目，使得本集團的房地產業務有了一個良好的開端。本集團預期，受益於居民收入的提高及城市化進程的持久和加速發展，中國內地的商業及住宅房地產，物流地產等需求仍將不斷壯大。這些需求將為本集團未來發展帶來巨大商機。

本集團之最終控股股東中國誠通控股公司（「誠通控股」），是國內最大的倉儲物流綜合服務企業，並於二零零五年被中國國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）確定為國有資產經營公司試點，將在中央企業結構調整中承擔重要職能。截至



二零零五年十二月三十一日止年度，國資委已將數家中央企業的工廠劃撥誠通控股進行資產管理。在此背景下，本集團將結合誠通控股的資產管理和倉儲物流業務優勢，繼續出售非核心業務資產，以集中資源全力發展房地產與土地資源開發業務。

#### 4. 營運資金

董事認為考慮到出售事項之所得款項以及本集團之內部資源，本集團具備足夠營運資金足以撥付目前所需。

#### 5. 管理層討論及分析

##### 物業投資

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

於二零零六年一月，本集團透過其全資附屬公司訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售東海商業中心第二期一間全資下屬公司冕業有限公司之全部股權及股東貸款，代價為2,470萬美元(相等於約港幣19,300萬元)。冕業有限公司間接持有位於上海的一棟甲級辦公樓的權益投資。該協議完成後，預計可大幅增加本公司的流動資產。

## 策略投資

於二零零五年十二月三十一日止年度內，受中國內地水泥行業整體不景氣影響，蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）錄得營業額4,600萬港元（截至二零零四年十二月三十一日止九個月：8,200萬港元）及經營虧損港幣600萬元。由於某些特定生產設施停產，蘇州南達亦錄得一次性物業、廠房與設備估值損失。蘇州南達已採取大幅裁員等一系列措施以控制成本，減少虧損。隨着中國水泥行業的逐步穩定，蘇州南達之運營狀況已於近期得到改善。

## 貿易業務

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

## 業績分析

截至二零零五年十二月三十一日之財政年度，本集團之經審計扣除少數股東權益前綜合虧損港幣4,600萬元，（截至二零零四年十二月三十一日九個月（「去年同期」）：盈利港幣10,000萬元）。每股虧損港元2.7仙。由於本集團主要業務之一的北京住宅項目部分銷售收入得以確認，本集團營業額為港幣2.5億元，較去年同期上升20%，而毛利則由去年同期港幣100萬元上升至1,100萬元。同時，本集團之策略投資蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）由於繼續受到中國內地水泥行業不景氣的影響而錄得銷售額下降，並因部分生產設備停產而錄得港幣約2,400萬元之廠房及設備估值虧損。

於二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團繼續執行嚴格的財務及成本控制措施以減低行政及營運費用。

## 財務資源

### 流動資金及資金資源

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

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

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度內並無額外發行任何股份（二零零四年十二月三十一日：無）。

### 資本負債比率

於二零零五年十二月三十一日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣4,400萬元，及總資產約港幣6.94億元為基準計算之資本負債比率為0.06。

### 資產抵押

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

### 財務政策

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

### 人力資源

於二零零五年六月三十日，本集團共僱用203名僱員，其中14名受僱於香港，189名受僱於國內。員工薪酬乃根據其職責性質釐定，並按目前市場趨勢以保持競爭力。

## 6. 經審核綜合財務報表摘要

- (a) 以下為摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度年報之本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表及其相關附註。

## 綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
營業額	7	253,772	210,992
銷售成本		(243,187)	(209,732)
毛利		10,585	1,260
其他收益		7,429	1,767
分銷成本		(6,585)	(1,216)
行政費用		(27,857)	(24,289)
物業、廠房及設備之減值虧損		(23,780)	(9,473)
投資物業之確認估值虧絀	15	–	(6,262)
法律索償撥備	25	(8,698)	(32,792)
融資成本	8	(1,407)	(1,787)
出售附屬公司收益		–	162,989
應佔聯營公司業績		(1)	(261)
除稅前(虧損)溢利		(50,314)	89,936
稅項	9	(3,371)	4,205
年內/期內(虧損)溢利	10	<u>(53,685)</u>	<u>94,141</u>
應佔：			
本公司股東		(45,997)	99,714
少數股東權益		(7,688)	(5,573)
		<u>(53,685)</u>	<u>94,141</u>
每股(虧損)盈利 基本	12	<u>(2.73) 港仙</u>	<u>5.91 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>5.90 港仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

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

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
		403,106	195,226
流動資產淨值		148,713	96,292
總資產減流動負債		291,026	433,280
非流動負債			
有抵押之銀行貸款			
— 於一年後到期	29	—	94,300
遞延稅項	30	5,694	6,599
		5,694	100,899
資產淨值		285,332	332,381
股本及儲備			
股本	32	168,710	168,710
儲備		84,356	124,309
股東應佔之股本權益		253,066	293,019
少數股東權益		32,266	39,362
		285,332	332,381

## 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

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

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元			
二零零四年四月一日										
— 如前列	168,710	939,273	402	284	565	—	(920,014)	189,220	22,294	211,514
— 會計政策變動之影響 (附註3)	—	—	—	—	—	234	(234)	—	—	—
— 如重列	168,710	939,273	402	284	565	234	(920,248)	189,220	22,294	211,514
收購一家附屬公司增添 期內溢利及確認之 總收益 / (虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	22,641	22,641
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	—	—	—	—	—	4,085	—	4,085	—	4,085
二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	168,710	939,273	402	284	565	4,319	(820,534)	293,019	39,362	332,381
匯兌調整	—	—	—	1,652	—	—	—	1,652	592	2,244
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(45,997)	(45,997)	(7,688)	(53,685)
年內確認之總收益 / (虧損)	—	—	—	1,652	—	—	(45,997)	(44,345)	(7,096)	(51,441)
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	—	—	—	—	—	4,392	—	4,392	—	4,392
二零零五年十二月三十一日	<u>168,710</u>	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>1,936</u>	<u>565</u>	<u>8,711</u>	<u>(866,531)</u>	<u>253,066</u>	<u>32,266</u>	<u>285,332</u>

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



## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
經營業務產生之現金流量		
除稅前(虧損)溢利	(50,314)	89,936
就以下項目調整：		
利息收入	(1,882)	(22)
利息開支	1,407	1,787
法律索償撥備增加	8,698	32,792
出售附屬公司收益	-	(162,989)
應佔聯營公司業績	1	261
就已授出購股權確認之開支	4,392	4,085
出售物業、機器及設備之虧損	1,009	2,366
物業、機器及設備折舊	3,217	4,541
投資物業已確認重估虧絀	-	6,262
物業、機器及設備已確認減值虧損	23,781	9,473
未計營運資金變動前經營現金流量	(9,692)	(11,508)
存貨減少	4,578	2,697
發展中物業增加	(6,888)	(6,663)
貿易及其他應收款項增加	(12,793)	(3,453)
應收票據減少	695	8,992
應收少數股東款項增加	(22)	-
貿易及其他應付款項減少	(40,142)	(18,822)
物業銷售收取之按金增加	189,435	19,156
應付少數股東款項減少	-	(3,799)
經營業務產生(耗用)之現金流量	125,172	(13,400)
已付香港利得稅	(298)	-
已付中國企業所得稅	(6,398)	(765)
經營活動產生(耗用)之現金流量淨額	118,476	(14,165)

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
投資活動產生之現金流量		
購買及出售附屬公司(扣除收購/ 出售之現金及現金等值項目)	-	71,830
出售物業、機器及設備所得款項	2,551	35
添置物業、機器及設備	(7,830)	(20,289)
償還應收聯營公司款項	13,752	22,388
已收利息	2,502	265
投資活動產生之現金淨額	10,975	74,229
融資活動產生之現金流量		
籌集銀行貸款	-	28,290
(墊付)償還應收關連公司款項	(262)	3,980
償還銀行貸款	(94,300)	(1,178)
償還其他貸款	-	(28,529)
已付利息	(5,583)	(5,300)
融資活動耗用之現金淨額	(100,145)	(2,737)
現金及等同現金項目增加淨額	29,306	57,327
於年初/期初之現金及等同現金項目	86,082	28,755
外幣滙率變動影響	(330)	-
於年末/期末之現金及等同現金項目， 代表銀行結存及現金	115,058	86,082

## 財務報告附註

截至二零零五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。其附屬公司主要業務載於附註16。

財務報表以港元呈列，其為本公司之功能貨幣。

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

### 2. 採用新訂及修訂香港財務報告準則／會計政策變動

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

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

### 以股份為基礎之付款

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」，「以股份為基礎之付款」規定，當本集團以股份或股份權利作為購買貨品或取得服務之代價（「股本結算交易」）將須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響乃關乎本公司董事、僱員及其他參與方購股權於購股權授出日期釐定之公平價值，須於歸屬期內支銷。於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使後才確認該等購股權之財務影響。就於二零零五年一月一日前授出之購股權而言，本集團並無根據相關之過渡性條文，對於二零零二年十一月七日或以前授出之購股權及於二零零二年十一月七日以後授出而於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日以後授出而並未於二零零五年一月一日歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。比較數字已予重列。（見附註3財務影響）。

### 財務工具

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

### 財務資產及財務負債分類及計量

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

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

### 投資物業

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

### 有關投資物業之遞延稅項

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

### 3. 採納新訂及修訂香港財務報告準則及會計政策變動之影響概要

上文所述之會計政策變動對本年度及過往期間之業績之影響如下：

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對二零零六年一月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對二零零五年十二月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對二零零六年三月一日或之後起計之會計期間生效。

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



#### 4. 主要會計政策

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

財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

##### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

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

本集團內各公司之間一切重大交易及結存於編製綜合賬目時對銷。

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

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與本集團於其中的權益分開識別。少數股東權益包括在原業務合併日期的有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與本集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

## 收益之確認

收入乃根據已收或應收代價的公平值計算，並指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項，且已扣除折扣及相關銷售稅。

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉換之時確認。

日常業務過程中物業之銷售收入（包括發展物業樓花銷售收入）乃於以下所有條件達成後確認：

- 物業擁有權之重大風險及回報已轉移予買家；
- 並無延續一般與擁有權有關程度之管理參與，亦無保留物業之有效控制；
- 收入款項可以可靠地計量；
- 有關交易的經濟效益有可能流向本集團；及
- 交易產生或將產生之成本可以可靠地計量。

租金收入包括根據經營約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按實際適用利率計算，而實際利率乃透過金融資產之預期可用年期內以預計收取現金折讓至該資產之賬面淨值之利率。

投資股息收入於股東收取權確立時確認。

## 投資物業

投資物業於首次確認時按成本（包括所有有關的直接支出）計量。於首次確認後，投資物業按公平值入賬。公平值變動所產生的收益或虧損直接確認有關損益表產生期內之損益。

## 物業、機器及設備

物業、機器及設備（在建工程除外）按成本減累積折舊及可辨別減值虧損列賬。

在建工程於完工及達致其擬定用途後，方進行折舊。

物業、機器及設備（在建工程除外）之成本撇銷是以直線法於其估計可使用年期計算提撥折舊。主要年率如下：

樓宇	1.67%至3.60%
廠房及機器	5%至20%
傢俬及設備	10%至20%
汽車	20%

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、機器及設備不再確認。因不再確認而得的收益或虧損（按該項資產的淨出售收入及其賬面值的差額計算）於該年度的損益表入賬。

## 附屬公司

於附屬公司之投資乃按原值減可辨別減值虧損撥備列入本公司之資產負債表。

### 於聯營公司之投資

聯營公司之業績及資產及負債採用權益會計法納入綜合資產負債表；惟若投資劃分為持有作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止業務的非流動資產」入賬。按照權益法，聯營公司的權益是按成本及於收購後集團應佔損益和權益的變動扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於聯營公司應佔的權益（包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益），集團應不再確認應佔的虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於集團須受法律或約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

### 持有作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值可通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該項非流動資產將分類為持作出售項目。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

分類為持作出售項目之非流動資產，乃按資產過往賬面值及公平值（以較低者為準）扣減銷售成本計算。

### 存貨

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

### 發展中以供將來銷售物業／持作銷售物業

發展中以供將來銷售物業／持銷售物業按成本值或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。

### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（需經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產）之應佔直接借貸成本撥充作該等資產之部份成本之資本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時有關借貸成本將不再撥充資本。從特定借貸待支付有關合資格資產前所作出之短暫投資，所得收入須在撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生時即於損益表中確認。

### 減值

本集團會於每年結算日審閱資產賬面值，以確認是否有跡象顯示該等資產可能減值。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產賬面值減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲得撥回，則資產賬面值增至其經修訂估計可收回款額，但增加後之賬面值不會超過以往年度如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

## 稅項

利得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於年內／期內應課稅溢利。應課稅溢利與損益表內之純利不同，原因在於不包括其他期間應課稅或可扣稅之收益或開支，亦不包括免扣或扣稅項目。本集團本期稅項乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項乃指就資產及負債於財務報告中之賬面值及應課稅溢利採用相應稅基之差額而計算預期應付或可收回之稅項。遞延稅項採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般確認為一切應課稅臨時差額，而遞延稅項資產在其應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額情況下確認。倘商譽（或負商譽）產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認（除業務合併外）對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產之情況不再存在時，作出扣減。

遞延稅項按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項自損益表扣除或計入，惟直接計入股本或自股本扣除之相關項目除外，在該等情況下，遞延稅項亦於股本中處理。

## 外幣

於編製每間個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣（外幣）與實體的功能貨幣不同，則以其功能貨幣（實體經營業務的主要經濟環境）按交易日期適用的匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣為面值的貨幣項目按結算日適用的匯率換算。外幣列值以公平值入賬的非貨幣項目，按釐定公平值日期適用匯率換算。惟外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予換算。

於結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差異，於其產生期間在損益賬內確認。於再換算以公平值入賬的非貨幣項目產生的匯兌差異則計入損益賬，惟因再換算有關收益及虧損直接於股本中確認的非貨幣項目時產生的差異則除外，於該情況下，其匯兌差異亦直接於股本中確認。

為呈列綜合財務報表的目的，本集團境外業務的資產及負債均以結算日適用匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。除非匯率在期內出現大幅波動，則在此情況下，以交易日當時之匯率換算，產生的匯兌差異確認為一個股本的獨立構成部份（換算儲備）。該匯兌差異於該境外業務被出售期間於損益賬內確認。

## 租約

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

經營租約之應付租金按租約年期以直線法在損益表中扣除。

## 金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（經損益賬按公平值入賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。

## 金融資產

本集團之金融資產主要分為貸款及應收款項。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

## 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬款、應收票據、銀行結存及現金應收少數股東／聯營公司／關聯公司款項）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。



### 現金及現金等價物

現金及現金等價物指承之價值變動風險輕微之手頭現金及活期存款。

### 金融負債及股本

本集團所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容，及金融負債和股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。本集團之金融負債列為其他金融負債。就金融負債及股本採納之會計政策載列如下：

#### 金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、中間控制股東貸款、應付少數股東款項、其他借貸及銀行借貸，應付有關連人士及董事之款項，初步按公平值計量，而其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

#### 撥備

若本集團因過往事件而存在現有的責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備指董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計，並於現值有重大影響時貼現至現值。

### 退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作供款於到期時支銷。

### 或然負債於業務合併

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

### 以股份為基礎之付款

#### 按股本結算以股份為基礎之付款

#### 購股權授予本公司之員工

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加（購股權儲備）。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權於屆滿日仍未獲行使或被放棄，過往確認於購股權儲備之數額將仍然保留於購股權儲備。

## 5. 估計不確定性之主要來源

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

### 購股權福利支出

購股權支出受畢蘇期權定價模式之限制及管理層於假設所用估計之不確定因素所規限。估計包括限提早行使購股權、購股權年期公開行使期間之預期期間及頻密程度以及其他購股權模式有關參數。

歸屬期末將歸屬之購股權涉及管理估計。倘歸屬期末之購股權數目有變，於損益表及購股權儲備確認之購股權福利數目則出現重大轉變。

### 物業、機器及設備減值

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

## 6. 財務風險管理目標及政策

本公司之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

## 貨幣風險

本集團以人民幣（「人民幣」）收取大部份收入。

人民幣不可自由匯兌。由於中華人民共和國（「中國」）政府可能實施控制，日後之人民幣匯率可能與現行或過往匯率有極大差異。此外，匯率亦可能受國內及國際經濟發展及政治變遷以及人民幣供求所影響。人民幣兌港幣升值或貶值對本集團經營業績可能帶來正面或負面影響。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，於有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

## 利率風險

本集團之現金流利率風險主要和定息銀行貸款有關。

本集團現時並無任何風險對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

## 信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等截至二零零五年十二月三十一日之債項，本集團承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內列示之貿易及其他應收款項之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層於每個結算日檢討每宗個別貿易債項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事會認為本集團之信貸風險已大幅降低。

## 集中風險

由於本集團大部份業務來自其最大客戶，故此本集團承受集中風險。

## 7. 營業額及分類資料

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

### 業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資、物業發展及投資控股。此五項業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。有關該等業務之分類資料呈列如下：

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度						
營業額						
分類營業額	<u>46,458</u>	<u>93,261</u>	<u>-</u>	<u>114,053</u>	<u>-</u>	<u>253,772</u>
業績						
分類業績	(30,069)	7	(1,588)	8,219	-	(23,431)
未分配企業開支						(25,475)
融資成本						(1,407)
應佔聯營公司業績					(1)	(1)
除稅前虧損						(50,314)
稅項						<u>(3,371)</u>
年內虧損						<u>(53,685)</u>
其他資料						
添置物業、機器及設備	7,731	-	-	97	2	7,830
物業、機器及設備之 減值虧損	23,780	-	-	-	-	23,780
物業、機器及設備之 折舊及攤銷	(2,854)	-	-	(90)	(273)	(3,217)
出售物業、機器及設備 之虧損	(986)	-	-	(23)	-	(1,009)
法律索償撥備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,698)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,698)</u>

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零五年十二月三十一日						
資產負債表						
資產						
分類資產	62,260	601	84,870	332,453	213,948	694,132
綜合資產總值						694,132
負債						
分類負債	(30,605)	(8)	(47,946)	(251,893)	(6,374)	(336,826)
未分配企業負債						(71,974)
綜合負債總額						(408,800)
截至二零零四年四月一日至 二零零四年十二月三十一日止期間						
營業額						
分類營業額	81,518	129,438	36	-	-	210,992
業績						
分類業績	(15,879)	45	(32,876)	(303)	(23)	(49,036)
未分配企業開支	(21,969)					
融資成本	(1,787)					
出售附屬公司之收益	-	-	162,989	-	-	162,989
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	(261)	(261)
除稅前溢利						89,936
稅項						4,205
期內溢利						94,141

	水泥貿易及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
其他資料						
添置物業、機器及設備	20,113	-	-	12	164	20,289
物業、廠房及設備之 減值虧損	(9,473)	-	-	-	-	(9,473)
物業、機器及設備之 折舊及攤銷	(4,283)	-	-	(24)	(234)	(4,541)
撥作存貨準備	(2,931)	-	-	-	-	(2,931)
出售物業、機器及 設備之(虧損)收益	(2,368)	-	-	2	-	(2,366)
投資物業已確認 估值虧絀	-	-	(6,262)	-	-	(6,262)
法律索償撥備	-	-	(32,792)	-	-	(32,792)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零四年十二月三十一日						
資產負債表						
資產						
分類資產	<u>92,531</u>	<u>638</u>	<u>84,870</u>	<u>216,041</u>	<u>234,426</u>	<u>628,506</u>
綜合資產總值						<u>628,506</u>
負債						
分類負債	<u>30,527</u>	<u>6</u>	<u>39,403</u>	<u>52,709</u>	<u>6,793</u>	129,438
未分配企業負債						<u>166,687</u>
綜合負債總值						<u>296,125</u>

## 地區分類

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

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

分類資產之賬面值及添置物業、機器及設備按資產所在地區之分析如下：

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



## 8. 融資成本

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

## 9. 稅項

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

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

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

稅項對賬表載列如下：

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	<u>(50,314)</u>	<u>89,936</u>
按中國企業所得稅24% (二零零四年四月一日至 二零零四年十二月三十一日:24%)		
計算之稅項	(12,076)	21,585
應佔聯營公司業績之稅務影響	-	63
不可扣稅開支之稅務影響	7,123	5,966
毋須課稅收入之稅務影響	(818)	(39,815)
未確認稅項虧損之稅務影響	7,078	8,580
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	-	(9)
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	1,122	(3)
過往年度撥備不足(過剩)	942	(570)
其他	-	(2)
年度/期內稅項支出(抵免)	<u>3,371</u>	<u>(4,205)</u>

## 10. 年內／期內（虧損）溢利

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元
年內／期內（虧損）溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度／期間撥備	1,550	1,020
往期撥備（過剩）不足	(120)	54
	1,430	1,074
物業、機器及設備折舊	3,127	4,533
物業、廠房及設備之減值虧損	23,780	9,473
出售物業、機器及設備之虧損	1,009	2,366
租賃物業之最低租金付款	1,610	1,995
撥作存貨準備	-	2,931
退休福利計劃供款（包括董事酬金）	1,558	1,315
其他員工成本（包括董事酬金）	13,771	14,822
及計入：		
投資物業之租金總收入		
減去少數支出	1,009	684
利息收入，不包括特別借貸之臨時投資 利息收入約港幣620,000元 （二零零四年四月一日至二零零四年 十二月三十一日：港幣243,000元）， 該等利息已撥充發展中物業之資本	1,882	22
匯兌收益	1,530	-
	1,530	-

除了上述已撥充資本開支的利息收入，以上所示金額乃扣除已撥充發展物業之資本開支如下：

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

## 11. 董事及高級管理層酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付十一名(二零零四年:十一名)董事之酬金如下：

其餘一名董事(二零零四年:兩名董事)於年內並無酬金。

	張國通 港幣千元	鄺鎮華 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	關來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	陳勝杰 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	梁有安 港幣千元	總計 港幣千元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日
袍金	1,018	1,610	465	182	240	240	240	60	360	360	180	4,955	
退休福利計劃供款	51	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131	
以股份為基礎之付款	1,069	1,690	465	182	240	240	240	60	360	360	180	5,086	
總酬金													二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日
	張國通 港幣千元	鄺鎮華 港幣千元	李耀峰 港幣千元	馬正武 港幣千元	關來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	陳勝杰 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	梁有安 港幣千元	總計 港幣千元		
袍金	454	1,000	260	164	164	164	164	270	270	135	3,045		
退休福利計劃供款	55	50	-	-	-	-	-	-	-	-	55		
總酬金	459	1,050	260	164	164	164	164	270	270	135	3,100		

**(b) 五名最高薪酬人士**

本集團五名最高薪酬人士中，兩名（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：兩名）為本公司董事，其酬金於上文附註第11(a)項披露。其餘三名（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：三名）人士之酬金如下：

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元
薪金及其他福利	1,479	2,646
退休福利計劃供款	78	55
	<u>1,557</u>	<u>2,701</u>

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

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

## 12. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	本集團	
	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
每股基本及攤薄盈利之 年度(虧損)溢利	<u>(45,997)</u>	<u>99,714</u>
每股基本盈利之普通股加權平均數	1,687,104,970	1,687,104,968
購股權對攤薄潛在普通股之影響	<u>不適用</u>	<u>1,976,336</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>不適用</u>	<u>1,689,081,304</u>

## 採納新訂及修訂會計政策之影響

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

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

## 13. 退休福利計劃

本集團參加一個根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃（「職業退休計劃」）及一個於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有並與本集團之資產分開。所有先前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃，而所有於二零零零年十二月或以後加入本集團之新入職員工，均需參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%向強積金計劃作出供款，而僱員亦需作出相應之供款。



本集團中國附屬公司之僱員為一個中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。附屬公司需按工資成本之29%向退休福利計劃供款，為福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團已支付之供款合共港幣1,558,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣1,315,000元）。

## 14. 物業、機器及設備

### 本集團

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零零四年四月一日	80,418	81,431	15,530	7,455	2,944	187,778
添置	2,747	42	211	-	17,289	20,289
收購附屬公司所得	-	-	60	304	-	364
轉撥	-	160	-	-	(160)	-
出售	(1,072)	(3,113)	(688)	(1,865)	-	(6,738)
出售附屬公司	(3,937)	-	(1,810)	(1,592)	-	(7,339)
於二零零四年 十二月三十一日	78,156	78,520	13,303	4,302	20,073	194,354
貨幣調整	1,266	1,416	12	61	362	3,117
添置	3,023	434	111	-	4,262	7,830
轉撥	14,237	10,460	-	-	(24,697)	-
出售	(9,303)	(640)	(26)	(782)	-	(10,751)
於二零零五年 十二月三十一日	87,379	90,190	13,400	3,581	-	194,550
<b>累積折舊、攤銷及減值</b>						
於二零零四年四月一日	31,050	60,474	13,711	6,222	-	111,457
期內撥備	1,906	2,050	306	279	-	4,541
出售時抵銷	(483)	(1,729)	(607)	(1,518)	-	(4,337)
於損益表確認之減值虧損	6,273	3,192	-	8	-	9,473
出售附屬公司	(518)	-	(1,692)	(1,592)	-	(3,802)

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年						
十二月三十一日	38,228	63,987	11,718	3,399	-	117,332
貨幣調整	546	1,162	10	43	-	1,761
年內撥備	1,359	1,211	196	451	-	3,217
出售時抵銷	(5,881)	(581)	(4)	(725)	-	(7,191)
於損益表確認之減值虧損	9,166	14,615	-	-	-	23,781
於二零零五年						
十二月三十一日	43,418	80,394	11,920	3,168	-	138,900
<b>賬面淨值</b>						
於二零零五年						
十二月三十一日	<u>43,961</u>	<u>9,796</u>	<u>1,480</u>	<u>413</u>	<u>-</u>	<u>55,650</u>
於二零零四年						
十二月三十一日	<u>39,928</u>	<u>14,533</u>	<u>1,585</u>	<u>903</u>	<u>20,073</u>	<u>77,022</u>

本公司董事已與中國蘇州望亭鎮政府會晤，並取得望亭鎮一塊土地之使用權書面通知。然而，國家土地局仍未批准本集團於該塊土地之業權。該塊土地乃透過一家71%之附屬公司持有（餘下29%由合資企業中方夥伴持有），並已於其上興建建築物，其賬面淨值為港幣43,961,000元（二零零四年：港幣39,928,000元）。確保取得適當土地使用權証乃該合資企業中方夥伴之責任。該中方夥伴已向本集團保證彼等正向國家土地局辦理土地使用權証之手續。

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

董事於年／期內審閱本集團若干生產資產，並確定部份該等資產因實物耗損及技術過時而全數減損，因而經已就該等物業、機器及設備與汽車確認減值虧損分別約港幣9,166,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣6,273,000元）、港幣14,615,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣3,192,000元）及港幣零元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日：港幣8,000元）。

## 本公司

傢俬及設備  
港幣千元

## 成本

於二零零四年四月一日、二零零四年

十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日

353

## 累積折舊

於二零零四年四月一日

246

年內撥備

20

於二零零四年十二月三十一日

266

年內撥備

26

於二零零五年十二月三十一日

292

## 賬面淨值

於二零零五年十二月三十一日

61

於二零零四年十二月三十一日

87

## 15. 投資物業

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

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.已按其於二零零五年十二月三十一日所進行估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平價值。S.H. Ng & Co., Ltd.為估值師學會會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業之經驗。該估值與國際估值準則相符，乃參考類似物業成交價之市場例證進行。

本集團所有以營業租約形式收取租金或以作資本增值的物業分類為投資物業，採用公平值模式入賬。

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

## 16. 於附屬公司之權益

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

主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 百分比	主要業務
直接持有：				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京 群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	物業投資
間接持有：				
Boxhill Limited	英屬維爾 京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	投資控股
誠通華達貿易 有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	51	貿易
臨進有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	貿易

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 百分比	主要業務
Evolve Limited	香港	500股每股面值 港幣10元之普通股	100	物業投資
誠通貿易(國際) 有限公司	香港	429股每股面值 港幣1元之普通股	100	貿易
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
海南礦業有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100	投資控股
蘇州南達水泥 有限公司*	中國	人民幣101,262,000元	71.03	水泥貿易及 製造
中實投資有限 責任公司*	中國	人民幣80,000,000元	70	物業發展

\* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

上表列出董事認為主要影響本公司年內／期內業績或形成大部份集團資產及負債之本公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

於二零零五年十二月三十一日或於本年內／期內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

## 17. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

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

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司於結算日之詳情如下：

公司名稱	持有之 股份類別	註冊成立地點	本集團擁有 之股本權益 百分比	主要業務
Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」)	普通股	英屬維爾京群島	32	投資控股
Success Project Investments Ltd. (「Success Project」)	普通股	英屬維爾京群島	35	投資控股

於年內，本集團於Goodwill之權益分類為持作銷售（附註23）。

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

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

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

## 18. 存貨

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

於結算日，存貨以成本列賬。



## 19. 發展中以供將來銷售之物業

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

位於中國之發展中物業之成本乃按長期租約持有。

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

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

## 20. 貿易及其他應收款項

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

## 貿易應收款項

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日。於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

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

董事認為貿易及其他應收款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

## 21. 應收少數股東款項

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

## 22. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中國物資開發投資總公司	4,621	4,621
中國誠通香港有限公司	100	—
Nardu Company Limited	125	27
Panyu Lucky Rich Real-Estates Development Limited	430	372
Tat Yeung Investment Limited	6	—
	5,282	5,020

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為本公司主要股東之控股股東中國誠通控股公司之附屬公司。Nardu Company Limited、Panyu Lucky Rich Real-Estates Development Limited及達洋投資有限公司為本公司主要股東中國誠通香港有限公司之附屬公司。董事會認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

### 23. 分類為持作銷售之資產

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

於年內，董事決定出售於一家聯營公司Goodwill之權益，本集團並於二零零六年一月十一日與一名獨立第三者（「買方」）訂立出售協議（「出售協議」），出售持有Goodwill 32%股本權益之本公司全資附屬公司冕業有限公司及本集團向Goodwill墊支之貸款，代價為24,701,754美元（相等於港幣192,674,000元）。

於二零零五年十二月三十一日，本公司應收Goodwill港幣517,000元款項，該筆款項亦會根據出售協議出售。

出售協議須待達成下列各項後方可作實：

- (1) 根據上市規則之規定及按照出售協議之條款，本公司股東於股東特別大會上通過決議案批准出售事項。

(2) Goodwill之其他股東(或彼等之實益擁有人)與買方(或其指定之全資附屬公司)於完成前以買方信納之方式就出售彼等於Goodwill之權益訂立協議。

(3) 買方進行令人信納之盡職審查

出售協議之詳情載於本公司在二零零六年二月七日刊登之公佈。

## 24. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付款項	78,702	52,462
其他已收按金、其他應付款項及 應計款項	49,686	47,332
	128,391	99,794
	128,391	99,794

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

## 25. 法律索償撥備

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

原告人於二零零五年十二月三十一日向本公司全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 提出呈請，尋求頒令 (其中包括) 轉讓本集團兩項投資物業，其中賬面值分別為港幣41,490,000元 (「物業A」) 及港幣44,910,000元 (「物業C」)。

物業A及物業C乃於二零零一年由Merry World (當時Merry World並非本集團之一部份) 從原告人購入。Merry World為物業A及物業C於中國的註冊擁有人。原告人指 (其中包括) Merry World未能就購買物業A及物業C付款。

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

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

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

和解協議之詳情載於本公司在二零零六年三月三十一日刊登之公佈。

## 26. 關連公司貸款

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

## 27. 應付少數股東款項

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

## 28. 其他貸款

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

## 29. 銀行貸款，有抵押

	本集團	
	2005	2004
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
一年內	17,616	17,304
一年後但兩年內	—	94,300
	17,616	111,604
減：計入流動負債之一年內到期款項	(17,616)	(17,304)
一年後到期款項	—	94,300

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

有關銀行貸款抵押品之詳情，請參閱財務報告附註第14項及第19項。

## 30. 遞延稅項

## 本集團

於兩年期內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

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

於結算日，本集團未確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項虧損	(225,999)	(196,507)
資產之減值虧損及撥備	(76,678)	(54,338)
	<u>(325,017)</u>	<u>(250,845)</u>

鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

## 本公司

於二零零五年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來應課稅溢利之未動用稅項虧損約為港幣77,237,000元（二零零四年：港幣61,575,000元）。鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

### 31. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

### 32. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股份數目	金額	股份數目	金額
	千股	港幣千元	千股	港幣千元
法定：				
於二零零四年四月一日、				
二零零四年十二月				
三十一日及二零零五年				
十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000

已發行及已繳足：

於二零零四年四月一日、				
二零零四年十二月				
三十一日及二零零五年				
十二月三十一日	1,687,105	168,710	1,687,105	168,710

### 33. 購股權計劃

本公司於二零零三年六月二十四日召開的股東特別大會上採納購股權計劃（「計劃」），董事可酌情邀請任何參與者接納可根據計劃的條款及條件認購本公司繳足普通股（「股份」）的購股權。



新計劃的詳情如下：

(i) 目的

新計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之參與者及／或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及其所投資之公司而言屬寶貴之人力資源。

(ii) 參與者

董事可按彼等之酌情權邀請任何參與者（包括本公司、本公司任何附屬公司或任何被投資實體之任何執行董事、非執行董事或僱員（不論全職或兼職）、股東、供應商、客戶、顧問、專家顧問、其他服務供應者或任何合營企業夥伴、業務或策略聯盟夥伴）接納購股權以認購本公司之股份。

(iii) 股份數目上限

(1) 30%上限

因行使根據本公司計劃所有已授出但尚未行使之購股權而發行之股份數目不得超過不時已發行股份之30%（「計劃上限」）。

(2) 10%上限

除計劃上限外，在下文所限下，因行使新計劃及舊計劃項下授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過計劃獲批准之日已發行股份數目之10%（不包括任何已失效之購股權）（「計劃授權上限」）。

本公司可不時於股東大會上通過取得股東之批准更新計劃授權上限。本公司亦可於股東大會上另行徵求股東之批准授出超逾更新計劃授權上限之購股權，惟超逾該項上限之購股權只可授予特別界定之參與者。

(iv) 每位參與者可獲授購股權上限

除非獲本公司股東之批准，因每名參與者在任何12個月期間行使獲授之購股權（包括已行使及未行使購股權）而發行及將予發行之證券總數不得超過已發行股份之1%。倘向參與者再授予購股權會導致在截至並包括再授出購股權當日之12個月期間內，該參與者已獲授及將獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）在全數行使時超逾有關已發行類別證券之1%，則本公司須於股東大會上另行取得本公司股東之批准（會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票）。

(v) 股份價格

行使價不得低於下列之較高者：(a)於購股權授出當日股份之面值；(b)於購股權授出當日（須為營業日）股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(c)於緊接購股權授出當日前五個營業日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價。

(vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納獲提議授予之購股權時須將其填妥及簽署之接納表格連同港幣1元之款項送交本公司之註冊辦事處。

(vii) 行使期

購股權可按董事酌情指定之可行使時間或期間以及條款行使，惟其中50%購股權須於接納要約當日起計十二(12)個月後三(3)年期間內行使，而餘下之50%須於接納要約當日起計二十四(24)個月後三(3)年期間內行使。

(viii) 歸屬期

50%購股權於接納授予日期起計十二個月內歸屬，剩餘之50%購股權於接納授予日期起計二十四個月內歸屬。

(ix) 新計劃之餘下年期

計劃為期十年，由採納日期起計直至二零一三年六月二十三日為止。

(x) 根據新計劃可予發行的股份

截至二零零五年十二月三十一日，根據新計劃可予發行的股份總數約為113,445,000股，佔本公司全部已發行股本約6.7%。

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

行使期	行使價 港幣	於二零零四年			於二零零五年			於二零零五年	
		四月一日 尚未行使	於期內授出	於期內失效	一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內失效	十二月 三十一日 尚未行使	相關股份 的數目
董事									
二零零五年 三月九日 至二零零九年 三月八日	0.364	9,000,000	-	-	9,000,000	-	(2,400,000)	6,600,000	6,600,000
二零零五年 九月二十九日 至二零零八年 九月二十八日	0.245	-	8,000,000	-	8,000,000	-	-	8,000,000	8,000,000
其他僱員									
二零零五年 三月九日至 二零零九年 三月八日	0.364	16,150,000	-	(2,150,000)	14,000,000	-	(1,750,000)	12,250,000	12,250,000
二零零五年 九月二十九日 至二零零八年 九月二十八日	0.245	-	24,050,000	-	24,050,000	-	(1,000,000)	23,050,000	23,050,000
合計		<u>25,150,000</u>	<u>32,050,000</u>	<u>(2,150,000)</u>	<u>55,050,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,150,000)</u>	<u>49,900,000</u>	<u>49,900,000</u>

於二零零四年授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，董事會認為該模式乃現存可供估計有該購股權之公平值之最佳定價模式。模式所採用之內容如下：

授出日期之股價	港幣0.290元
行使價	港幣0.245元
預期波幅	78%
預期年期	3
無風險息率	1.5%
預期股息率	0%

預期波幅乃按計算本公司之股價於過去一年之波幅計算釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及慣例後作出之最佳估計作出調整。

於年內，本集團就按股本結算以股份為基礎之付款交易確認總開支港幣4,319,000元（二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間：港幣4,085,000元）。

## 34. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第11頁之綜合權益變動表。

## 本公司

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年四月一日					
— 經先前呈列	939,273	402	—	(1,025,222)	(85,547)
— 會計政策變動 影響 (附註3)	—	—	234	(234)	—
	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>234</u>	<u>(1,025,456)</u>	<u>(85,547)</u>
— 經重列	939,273	402	234	(1,025,456)	(85,547)
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	—	—	4,085	—	4,085
期內溢利	—	—	—	82,829	82,829
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,829</u>	<u>82,829</u>
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日	939,273	402	4,319	(942,627)	1,367
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	—	—	4,392	—	4,392
年內淨虧損	—	—	—	(314)	(314)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(314)</u>	<u>(314)</u>
於二零零五年 十二月三十一日	<u>939,273</u>	<u>402</u>	<u>8,711</u>	<u>(942,941)</u>	<u>5,445</u>

### 35. 其他金融資產之公平值

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

### 36. 承擔

#### (a) 資本承擔

	本集團	
	2005	2004
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
有關發展中物業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	–	98,016
已授權但未訂約	–	72,018
	<u>–</u>	<u>170,034</u>
有關收購物業、機器及設備之資本承擔：		
已訂約但未撥備	–	6,688
	<u>–</u>	<u>6,688</u>

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

## (b) 作為承租人之經營租約承擔

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

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

租約協定之租期平均為三年。

與結算日，本公司就出租物業不可解除經營租約並無承擔。

## (c) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

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

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

### 37. 關連方交易

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

與關連方於各自之結算日之結餘載於綜合資產負債表／資產負債表及各自之附註中。



## 1. 責任聲明

本通函所載之資料，乃為遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性，共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及行政總裁持有證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文「購股權計劃」一段所披露者外，董事或本公司行政總裁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、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益（包括其根據該等證券及期貨條例之條文被認為或視為擁有之權益及淡倉），又或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內之權益或淡倉，又或(c)根據上市公司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或淡倉。

## 購股權計劃

於最後實際可行日期，下列董事於本公司二零零三年六月二十四日採納之購股權計劃授出以認購股份之購股權中擁有權益：

董事姓名	行使期	行使價 港元	於本公司 擁有權益 之相關 股份數目	行使所有購 股權後約 佔持股量 百分比 (附註)
馬正武	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
張國通	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
	29.9.2005至28.9.2008	0.245	3,000,000	0.18%
洪水坤	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
顧來雲	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
	29.9.2005至28.9.2008	0.245	2,000,000	0.12%
徐震	9.3.2005至8.3.2009	0.364	600,000	0.04%
			10,400,000	0.62%

附註：該等百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行股份總數1,687,104,968股為基準。

## 3. 董事其他權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事於自二零零五年十二月三十一日（本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。於本通函刊發之日，並不存在任何董事於其中擁有重大權益並與本集團業務關係重大之合約或安排。

#### 4. 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及主要股東權益之披露

- (a) 據本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	權益概約百分比
World Gain Holdings Limited	受控制公司	608,201,500(L)	36.05%
中國誠通香港有限公司	受控制公司 (附註2)	608,201,500(L)	36.05%
中國誠通控股公司	實益擁有人 (附註2)	608,201,500(L)	36.05%

附註：

1. 字母「L」指該公司之股份權益。
2. World Gain Holdings Limited之全部已發行股本由中國誠通香港有限公司實益擁有，而中國誠通香港有限公司之全部已發行股本則由中國誠通控股公司實益擁有。

- (b) 據董事所知，於最後實際可行日期，下列公司於附有權利可在任何情況下於本公司附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之直接或間接權益：

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	權益概約百分比
Caesar Assets Limited	Skywalk Group Limited	30股每股面值 1美元股份	30%
華商分銷 網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值 1港元股份	20%
Galaxy Gain Limited	Ever Lasting Value Securities Limited	17股每股面值 1美元股份	17%
蘇州南達水泥 有限公司	蘇州吳縣望亭水泥廠	註冊資本 5,069,600美元	28.97%
中實投資有限 責任公司	北京興合動力投資 管理有限公司	註冊資本人民幣 24,000,000元	30%

- (c) 除上文所披露者外，據本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無任何其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉，又或於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之直接或間接權益。

## 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立於一年內屆滿或終止而須予支付賠償（法定賠償除外）之現有或擬訂服務合約。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文披露者外，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，本集團並無尚未了結或遭威脅之重大訴訟或仲裁或申索：

- (a) 本公司於二零零二年八月十日對兩名前任非執行董事鍾浩先生及吳躍華先生及三名其他董事（「新董事」）展開法律程序。三名新董事分別為黃新權、賴有康及葉永全，彼等均於二零零二年八月四日聲稱召開之董事會會議（「聲稱董事會會議」）上獲得委任。此項法律程序旨在尋求（包括其他事項）使該等在聲稱董事會會議上通過關於委任新董事之決議案宣告無效。新董事於二零零二年八月十三日呈辭，而本集團亦已終止該項訴訟，自此該等程序並無進一步發展。
- (b) 本集團於二零零二年九月在香港對下列兩者展開法律訴訟：(i) Sharp Class International Limited（「Sharp Class」），以追討Sharp Class獲支付之308,000,000港元，及(ii)盧珠江先生（本公司附屬公司華商分銷網絡有限公司之前任行政總裁），彼曾批准支付308,000,000港元予Sharp Class。由於欠缺令人信納之記錄，董事並不瞭解該筆款項之確實目的及性質，本公司已向有關政府機關彙報有關交易事宜。本公司已經於二零零三年一月二十一日就該筆約308,000,000港元（連利息及費用）之申索款項對Sharp Class登錄失責決定之稟狀，自此該等程序並無進一步發展。本公司現正考慮對Sharp Class採取強制執行之法律程序。
- (c) 本集團於二零零二年十一月在香港對下列兩者展開法律訴訟：(i) Sharp Class，以追討Sharp Class獲支付之50,000,000港元，及(ii)袁煒先生（前任主席）及鍾浩先生（前任非執行董事），彼等曾批准支付50,000,000港元予

Sharp Class。由於欠缺令人信納之記錄，董事並不瞭解該筆款項之確實目的及性質，本公司已向有關政府機關彙報有關交易事宜。本公司已經於二零零三年二月六日就該筆50,000,000港元（連利息及費用）之申索款項對Sharp Class登錄失責決定之稟狀，自此該等程序並無進一步發展。本公司現正考慮對Sharp Class採取強制執行之法律程序。

- (d) 廣州穗南房產發展有限公司（「廣州穗南」）分別於二零零三年七月二十八日及二零零四年五月十一日就轉讓位於中國廣州荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區（「3樓A區」）及3樓C區（「3樓C區」）之本公司全資附屬公司Merry World Associates Limited（「Merry World」）之物業，向Merry World提出兩宗呈請。中國法院分別於二零零五年七月十三日及二零零五年九月十六日判令Merry World須將3樓A區及3樓C區之業權轉讓予原告人。根據Merry World與原告人於二零零六年三月一日訂立之兩項和解協議，同意將3樓A區轉讓予原告人，另同意將3樓C區由Merry World保留（不管中國法院判令），而兩項和解協議均於二零零六年三月一日完成。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中之權益。

## 8. 重大合約

除下文所披露者外，於本通函刊發日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與中國誠通香港有限公司於二零零四年三月二十五日訂立之有條件出售協議，以出售本公司於物華管理有限公司及達洋投資有限公司之全部股權，代價為72,836,000港元，是次出售事項已於二零零四年八月三十一日完成；
- (b) Merry World與廣州穗南於二零零六年三月一日就（其中包括）Merry World將3樓A區轉讓予廣州穗南、廣州穗南終止並撤銷其就3樓C區向Merry World作出之所有索償與法律訴訟以及確認Merry World於3樓C區之業權而訂立兩項和解協議；及
- (c) 出售協議。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓2904-2907室。
- (b) 本公司之公司秘書為黎嘉輝先生，彼為香港高等法院律師。
- (c) 本公司之合資格會計師為杜璇芬女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (e) 本通函備有中、英文本。中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 可供查閱之文件

由即日起至二零零六年五月二十九日（包括該日），下列文件於一般辦公時間內在香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓2904-2907室本公司辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (d) 自二零零五年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）以來，根據上市規則第14章及／或第14A章所載之規定於二零零六年四月二十日刊發之有關本公司須予披露交易之通函副本。

---

## 股東特別大會通告

---



**CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED**

**中國誠通發展集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

茲訂於二零零六年五月二十九日星期一上午十時正假座香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓2904-2907室召開中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)之股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修改)下列決議案以作為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

批准成洋有限公司(作為賣方)與逸堅有限公司(作為買方)於二零零六年一月十一日訂立之有條件協議(「出售協議」)(其內容是有關本公司出售其於冕業有限公司之全部股權(「出售事項」)(其註有A字樣之副本已送呈本大會，並由本大會主席簡簽以資識別))，以及本公司於二零零六年五月九日刊發之通函(「通函」)內所述據此擬進行之一切交易(包括但不限於如通函所述之訂立正式協議)；以及授權本公司董事(「董事」)進行彼等認為必須、適合、適宜或權宜之所有行動及事情(包括但不限於簽署、簽訂(親筆簽署或蓋上公司印鑑)、完成或交付所有文件(包括但不限於正式協議)，或實行出售協議之條款及據此擬進行之所有交易及附帶或就此有關之一切其他事宜並使之生效，並同意對與之或就此有關、據董事之意見認為就出售協議之條款及據此擬進行之一切交易而言並不重大，以及符合本公司利益之任何事宜作出更改、修訂或豁免。

承董事會命

中國誠通發展集團有限公司

董事總經理

張國通

香港，二零零六年五月九日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港中環

港景街1號

國際金融中心一期

29樓2904-2907室

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或以上代表出席及在投票表決時代其投票。如委派一名以上代表，則代表委任表格須列明每名獲委任之受委代表之股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉大會適用之代表委任表格。如屬聯名持有人，本代表委任表格可由任何一位聯名持有人簽署。惟如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納排名首位者之投票，其他聯名持有人一概無權投票。就此而言，排名先後概以本公司股東名冊內排名次序而定。
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46樓，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身出席大會（或其任何續會）及於會上投票。
4. 要求點票方式表決之權利

根據本公司之章程細則第76條，在大會上提呈大會投票表決之決議案均以舉手方式投票，除非（宣佈舉手投票結果之前或之時或撤回其他以點票方式投票之要求時）以下人士要求以點票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名當時有權於會上投票並親身出席之股東（倘股東為公司，其正式獲授權代表）或受委代表；或

---

## 股東特別大會通告

---

- (iii) 佔全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一位或多位股東，不論為親身出席之股東（倘股東為公司，其正式獲授權代表）或其受委代表；或
- (iv) 任何持有獲賦予權利於會上投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該權利之股份實繳股款總額十分之一之一位或多位股東，不論是親身出席之股東（倘股東為公司，其正式獲授權代表）或其受委代表。

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

於本通告日期，本公司董事為張國通先生（執行董事）、王洪信先生（執行董事）；馬正武先生（非執行董事）、洪水坤先生（非執行董事）、徐震女士（非執行董事）及顧來雲先生（非執行董事）；徐耀華先生（獨立非執行董事）、鄺志強先生（獨立非執行董事）、及勞有安先生（獨立非執行董事）。