此乃要件請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問,應諮詢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之代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商,以便轉交買主或承讓人。

本通函乃就本公司將於二零零七年三月十九日舉行之股東特別大會寄發予本公司股東。本通函並非及不構成本公司股份或其他證券之發售建議,亦不擬作為本公司股份或其他證券之發售建議。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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)

(1) 按每股供股股份港幣0.33元(須於接納時繳足)發行不少於607,051,490股及不超過616.021,490股每股面值港幣0.10元之供股股份

(按於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準)之供股建議

- (2) 申請清洗豁免
- (3) 建議更新一般授權
- (4) 建議授出特定授權

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

供股包銷商

東 ORIENTAL 英 PATRON

東英亞洲有限公司

本公司董事會函件載於本通函第8至第39頁。

供股之獨立董事委員會函件載於本通函第40至第41頁,當中載有其向供股之獨立股東提供之推薦意見。

交易之獨立董事委員會函件載於本通函第42頁,當中載有其向交易之獨立股東提供之推薦意見。

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問聯昌國際證券發出之函件載於本通函第43至第69頁,當中載有其就本通函所詳述之多項交易作出之意見。

務應注意,股份以連權基準買賣之最後一日為二零零七年三月十二日。股份將由二零零七年三月十三日起以除權基準買賣。

為符合參與供股之資格,合資格股東須於記錄日期(現預期為二零零七年三月十九日)名列於本公司股東名冊。為了於記錄日期登記為本公司股東,任何股份過戶文件(建同有關股票)必須於二零零七年三月十四日下午四時正送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,以辦理登記。

本公司將於二零零七年三月十九日上午十時三十分假座香港告士打道310號香港柏寧酒店27樓薰衣草廳樂行股東特別大會,有關大會通告載於本通函第188至第194頁。不論 關下能否親身出席大會,敬請 關下按照指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交還表格,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交回本公司之股份遞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。 關下填妥及交回代表委任表格後,屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

務應注意,包銷協議載有授權包銷商於發生若干事件時以書面通知終止其於包銷協議項下責任之條文。倘於最後終止時間前出現以下情況,包銷商可於最後終止時間或之前終止包銷協議:

- (a) 包銷商合理認為,以下各項將對供股成功與否構成重大負面影響:
 - (i) 引入任何新規例或現行法例或規例(或有關法定詮釋)出現任何變動或出現其他任何性質之變動,而包銷商合理認為可能對本集團整體業務或財政或營運狀況或前景構成重大負面影響,或對供股情況構成重大負面影響;或
 - (ii) 任何地區、國家或國際出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動(不論是否組成包銷協議日期前及/或後出現或持續出現連串事件或變動之一部分),或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級,或影響當地證券市場,而包銷商合理認為可能對本集團整體業務或財政或營運狀況或前景構成重大負面影響;或
 - (iii) 本集團整體業務或財政或營運狀況或前景出現任何重大不利變動;或
- (b) 市况出現任何重大不利變動,包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動;證券買賣暫停或受到限制;貨幣狀況出現變動,就本條款而言包括港幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度出現變動),而包銷商合理認為不宜或不建議繼續進行供股;或
- (c) 有關供股之通函或供股章程於刊發時載有本公司於包銷協議日期前並未公佈或刊發有關本集團業務前景或狀況或遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之 資料,而包銷商合理認為該等資料於完成供股後對本集團整體而言可能屬重大,且極可能對供股成功與否構成重大負面影響或可能導致審慎投資者不接納獲 暫定配發之供股股份。

倘包銷協議於上述時限或之前由包銷商終止或未能成為無條件,包銷協議將告終止(於終止前根據包銷協議可能產生之任何權利及責任除外),而本公司及包銷商均不得就任何費用、損失、賠償或其他方面向另一方提出任何申索,而供股將不會進行。

根據包銷協議,倘於最後終止時間前發生下列事項,包銷商有權以書面通知撤銷包銷協議:

- (a) 包銷商知悉·包銷協議所載任何保證或承諾遭嚴重違反;或
- (b) 包銷商知悉·於包銷協議日期或之後及最後終止時間前出現任何事件或發生任何事宜·而該等事件或事宜倘於包銷協議前出現或發生·將導致包銷協議所載保證在各重大方面成為不實及不確。

股份將自二零零七年三月十三日起以除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零零七年三月二十三日至二零零七年三月三十日(包括首尾兩日)期間買賣。倘供股條件於最後接納時間或之前(或本公司與包銷商可能書面同意之較後時間及/或日期)未達成及/或獲豁免·或包銷協議由包銷商終止·則供股將不會進行及將告失效。

任何擬於日期為二零零七年一月九日之該公佈日期起至供股所有條件達成或獲豁免之日止期間買賣股份之人士以及於二零零七年三月二十三日至二零零七年三月三十日(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份之人士·須承受供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。

任何股東或其他擬買賣股份或未繳股款供股股份之人士,務請諮詢彼等各自專業顧問之意見。

目 錄

	頁次
供股預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	8
供股之獨立董事委員會函件	40
交易之獨立董事委員會函件	42
獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件	43
附錄一 — 本集團之財務資料	70
附錄二 一 本集團之未經審核備考財務資料	140
附錄三 — 物業估值	143
附錄四 一 説明函件	161
附錄五 — 一般資料	166
股東特別大會通告	188

供股預期時間表

下文所載供股預期時間表**僅為指示用途**,乃假設清洗豁免將於股東特別大會獲供股之獨立股東批准而編製。預期時間表可予更改,本公司將於實際可行情況下,盡快另行刊發公佈,以宣佈任何更改。本通函所指所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零零七年

按連權基準買賣股份最後一日	三月十二日
按除權基準買賣股份首日	三月十三日
遞交股份過戶文件以符合參與供股資格之截止時間	三月十四日下午四時正
本公司暫停辦理股份過戶登記手續	
(包括首尾兩日)	三月十五日至三月十九日
股東特別大會時間	三月十九日上午十時三十分
記錄日期	三月十九日
在報章公佈股東特別大會結果日期	三月二十日
恢復辦理股份過戶登記手續	三月二十日
寄發供股文件	三月二十一日
買賣未繳款供股股份首日	三月二十三日
拆細未繳款供股股份截止時間	三月二十七日下午四時正
買賣未繳款供股股份最後一日	三月三十日
接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份	
截止時間 (<i>附註)</i>	四月四日下午四時正
供股成為無條件截止時間	四月十二日下午四時正
於報章刊登供股之接納及額外申請結果之公佈	四月十三日
寄發不獲接納或部分不獲接納額外供股股份申請	
之退款支票	四月十六日或之前
寄發繳足供股股份股票	四月十六日或之前
繳足供股股份開始買賣	四月十八日

附註:

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款最後時限之影響

在以下情況下,接納供股股份及繳付股款之最後時限將不會發生:

- 懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號;或
- 發出「黑色」暴雨警告訊號

在供股股份之最後接納及付款日期香港本地時間中午十二時正至下午四時正之任何時間懸掛或 發出上述警告訊號,則接納供股及繳付股款之最後時限將改為下一個營業日(在該日中午十二時 正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號)下午四時正。

倘接納供股及繳付股款之最後時限並無在接納供股股份建議之預期最後日期發生,則本節所述上述最後預期日期後之日期可能受到影響。在該情況下,本公司將於實際可行情況下盡快另行發表報章公佈。

除文義另有所指外,於本通函內,下列詞彙具有以下涵義:

「股東週年大會」 指 本公司於二零零六年六月二十三日舉行之股東週年大

會

「該公佈」 指 本公司日期為二零零七年一月九日、二零零七年一月

三十日、二零零七年二月十三日及二零零七年二月二十七日就(其中包括)建議供股、申請清洗豁免、更新

授權及特定授權

「細則」 指 本公司之公司細則

「聯繫人士」 指 具上市規則第1章及第14A章所賦予涵義

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港銀行一般營業之任何一日,星期六除外

「中央結算系統」 指 香港結算設立及管理之中央結算及交收系統

「聯昌國際證券」 指 聯昌國際證券(香港)有限公司,根據證券及期貨條例

可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及

第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

「公司條例」 指 香港法例第32章公司條例

「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

「代價股份」 指 作為東英根據服務協議將向本公司提供服務之代價而

將配發及發行予東英之新股份,進一步詳情載於本通

函董事會函件「建議授出發行股份之特定授權」一段

「現有擴大授權」	指	根據股東於股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之現有一般及無條件授權,據此根據現有股份購回授權購回之任何股份將加上根據股份發行授權可配發及發行之股份總數
「現有股份發行授權」	指	根據股東於股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之現有一般及無條件授權,據此行使本公司權力,以配發、發行或以其他方式處理最多337,420,993股新股份,佔有關決議案於股東週年大會上獲通過當日本公司已發行股本總面值20%
「現有股份購回授權」	指	於股東週年大會上授予董事之現有一般及無條件授權,據此讓董事購回最多168,710,496股股份,佔有關決議案於股東週年大會上獲通過當日本公司已發行股本總面值10%
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮(其中包括)清洗豁免及更新授權將召開及舉行之股東特別大會
「除外股東」	指	根據法律顧問所提供法律意見,董事會認為,按照有關地區法例之法定規限或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定不得或不應向其提呈供股股份之海外股東
「執行人員」	指	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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就供股成立之獨立董事委員會及就交易成立之獨立董 事委員會
「供股之獨立董事 委員會」	指	由非執行董事顧來雲先生、徐震女士、鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成之董事委員會,乃就建議供股及清洗豁免向供股之獨立股東提供意見而成立
「交易之獨立董事 委員會」	指	由獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安 先生組成之董事委員會,乃就交易向交易之獨立股東 提供意見而成立
「獨立股東」	指	供股之獨立股東及交易之獨立股東
「供股之獨立股東」	指	(1) World Gain及其聯繫人士以及與上述任何一方一致行動人士;及(2)參與包銷協議、供股及清洗豁免或於當中擁有權益之人士以外之股東
「交易之獨立股東」	指	就更新授權而言,World Gain及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自任何聯繫人士且與彼等概無關連之人士
「最後交易日」	指	二零零六年十二月二十七日,即日期為二零零七年一月九日之該公佈刊發前股份之最後交易日
「最後接納時間」	指	接納獲提呈供股股份之截止時間,即二零零七年四月四日下午四時正,或本公司與包銷商可能同意之較後時間

「最後可行日期」	指	二零零七年二月二十六日,即本通函付印前就確定本 通函所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	最後接納時間後第三個交易日下午四時正
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新擴大授權」	指	於股東週年大會上授予董事之新一般及無條件授權, 據此根據新股份購回授權購回之任何股份將加上根據 新股份發行授權可配發及發行之股份總數
「新股份發行授權」	指	建議授予董事之新一般及無條件授權,據此行使本公司權力,以配發、發行或以其他方式處理佔有關決議案於股東特別大會上獲通過當日本公司已發行股本總面值最多20%之股份
「新股份購回授權」	指	建議授予董事之新一般及無條件授權,據此讓董事購回最多總面值不超過有關決議案於股東特別大會上獲 通過當日本公司已發行股本總面值10%之股份
「東英」	指	東英亞洲有限公司,根據證券及期貨條例可從事第1、 6及9類受規管活動之持牌法團
「尚未行使購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出可認購合共40,300,000股股份之購股權當中於最後可行日期尚未行使之部分

「海外股東」	指	於記錄日期本公司股東名冊所示之註冊地址為香港以外地區之股東
「一致行動人士」	指	具收購守則所賦予涵義
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,不包括香港、澳門及台灣
「供股章程」	指	本公司就供股將刊發之章程
「合資格股東」	指	於記錄日期載名列本公司股東名冊之股東,惟除外股東除外
「記錄日期」	指	二零零七年三月十九日
「更新授權」	指	新股份發行授權、新股份購回授權及新擴大授權
「供股」	指	建議根據發行條款及條件,按每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準,以供股方式向合資格股東或向未繳股款供股股份持有人,按認購價發行供股股份
「供股文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「供股股份」	指	本公司將根據供股發行之不少於607,051,490股及不超過616,021,490股新股份
「服務協議」	指	由東英與本公司就東英向本公司提供服務所訂立日期為二零零七年一月九日之協議,進一步詳情載於本通函董事會函件「建議授出發行股份之特定授權」一段

「證券及期貨條例」 指 香港法例第571章證券及期貨條例

「股份」 指 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股股份

「購股權計劃」 指 本公司於二零零三年六月二十四日採納之購股權計劃

「股東」 指 本公司股東

「特定授權」 指 於股東特別大會徵求股東批准配發及發行股份之特定

授權,以應付根據服務協議須予配發及發行之任何代 價股份,進一步詳情載於本通函董事會函件內「建議

授出發行股份之特定授權」一段

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「認購款項」 指 包銷商就其包銷之供股股份應付本公司之認購款項

「認購價」 指 認購價每股供股股份港幣0.33元

「附屬公司」或「控股公司」指 公司條例第2條所定義之涵義

「收購守則」 指 香港公司收購及合併守則

「補足認購」 指 World Gain按每股港幣0.30元之價格認購合共

332,000,000股新股份, 詳見本公司於二零零六年八月

八日發表之公佈

「補足認購協議」 指 World Gain、東英(作為配售代理)及本公司於二零

零六年八月八日就(其中包括)補足認購訂立之配售

及認購協議,有關詳情載於本公司日期為二零零六年

八月八日之公佈

「交易」 指 更新授權

「包銷商」 指 東英

「包銷協議」 指 本公司、World Gain與包銷商就供股所訂立日期為二

零零六年十二月二十七日之包銷協議(經相同訂約方 所訂立日期為二零零七年一月九日及二零零七年二月 二十六日之兩份關於修訂供股若干條款及預期時間表

之函件所補充)

「美國」 指 美利堅合眾國

「清洗豁免」 指 根據收購守則第26條豁免附註1豁免World Gain及與

其一致行動人士因配發及發行供股股份而根據收購守

則第26條提出強制性收購建議之責任

「World Gain」 指 本公司控股股東(定義見上市規則) World Gain

Holdings Limited,於英屬處女群島註冊成立之公司

「港幣」 指 香港法定貨幣港幣

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

除文義另有所指者外,人民幣兑港幣乃按人民幣1元兑港幣1元之匯率換算,惟僅供 説明之用。

並不表示任何人民幣或港幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兑換或可予兑換。



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

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:

註冊辦事處:

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

(1) 按每股供股股份港幣0.33元(須於接納時繳足)發行不少於607,051,490股及不超過616,021,490股每股面值港幣0.10元之供股股份

(按於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準)之供股建議

- (2) 申請清洗豁免
- (3) 建議更新一般授權
- (4) 建議授出特定授權

緒言

於二零零七年一月九日,董事會宣佈本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價,透過發行不少於607,051,490股供股股份集資不少於約港幣200,320,000元(扣除開支

前)及透過發行不超過616,021,490股供股股份集資不超過約港幣203,290,000元(扣除開支前),基準為於記錄日期每持有十股現有已發行股份可獲發三股供股股份。

供股將由包銷商遵照及根據包銷協議所載條款及條件全數包銷。

於最後可行日期:

- (a) 本公司控股股東(定義見上市規則) World Gain及與World Gain一致行動 人士實益擁有合共608,201,500股股份,相當於本公司現有已發行股本 約30.06%(當中所有股份由World Gain實益擁有);及
- (b) 與World Gain一致行動人士擁有有權認購合共6,600,000股股份之尚未行使 購股權 (相當於本公司現有已發行股本約0.33%),當中1,200,000份尚未行使 購股權由馬正武先生 (World Gain之唯一董事、World Gain之直屬母公司 及最終母公司之董事及非執行董事)擁有、4,200,000份尚未行使購股權由張 國通先生 (World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及執行董事)擁有 及1,200,000份尚未行使購股權由洪水坤先生 (World Gain之最終母公司之董事及非執行董事)擁有。

根據包銷協議, World Gain已承諾:

- (a) 該608,201,500股股份將繼續由World Gain及與其一致行動人士實益擁有,而 於二零零七年一月九日刊發該公佈日期起至記錄日期止期間,彼等將於香港 擁有登記地址(按於記錄日期本公司股東名冊所示);
- (b) World Gain及與其一致行動人士將於最後接納時間或之前接納根據供股就 彼等或彼等各自之代名人現時所持608,201,500股股份及於記錄日期或之前 因行使所持尚未行使購股權將獲發行之股份數目,彼等或彼等各自之代名人 暫獲配發之供股股份數目,並繳付股款。

此外,World Gain有意承購合共211,470,000股額外供股股份,並就根據向已申請認購額外供股股份之合資格股東分配額外供股股份其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款,以及將於授出清洗豁免及供股之獨立股東批准(其中包括)清洗豁免後,於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

供股須待下文「供股建議」一節「供股條件」一段所載條件達成或獲豁免後,方可作 實。特別是包銷協議並無根據其條款(見下文「供股建議」一節「終止包銷協議」一段)終 止。倘包銷商終止包銷協議或供股條件未能達成或獲豁免,則供股將不會進行。

本公司已成立供股之獨立董事委員會,成員包括除馬正武先生及洪水坤先生之外所有非執行董事,馬正武先生及洪水坤先生為與World Gain一致行動之人士,根據收購守則就清洗豁免及供股而言並不視為獨立,因此不被納入為供股之獨立董事委員會成員。供股之獨立董事委員會由顧來雲先生、徐震女士、鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成,以就清洗豁免及供股之條款是否公平合理以及清洗豁免及供股是否符合本公司及股東整體利益,向供股之獨立股東提供意見,並於考慮獨立財務顧問之推薦意見後建議供股之獨立股東如何投票。

本公司已委任聯昌國際證券就清洗豁免及供股之條款是否公平合理以及清洗豁免 及供股是否符合本公司及股東整體利益,向供股之獨立董事委員會及供股之獨立股東提 供意見。本公司委任聯昌國際證券為供股之獨立財務顧問,已獲供股之獨立董事委員會 批准。

本通函旨在向 閣下提供(其中包括)供股建議詳情、清洗豁免、更新授權及特定授權之推一步資料。

本通函亦載有供股之獨立董事委員會及交易之獨立董事委員會的推薦意見以及聯 昌國際證券有關供股、清洗豁免及交易之意見, 連同召開股東特別大會之通告。

供股建議

供股基準: 於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份

於最後可行日期已發行之 現有股份數目: 2,023,504,968股股份

供股股份數目(假設於記錄 日期或之前並無尚未 行使購股權獲行使): 607,051,490股供股股份

於最後可行日期尚未行使之 衍生工具、購股權、認股 權證、兑換權或其他 可轉換或交換為股份 之相若權利: 有權認購40,300,000股股份之尚未行使購股權

供股股份最高數目:

假設於記錄日期或之前行使所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士擁有的6,600,000份尚未行使購股權及由同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)所附認購權,將發行之供股股份數目為616,021,490股供股股份

World Gain已承諾承購及 已承諾促使與其一致 行動人士承購之 供股股份數目: World Gain已承諾,並已承諾促使與其一致行動人士將 於最後接納時間或之前,接納根據供股就彼等或彼等各 自之代名人現時所持608,201,500股股份及於記錄日期或 之前因行使所持尚未行使購股權將獲發行之股份數目, 彼等或彼等各自之代名人暫獲配發之182,460,450股供股 股份,並繳付股款

附註:於最後可行日期,與World Gain一致行動人士擁有有權認購合共6,600,000股股份之尚未行使購股權,當中1,200,000份尚未行使購股權由馬正武先生(World Gain之唯一董事、World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及非執行董事)擁有、4,200,000份尚未行使購股權由張國通先生(World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及執行董事)擁有及1,200,000份尚未行使購股權由洪水坤先生(World Gain之最終母公司之董事及非執行董事)擁有。合共持有6,600,000份尚未行使購股權之與World Gain一致行動人士以及合共持有3,800,000份尚未行使購股權同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士已表示,彼等將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

根據供股條款建議暫定配發之未繳股款供股股份相當於最後可行日期本公司現有 已發行股本約30%,及緊隨供股完成後本公司經擴大已發行股本約23.1%(假設供股完成 時或之前並無任何尚未行使購股權獲行使)。

根據供股可能發行之供股股份數目,將根據因記錄日期或之前行使尚未行使購股權而可能配發及發行之任何額外新股份按比例增加。於最後可行日期,合共有有權認購40,300,000股股份之尚未行使購股權。倘所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士擁有的6,600,000份尚未行使購股權及由同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)所附所有認購權獲正式行使,並因此於記錄日期或之前發行及配發股份,預期已發行股份數目將增至2,053,404,968股股份,而根據供股可能發行之供股股份數目預期將增至616,021,490股供股股份。

除尚未行使購股權外,於最後可行日期,本公司並無任何衍生工具、購股權、認股權 證及兑換權或其他可轉換或交換為股份之相若權利。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份港幣0.33元,須於合資格股東接納根據供股暫獲 配發供股股份或申請額外供股股份或未繳股款供股股份承讓人認購供股股份時繳足。

認購價

- 較最後交易日聯交所所報收市價每股股份港幣0.57元折讓約42.1%;
- 較截至最後交易日止連續五個交易日平均收市價每股股份港幣0.584元折讓 約43.5%;
- 較截至最後交易日止連續十個交易日平均收市價每股股份港幣0.585元折讓 約43.6%;

- 較根據最後交易日聯交所所報收市價計算之理論除權價每股股份港幣0.515 元折讓約35.9%;及
- 較未經審核經調整綜合有形資產淨值每股股份約港幣0.2029元(按本集團於 二零零六年六月三十日最新公佈未經審核有形資產淨值,加上本公司於二零 零六年八月八日宣佈之先舊後新認購所得款項淨額,然後將總和除最後可行 日期已發行股份2,023,504,968股計算)有溢價約62.64%。

認購價經參考當時市況、現行股價及本集團最近財務狀況後,由本公司與包銷商公平磋商後釐定。為提升供股之吸引力,以低於市價供股方式發行新股份乃香港上市發行人普遍做法。鑑於供股之包銷期較長,加上考慮到上述因素及每股股份之理論除權價後,董事認為,為提升供股吸引力,所建議之認購價較股份現行市價折讓幅度實屬恰當。各合資格股東有權按於記錄日期在本公司之股權比例以相同價格認購供股股份。董事認為,認購價屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。

供股股份之地位

供股股份於配發、發行及繳足後,將與於繳足供股股份配發日期當日已發行現有股份享有同等權益。有關供股股份持有人有權收取供股股份配發及發行日期後宣派之所有日後股息及分派。

供股股份之碎股

本公司將不會暫定配發未繳股款之供股股份碎股。所有供股股份之碎股將會彙集, 彙集所得全部未繳股款供股股份將於市場出售,倘於扣除開支後錄得溢價,所得款項淨 額將撥歸本公司所有。任何未出售之供股股份碎股將可供額外申請認購。

申請額外供股股份

合資格股東將有權申請認購任何除外股東(見下文「除外股東」一段)之未出售配額、任何未出售之供股股份碎股及任何暫定配發惟不獲合資格股東接納之未繳股款供股股份。

合資格股東可透過填妥額外供股股份申請表格,連同額外供股股份之獨立股款提出申請。董事將根據以下原則,按公平公正基準酌情分配額外供股股份:

- (1) 認購少於一手買賣單位而董事認為有關申請用於補足所持碎股至完整一手 買賣單位之供股股份申請,將獲優先考慮;
- (2) 視乎根據上文第(1)項原則分配後是否存在足夠額外供股股份,將按比例分配 予申請額外供股股份之合資格股東,最多為該等已申請額外供股股份之合資 格股東暫獲配發之未繳股款供股股份數目,且視乎是否存在足夠額外供股股 份,將全數分配予所申請額外供股股份數目相等於或少於根據上述原則可獲 分配額外供股股份數目之合資格股東;
- (3) 視乎根據上文第(1)及(2)項原則分配後是否存在足夠額外供股股份,任何餘下 額外供股股份將根據申請人所申請額外供股股份(扣除按上文第(2)項原則計 算彼等各自之配額後)按比例分配;及
- (4) 根據聯交所之任何其他規定。

World Gain有意申請及承購合共211,470,000股額外供股股份,並就根據向已分配 予申請認購額外供股股份之合資格股東分配額外供股股份其可能獲分配之額外供股股 份數目支付股款,以及將於授出清洗豁免及供股之獨立股東批准(其中包括)清洗豁免 後,於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

股東務請注意,分配額外供股股份時將考慮上文所載原則,而World Gain申請額外供股股份將不會致使其或與其一致行動人士獲優先分配根據有關原則可獲分配以外之額外供股股份。

股份由代名人公司持有之股東務請注意,董事會將根據本公司股東名冊將代名人公司視為單一股東。因此,股東務請注意,以上有關分配額外供股股份之補足零碎股份安排,不會延伸至適用於個別最終實益擁有人。建議股份由代名人公司持有之股東,考慮會否安排於記錄日期前,以實益擁有人之名義登記有關股份。

股份由代名人持有之股東如欲在本公司股東名冊內登記為股東,則必須將所有所需文件於二零零七年三月十四日下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記處,以完成有關登記。

供股股份之股票

待供股之條件達成後,預期所有繳足供股股份之股票將於二零零七年四月十六日或之前寄予所有已接納及申請(視適用情況而定)並已繳付供股股份股款之合資格股東,郵誤風險概由彼等自行承擔。

合資格股東

本公司將(i)向合資格股東寄發供股文件;及(ii)向除外股東寄發供股章程,僅作參考之用。除外股東有權出席股東特別大會及於會上投票。

為符合參與供股資格,股東必須於記錄日期已登記為本公司股東。就尚未行使購股權持有人而言,(i)彼等必須於記錄日期或之前,根據購股權計劃規則所訂明有關尚未行使購股權持有人之相關手續行使彼等各自之認購權;(ii)彼等必須於記錄日期或之前,登記為根據行使尚未行使購股權之認購權所獲配發股份之持有人;及(iii)彼等不得為除外股東。

為於記錄日期已登記為本公司股東,股東必須於二零零七年三月十四日下午四時 正前,將任何股份過戶表格,連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記處。因此, 以連權基準買賣股份之最後日期預期將為二零零七年三月十二日。股份將會自二零零七 年三月十三日起以除權基準買賣。

本公司之香港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。

本公司擬於二零零七年三月十五日至二零零七年三月十九日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續,以(其中包括)釐定供股配額。期內將不會辦理股份過戶登記手續。

除外股東

本公司將會向除外股東寄發供股章程,僅作參考之用。除外股東將有權出席股東特別大會及於會上投票。

供股文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記或存檔。

根據本公司於二零零七年二月二十三日之股東名冊,共有九名海外股東之登記地址位於香港境外六個司法權區,包括澳洲、加拿大、澳門、新加坡、台灣及美國。根據上市規則第13.36(2)條,董事會已諮詢其於該六個司法權區之法律顧問,查詢就向海外股東提呈供股股份而言有關司法權區適用證券法例是否有任何法律限制或相關監管機構或證券交易所是否有任何規定。

根據本公司於該六個司法權區之法律顧問所提供意見,董事認為,向加拿大、台灣及美國之人士提呈供股股份,將須符合該等地區登記或其他監管規定,而此舉將不切實可行或過於繁重,故供股不包括登記地址於加拿大、台灣及美國之除外股東及不向該等除外股東作出供股股份暫定配發,屬需要或合宜。本公司將向除外股東寄發供股章程,僅供參照,而不會附奉暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。股東特別大會上將提呈有關不向除外股東提呈供股股份之決議案,以供供股之獨立股東批准。

倘若有任何海外股東於記錄日期之登記地址並非位於上述海外司法權區,本公司將考慮該等其他海外股東有關供股之權利及相關安排,包括向該等其他海外股東提呈供股是否可行。倘於作出該等查詢後,董事認為,基於有關地區法例之法例限制或當地相關監管機構或證券交易所規定,不向該等海外股東提呈供股股份,屬需要或合宜,則本公司將向該等海外股東寄發供股章程僅供參照,而不會向彼等寄發暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

於未繳股款供股股份開始買賣後,倘扣除開支後可錄得溢價,本公司將於實際可行情況下盡快安排,將原應暫定配發予除外股東之供股股份,以未繳股款方式於公開市場出售。出售所得款項於扣除開支後如多於港幣100元,將按比例以港幣支付予有關除外股東。港幣100元或以下之個別金額將撥歸本公司所有。

購股權計劃

於最後可行日期,根據購股權計劃已授出之尚未行使購股權有權認講40,300,000股股份。

根據購股權計劃之條款,可於供股成為無條件後對尚未行使購股權作出調整。本公司將指示其核數師或獨立財務顧問以書面證明須對尚未行使購股權作出之調整(如有),並根據購股權計劃條文公佈有關調整(如有)之進一步詳情。

申請供股股份於聯交所上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准供股股份上市及以未繳股款及繳足股款方式買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣,並符合香港結算之股份收納規定後,未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券,自未繳股款及繳足股款供股股份各自開始於聯交所買賣日期或香港結算決定之該等其他日期起,於中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者間交易須於交易後第二個交易日於中央結算系統交收。中央結算系 統所有活動均須依循不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則 進行。

將作出一切所需安排以便未繳股款及繳足股款供股股份可獲納入中央結算系統。

除聯交所外,本公司概無證券於任何其他證券交易所上市或買賣,亦無徵求或建議 徵求於任何其他證券交易所上市及買賣。

未繳股款供股股份預期將以每手2,000股買賣(當時已發行股份以每手2,000股買賣)。買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

開始買賣繳足股款供股股份的首日預期為二零零七年四月十八日。

税項

合資格股東如對收購、持有或出售或買賣供股股份以及除外股東如對收取出售原應根據供股向彼等發行之供股股份所得款項淨額之稅務後果有任何疑問,建議彼等諮詢本身專業顧問。鄭重聲明,本公司、董事或任何參與供股人士,概不就供股股份持有人因購買、持有、出售或買賣供股股份產生的稅務後果或債務負責。

供股條件

供股須待下列條件達成後,方可作實:

- (1) 本公司向股東寄發載有(其中包括)供股及清洗豁免詳情連同代表委任表格 及股東特別大會通告之通函;
- (2) 供股之獨立股東最遲於供股章程寄發日期,在股東特別大會以按股數投票方式通過普通決議案,以批准供股(如證監會、聯交所或其他監管機構要求)及 清洗豁免;
- (3) 執行人員向World Gain及與其一致行動人士授出清洗豁免,加上所授出清洗豁免附帶之一切條件(如有)獲達成;
- (4) 聯交所上市委員會最遲於供股章程寄發日期,批准或同意批准(視乎配發情況)所有供股股份上市及(以未繳股款及繳足股款方式)買賣,且並無撤回或撤銷有關批准;
- (5) 向香港公司註冊處處長存檔及登記所有根據公司條例須予存檔或登記之供 股相關文件;
- (6) 向合資格股東寄發供股文件;及
- (7) 本公司及World Gain遵守及履行包銷協議條款項下一切承諾及責任。

本公司、World Gain及包銷商均不可豁免上述第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(6)項條件,而包銷商可向本公司及World Gain發出書面通知,全面或局部豁免上述第(7)項條件。倘供股之任何條件未能於最後接納時間(或本公司與包銷商可能書面協定之較後時間及/

或日期)或之前達成或獲豁免(僅就第(7)項條件而言),包銷協議將告終止(於終止前根據包銷協議可能產生之任何權利及責任除外),而本公司及包銷商均不得就任何費用、損失、賠償或其他方面向另一方提出任何申索,而供股將不會進行。

進行供股之原因及所得款項用途

鑑於市況良好,董事決定以供股方式籌集額外資金,讓本公司鞏固其資本基礎,同時向所有合資格股東提供按持股比例參與本公司增長之機會。

供股所得款項淨額約為港幣194,320,000元(倘於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使)或約港幣197,320,000元(倘於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動之人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使),本公司擬將其中約20%用作本集團一般營運資金,而約80%則用於香港及中國之日後投資機會,包括本集團於中國之物業發展業務。

本公司為投資控股公司。本集團主要業務為於香港及中國從事物業投資、物業發展、水泥買賣及生產以及投資控股。任何新投資將可能涉及上述其中一項業務。董事正考慮投資於中國多項具潛力的物業發展項目,並將繼續為本集團物色適當的投資商機。由於物業投資及發展項目均需要巨額資金以及適時注入資金,故董事認為,本公司必須增加資本儲備及加強實力,當適當商機湧現時,本集團將能夠抓緊這些機遇,就各種市場商機、發展及前景作出對策。

鑑於香港資本市場現時的有利情況,董事認為,對本公司而言現時為進行供股以增加本公司資本儲備及加強資本實力之適當時機。董事認為,供股所產生額外資本將進一步加強本集團之財政狀況,並提高本集團財務上之靈活彈性,以便把握日後之投資機會。然而,董事強調,除本公司將公佈於日期為二零零七年一月九日之該公佈後分別向中國誠通控股集團有限公司之附屬公司有條件收購於兩家中國公司之權益外,考慮投資中國物業發展項目尚在初步階段,本公司並無就任何項目訂立具約束力的協議。本公司將於落實任何投資機會時,根據及按照上市規則之規定另行刊發公佈。

董事會認為,進一步集資符合本公司及股東利益,本公司可以額外資金支持及擴充 本集團業務、營運及投資機會,而供股將給予所有合資格股東機會維持於本公司各自之 股權比例。

World Gain無意就本集團現有主要業務、本公司固定資產調配及本集團僱員持續 僱用作出任何轉變。

本公司於二零零七年一月九日刊發該公佈的日期前十二個月內曾進行之集資活動

公佈日期	事項	所籌得款項淨額	所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額實際用途
二零零六年 八月八日	先舊後新配售 現有股份及認購 332,000,000股	港幣98,100,000元	約60%用於投資本集團於 中國物業發展業務,而 餘下40%則撥作本公司	於最後可行日期所得款 項淨額已運用如下:
	新股份 (附註)		一般營運資金,惟金額 及比例可作出董事認為 合適之調整	約港幣12,600,000元用作 償還貸款
				約港幣36,700,000元已撥付 本集團於中國物業發展 業務之投資
				約港幣48,800,000元尚未 運用,本公司計劃將有關 所得款項用作於 二零零六年八月八日 所公佈之擬定用途

附註:有關股份已根據於股東週年大會所授出一般授權發行。

除上文披露者外,本公司於二零零七年一月九日刊發該公佈的日期前十二個月並 未進行任何供股、公開發售或其他就集資或其他原因進行之股本證券發行。

包銷安排

包銷協議

日期:

二零零六年十二月二十七日(經相同訂約方於二零零七年一月九日及二零零七年二月二十六日就修訂供股若干條款及預期時間表之兩封函件補充)

訂約方:

- (1) 本公司
- (2) World Gain,為本公司控股股東(定義見上市規則),於最後可行日期擁有本公司現有已發行股本約30.06%權益,其地址為Sea Meadow House,Blackburne Highway,Road Town,Tortola,British Virgin Islands。於最後可行日期,World Gain之最終股東為中國誠通控股集團有限公司。該公司為於中國成立的國有企業,獲國務院國有資產監督管理委員會支持。於最後可行日期,中國誠通控股集團有限公司之董事為馬正武、張國通、洪水坤、李耀強、王文澤、杜昌燾、林錫忠、范英俊、陶瑞、董志華及唐國良
- (3) 東英亞洲有限公司,緊接簽訂包銷協議前並無擁有 任何股份權益

World Gain已承諾承購及 已承諾促使與其一致 行動人士承購之 供股股份數目: World Gain已承諾,並已承諾促使與其一致行動人士 於最後接納時間或之前接納就彼等或彼等各自之代名人 現時所持608,201,500股股份及於記錄日期或之前因行使 所持尚未行使購股權將獲發行之股份數目,而根據供股 暫獲配發之182,460,450股供股股份,並繳付股款

附註:於最後可行日期,與World Gain一致行動人士擁有有權認 購合共6,600,000股股份之尚未行使購股權,當中1,200,000份尚未行使購股權由馬正武先生(World Gain之唯一董事、World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及非執行董事)擁有、4,200,000份尚未行使購股權由張國通先生(World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及執行董事)擁有及1,200,000份尚未行使購股權由洪水坤先生(World Gain之最終母公司之董事及非執行董事)擁有。合共持有6,600,000份尚未行使購股權之與World Gain一致行動人士,以及合共持有3,800,000份尚未行使購股權同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士,已表示彼等將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

將包銷之股份數目 不少於 424,591,040股供股股份(附註1)及不超過

(「包銷股份」): 433,561,040股供股股份(附註2)

佣金: 包銷商所包銷最高供股股份數目之總認購價2.5%。包銷

商將收取之佣金約為港幣3,600,000元。應付包銷商之佣金由本公司與包銷商公平磋商後釐定。董事(包括獨立非

執行董事) 認為,有關金額乃按一般商業條款釐定,與市

場水平相若。

其他費用: 包銷商亦可自本公司收取文件費港幣500,000元。文件費

乃就處理有關供股之文件給予包銷商之報酬,當中特別

包括草擬及/或審閱公佈、通函、供股章程及有關協議及

文件。董事認為文件費屬公平合理。

附註:

1. 此數據不包括將就World Gain及與其一致行動人士於本公司之實益股權向彼等暫定配發 之182,460,450股供股股份,即World Gain已承諾及承諾促使與其一致行動人士悉數認購之 供股股份(假設於記錄日期或之前並無本公司所授出尚未行使購股權獲行使)。

2. 此數據不包括就World Gain及與其一致行動人士於本公司之實益股權而暫定向彼等配發之182,460,450股供股股份,即World Gain已承諾及承諾促使與其一致行動人士全數認購之供股股份(假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使)。合共持有有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權之與World Gain一致行動人士,以及合共持有3,800,000份尚未行使購股權同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士,已表示彼等將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

World Gain有意申請及承購合共211,470,000股額外供股股份,並就根據向已申請認購額外供股股份之合資格股東分配額外供股股份其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款,以及將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准(其中包括)清洗豁免後,於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。分配額外供股股份時,將考慮載於上文「供股建議」一節「申請額外供股股份」一段之原則,而World Gain申請額外供股股份將不會致使其或與其一致行動人士獲優先分配根據有關原則可獲分配以外之額外供股股份。

根據包銷協議條款,本公司與包銷商同意,倘供股條件於最後接納時間(或本公司與包銷商可能書面協定之較後時間及/或日期)或之前達成或獲豁免,而包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止,則本公司須於最後接納時間後首個營業日下午六時正或之前,書面知會或促使其香港股份過戶登記處代表本公司書面知會包銷商,於最後接納時間或之前尚未獲合資格股東承購之包銷股份數目(「未獲承購股份」),包銷商最遲須於最後接納時間後第三個營業日下午四時正前,認購未獲承購股份,並於最後接納時間後第四個營業日下午四時正前悉數支付相關認購款項。

終止包銷協議

包銷協議載有授權包銷商於發生若干事件時以書面通知終止其於包銷協議項下責任之條文。倘於最後終止時間前出現以下情況,包銷商可於最後終止時間或之前終止包銷協議:

- (a) 包銷商合理認為,以下各項將對供股成功與否構成重大負面影響:
 - (i) 引入任何新規例或現行法例或規例(或有關法定詮釋)出現任何變動或 出現其他任何性質之變動,而包銷商合理認為可能對本集團整體業務 或財政或營運狀況或前景構成重大負面影響,或對供股情況構成重大 負面影響;或

- (ii) 任何地區、國家或國際出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動(不論是否組成包銷協議日期前及/或後出現或持續出現連串事件或變動之一部分),或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級,或影響當地證券市場,而包銷商合理認為可能對本集團整體業務或財政或營運狀況或前景構成重大負面影響;或
- (iii) 本集團整體業務或財政或營運狀況或前景出現任何重大不利變動;或
- (b) 市況出現任何重大不利變動,包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動;證券買賣暫停或受到限制;貨幣狀況出現變動,就本條款而言包括港幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度出現變動,而包銷商合理認為不宜或不建議繼續進行供股;或
- (c) 有關供股之通函或供股章程於刊發時載有,本公司於包銷協議日期前並未公 佈或刊發有關本集團業務前景或狀況或遵守任何法例或上市規則或任何適 用規例之資料,而包銷商合理認為該等資料於供股完成後對本集團整體而言 可能屬重大,且極可能對供股成功與否構成重大負面影響或可能導致審慎投 資者不接納獲暫定配發之供股股份。

據本公司所知悉,於最後可行日期,無任何資料屬上文(c)段所述者。

倘包銷協議於上述時限或之前由包銷商終止或未能成為無條件,包銷協議將告終止(於終止前根據包銷協議可能產生之任何權利及責任除外),而本公司及包銷商均不得就任何費用、損失、賠償或其他方面向另一方提出任何申索,而供股將不會進行。

根據包銷協議[,]倘於最後終止時間前發生下列事項[,]包銷商有權以書面通知撤銷包銷協議:

- (a) 包銷商知悉,包銷協議所載任何保證或承諾遭嚴重違反;或
- (b) 包銷商知悉,於包銷協議日期或之後及最後終止時間前出現任何事件或發生 任何事宜,而該等事件或事宜倘於包銷協議日期前出現或發生,將導致包銷 協議所載保證在任何重大方面成為不實及不確。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險提示

股份將自二零零七年三月十三日起以除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零零七年三月二十三日至二零零七年三月三十日(包括首尾兩日)期間買賣。倘供股條件於最後接納時間(或本公司與包銷商可能書面協定之較後時間及/或日期)或之前未達成及/或獲豁免,或包銷協議由包銷商終止,則供股將不會進行及將告失效。

任何擬於二零零七年一月九日刊發該公佈的日期起至供股所有條件達成或獲豁免 之日止期間買賣股份之人士以及於二零零七年三月二十三日至二零零七年三月三十日 (包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份之人士,須承受供股不一定成為無條件或 不一定進行之風險。

任何股東或其他擬買賣股份或未繳股款供股股份之人士[,]務請諮詢彼等各自專業 顧問之意見[。]

股權結構變動

假設除根據尚未行使購股權(與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及由同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲行使以及包銷協議項下擬進行交易外,本公司之股權結構於最後可行日

期起至緊接供股完成前並無變動,本公司於最後可行日期及緊隨供股完成後之股權結構 如下:

於最後可行日期			緊隨供股完成後(假設於 供股完成或之前 並無尚未行使購股權獲行使 以及除World Gain外 並無股東承購供股配額, 而World Gain獲分配最多 211,470,000股額外供股股份)			緊隨供股完成後(假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使以及除World Gain外並無股東承購供股配額,而World Gain獲分配最多211,470,000股額外供股股份)	
股東/實益擁有人名稱	所持股份數目	股權概約百分比	所持股份數目	股權概約百分比	所持股份數目	股權概約百分比	
World Gain及與 其一致行動人士	608,201,500	30.06%	1,002,131,950 (附註1)	38.10%	1,002,131,950 (附註1)	37.54%	
小計:	608,201,500	30.06%	1,002,131,950	38.10%	1,002,131,950	37.54%	
本公司附屬公司 董事 (附註2)	#	0%	無	0%	16,350,000	0.61%	
東英亞洲有限公司	無	0%	213,121,040	8.10%	222,091,040	8.32%	
公眾人士	1,415,303,468	69.94%	1,415,303,468	53.80%	1,428,853,468	53.53%	
總計	2,023,504,968	100%	2,630,556,458	100%	2,669,426,458	100%	

附註:

- 1. 該等權益指(a) World Gain現時所持608,201,500股股份; (b) World Gain已承諾根據供股 承購就608,201,500股股份將向World Gain暫定配發之182,460,450股供股股份;及(c) World Gain根據供股透過申請額外供股股份方式獲分配及承購最多211,470,000股額外供股股份 之總和。
- 2. 該等權益指假設於記錄日期或之前所有彼等之尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲行使及彼等概無承購彼等各自獲暫定配發之供股股份,本公司附屬公司董事於本公司之股權總額(不包括與World Gain一致行動人士持有之權益)。
- 3. 與World Gain一致行動人士共同持有隨附有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士共同持有3,800,000份尚未行使購股權,彼等已表示將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

股東及公眾投資者務請注意,上述股權變動僅供闡釋用途,供股完成後本公司股權 結構之實際變動受接納供股結果等多項因素規限。

惡劣天氣對最後接納時間及繳付供股股份股款之影響

倘於接納及繳付供股股份股款之最後日期當日本地時間中午十二時正至下午四時 正期間,「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號在香港生效,最後接納時 間將順延至該等警告訊號並無於中午十二時正至下午四時正在香港生效之下一個營業 日下午四時正。因此,本通函「供股預期時間表」一節所述最後接納時間預期日期後之日 期,將受到影響。在此情況下,本公司將於可行情況下盡快刊發報章公佈。

清洗豁免

World Gain有意申請及承購合共211,470,000股額外供股股份,並就根據向已申請認購額外供股股份之合資格股東分配額外供股股份其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款,並將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准(其中包括)清洗豁免後,於可行情況下盡快透過申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

倘除World Gain及與其一致行動人士外,並無合資格股東根據供股承購任何供股股份,以及倘World Gain表示有意承購所有該等額外供股股份,則將向World Gain分配最多211,470,000股額外供股股份。就此,World Gain將持有1,002,131,950股股份(假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使)及1,002,131,950股股份(假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使)。

與World Gain一致行動人士持有有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士持有有權認購3,800,000股股份之尚未行使購股權,彼等已表示將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

World Gain透過申請額外供股股份方式承購最多211,470,000股額外供股股份,可能導致World Gain及與其一致行動人士於本公司之股權總額,由約30.06%增至約38.1% (假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使)或約37.54% (假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使),並可能引致World Gain及與其一致行動人士須根據收購守則規則26,就並非由World Gain 及與其一致行動人士持有之所有本公司已發行股份及證券作出強制性收購建議。

World Gain根據供股以申請額外供股股份方式承購最多211,470,000股額外供股股份,將導致World Gain及與其一致行動人士持有之總股權,可能由約30.06%增至約38.1%,增幅約為8.04%(假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使),或由約30.06%增至約37.54%,增幅約為7.48%(假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及同為非執行董事之顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使),即增幅超過及高於收購守則所述2%自由增購率所容許之上限。

World Gain已根據收購守則規則26豁免附註1,就清洗豁免向執行人員提出正式申請。執行人員已同意,待供股之獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准後,將授出清洗豁免,而World Gain及與其一致行動人士、參與及於供股、包銷協議及清洗豁免中擁有權益之股東,將就有關決議案放棄投票。

執行人員授出清洗豁免乃供股完成之先決條件。倘執行人員並無授出清洗豁免或 有關條件尚未達成,則供股將不會進行。

WORLD GAIN及與其一致行動人士買賣股份及其他事項

於二零零六年八月八日,本公司、World Gain與東英(作為配售代理)訂立先舊後新配售協議,據此,World Gain 出售332,000,000股股份,並按每股股份港幣0.30元認購相同數目之股份。先舊後新認購已於二零零六年八月十八日完成。先舊後新認購導致World Gain及與其一致行動人士於本公司之股權由約36.05%減至約30.12%。除上述先舊後新認購外,於緊接二零零七年一月九日刊發該公佈的日期前六個月期間,World Gain及與其一致行動人士概無買賣任何股份及本公司其他證券。

於最後可行日期,除World Gain及與其一致行動人士實益擁有本公司已發行股本約30.06%權益及由與World Gain一致行動或被視為一致行動人士所持有有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權外,(a) World Gain及與其或被視為與其一致行動人士概無持有本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或購股權,或有關本公司證券之任何發行在外衍生工具;(b)概無有關World Gain或本公司股份及可能對清洗豁免及供股屬重大之安排(不論以購股權、彌償或其他方式進行);及(c)概無任何World Gain作為訂約方而涉及可能或可能不會履行或尋求履行清洗豁免或供股(包銷協議項下擬進行之交易及本通函披露者除外)先決條件或條件之任何情況之協議或安排。

建議更新發行股份及購回股份之一般授權

背景資料

於股東週年大會上,股東批准向董事授出以下授權:

- (1) 現有股份發行授權,以配發、發行及處理最多337,420,993股新股份,相當於在股東週年大會通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額20%;
- (2) 現有股份購回授權,以購回最多168,710,496股股份,相當於在股東週年大會 通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額10%;及
- (3) 現有擴大授權,致使根據現有股份購回授權所購回之任何股份,將加入根據 現有股份發行授權可能配發及發行之股份總數。

誠如本公司日期為二零零六年八月八日之公佈所披露,本公司、World Gain及東英作為配售代理已簽訂先舊後新認購協議,據此,本公司已根據於股東週年大會授出之現有股份發行授權,配售合共332,000,000股新股份。

於股東週年大會向董事授出以配發、發行及處理最多337,420,993股新股份之現有股份發行授權,因而已就先舊後新認購動用332,000,000股新股份,相當於股東週年大會日期本公司已發行股本總額約19.68%。由於先舊後新認購,按百分比計算,現有股份發行授權未動用部分之數額約為1.6%。

更新授權之原因及益處

董事認為,以下事項符合本公司及股東最佳利益:

- (1) 向董事授出新一般授權,以給予本公司較大靈活彈性,在集資機會出現時加以把握;及
- (2) 向董事授出新購回授權,以給予本公司較大靈活彈性,在董事認為合適合宜 之情況購回股份。

更新授權

股東特別大會上將提呈多項普通決議案:

- (1) 撤回現有股份發行授權、現有股份購回授權及現有擴大授權;
- (2) 按股東特別大會通告所載條款,向董事授出新股份發行授權,以配發、發行及 處理面值總額不超過在股東特別大會通過有關決議案當日本公司已發行股 本面值總額20%之未發行股份;
- (3) 按股東特別大會通告所載條款,向董事授出新股份購回授權,以購回面值總額不超過在股東特別大會通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額10%之股份;及
- (4) 按股東特別大會通告所載條款,向董事授出新擴大授權,致使根據新股份購回授權所購回任何股份,將加入根據新股份發行授權可能配發及發行之股份 總數。

待通過授出新股份發行授權及新股份購回授權之建議決議案,按於最後可行日期本公司合共已發行2,023,504,968股股份及假設本公司已發行股本直至股東特別大會日期維持不變,本公司將獲准:

- (1) 根據新股份發行授權配發及發行最多404,700,993股股份,相當於最後可行日期已發行股份2,023,504,968股之20%(假設本公司已發行股本直至股東特別大會日期維持不變),並於據此向董事授出之該等授權加入相當於本公司於授出新股份購回授權後所購回股份面值總額,最多為本公司已發行股本面值總額10%;及
- (2) 根據新購回授權購回最多202,350,496股股份。

董事謹此表明,除根據供股、服務協議及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使 而可能須予配發及發行之股份外,彼等並無即時計劃,購回任何股份及/或配發及發行 任何新股份。

股東週年大會日期以來之現有股份發行授權更新及動用

自股東週年大會日期起至最後可行日期止期間,並無更新現有股份發行授權。

自股東週年大會日期起至最後可行日期止期間,現有股份發行授權已就先舊後新認購動用332,000,000股股份。先舊後新認購籌得所得款項淨額合共約港幣98,100,000元。於最後可行日期,所籌得款項淨額港幣98,100,000元當中,約港幣12,600,000元已就償還貸款動用;約港幣36,700,000元已就本集團於中國物業發展業務之投資動用;約港幣48,800,000元尚未動用。本公司擬按本公司日期為二零零六年八月八日之公佈所述擬定用途,動用尚未動用之所得款項淨額,即約60%用於本集團於中國物業發展業務之投資,餘下40%用作本公司一般營運資金,有關款額及比例可按董事認為合適者調整。

新股份發行授權及新股份購回授權有效期間

新股份發行授權及新股份購回授權倘獲授出,將於截至下列最早時限止期間生效:

- (1) 股東特別大會後本公司下屆股東週年大會結束時;或
- (2) 該等授權於本公司股東大會通過普通決議案撤銷或修訂當日;或
- (3) 股東特別大會後本公司根據法例或章程細則、公司條例或任何香港適用法例 須舉行下屆股東週年大會當日。

獨立股東批准

董事會將於股東特別大會向交易之獨立股東(即World Gain及其聯繫人士以外股東)徵求批准上文所載列建議普通決議案,包括更新現有股份發行授權。

本公司已成立交易之獨立董事委員會,成員由全體獨立非執行董事組成,包括鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生,以就更新授權之條款是否公平合理及更新授權是否

符本公司及股東整體利益,向交易之獨立股東提供意見,並於考慮到獨立財務顧問之推 薦意見後,就應如何表決,向交易之獨立股東提供意見。

本公司已委任聯昌國際證券就更新授權之條款是否公平合理及更新授權是否符合 本公司及股東整體利益,向交易之獨立董事委員會及交易之獨立股東提供意見。

説明函件

根據上市規則,本公司須向股東提供就於股東特別大會贊成或反對新股份購回授權之決議案表決作出知情決定合理所需之一切資料。有關說明函件載於本通函附錄四。

建議授出發行股份之特定授權

於二零零七年一月九日,本公司及東英就東英向本公司提供有關建議集資估計不少於港幣500,000,000元(不包括本公司控股股東(定義見上市規則)及/或該等控股股東之附屬公司提供的資金(如有))之服務訂立協議(「服務協議」)。本公司可能須就其日後業務計劃獲取額外資金。本公司可能須籌集的額外資金金額乃視乎本公司之日後財務需要而定。於最後可行日期,概無有關集資規模、方法及時間表的任何實質計劃,而董事現時並無就未來業務計劃覓得任何具體項目或投資。然而,任何未來業務計劃很有可能以本集團之主要業務為主,即物業投資、物業發展、買賣及生產水泥及投資控股。董事認為,健全而穩健的資本儲備長遠而言對本公司有利,特別是在考慮到本集團主要業務投資一般需要大量資金需求之情況下,可讓本集團得以抓緊可能出現之商機及對市場機遇、發展及前景迅速反應。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,東英主要從事提供證券買賣、企業融資顧問及資產管理服務,而其最終實益擁有人為獨立第三方。

倘東英成功為本公司集資(不包括本公司控股股東(定義見上市規則)及/或該等控股股東之附屬公司提供的資金(如有)),本公司將配發及發行股份(「代價股份」)作為東英根據服務協議提供服務之酬金。

就將予配發及發行之代價股份而言:

(1) 在下文第(2)段所載調整所規限下,就集資每港幣100,000,000元(不包括由本公司控股股東(定義見上市規則)及/或有關控股股東之附屬公司所提供資金(如有)),其數目將不超過於二零零六年十二月三十一日全部已發行股份(「已發行股份總數」)(附註1)之1%,並最多不超過已發行股份總數8%,即:

集資總額	代價股份最高總數
港幣100,000,000元	已發行股份總數1%(相當於20,235,049股股份) (附註2)
港幣200,000,000元	已發行股份總數2%(相當於40,470,099股股份) (附註2)
港幣300,000,000元	已發行股份總數3%(相當於60,705,149股股份) (附註2)
港幣400,000,000元	已發行股份總數4%(相當於80,940,198股股份) (附註2)
港幣500,000,000元	已發行股份總數5%(相當於101,175,248股股份) (附註2)
港幣600,000,000元	已發行股份總數6%(相當於121,410,298股股份) (附註2)
港幣700,000,000元	已發行股份總數7%(相當於141,645,347股股份) (附註2)
港幣800,000,000元或以上	已發行股份總數8%(相當於161,880,397股股份) (附註2)

附註:

- (1) 於二零零六年十二月三十一日,有已發行股份2,023,504,968股。
- (2) 倘集資少於港幣100,000,000元或少於港幣100,000,000元之完整倍數,該百分比 將按集資金額比例調整,並下調至最接近港幣10,000,000元。
- (3) 將予發行之代價股份最高數目將不會超過已發行股份總數8%。

(2) 其數目將按以下公式(「公式」)調整:

將予配發及發行代價股份數目 = $A \times B \times [(C-D)/C]$

而:

- A 代表已發行股份總數
- B 代表按上文第(1)段所計算百分比
- C 代表截至本公司接獲東英書面通知要求配發及發行代價股份當日止五個交易日之每股股份平均收市價
- D 代表於二零零七年十二月三十一日或之前為港幣0.42元及自二零零八年一月一日起為港幣0.44元,可按(其中包括)資本化、發行紅股、供股、公開發售、股份拆細或合併及本公司其他事宜予以調整
- (3) 將不會發行股份之碎股,亦不會計算股份之碎股。

公式內D之價值(即二零零七年為港幣0.42元及二零零八年為港幣0.44元)乃經本公司與東英參考二零零六年之過往股價後公平磋商釐定。

本公司將物色新項目或投資機會,並將與東英磋商及/或知會其有關本公司集資需要(如有)。根據本公司之需要,東英將就集資計劃向本公司提供意見,並於認為適當時為本公司物色及招攬策略投資者。倘投資者向本公司及/或其附屬公司投入資金(不包括本公司控股股東(定義見上市規則)及/或該等控股股東之附屬公司提供的資金(如有)),東英可於二零零八年六月三十日(「最後截止日期」)前任何時間以向本公司發出書面通知(「書面通知」),要求配發及發行代價股份,而本公司將於接獲書面通知書日期起計一個月內向東英配發及發行代價股份,惟:

(1) 倘本公司接獲書面通知時集資總額(不包括本公司控股股東(定義見上市規則)及/或該等控股股東之附屬公司提供的資金(如有))少於港幣

500,000,000元,本公司僅須向東英配發及發行代價股份之50%。倘集資總額超過港幣500,000,000元,方會向東英配發及發行餘下未發行代價股份,惟本公司必須於最後截止日期或之前接獲書面通知;及

(2) 本公司毋須就最後截止日期後所接獲書面通知配發及發行任何代價股份。

東英已向本公司承諾,除非及直至集資總額(不包括本公司控股股東(定義見上市規則)及/或該等控股股東之附屬公司提供的資金(如有))等於或超過港幣500,000,000元或於二零零八年六月三十日後(以較早日期為準),否則不會出售或以其他方式處理獲配發及發行之代價股份。

代價股份將與所有當時現有已發行股份享有同等地位。代價股份將不會根據股東 週年大會上向董事授出之現有一般授權或更新授權發行,惟本公司將向股東徵求授予一 項特定授權(「特定授權」),以配發及發行股份作為配發及發行代價股份用途。特定授權 為附加於更新授權之上,並不會對更新授權造成不利影響或使其失效。

東英根據服務協議提供服務之期間,將會由特定授權獲股東批准日期起至二零零 八年六月三十日止。

將由東英根據服務協議提供之服務範圍包括(其中包括):

- (1) 就本集團重組提供意見,包括其業務發展計劃之財務事宜;
- (2) 就集資計劃及招攬策略投資者提供意見;
- (3) 協助本集團進行資產收購;
- (4) 籌集估計合共不少於港幣500,000,000元之資金,不包括本公司控股股東(定義見上市規則)及有關控股股東之附屬公司可能作出之注資;
- (5) 協助編製相關公佈、通函及/或其他文件(如需要);及
- (6) 與監管機構及其他有關專業人士聯絡。

服務協議項下擬進行之集資活動包括股本及/或債務融資,例如本公司及/或其聯繫人士配售股份及/或發行可換股證券,惟當中並不包括本公司控股股東及/或有關控股股東(定義見上市規則)之附屬公司可能提供之資金。根據服務協議將由東英提供之服務範圍並不包括安排銀行借貸。

服務協議之條款乃經本公司及東英公平磋商後釐定。以代價股份作為東英根據服務協議提供服務之報酬,致令本公司減少配售佣金及/或顧問費等開支,並讓本公司保留資金自用。

東英已獲委任為本公司於二零零六年八月八日所公佈之先舊後新配售之配售代理, 而該項先舊後新配售已成功進行。董事認為,東英有能力完成服務協議項下該公司將要 進行之工作。

董事認為,基於以下理由,服務協議之代價屬公平合理:

- (1) 在最理想情況下,倘若股份於截至接獲書面通知日期止五個交易日之平均收 市價於二零零七年及二零零八年內分別低於港幣0.42元及港幣0.44元,則即 使東英已向本公司提供服務,本公司將毋須向東英發行及配發任何代價股份 或支付任何費用(所有已付開支除外);
- (2) 倘若根據服務協議之集資總額(不包括本公司控股股東(定義見上市規則) 及/或該等控股股東之附屬公司提供的資金(如有))少於港幣500,000,000元, 本公司僅需配發及發行一半代價股份,而本公司將有酌情權決定將予籌集資 金之數額;
- (3) 代價股份股數上限為已發行股份總數之8%;及
- (4) 按照公式計算,東英只會就每集資港幣100,000,000元收取少於已發行股份總數1%(即約20,000,000股股份)。

服務協議須待以下條件於二零零七年三月三十一日(或各方可能同意之較後日期) 或之前達成後,方可作實:

- (1) 股東於股東特別大會通過普通決議案批准(其中包括)授出特定授權以授權 董事會配發及發行代價股份;及
- (2) 聯交所上市委員會無條件或按本公司可合理接受之條件批准代價股份上市 及買賣。

倘未能於上述期限或之前達成上述條件,服務協議將告失效,而各方不得就此向另一方提出索償。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

推薦建議

董事認為,服務協議之條款屬公平合理,而訂立服務協議符合本公司及股東之整體利益。因此,董事建議股東投票贊成載列於股東特別大會通告有關批准特定授權之第6項決議案。

股東特別大會

本公司將於二零零七年三月十九日星期一上午十時三十分假座香港告士打道310 號香港柏寧酒店27樓薰衣草廳召開股東特別大會,大會通告載於本通函第188至194頁。 會上將提呈普通決議案,以供股東考慮及酌情批准:

- 1. 供股;
- 2. 清洗豁免;
- 3. 撤銷現有股份發行授權、現有股份購回授權及現有擴大授權,並授出更新授權;及
- 4. 授出特定授權。

於股東特別大會上:

- (1) World Gain及其聯繫人士及與彼等一致行動人士,以及參與包銷協議、建議供股及清洗豁免或於當中擁有權益之人士,將放棄就第1項決議案批准供股及第2項決議案批准清洗豁免表決,兩項決議案均載於股東特別大會通告;
- (2) World Gain及其聯繫人士將放棄就股東特別大會通告所載第3、4及5項決議 案批准授出更新授權表決;及
- (3) 東英及其聯繫人士將放棄就股東特別大會通告所載有關批准特定授權之第 6項決議案投票。東英已確認於本通函日期東英及其聯繫人士均無持有任何 股份。

股東特別大會上適用之代表委任表格已隨本通函附上。不論 閣下能否親身出席 股東特別大會,務請 閣下按照當中列印之指示填妥隨附之代表委任表格,並盡 快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18樓1806-1807室,惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時 間四十八小時前。 閣下填妥及交回代表委任表格後,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。

推薦意見

務請 閣下垂注各獨立董事委員會之函件,函件載於本通函第40至42頁,當中載有就於本公司股東特別大會就(a)供股及清洗豁免;及(b)更新授權表決對獨立股東提出之推薦意見。

務請 閣下垂注聯昌國際證券之函件,當中載有就(a)供股及清洗豁免;及(b)更新授權對各獨立董事委員會及獨立股東提出之意見以及得出其意見所考慮主要因素及理由。聯昌國際證券函件全文載於本通函第43至69頁。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄載列之其他資料。

此致

列位股東 台照及 列位尚未行使購股權持有人 參照

> 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

二零零七年三月一日

供股之獨立董事委員會函件



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)

敬啟者:

(1)按每股供股股份港幣0.33元(須於接納時繳足)發行不少於607,051,490股及 不超過616,021,490股每股面值港幣0.10元之供股股份 (按於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準)之供股建議 (2)申請清洗豁免

吾等茲提述於二零零七年三月一日發出之通函(「通函」,本函件為其中部分)所載之董事會函件。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。

吾等獲委任為供股之獨立董事委員會,以考慮供股及清洗豁免,並就供股及清洗豁免之條款是否公平合理及符合供股之獨立股東之權益向供股之獨立股東提供意見,並就是否投票贊成將於股東特別大會上就批准供股及清洗豁免提呈之普通決議案向供股之獨立股東提供推薦意見。聯昌國際證券已獲委任,以就供股及清洗豁免向供股之獨立董事委員會及供股之獨立股東提供意見。

吾等謹請 閣下留意董事會函件及聯昌國際證券致供股之獨立董事委員會及供股之獨立股東之函件,當中載有其就供股及清洗豁免向吾等及 閣下提供之意見(載於通函內)。

供股之獨立董事委員會函件

經考慮聯昌國際證券於其意見函件(載於通函第43至69頁)中所述,其所考慮之主要因素及理由和意見後,吾等認為供股及清洗豁免之條款誠屬公平合理,並符合本公司及股東整體利益。吾等因此建議供股之獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股及清洗豁免之普通決議案。

此致

供股之獨立股東 台照

代表

供股之獨立董事委員會

 顧來雲
 徐震

 非執行董事

鄺志強

徐耀華

勞有安

獨立非執行董事

謹啟

二零零七年三月一日

交易之獨立董事委員會函件



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)

敬啟者:

建議更新一般授權

吾等茲提述於二零零七年三月一日發出之通函(「通函」,本函件為其中部分)所載之董事會函件。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。

吾等獲委任為交易之獨立董事委員會,以考慮交易,並就交易之條款是否公平合理 及符合交易之獨立股東之權益向交易之獨立股東提供意見,並就是否投票贊成將於股東 特別大會上就批准交易提呈之普通決議案向交易之獨立股東提供推薦意見。聯昌國際證 券已獲委任,以就交易向交易之獨立董事委員會及交易之獨立股東提供意見。

吾等謹請 閣下留意董事會函件及聯昌國際證券致交易之獨立董事委員會及交易 之獨立股東之函件,當中載有其就交易向吾等及 閣下提供之意見(載於通函內)。

經考慮聯昌國際證券於其意見函件(載於通函第43至69頁)中所述,其所考慮之主要因素及理由和意見後,吾等認為交易之條款誠屬公平合理,並符合本公司及股東整體利益。吾等因此建議交易之獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易之普通決議案。

此致

交易之獨立股東 台照

代表

交易之獨立董事委員會

鄺志強

徐耀華

勞有安

獨立非執行董事 謹啟

二零零七年三月一日

下文為聯昌國際證券致供股之獨立董事委員會、交易之獨立董事委員會及獨立股 東之函件全文,乃為載入本通函內而編製。



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:

(1) 按每股供股股份港幣0.33元(須於接納時繳足)發行不少於607,051,490股及不超過616,021,490股每股面值港幣0.10元之供股股份

(按於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準)之供股建議

- (2) 申請清洗豁免
- (3) 建議更新一般授權
- (4) 建議授出特定授權

緒言

吾等茲提述i)吾等獲委聘以便就供股及清洗豁免之條款向供股之獨立董事委員會及供股之獨立股東提供意見;及ii)吾等獲委聘以便就更新授權之條款向交易之獨立董事委員會及交易之獨立股東提供意見,有關詳情於二零零七年三月一日寄發予股東之通函(「通函」)載列,而本函件構成其中一部份。除文義另有所指外,本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

供股之獨立董事委員會已予成立,其由所有非執行董事(馬正武先生(非執行董事及World Gain、中國誠通香港有限公司及中國誠通控股集團有限公司之董事)及洪水坤先生(非執行董事及中國誠通控股集團有限公司之董事)除外,彼等為World Gain之一

致行動人士,根據收購守則,就清洗豁免及供股而言並不被視為獨立,因此被剔除成為供股之獨立董事委員會成員)顧來雲先生、徐震女士、鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成,以便就清洗豁免及供股之條款是否公平合理及清洗豁免及供股是否符合 貴公司及股東之整體利益向供股之獨立股東提供意見。

交易之獨立董事委員會已予成立,其由所有獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成,以便就更新授權之條款是否公平合理及更新授權是否符合 貴公司及股東之整體利益向交易之獨立股東提供意見。

於制定意見時,吾等已依賴通函所載或所述之資料及事實。吾等亦已假設通函所載或所述之資料及陳述於作出時均為真實及準確,並於直至股東特別大會日期當日仍為如此。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知,並認為通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為,吾等已審閱足夠資料及文件,從而信納吾等已具有合理基礎評估供股、清洗豁免及更新授權之條款是否公平合理,以達致知情意見,並有理由依賴通函所載之資料之準確性及為吾等之推薦意見提供一個合理基礎。然而,吾等並無對資料進行獨立核證,亦無就 貴公司或其任何有關附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

甲、 供股及清洗豁免

主要考慮因素及理由

在評估供股及清洗豁免是否公平合理時,吾等已考慮下列主要因素及理由:

背景資料及立論基礎

近期財務表現

貴集團主要在香港及中國從事物業投資、物業發展、水泥貿易及生產,以及投資控股業務。誠如 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之

年報所述,受益於居民收入的提高及城市化進程的持久和加速發展,中國的商業及住宅房地產,物流地產等需求仍將不斷壯大, 貴集團將集中資源全力發展中國房地產與土地資源開發業務。以下概列 貴集團之綜合業績:

	截至	截至	截至	截至
	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日	六月三十日
	止九個月	止年度	止六個月	止六個月
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
	(註1)			
營業額:	210,992	253,772	29,980	247,739
			(註2)	
一物業發展	_	114,053	_	231,001
-物業投資	36	_	_	_
一水泥貿易及製造	81,518	46,458	29,980	16,738
- 貨品貿易	129,438	93,261	_	-
分部業績:				
一物業發展	(303)	8,219	592	49,638
-物業投資	(32,876)	(10,286)	(32)	820
一水泥貿易及製造	(15,879)	(30,069)	(4,559)	402
一貨品貿易	45	7	5	(3)
股東應佔溢利/(虧損)				
淨額	99,714	(45,997)	(61,913)	17,270
	(註3)			

註:

- 1. 由於 貴公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度將其財政年度 結算日由三月三十一日改為十二月三十一日,故 貴集團之比較性綜合 財務報告只覆蓋截至二零零四年十二月三十一日止九個月期間。
- 2. 不包括該期間來自貨品貿易、分類列入「已終止經營業務」之營業額約 港幣79,000,000元。
- 3. 於二零零四年錄得出售附屬公司之一次性收益約港幣163,000,000元。撇 除該項收益, 貴集團之股東應佔虧損淨額會約為港幣63,000,000元。

於二零零五年十月,中實位於北京市西城區之住房物業項目竣工。因此, 貴集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度(「二零零五財政年度」)開始自該項目錄得營業額,約達港幣114,000,000元。物業發展業務為二零零五財政年度貢獻約港幣8,000,000元。

水泥業務之營業額於二零零五財政年度繼續下跌,導致經營虧損約港幣6,000,000元。董事認為水泥業務業績退倒之原因在於市場整體狀況欠佳。水泥業務之表現不濟,加上為物業、廠房及設備減值虧損作出之一次性撤銷,導致該年度錄得分部虧損約港幣30,000,000元。

貴集團貿易業務於二零零五財政年度之營業額亦告下滑。由於貿易業務為 貴集團提供之經營溢利微不足道, 貴集團已於二零零六年起終止貿 易業務。

於二零零五財政年度, 貴集團錄得股東應佔虧損淨額約港幣 46,000,000元,主要來自水泥業務之虧損約港幣30,000,000元、物業投資業務 之虧損約港幣10,000,000元及銷售及行政開支約港幣34,000,000元。二零零五 財政年度之虧損較截至二零零四年十二月三十一日止九個月之虧損約港幣 63,000,000元 (如上文註3所闡述已就出售附屬公司之一次性收益約港幣 163,000,000元作出調整)改善。

截至二零零六年六月三十日止六個月,物業發展業務之營業額大幅增長至約港幣231,000,000元,代表 貴集團於北京市西城區之住房開發項目產生之銷售收益。加上二零零五財政年度完成之銷售額,該項目大部份住宅單位及103個車位已售出,而且大部份單位及車位於二零零六年六月三十日已交付買家。因此, 貴集團之物業發展業務期內帶來約港幣50,000,000元之重大貢獻。

貴集團水泥業務之營業額較二零零五年同期下跌44%。儘管營業額減少, 貴集團成功改善此分部之業績,達致收支平衡,相對於二零零五年同期錄得分部虧損約港幣4,000,000元。董事認為,水泥業務之業績改善乃受惠於整體市場狀況自二零零六年年初開始好轉,以及實施嚴格成本控制措施所致。

在物業發展業務之重要貢獻及水泥業務之表現趨向平穩下, 貴集團於二零零六年首六個月錄得股東應佔溢利淨額約港幣17,000,000元,相對於二零零五年同期之虧損淨額約為港幣62,000,000元。謹請注意,二零零五年上半年之虧損額包括為訴訟索償作出之撥備約港幣52,000,000元。剔除該項撥備, 貴集團於二零零五年上半年之虧損淨額應約為港幣11,000,000元。

於二零零六年六月三十日, 貴集團之負債比率為0.12, 乃根據總銀行貸款、一家關連公司及一位少數股東之貸款及其他貸款約港幣62,000,000元, 及總資產約港幣536,000,000元計算。

近期集資活動

吾等自董事會函件中獲悉,緊接該公佈日期前十二個月內, 貴公司於 二零零六年八月藉先舊後新配售現有股份及認購新股份332,000,000股募集 合共約港幣98,100,000元(「先舊後新配售」)。所得款項之擬定及實際用途如 下:

用途	擬動用金額	實際動用金額	剩餘金額
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
投資 貴集團於中國			
之物業發展業務(6	50%) 58.9	36.7	22.2
貴公司一般			
營運資金(40%)	39.2	_	26.6
償還貸款	_	12.6	_
	98.1	49.3	48.8

據 貴公司表示,餘下之所得款項約港幣48,800,000元將根據所得款項 之原定用途運用。

所得款項用途

供股所得款項淨額約為港幣194,000,000元至港幣197,000,000元, 擬用作下列用途:

		擬定金額
		(倘所有尚未行使
		購股權
		(World Gain
		之一致行動人士、
	擬定金額	顧來雲先生及
	(倘並無尚未行使	徐震女士持有者
用途	購股權獲行使)	除外)獲行使)
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
投資 貴集團於中國之		
物業發展業務(80%)	155.2	157.6
貴公司一般營運資金(20%)	38.8	39.4
	194	197

董事表示, 貴集團正研究數個於中國之潛在物業發展項目,並將繼續物色適合之投資商機。由於物業投資及發展項目往往需要大量資金及合適時間注資,董事認為, 貴公司有需要增加資本儲備及增強財政實力,讓 貴集團能抓緊任何出現的機會。

集資選擇方案

據董事告知, 貴公司曾就其業務發展需要考慮其他集資方案。然而 貴公司得出之結論是供股乃最恰當之選擇。董事認為,供股能讓 貴公司增強其資本基礎並改善一般營運資金狀況。供股(以比例基準實行)亦給予所有合資格股東平等機會參與 貴公司之資本基礎擴大,並讓合資格股東維持於 貴公司之權益比例及繼續參與 貴集團之未來發展。

意見

考慮到 貴集團進一步擴展中國物業發展業務之意向,所得款項擬定用途,及如通函附錄二所載於供股完成後 貴集團於二零零六年六月三十日之綜合有形資產淨值之備考增加(由大約港幣265,400,000元增至港幣460,600,000元),吾等贊同董事認為,進行供股符合 貴公司及股東之整體利益。

供股認購價

供股將以認購價每股供股股份港幣0.33元提呈予合資格股東參與,基準 為於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份。

認購價

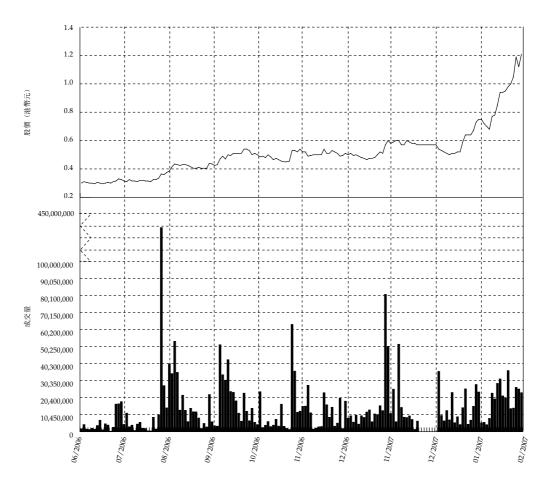
認購價每股供股股份港幣0.33元乃參考股份當前市價釐定,並較:

- (i) 最後交易日聯交所所報收市價每股股份港幣0.57元折讓約42.1%;
- (ii) 截至及包括最後交易日止連續五個交易日平均收市價每股股份 港幣0.584元折讓約43.5%;
- (iii) 截至及包括最後交易日止連續十個交易日平均收市價每股股份 港幣0.585元折讓約43.6%;
- (iv) 根據最後交易日聯交所所報收市價每股股份港幣0.57元計算之理 論除權價每股股份港幣0.515元折讓約35.9%;
- (v) 最後可行日期聯交所所報收市價每股股份港幣1.21元折讓約72.7%;
- (vi) 未經審核經調整綜合有形資產淨值每股股份約港幣0.2029元 (按 貴集團於二零零六年六月三十日最新公佈未經審核有形資 產淨值(已就 貴公司於二零零六年八月完成之先舊後新認購所 得款項淨額作出調整),及於最後可行日期之已發行股份 2,023,504,968股計算)溢價約62.64%;及

(vii) 於供股完成後之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值每股股份港幣0.175元(按通函附錄二所載)溢價約88.57%。

股份價格表現

下圖顯示於最後交易日前六個月(「六個月期間」)及直至及包括最後可行日期止之期間(「回顧期間」),股份在聯交所之收市價:



資料來源: 彭博資訊

於六個月期間,股份在聯交所列報之最高及最低收市價分別為二零零六年十二月八日、二零零六年十二月十三日、二零零六年十二月十四日、二零零六年十二月十九日之每股股份港幣0.60元,及二零零六年七月五日及二零零六年七月十日之每股股份港幣0.295元。在 貴公司刊發日期為二零零六年八月八日關於先舊後新配售 貴公司股份之公佈後,股份價格大致呈上升之

勢,由二零零六年八月八日錄得的最低位每股股份港幣0.335元,上升至二零零六年十二月八日錄得的最高位每股股份港幣0.60元。於該公佈發表後直至最後可行日期為止,股份在聯交所列報之最高及最低收市價分別為二零零七年二月二十六日之每股股份港幣1.21元及二零零七年一月十六日之每股港幣0.50元。

下表載列股份於回顧期間之成交量:

				平均每日
				成交量佔於
			平均每日	最後可行日期
		月內/期內	成交量佔於	公眾股東
		平均每日	最後可行日期	持有股份
	月內/期內	成交量	已發行股份	總數百分比
	總成交量	(附註1)	總數百分比	(附註2)
二零零六年				
六月(由二零零六年				
六月二十八日起)	8,882,000	2,960,667	0.15%	0.21%
七月	122,267,700	5,822,271	0.29%	0.41%
八月	763,948,000	33,215,130	1.64%	2.35%
九月	372,827,300	17,753,681	0.88%	1.25%
十月	252,659,000	12,632,950	0.62%	0.89%
十一月	212,166,000	9,643,909	0.48%	0.68%
十二月	333,980,000	19,645,882	0.97%	1.39%
二零零七年				
一月 二月(直至及包括	235,044,949	14,690,309	0.73%	1.04%
最後可行日期)	308,805,200	19,300,325	0.95%	1.36%

資料來源: 彭博資訊

附註:

- 1. 平均每日成交量乃以月內/期內總成交量除以月內/期內交易日數目 (不包括股份於整個交易日在聯交所暫停買賣之任何交易日)計算。
- 2. 根據於最後可行日期公眾股東持有之1,415,303,468股股份計算。

誠如上表所述,股份於六個月期間內各月之平均每日成交量介符 2,960,667股股份至33,215,130股股份,分別佔於最後可行日期之已發行股份 總數約0.15%及約1.64%,另分別佔於最後可行日期公眾股東持有之股份總 數約0.21%及2.35%。

於二零零七年一月十日(該公佈刊發後股份恢復買賣之日期),股份成交量約為35,750,000股股份。於發表該公佈後及直至最後可行日期,股份之平均每日成交量為16,995,317股股份,佔於最後可行日期之已發行股份總數約0.84%,另佔於最後可行日期之公眾股東持有股份總數約1,20%。

供股可比較事項

於評估認講價是否公平時,吾等經已覆核認購價,並將認購價與吾等所知其他聯交所上市公司自二零零六年一月直至該公佈日期(「供股回顧期間」)為止所公佈之所有供股/公開發售認購價(「供股可比較事項」)作出比較。吾等認為供股可比較事項整體上能反映供股的市場指標定價。吾等亦認為供股回顧期間之長度合理,此乃由於其與較短期間相比可為認購價對收市

價/理論除權價提供更客觀之平均折讓/溢價及每股備考有形資產淨值。吾 等之審閱總結如下:

日期	股份代號	股份名稱	主要業務	供股 事 名 依	實際認購值價價值價值價值%)	實際認購 理權 (折讓 溢 (%)	認股每審綜資析購完股核合產讓 溢 (%)較後經考形值/價)	股息率 (%) (附註1)	於事公前 於數自 大名 發 後 之 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	所得款項 總額 (港幣百萬元)	基準
二零零六年											
一月十一日	706	銀創控股 有限公司	提供軟件發展及 系統集成服務、 銷售集成電路 及電腦軟件。	118.94	(55.60)	(38.70)	(43.27)	0.00	不適用 (附註2)	52.86	1供1
一月二十六日	76	南海石油 控股 有限公司	在印尼及菲律賓 開發、勘探及 生產原油,並於 英國提供電子 產品製造服務。	221.16	(41.18)	(31.03)	(41.41)	0.00	不適用(附註2)	65.05	2供1
一月二十七日	530	廣益 集 有限公司	物保日質清美豐其物保日質清美寶	136.02	(90.00)	(75.00)	(49.88)	0.00	不適用(附註2)	27.20	1供2
二月六日	439	英發國際 有限公司	製造及買賣原件 裝配紙品產品 及家居品牌及 代理產品。	67.22	(41.10)	(31.50)	(54.77)	0.00	18.89	39.54	2供1
二月十日	214	滙漢控股 有限公司	物業發展及投資、 酒店、旅遊代理 及管理服務業務。	540.94	(38.80)	(37.60)	(77.53)	2.78	24.71	165.46	2供1

□ #0	股份	87 /n A 165	Δ. π. w. 7r	供 各公 医	實際認購價 較 (折讓)	實際認購理權 (折讓)	供每審綜資(折購完股格會審綜資(新購完股格) (新華) (新華) (新華) (新華) (新華) (新華) (新華) (新華	m é è	可之 最	所得款項	±+ N#.
日期	代號	股份名稱	主要業務	之市值 (港幣百萬元)	溢價 (%)	溢價 (%)	溢價 (%)	股息率 (%) (附註1)	之市盈率 (倍)	總額 (港幣百萬元)	基準
二月十五日	690	聯康生物 科技集團 有限公司	製造及角性 包装 產品 及 數 生 包 表	109.80	(18.00)	(6.90)	17.38	0.00	不適用 (附註2)	180.00	1供2
二月十七日	626	日本信用 保證集團	接提 一大學	5,761.19	(7.59)	(5.19)	(55.55)	9.49	12.68	2,661.82	2供1
三月一日	197	亨泰消費品 集團 有限公司	分銷包裝食品、 飲料、家庭 消費品。 資凍鏈產品 及鮮果。	1,455.67	(47.60)	(39.50)	37.91	0.99	10.75	305.39	5供2
三月六日	298	莊氏中國投資 有限公司	手载的 人名英格兰 医克勒氏 医多种	455.88	(10.10)	(8.30)	(75.50)	2.25	16.54	102.44	4供1
三月八日	1218	永義國際集團 有限公司	採購及出口成衣、 物業投資、證券 投資、以及 貸款融資。	187.96	(15.50)	(11.10)	(77.48)	3.52	0.48	79.42	2供1
三月八日	760	明日國際集團有限公司	設計、數學是一個人工的工作。 一個人工作, 一個人工作工作, 一個人工作工作, 一個人工作工作工作工作工作, 一個人工作工作工作工作		(13.40)	30.70	(55.48)	0.00	33.53	173.43	4供5

日期	股份代號	股份名稱	主要業務	供股 事之 赞 入 股 前後 日 值) 等 於 股 前後 日 值) 《港幣	實際認購價價數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數	實際認識理權 新理權 / 價	認股每審綜資析關完股核合產讓溢《	股息率 (%) (附註1)	所 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	所得款項 總額 (港幣百萬元)	基準
三月二十三日	292	泛海酒店集團 有限公司	酒店及飲食業務、 旅遊代理及 管理服務業務。	990.37	(42.68)	(33.33)	(42.24)	0.00	9.35	283.86	2供1
三月二十九日	621	永興國際 (控股) 有限公司	於香港從事上蓋 建築、地基打樁、 地基工程、斜坡 修護工程及 室內裝修工程。	56.83	(36.31)	(27.54)	(64.80)	0.00	34.51	18.10	2供1
四月七日	2349	華園控股 有限公司	於香港及中國生產 及分銷零食及 便利冷藏食品。	43.44	(50.74)	(29.18)	(67.20)	0.00	4.03	32.10	2供3
四月二十六日	661	中國資源 開發集團 有限公司	企業投資、證券 買賣、物業投資 及管理顧問。	174.76	(28.60)	(21.10)	85.40	0.00	不適用 (附註2)	62.41	2供1
四月二十七日	491	漢傳媒集團 有限公司	製造及新售多 玩具、第一个 一个 一	146.49	(79.40)	(39.10)	(45.70)	0.00	不適用 (附註2)	150.80	1供5
四月二十七日	905	Haywood Investments Limited	投資於香港及 中國之上市及 非上市公司。	13.28	(15.66)	(11.39)	9.92	0.00	不適用 (附註2)	5.60	2供1
四月二十八日	979	中國南峰集團 有限公司	承造建築工程。	141.89	(63.86)	(30.64)	35.69	0.00	不適用 (附註2)	153.86	1供3

日期	股份號	股份名稱	主要業務	供股 事之發表最大的 化 項 股 前 後 日 值 的 一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一	實際認購價價值 (折讓) / 價	實際認購理權 (折讓) (折讓) (折 (折	供 每審 綜資 折購完股核合產讓 溢價成未備有淨 溢質數後 經 考 形值 / 價	股息率	可之 教後 之 於較 写 佈 之 日 奉 最 之 市 本	所得款項	其 <u>类</u>
다 채	10.50%	放切有情	土 安耒 ⑰	(港幣百萬元)	雇 惧 (%)	渔 惧 (%)	雇 惧 (%)	以忠华 (%) (附註1)		總額 (港幣百萬元)	基 华
五月三日	723	安歷士 國際控股 有限公司	設計及製造家庭 電器及商品 買賣。	95.31	(19.40)	(10.70)	(24.79)	0.00	不適用 (附註2)	76.86	1供1
五月十一日	1104	上海商貿控股 有限公司	銷售基本金屬及 布疋。	107.38	(61.50)	(34.80)	20.43	0.00	16.56	82.60	1供2
五月十八日	767	太平洋實業 控股 有限公司	從事合板、結構 緩板板 關門 板板 單極 單極 類 其他 大	128.36	(89.13)	(80.39)	(85.55)	0.00	不適用 (附註2)	13.95	1供1
六月七日	729	中汽資源投資 有限公司	製造及買賣汽車 零件、汽車無線 通訊量度器及 買賣電子零件。	205.73	(51.61)	(34.78)	41.39	0.00	不適用 (附註2)	99.55	1供1
六月七日	59	天譽置業 (控股) 有限公司	物業發展及提供 物業發展項目 管理服務。	1,028.17	(28.00)	(22.40)	129.80	0.00	不適用 (附註2)	240.59	40供13
六月十六日	167	萬威國際 有限公司	製造及銷售多種 電子消費產品。	1,000.91	(37.50)	(33.30)	(42.68)	0.00	不適用 (附註2)	625.57	5供1
六月二十二日	119	保利(香港) 投資 有限公司	物業投資及管理、 酒店及及繁量 電力及熱凍服 船務。全融服 及製造業及媒體。	1,255.70	(3.60)	(2.20)	(45.12)	3.57	4.95	605.43	2供1
七月六日	381	僑雄國際控股 有限公司	以原設備製造及 原設計製集集 東以以該集集 東以以該集集 東以以該集集 東京 「KMATES」設 製造型毛 製造型毛 動量 多類数 和 東京 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	376.35	(70.59)	(64.03)	8.94	0.00	不適用 (附註2)	38.74	2供7

日期	股份代號	股份名稱	主要業務	供 各公 (港格) (港格) (港) (港) (港) (港) (港) (港) (港) (港) (港) (港	實際認購價價數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數	實際認識理權 (折蓋 (%)	認股每審綜資析關於各種讓溢 (%)較後經考形值/價)	股息率 (%) (附註1)	可之 於較自去 致 致 多 發 後 之 市 。 於 身 日 名 最 交 之 市 。 日 日 年 年 2 月 日 年 2 月 日 年 2 月 日 年 2 月 日 2 月 日 2 月 2 月 2 月 2 月 2 月 2 月 2 月	所得款項 總額 (港幣百萬元)	基準
七月二十日	535	星獅地產 (中國) 有限公司	物業投資、發展及 管理,商業園 發展及管理、 基建投資及證券。	903.21	(39.39)	(30.23)	(39.94)	0.00	6.13	273.70	2供1
七月二十八日	305	萬能國際集團 有限公司	證券買賣及經紀 業務,貸款及 物業投資。	79.34	(75.54)	(67.31)	淨赤字	0.00	不適用 (附註2)	9.70	2供1
八月十七日	1141	新創綜合企業 有限公司	設計、製造及銷售 多類型玩具。	17.29	(42.60)	(15.50)	11.88	0.00	不適用 (附註2)	29.77	1供3
八月二十一日	385	建聯集團有限公司	塑 廖 解 在 是 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要 要	38.07	4.20	1.60	(53.77)	0.00	11.16	59.49	2供3
八月二十三日	1217	中國創新投資有限公司	透過投資香之上, 一種主要 一種生 一種生 一種生 一種生 一種生 一種生 一種生 一種生	16.00	(50.00)	(40.03)	(60.82)	0.00	不適用 (附註2)	4.00	2供1
八月三十日	1218	永義國際集團 有限公司	採購及出口成衣、 物業投資、證券 投資及放款融資。	218.41	(68.18)	(35.19)	(77.49)	0.00	8.40	208.48	1供3
九月二十六日	129	泛海國際集團 有限公司	物業投資及發展、 酒店、旅遊代理 及飲食業務。	1,182.92	(24.90)	(19.90)	(63.26)	2.58	7.04	299.34	3供1

日期	股份代號	股份名稱	主要業務	供 事之發表最多 市石 以 致 於 股 前 後 日 值 / (港	實際認購價 (折讓) / 溢溢 (%)	實際認識理權 (折讓 溢 (%)	供每審綜資/折關完股核合產讓 購完股核合產讓 經數後經考形值/價%)	股息率 (%) (附註1)	可之 我 我 是 在 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 是 在 我 交 市 (信)	所得款項 總額 (港幣百萬元)	基準
九月二十九日	79	世紀建業 (集團) 有限公司	旅遊及博彩相關 業務服務及 美容服務及 股票經紀及 貿易。	187.86	(71.80)	(63.00)	(55.78)	0.00	不適用 (附註2)	26.46	2供1
十月四日	120	四海國際集團有限公司	在上之租住寫投科無服於之券收單便提系所以之券收單便提系所以之一。 医胃炎	45.76	(41.86)	(41.86)	(30.80)	0.00	不適用 (附註2)	53.21	1供2
十月十一日	1049	時富投資集團 有限公司	提供經紀、融資、 企業融資服務、 財富管理,及 策略性投資。	168.43	(27.30)	(20.00)	(10.77)	0.00	不適用 (附註2)	61.25	2供1
十月十一日	8129	九方科技控股 有限公司	電腦軟件及裝嵌 系統開發、軟件 及系統銷售及 特許權授出。	62.32	(22.00)	(15.22)	78.42	0.00	不適用 (附註2)	24.30	2供1
十一月十七日	365	日東科技 (控限) 有限公司	供家電之製品 所屬 人名英格兰人姓氏 医克勒氏 医多种	78.75	(42.86)	(34.89)	(78.06)	0.00	不適用 (附註2)	18.00	5供2
十一月 二十三日	362	大慶石油 化工集團 有限公司	製造及銷售潤滑油、 防腐塗料、添加劑 及醋酸乙烯。	872.14	(27.71)	(11.24)	(28.32)	0.00	8.65	315.23	2供1

日期	股份代號	股份名稱	主要業務	供	實際認購 價 領 (%)	實際認購理權 (折識) (%)	認股每審綜資折關股份等等。 医牙囊 经人的 经人的 医多种性 人名英格兰 医克勒氏管 医克勒氏管 医皮肤炎 医皮肤炎 医皮肤炎 医皮肤炎 医皮肤炎 医皮肤炎 医皮肤炎 医皮肤炎	股息率 (%) (附註1)	可之教教之 於較事公前易盈 <i>倍</i> 股項佈之日率 <i>(</i>	所得款項 總額 港幣百萬元)	基準
十二月七日	2336	科浪國際控股 有限公司	分銷半導體、為 中港客戶開 發與提供電子 整套裝置方案。	63.86	(85.19)	(67.27)	(74.25)	0.00	6.75	17.03	5供1
十二月 二十一日	348	龍昌國際控股 有限公司	玩具及模具開發、 工程、製造及 銷售。	135.45	(28.60)	(20.90)	(70.24)	0.00	3.94	48.37	2供1
		最高值			4.20	30.70	129.80	9.49	34.51		
		最低值			(90.00)	(80.39)	(85.55)	0.00	0.48		
		總體平均值			(41.49)	(29.51)	(27.88)	0.87	12.58		
		平均供股溢價			4.2 (附註3)	16.15 (附註3)	43.38 (附註3)	-	-		
		平均供股折讓			(42.63) (附註4)	(31.85) (附註4)	(54.91) (附註4)	-	-		
		貴公司			(42.1)	(35.9)	55.61 (附註5)	0.00	不適用 (附註2)	200.33	10供3

資料來源: 彭博資訊、www.hkex.com.hk(「聯交所網站」)、載有供股可比較事項詳情之有關公佈及通函及彼等發表有關供股/公開發售之公佈前之最新近刊發財務報告。

附註:

- 1. 根據供股可比較事項於發表各自之供股/公開發售公佈前最新近刊發 之年報之每股股息,以及供股可比較事項於發表各自之供股/公開發售 公佈前股份於最後交易日在聯交所網站公佈之股份收市價計算。
- 2. 該等公司於彼等之供股/公開發售公佈發表前之最近財政年度錄得虧 捐。
- 3. 該等數目指認購價較收市價或理論除權價或每股未經審核備考綜合有 形資產淨值溢價(不包括有折讓者)之供股可比較事項之平均溢價幅度 (「平均供股溢價|)。
- 4. 該等數目指認購價較收市價或理論除權價或每股未經審核備考綜合有 形資產淨值折讓(不包括有溢價者)之供股可比較事項之平均折讓幅度 (「平均供股折讓」)。
- 5. 根據認購價及每股股份經調整綜合有形資產淨值(定義見「供股之財務影響-有形資產淨值」一節)約港幣0.2121元(以最新近公佈 貴集團於六月三十日之經審核有形資產淨值約港幣265,400,000元,並加上i)來自先舊後新配售之所得款項淨額約港幣98,100,000元及ii)供股之所得款項淨額約港幣194,300,000元),並將此金額除以2,630,556,438股股份(其為於最後可行日期之2,023,504,968股現有已發行股份及供股完成後預期將予發行之607,051,490股股份之總和(假設並無 貴公司尚未行使購股權將於記錄日期或之前獲行使)計算。

若要增加一項供股或公開發售對股東的吸引力,一般市場慣例是將價格定於較股份理論除權價折讓之水平。誠如上文所見,供股可比較事項的各個認購價較其各自理論除權價介乎折讓約80.39%至溢價約30.70%不等,而總體平均折讓率約為29.51%。認購價較其理論除權價之折讓與供股可比較事項之總體平均折讓及平均供股折讓相若。

供股可比較事項之認購價較其各自之每股未經審核經調整綜合有形資產淨值介乎折讓約85.55%至溢價約129.80%不等,而總體平均折讓率約為27.88%,平均供股折讓約為54.91%及平均供股溢價約為43.38%。吾等知悉股份於有關供股公佈前一直以相對較高市賬率約217.28%買賣(誠如下文「行業可比較公司」一節所計算)。基於認購價較其理論除權價之折讓與供股可比較

事項相若,認購價與供股可比較事項相比高於每股股份經調整綜合有形資產 淨值約55.61%乃歸因於 貴公司之較高市賬率。有關詳情請參閱下文「行業 可比較公司」一節。此外,由於認購價較每股股份經調整綜合有形資產淨值溢 價55.61%,故於供股完成後將並無任何按每股股份基準之資產淨值攤薄。

基於供股/公開發售之性質,上市公司釐定認購價時通常以為其股東提供充足推動力(以較理論除權價折讓方式)認購供股股份為目標。吾等認為,以市盈率作為一項供股之認購價之參考並無意義,此乃由於認購價乃主要以理論除權價為直接參考釐定,而不是每股盈利。此外, 貴公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得虧損兼並無宣派任何股息,因此,吾等認為將 貴公司之市盈率及股息率與供股可比較事項比較並無意義。

行業可比較公司

為提供其他參考資料,已據吾等所深知,吾等亦分析於聯交所上市並主要於中國從事物業發展業務;於最後交易日之市值低於港幣10,000,000,000元

及高於港幣500,000,000元之該等公司(「行業可比較公司」)之市賬率、市盈率及股息率。吾等之審閱概列如下:

			收市價 * 5 年 10 日	行業可	
			較每股	比較公司	
			賬面值	於最後	
			溢價/	交易日之	
股份代號	公司	市值	(折讓)	市盈率	股息率
		(港幣百萬元)	(%)	(倍)	(%)
		(附註1)	(附註2)		
604	深圳控股有限公司	8,137.10	71.04	15.06	4.0
28	天安中國投資有限公司	6,696.57	13.29	25.67	0.0
1207	上海置業有限公司	5,590.60	(56.07)	12.84	1.3
1124	沿海綠色家園有限公司	2,633.35	53.07	23.20	1.7
258	湯臣集團有限公司	2,674.47	(32.94)	11.29	2.5
1125	麗豐控股有限公司	2,696.07	(48.61)	15.58	0.3
160	漢國置業有限公司	1,320.79	(39.24)	2.54	3.3
59	天譽置業 (控股) 有限公司	1,591.21	371.14	不適用 (附註3)	0.0
535	星獅地產(中國)有限公司	1,046.90	(28.91)	8.36	0.0
747	瀋陽公用發展股份有限公司	612.24	(62.73)	不適用 (附註3)	0.0
		總體平均值	24.00	14.32	1.3
		平均行業溢價	127.13 (附註4)		
		平均行業折讓	(44.75) (附註5)		
貴公司			•	不適用	不適用

- 根據每股股份之收市價計算 217.28 (附註6)

- 根據認購價計算 55.61 (附註7)

資料來源: 彭博資訊及行業可比較公司各自之最新近刊發財務報告。

附註:

- 1. 根據於最後交易日在彭博資訊所報之市值計算。
- 2. 收市價較每股資產淨值之溢價/折讓乃根據行業可比較公司於最後交易日之收市價及彼等各自之最新近刊發財務報告內所呈報之每股賬面值計算。
- 3. 該等公司於最近之財政年度錄得虧損。

- 4. 該數目指該等收市價較每股賬面值溢價之行業可比較公司(不包括有折讓之公司)之平均溢價幅度(「平均行業溢價」)。
- 5. 該數目指該等收市價較每股賬面值折讓之行業可比較公司(不包括有溢價之公司)之平均折讓幅度(「平均行業折讓」)。
- 6. 根據於最後交易日在聯交所所報之每股股份收市價港幣0.57元除以 貴集團於二零零六年六月三十日之最新近刊發經審核有形資產淨值約港幣265,400,000元,並加上先舊後新配售之所得款項淨額約港幣98,100,000元計算。
- 7. 根據認購價除以每股股份經調整綜合有形資產淨值計算。

行業可比較公司之收市價與各自之每股賬面值相比介乎折讓約62.73%至溢價約371.14%,總體平均溢價約為24.00%,及平均行業溢價約為127.13%。誠如上表所示,吾等知悉即使於供股之公佈前,於最後交易日每股股份之收市價港幣0.57元較於二零零六年六月三十日之每股股份有形資產淨值溢價217.28%(經計及來自先舊後新配售之所得款項淨額,惟未計及供股之所得款項淨額)。吾等知悉,行業可比較公司之市賬率有所不同,此或反映該等行業可比較公司持有不同之物業組合及市場對各行業可比較公司之未來前景之看法。與行業可比較公司相比,貴公司有相對較高之市賬率,其或會反映市場對貴公司增長前景之期望。認購價所示較每股股份經調整有形資產淨值之溢價約55.61%乃介乎行業可比較公司之範圍。由於行業可比較公司之市賬率受市場對各個別公司之共識影響,吾等認為就評估認購價整體是否公平而言,將折讓與理論除權價比較為更有關連及更為適合。

誠如上文「供股可比較事項」一節所述,吾等認為,以市盈率作為一項供股之認購價之參考並無意義,此乃由於認購價乃主要以理論除權價為直接參考釐定,而不是每股盈利。此外, 貴公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得虧損兼並無宣派股息,因此,吾等認為將 貴公司之市盈率及股息率與行業可比較公司比較並無意義。

意見

由於上述原因,吾等認為就 貴公司及其獨立股東而言認購價誠屬公平合理。

對股東持股權益之影響

對於完全接納彼等於供股項下配額的股東而言,其於 貴公司之持股權益於供股後將保持不變。

對於並未完全行使認購供股股份權利之股東而言,其持股權益將被攤 薄最多達30%(未計及假如行使附於所有未行使購股權之認購權造成之攤薄 效果前),及最多達30.4%(已計及行使附於所有未行使購股權(不包括與 World Gain、顧來雲先生及徐震女士一致行動之人士所持有之未行使購股 權)之認購權造成之攤薄效應),而攤薄幅度視乎彼等接納配額的程度而定。 但謹請注意,該等股東將有機會於未繳股款供股股份在聯交所買賣期間,視 乎當時的市況在市場上變現彼等認購供股股份之未繳股款供股權(「未繳供 股權」)。

考慮過 貴集團有意在中國進一步拓展其物業發展業務,而董事認為該行業前景明朗;收益之擬定用途;以及 貴集團綜合有形資產淨值之備考增長,吾等與董事之想法一致,認為供股能改善 貴公司之整體財務狀況,為未來業務發展提供資金。考慮過上述分析後,吾等認為由供股引起的持股量攤薄效應乃可接受。

供股之財務影響

有形資產淨值

根據通函附錄二所載 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核經調整綜合有形資產淨值(「有形資產淨值」)備考報表, 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值約為港幣265,400,000元,折合每股約港幣0.131元(按於二零零六年六月三十日之已發行股份計算)。於供股完成後, 貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增至約港幣459,800,000元(「備考經調整有形資產淨值」),折合每股約港幣0.175元(按於

最後可行日期之2,023,504,968股已發行股份及於供股完成後發行之607,051,490股供股份之總和計算)。

吾等知悉備考經調整有形資產淨值並無計及先舊後新配售之所得款項淨額約港幣98,100,000元。經計及該所得款項淨額後,貴集團之綜合有形資產淨值將向上調整至約港幣557,800,000元,折合每股股份約港幣0.2121元(「每股股份經調整綜合有形資產淨值」)(按於最後可行日期之2,023,504,968股已發行股份及於供股完成後將予發行之607,051,490股供股股份之總和計算)。

資產負債比率及營運資金

由於供股的部份收益將用作一般營運資金,吾等認為供股可為 貴集團的營運資金狀況帶來正面的影響。

清洗豁免

誠如通函董事會函件所示,World Gain有意申請及認購總共211,470,000股額外供股股份。倘World Gain以申請額外供股股份的方法認購最多211,470,000股額外供股股份,將導致World Gain及其一致行動人士於 貴公司之總持股量由約30.06%增至約38.1%(假設並無任何未行使購股權於記錄日期或之前被行使)或約37.54%(假設所有未行使購股權(不包括由World Gain的一致行動人士所持有的6,600,000份未行使購股權及由兩位非執行董事顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份未行使購股權)於記錄日期或之前被悉數行使),亦將觸發World Gain及其一致行動人士有責任根據收購守則第26條就 貴公司已發行而World Gain及其一致行動人士尚未持有之所有股份及證券提出強制性收購建議。

World Gain已根據收購守則第26條豁免附註一,向執行人員申請清洗豁免。執行人員已同意待清洗豁免於股東特別大會上由供股之獨立股東以股數投票方式批准後授予清洗豁免,而World Gain及其一致行動人士以及參與供股、包銷協議及清洗豁免或於當中擁有權益之股東,將就有關決議案放棄投票。由執行人員授予的清洗豁免為完成供股的一項先決條件。倘清洗豁免並未由執行人員授予或就倘清洗豁免施加之條件未有達成,則供股將不會進行。

吾等亦知悉合資格股東有權申請任何除外股東之未出售配額、任何未 出售的零碎供股股份及任何已暫定配發但未獲合資格股東接納的未繳股款 供股股份。董事將按公平公正原則酌情分配額外供股股份,並根據下列吾等 認為誠屬公平的原則作出分配:

- (1) 申請少於一手供股股份,而董事相信該等申請乃為了將零碎持股 湊整至完整持股單位而提出者,將獲優先考慮;
- (2) 若按上述原則(1)分配後尚有額外供股股份可供認購,其屆時將用 以應付合資格股東之額外供股股份申請,而分配將按該等已申請 額外供股股份之合資格股東獲暫定配發的未繳供股股份數目的 比例作出,並最多不超過暫定配發股數。若尚有額外供股股份可 供認購,其將全部用作應付所申請額外供股股份數目相等於或少 於根據上述原則分配的額外供股股份數目的合資格股東提出的 申請;
- (3) 若按上述原則(1)及(2)分配後尚有額外供股股份可供認購,任何餘下的額外供股股份將按申請人所申請之額外供股股份比例,減去按上述原則(2)計算彼等各自之配額後,分配予有關申請人;及
- (4) 按照聯交所的任何其他規定。

由於清洗豁免為供股之一項先決條件,倘清洗豁免被駁回,供股將不會進行,且考慮到供股對 貴公司之利益(如上文所言),吾等認為,就 貴公司及獨立股東而言,清洗豁免之授出乃屬公平合理。

推薦意見

供股及清洗豁免:

考慮到上述各主要因素及理由後,尤其是:

- 鑑於 貴集團擬進一步擴展其於中國之物業發展業務,且董事認為物業發展業務具備優越前景,供股將可為 貴集團帶來資金,抓緊中國物業發展項目之機遇;
- 供股將為更可取之股本集資方法,此乃由於此方法將可讓合資格股東維持彼等於 貴公司之權益比例,並參與 貴集團之未來增長及發展;
- 認購價較股份理論除權價之折讓,與供股可比較事項之總體平均折讓 相若;及
- 鑑於認購價較每股股份有形資產淨值溢價,供股將可提升每股股份之 備考經調整未經審核綜合有形資產淨值,

吾等認為,供股符合 貴公司及股東之整體利益,且其條款對 貴公司及供股之獨立股東而言誠屬公平合理。

就清洗豁免而言,其為供股之先決條件,而倘清洗豁免被駁回,則供股將不會進行,吾等認為,授出清洗豁免對 貴公司及供股之獨立股東而言誠屬公平合理。因此,吾等推薦供股之獨立董事委員會建議供股之獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈關於批准供股及清洗豁免之普通決議案。

B. 更新授權

所考慮之主要因素及理由

於評估更新授權是否公平合理時,吾等已考慮以下各主要因素及理由:

背景資料及理據

誠如 貴公司日期為二零零六年八月八日之該公佈所披露, 貴公司、World Gain及東英(作為配售代理)已訂立補足認購協議,據此, 貴公司已根據於股東週年大會上授出之現有股份發行授權配售合共332,000,000股新股份。

因此,於股東週年大會上授予董事以配發、發行及處理最多337,420,993 股新股份之現有股份發行授權已就補足認購以332,000,000股新股份為限而 獲使用,而該批股份佔 貴公司於股東週年大會當日已發行股本總額約 19.68%。基於補足認購,以百分比計,現有股份發行授權之未使用部份約為 1.6%。

董事認為,授予董事更新授權可讓 貴公司於集資機會出現時更靈活 地加以把握,符合 貴公司及股東之最佳利益;且授予董事購回授權可讓 貴 公司於董事認為合適及恰當情況下更靈活地購回股份。

更新授權

待就授出新股份發行授權及新股份購回授權所提呈之決議案獲通過後,按 貴公司於最後可行日期之已發行股份合共2,023,504,968股計算及假設 貴公司之已發行股本截至股東特別大會日期止維持不變, 貴公司將獲准:

- (1) 根據新股份發行授權配發及發行最多404,700,993股股份,並在按 此方式授予董事之授權上,加上相當於 貴公司於新股份購回授 權授出後所購回之股份總面值(最多為 貴公司已發行股本總面 值10%)之任何股份;及
- (2) 根據新購回授權購回最多202,350,496股股份。

按董事告知,彼等並無計劃即時購回任何股份及/或配發及發行任何 新股份(因供股、服務協議及根據購股權計劃可予授出之任何購股權獲行使 而須予配發及發行之股份除外)。

吾等注意到於股東週年大會上授予董事以配發、發行及處理最多337,420,993股新股份之現有股份發行授權已就補足認購以332,000,000股新股份為限而獲使用,而該批股份佔 貴公司於股東週年大會當日已發行股本總額約19.68%。倘現有股份發行授權並無於下屆股東週年大會前獲更新,則僅可根據現有股份發行授權發行5,420,993股股份。因此,鑑於 貴公司之已發行股本已因根據補足認購發行332,000,000股新股份而獲得擴大,新購回授權亦須給予董事一項授權,據此行使本公司一切權力以於聯交所購回最多佔普通決議案獲通過當日已發行股份10%之股份。

新股份發行授權對股東構成之股權攤薄效應為相同,按全面攤薄基準計算約為16.7%。儘管如此,吾等認為,授出新股份發行授權將可以有效方式繼續讓 貴公司於需要籌集額外資金以應付業務營運所需或當前股市狀況有利集資時,靈活地籌集新股本資金。吾等亦認為,授出新購回授權及新擴大授權(在上市規則准許之前提下)亦可讓 貴公司於董事相信購回符合 貴公司及股東整體利益時靈活地作出購回。為此,吾等認為更新授權符合 貴公司及股東之整體利益,且乃於 貴公司一般及日常業務過程中授出。

推薦意見

考慮到上述各主要因素及理由後,吾等認為更新授權符合 貴公司及股東之整體利益。因此,吾等推薦交易之獨立董事委員會建議交易之獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈關於批准更新授權之普通決議案。

此致

中國誠通發展集團有限公司

供股之獨立董事委員會、 交易之獨立董事委員會及 列位獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

行政副總裁

高級副總裁

劉志華

鄭敏華

謹啟

二零零七年三月一日

1. 財務概要

以下為截至二零零四年三月三十一日、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止三個財政年度各年之經審核綜合損益表及財務狀況(摘錄自本集團各年度之年報)概要。本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之年報所載之核數師報告中並無保留意見。下文亦載列本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益表,以及本集團於二零零六年六月三十日之財務狀況(摘錄自本公司於二零零六年九月十一日刊發之中期報告)。並無任何可影響本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度經審核財務報告及本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務報告之非經常性或特殊項目(定義見香港公認會計準則)。

			本集團之業績		
	截至	截至	截至	截至	截至
	二零零四年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	三月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日	六月三十日
	止年度	止年度	止年度	止六個月	止六個月
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(重列)	(重列)			
	(附註)	(附註)			
營業額	175,050	210,992	253,772	29,980	247,739
除税前(虧損)/溢利	30,588	89,936	(50,314)	(67,446)	43,260
税項(支出)/抵免	2,752	4,205	(3,371)	4,385	(16,096)
本年度/期間來自終止					
經營業務之(虧損)/溢利	-	-	_	5	(3)
本年度/期間(虧損)/溢利	33,340	94,141	(53,685)	(63,056)	27,161
少數股東權益	10,818	5,573	7,688	1,143	(9,891)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	44,158	99,714	(45,997)	(61,913)	17,270
股息及分派總額	_	_	_	_	-
每股股份之股息及分派	_	_	_	_	_
V 707700 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1					
每股(虧損)/盈利					
基本	0.0262	0.0591	(0.0273)	(0.037)	0.01
推 推	0.0262	0.0591	(0.0273)	(0.057)	0.01
ph 代	0.0202	0.0590			0.01

附註: 有關重列的詳情,請參閱本附錄第7段本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度 之經審核財務報告附註2及3。

本集團資產及負債

	於二零零四年	於二零零四年	於二零零五年	於二零零六年
	三月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	533,673	628,506	694,132	536,051
減:				
負債總額	(322,159)	(296,125)	(408,800)	(223,558)
少數股東權益	(22,294)	(39,362)	(32,266)	(42,157)
本公司股東應佔資產淨值總額	189,220	293,019	253,066	270,336

本集團截至二零零四年三月三十一日、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止三個年度之經審核賬目乃根據香港普遍採納之會計原則編製。香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈若干於二零零五年一月一日或以後會計期間起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港財務報告準則」)。

主要變動已於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報告附註2(誠如本附錄一第84至第85頁所載),以及本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報告附註2(誠如本附錄一第128至第129頁所載)中作出討論。採納新香港財務報告準則對財務概要之主要影響載列如下:

		本集團 乙業績	
	截至二零零四年	截至二零零四年	截至二零零五年
	三月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度	止年度
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除税前溢利(減少)/增加	(234)	(4,085)	(4,392)
税項減少/(增加)	_	_	_
少數股東權益減少/(增加)	_	_	_
本公司股東應佔業績(減少)/增加	(234)	(4,085)	(4,392)

本集	專	箵	產	B	臽	倩

	於二零零四年	於二零零四年	於二零零五年
	三月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值(減少)/增加	_	_	_
負債總額減少/(增加)	_	_	_
少數股東權益減少/(增加)	_	_	_
本公司股東應佔資產淨值(減少)/增加	_	_	_

2. 重大變動

於最後可行日期,除以下各項已於本公司之公佈披露外:(i)本公司日期為二零零六 年六月二十一日之公佈所披露於二零零六年六月二十一日生效之本公司股本削減(方法 為註銷於二零零四年十二月三十一日本公司股份溢價賬內之全數進賬款項港幣 939,273,144.96元, 並將前述金額用作撇銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧 損港幣938,308,422.76元);(ii)根據補足認購協議於二零零六年八月十八日以每股港幣0.3 元之價格完成認購332,000,000股新股份(詳情載於本公司日期為二零零六年八月八日之 公佈內);(iii)成洋有限公司(本公司之全資附屬公司)取消以代價24,701,754美元(相當 於約港幣192,673,681元) 出售冕業有限公司之全部已發行股本及成洋有限公司(或其代 表)向冕業有限公司墊付之股東貸款,導致未能如(誠如本公司日期為二零零六年十一 月二十四日之公佈所披露) 所預期般於出售事項完成時確認約港幣31,600,000元之出售 收益;及(iv)由本公司全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 與廣州穗南房產發展有限公司(「廣州穗南」)於二零零六年三月一日訂立之兩份和解協 議,有關(其中包括) Merry World向廣州穗南轉讓中國荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A 區,以及廣州穗南終止並撤銷就中國荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓C區對Merry World 提出之一切申索及法律程序,並且確認Merry World於中國荔灣區德星路9號荔灣廣場 3樓C區之業權(誠如本公司日期為二零零六年三月三十日之公佈所披露),(v)本公司全 資附屬公司以總代價人民幣27,513,131.36元向Time Add International Limited收購昌 和國際有限公司之全部已發行股本及提供予昌和國際有限公司之股東貸款(誠如本公司 日期為二零零六年六月二十日及二十一日之公佈所披露);及(vi)本公司全資附屬公司中

國誠通水泥集團有限公司與合營夥伴CIMPOR Inversiones SA於香港成立合營公司葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(誠如本公司日期為二零零六年十月十八日及二零零七年一月四日之公佈所披露),董事並不知悉本集團之財政及貿易狀況或前景自二零零五年十二月三十一日(本集團最新近刊發之經審核綜合財務報告編製之日)以來有任何重大變動。

3. 債項

於二零零六年十二月三十一日(即就本債項聲明而言本通函付印前之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有尚未償還之短期有抵押其他借貸約港幣9,000,000元(全數均以本集團若干物業、廠房及設備之固定押記作抵押)。此外,本集團於該日之未償還其他貸款及欠一間附屬公司少數股東款項分別約為港幣7,200,000元及港幣4,000,000元。

除上文披露者以及集團內公司間之負債外,本集團於二零零六年十二月三十一日 營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或 其他類似債項、承兑負債或承兑信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然 負債。

外幣款項已按二零零六年十二月三十一日營業時間結束時適用之概約匯率換算。

4. 本集團之財務及營業前景

經歷中央政府於二零零五年下半年實施嚴格的宏觀經濟調控措施後,中國大陸物業市場銷售額已轉趨穩定。長遠而言,該等措施將有助經濟穩步增長及吸引境外投資,最終令中國大陸物業市場健康發展。

鑑於資本市場環境向好,本集團於八月進行一項集資活動,於一項補足配售中向三名獨立投資者配售本公司合共332,000,000股股份,所得款項淨額約港幣98,100,000元,擬用作本集團於中國大陸之物業發展業務及其一般營運資金。

本集團之最終控股公司中國誠通控股集團有限公司(「**誠通控股**」,前稱中國誠通控股公司)為中國大陸最大規模的綜合貨倉物流服務企業,並獲選為國務院國有資產監督管理委員會的國有資產經營公司,更已獲分配多間國營工廠,進一步增加其土地儲備。

本集團於過去兩年積極出售非核心及表現欠佳資產,現已準備就緒於中國大陸物 色合適投資機會,以促進集團增長。在誠通控股大力支持下,本集團將會致力擴大其物業 發展業務的優質投資組合。董事會對本集團的前景充滿信心。

於完成供股後,本集團之財務狀況及財務靈活性將大為增強,讓本公司有足夠財政實力和彈性,回應並抓緊日後對本集團有利之投資機遇。本公司將會積極物色有利本集團之適當商機,該等投資項目很可能屬於本集團其中一類主要業務,即物業投資、物業發展、水泥貿易及生產,以及投資控股。

5. 營運資金

董事考慮到本集團經營業務所產生之現金流及供股之預計所得款項淨額後,認為本集團目前具備足夠營運資金撥付本通函日期起計未來最少十二個月所需。

6. 管理層討論及分析

物業發展

中實投資有限責任公司

本集團於北京市西城區之住宅發展項目已按進度於二零零五年十月完成。截至二零零六年六月三十日止六個月,該項目之銷售成績理想,為本集團貢獻盈利淨額約港幣 2,300萬元。連同二零零五年之銷售,項目住宅單位已售罄並售出103個停車位,大部分已於二零零六年六月三十日交予買家。

湖州地塊

為進一步促進本集團於中國大陸的物業發展業務,本集團於二零零六年六月收購 昌和國際有限公司之全部股本權益,該公司為一間於中國大陸成立之中外合資公司湖州 萬港聯合置業有限公司(「湖州置業公司」)其中一名股權持有人,並對湖州置業公司註 冊資本負有50%資本承擔。是項收購代價約人民幣2,750萬元(已於二零零六年八月悉數 以現金支付)。

湖州置業公司的唯一業務為開發、建設及經營一幅位於浙江省湖州市西南分區19號、20號A、地盤面積約214,000平方米的空地(「湖州地塊」),將會發展為一個住宅及商

業發展項目,作為當地農民拆遷安置用房,總建築面積約為290,000平方米。整個湖州地塊發展項目完成後,將由湖州市人民政府按協定代價購買。

水泥業務

截至二零零六年六月三十日止六個月,南達水泥錄得營業額港幣1,670萬元,較二零零五年同期下降44%。儘管總營業額減少,南達水泥於截至二零零六年六月三十日止六個月之虧損仍較二零零五年同期之虧損減少約港幣400萬元,主要由於其成功推行控制成本措施所致。

隨著蘇州水泥業整體市場呈現復蘇的趨勢,水泥銷量自二零零六年三月起重上升 軌。南達水泥管理層將會繼續推行嚴謹控制成本措施及改善盈利能力之政策。

出售冕業有限公司全部股權及股東貸款

於二零零六年一月,本集團與一名獨立第三方訂立有條件出售協議(「出售協議」),以出售本集團全資附屬公司冕業有限公司及給予該附屬公司之股東貸款,作價約2,470萬美元(相當於約港幣1.93億元)。冕業有限公司持有Goodwill (Overseas) Limited 32%權益,至今,本集團與買家仍未能就正式協議條款達成一致意見,因此尚未訂立正式協議及支付進一步訂金450萬美元(相當於約港幣3,510萬元),出售事項最終未能完成(誠如本公司於二零零六年十一月二十四日之公佈所宣佈)。本集團已保留其對於第三方買家享有之權利及補償。

有關Merry World Associates Limited之和解協議

於二零零六年三月,本集團全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 與廣州穗南房產發展有限公司 (「原告人」) 訂立兩項和解協議,結束兩者之間就中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區(「物業A」)及C區 (「物業C」) 之糾紛及因此而產生之訴訟。根據和解協議(其中包括),物業A已於截至二零零六年六月三十日止六個月內轉讓予原告人,而原告人已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。訂立兩份和解協議,致使本集團在中國有關法院判決頒令Merry World轉讓物業C予原告人之情況下,仍能保留物業C。

削減股本

於二零零六年六月二十日,香港特別行政區高等法院發出一項法令,確認註銷本公司於二零零四年十二月三十一日之股份溢價賬全數貸方數額及撤銷本公司之累計虧損(「削減股本」)。因削減股本而產生之貸方數額港幣939,273,144.96元已用作撤銷本公司於二零零四年十二月三十一日產生之累計虧損港幣938,308,422.76元,而餘額港幣964,722.20元已轉撥至本公司設立之特殊股本儲備。

儘管未能保證日後將會宣派或派付股息,削減股本之主要目的為致使本公司建立 資本架構,以於適當時候向其股東派付股息。

一季季玉年

7. 經審核財務報告

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告及其相關附註(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)。有關下文所述由二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間及於二零零四年十二月三十一日本集團經審核財務報告之重列事項之性質,請參閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告附註2及3(載於本附錄一第84至87頁)。

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

		二零零五年	二零零四年
		一月一日至	四月一日至
		二零零五年	二零零四年
		十二月三十一日 十	二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
			(重列)
營業額	7	253,772	210,992
銷售成本		(243,187)	(209,732)
毛利		10,585	1,260
其他收益		7,429	1,767
分銷成本		(6,585)	(1,216)
行政費用		(27,856)	(24,289)
物業、廠房及設備之減值虧損		(23,781)	(9,473)
投資物業之確認估值虧絀	15	_	(6,262)
法律索償撥備	25	(8,698)	(32,792)
融資成本	8	(1,407)	(1,787)
出售附屬公司收益			162,989
應佔聯營公司業績		(1)	(261)
除税前(虧損)溢利		(50,314)	89,936
税項	9	(3,371)	4,205
年內/期內(虧損)溢利	10	(53,685)	94,141
應佔:			
本公司股東		(45,997)	99,714
少數股東權益		(7,688)	(5,573)
		(53,685)	94,141
每股(虧損)盈利	12		
基本		(2.73)港仙	5.91港仙
攤薄		不適用	5.90港仙

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

		二零零五年	二零零四年
	附註	港幣千元	港幣千元
			(重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	55,650	77,022
投資物業	15	86,400	84,870
於聯營公司之權益	17	263	264
應收聯營公司款項	17		174,832
		142 212	226,000
		142,313	336,988
流動資產			
存貨	18	4,536	9,114
持作銷售之物業		230,162	_
發展中以供將來銷售之物業	19	_	170,135
貿易及其他應收款項	20	31,784	18,991
應收票據		144	839
可收回税項		2,414	_
應收一名少數股東款項	21	1,359	1,337
應收關連公司款項	22	5,282	5,020
銀行結存及現金		115,058	86,082
		390,739	291,518
分類為持作銷售之資產	23	161,080	271,316
刀双侧打下射日人貝圧	20		
		551,819	291,518
		·	

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	128,391	99,794
出售物業之已收按金		189,435	19,156
法律索償撥備	25	41,490	32,792
關連公司貸款	26	15,000	15,000
應付一名少數股東款項	27	3,978	3,978
應付税項		_	6
其他貸款	28	7,196	7,196
銀行貸款,有抵押	29	17,616	17,304
		403,106	195,226
流動資產淨值		148,713	96,292
總資產減流動負債		291,026	433,280
非流動負債			
有抵押之銀行貸款-			
於一年後到期	29	_	94,300
遞延税項	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 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	14	61	87
於附屬公司之權益	16	1	1
應收本集團聯營公司款項	17		517
		62	605
流動資產			
其他應收款項		621	1,056
應收附屬公司款項	31	260,548	257,248
銀行結存及現金		227	107
		261,396	258,411
分類為持作銷售之資產	23	517	
		261,913	258,411
流動負債			
其他應付款項		6,081	6,500
應付附屬公司款項	31	81,739	82,439
		87,820	88,939
流動資產淨值		174,093	169,472
		174,155	170,077
股本及儲備			
股本	32	168,710	168,710
儲備	34	5,445	1,367
		174,155	170,077

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

			Vr +		本公	司股東應佔			.l\ #4L	
	nn 土	nn /a \\/ l=	資本	= V H H	U M	購股權	m 71 F= 10	A 21	少數	/ + + \/
	股本	股份溢價	贖回儲備	匯兑儲備	法定盈餘	儲備	累計虧損	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
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	-	-	-	-	_	-	-	-	22,641	22,641
期內溢利及確認之										
總收益/(虧損)	-	-	-	-	_	-	99,714	99,714	(5,573)	94,141
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
匯兑調整	-	-	-	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	168,710	939,273	402	1,936	565	8,711	(866 521)	252 064	22 264	202 222
一令令五十Ⅰ一月二Ⅰ Ⅱ	100,/10	757,415	402	1,900	202	0,/11	(866,531)	253,066	32,266	285,332

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	二零零四年
	一月一日至	四月一日至
	二零零五年	二零零四年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
經營業務產生之現金流量		
除税前(虧損)溢利	(50,314)	89,936
就以下項目調整:	(50,514)	07,700
利息收入	(1,882)	(22)
利息開支	1,407	1,787
法律索償撥備增加	8,698	32,792
出售附屬公司收益	-	(162,989)
應佔聯營公司業績	1	261
就已授出購股權確認之開支	4,392	4,085
出售物業、機器及設備之虧損	1,009	2,366
物業、機器及設備折舊	3,217	4,541
投資物業已確認重估虧絀	_	6,262
物業、機器及設備已確認減值虧損	23,781	9,473
		
未計營運資金變動前經營現金流量	(9,691)	(11,508)
存貨減少	4,578	2,697
發展中物業增加	(6,888)	(6,663)
貿易及其他應收款項增加	(12,793)	(3,453)
應收票據減少	695	8,992
應收少數股東款項增加	(22)	_
貿易及其他應付款項減少	(20,986)	(18,822)
物業銷售收取之按金增加	170,279	19,156
應付少數股東款項減少		(3,799)
經營業務產生(耗用)之現金流量	125,172	(13,400)
已付香港利得税	(298)	(10)100)
已付中國企業所得税	(6,398)	(765)
	(0,000)	(1.00)
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 <i>港幣千元</i> (重列)
投資活動產生之現金流量		
購買及出售附屬公司(扣除收購/出售		
之現金及現金等值項目)	_	71,830
(墊付) 償還應收關連公司款項	(262)	3,980
出售物業、機器及設備所得款項	2,551	35
添置物業、機器及設備	(7,830)	(20,289)
償還應收聯營公司款項	13,752	22,388
已收利息	2,502	265
投資活動產生之現金淨額	10,713	78,209
融資活動產生之現金流量		
籌集銀行貸款	_	28,290
償還銀行貸款	(94,300)	(1,178)
償還其他貸款	_	(28,529)
已付利息	(5,583)	(5,300)
融資活動耗用之現金淨額	(99,883)	(6,717)
現金及等同現金項目增加淨額	29,306	57,327
於年初/期初之現金及等同現金項目	86,082	28,755
外幣匯率變動影響	(330)	
於年末/期末之現金及等同現金項目,		
代表銀行結存及現金	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。

財務報告以港幣呈列,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,綜合財務報告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告。本年度之綜合財務報告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告。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二零零二年十一月七日以後授出而益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税項

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「所得稅一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
 二零零四年

 一月一日至
 四月一日至

 二零零五年
 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 積影響概並如下:

三十一日
零零五年
一月一日
港幣千元
(重列)
(820,534)
4,319
39,362
(776,853)
(776,853)

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	調整	重列
港幣千元	港幣千元	港幣千元
(920,014)	(234)	(920,248)
_	234	234
_	22,294	22,294
(920,014)	22,294	(897,720)
	港幣千元 (920,014) - -	港幣千元 港幣千元 (920,014) (234) - 234 - 22,294

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) 香港會計準則第19號(修訂) 香港會計準則第21號(修訂) 香港會計準則第39號(修訂)

香港會計準則第39號(修訂) 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂) 香港財務報告準則第6號 香港財務報告準則第7號 香港財務報告準則詮釋第4號 香港財務報告準則詮釋第4號

香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第6號

香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第7號 股本披露1

精算損益、集團計劃及披露2

外國業務之投資淨額2

預測集團內部交易之現金流量對沖 會計法²

期權之公平價值² 財務擔保合約²

勘探及評估礦物資源2

金融工具:披露1

釐定安排是否包含租賃2

享有解除運作、復原及環境修復基金 產生權益之權利²

參與特定市場、廢料電力及電子 設備產生之債項³

根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹 經濟體中之財務報告採用重列法⁴

- 1對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。
- 2 對二零零六年一月一日或之後起計之年度期間生效。
- 3 對二零零五年十二月一日或之後起計之年度期間生效。
- 4 對二零零六年三月一日或之後起計之會計期間生效。

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

4. 主要會計政策

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

財務報告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。

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司之財務報告。

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告作出調整,使其會計政策符合本集團 其他成員公司。

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

收益之確認

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

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉換之時確認。

服務收入於提供服務時確認。

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

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

在以上條件達成前收取買家之按金記錄為流動負債中之物業銷售收取之按金。

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)之成本撤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:

樓字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貨成本中扣除。

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。

税項

利得税開支乃指本期應付税項及遞延税項。

本期應付税項乃基於年內/期內應課税溢利。應課税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税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。

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

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

外幣

於編製每間個別集團實體的財務報告時,倘交易的貨幣(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兑差異,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兑差異則計入損益賬,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 兑差異亦直接於股本中確認。 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,產 生的匯兑差異確認為一個股本的獨立構成部份(換算儲備)。該匯兑差異於該境外業 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。

全融工具

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。

物業、機器及設備減值

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

6. 財務風險管理目標及政策

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

利率風險

本集團之現金流利率風險主要和定息銀行貸款有關。

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

信貸風險

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

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

集中風險

由於本集團大部份業務來自其最大客戶,故此本集團承受集中風險。

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:

_1.	,-	ᅜᄁ	
717	УII.	~	모
/IN	1115	ᆽ	271

 及製造
 貨品貿易
 物業投資
 物業發展
 投資控股
 綜合

 港幣千元
 港幣千元
 港幣千元
 港幣千元
 港幣千元
 港幣千元

截至二零零五年 十二月三十一日 止年度

炔	亦	拉耳
一一	茥	料

分類營業額	46,458	93,261	_	114,053	_	253,772
業績						
分類業績	(30,069)	7	(10,286)	8,219	_	(32,129)
未分配企業開支						(16,777)
融資成本						(1,407)
應佔聯營公司業績					(1)	(1)
除税前虧損						(EO 214)
税項						(50,314)
7亿次						(3,371)
年內虧損						(53,685)
其他資料						
添置物業、機器及	7,731	_	_	97	2	7,830
設備物業、機器及						
設備之減值虧損	(23,781)	_	_	_	_	(23,781)
物業、機器及設備之						
折舊及攤銷	(2,854)	_	_	(90)	(273)	(3,217)
出售物業、機器及	(0.0.4)			/==\		(4. 222)
設備之虧損	(986)	_	- (2 (22)	(23)	_	(1,009)
法律索償撥備	_	_	(8,698)	_	_	(8,698)

	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	投資控股 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零零五年 十二月三十一日						
資產負債表 資產 分類資產	62,260	601	84,870	332,453	213,948	694,132
綜合資產總值						694,132
負債 分類負債	(30,605)	(8)	(48,968)	(251,893)	(6,374)	(337,848)
未分配企業負債						(70,952)
綜合負債總額						(408,800)
截至二零零四年四月 一日至二零零四年 十二月三十一日 止期間						
營業額 分類營業額	81,518	129,438	36			210,992
業績 分類業績 未分配企業開支 融資成本	(15,879)	45	(32,876)	(303)	(23)	(49,036) (21,969) (1,787)
出售附屬公司之收益應佔聯營公司業績			162,989		(261)	162,989 (261)
除税前溢利 税項						89,936 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 設備物業、廠房及	20,113	_	_	12	164	20,289
設備之減值虧損 物業、機器及	(9,473)	_	_	_	_	(9,473)
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 投資物業已	(2,368)	_	_	2	-	(2,366)
確認估值虧絀	_	_	(6,262)	_	_	(6,262)
法律索償撥備			(32,792)			(32,792)
於二零零四年十二月三· 資產負債表	——— 十一日					
資產 分類資產	02 521	(20	04.070	217 041	224.426	(20 FO)
万 類 員 性	92,531	638	84,870	216,041	234,426	628,506
綜合資產總值						628,506
負債						
分類負債	30,527	6	39,403	52,709	6,793	129,438
未分配企業負債						166,687
綜合負債總值						296,125

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 二零零四年 一月一日至 四月一日至 二零零五年 二零零四年 十二月三十一日 十二月三十一日

港幣千元 港幣千元

中國大陸 香港

160,511 81,554 93,261 129,438

253,772

210,992

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 二零零四年 港幣千元 港幣千元

分類資產之賬面值

中國大陸 香港

479,583 214,549

393,442 235,064

694,132

628,506

二零零五年 一月一日至

二零零四年 四月一日至

二零零五年 十二月三十一日 十二月三十一日

二零零四年

港幣千元 港幣千元

添置物業、機器及設備

中國大陸 香港

7,828 2 20,125 164

7,830

20,289

8. 融資成本

二零零五年 二零零四年 一月一日至 四月一日至 二零零五年 二零零四年 十二月三十一日 十二月三十一日

港幣千元 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 減:持作銷售物業成本撥作資本之金額

5,583 (4,176)

5,300 (3,513)

1,407

1,787

9. 税項

香港利得税乃就年/期內之估計應課税溢利按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%)之税率計提撥備。中國企業所得税則按年/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%)之税率範圍內計提撥備。

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。

中國正耒川特忱鬥干, 兵俊二十則可援30%之概免。		
	本集	· ·
	二零零五年	二零零四年
	一月一日至 	四月一日至
	二零零五年 十二月三十一日 十	二零零四年
	ー カニーーロー 港幣千元	ー月二 一口 港幣千元
税項支出包括:	. <u> </u>	, , , -
本期税項:		
香港	_	6
中國	3,334	_
	3,334	6
祖公厅库顿供了口(祖和)。		
過往年度撥備不足(過剩): 香港	297	(570)
中國	645	(370)
	942	(570)
	4,276	(564)
振力以下(IVL 24-20)		
遞延税項 (附註30)	(905)	(3,641)
本年度/期間税項支出(抵免)	3,371	(4,205)
税項對賬表載列如下:		
	二零零五年	二零零四年
	一月一日至	四月一日至
	二零零五年 十二月三十一日 十	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
除税前(虧損)溢利	(50,314)	89,936
按中國企業所得税24%(二零零四年四月一日至		
二零零四年十二月三十一日:24%) 計算之税項	(12,076)	21,585
應佔聯營公司業績之稅務影響	_	63
不可扣税開支之税務影響	7,979	5,966
毋須課税收入之税務影響	(444)	(39,815)
未確認税項虧損之税務影響 使用過往未確認之税項虧損之税務影響	5,690	8,580
於其他司法權區經營之附屬公司之不	_	(9)
同税率之影響	1,280	(3)
過往年度撥備不足(過剩)	942	(570)
其他		(2)
年度/期內税項支出(抵免)	3,371	(4,205)

10. 年內/期內(虧損)溢利

	7	本集團
	二零零五年	二零零四年
	一月一日至	四月一日至
	二零零五年	二零零四年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	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	3,217	4,533
物業、廠房及設備之減值虧損	23,781	9,473
出售物業、機器及設備之虧損	1,009	2,366
租賃物業之最低租金付款	1,610	1,995
撥作存貨準備	_	2,931
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	1,558	1,315
其他員工成本(包括董事酬金)	13,771	14,822
確認為開支之存貨成本	236,760	206,776
及計入:		
投資物業之租金總收入,		
減去少數支出	1,009	684
利息收入,不包括特別借貸之臨時投資利息收入 約港幣620,000元(二零零四年四月一日至 二零零四年十二月三十一日:港幣243,000元),		
該等利息已撥充發展中物業之資本	1,882	22
匯兑收益	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	十二月三十一日
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:一名董事)於年內並無酬金。

												二零零 — 日 — 三 零 — 日 — 写 — 日 — 写 — 日 — 日 — 写 — 一 日 — 三 十 — 日
	張國通	鄥鎮華	王洪信	徐震	馬正武	顧來雲	洪水坤	陳勝杰	鄺志強	徐耀華	勞有安	總計
	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
袍金	1,018	1,610	465	182	240	240	240	60	360	360	180	4,955
退休福利計劃供款以股份為基礎之	51	80	_	_	-	_	_	_	-	-	_	131
付款	402	402		22	43	282	43					1,194
總酬金	1,471	2,092	465	204	283	522	283	60	360	360	180	6,280
											1	二零零四年 四月一日 三零零四年 二零零四年 二十一日
	張國通	鄥鎮華	徐震	李鑞峰	馬正武	顧來雲	洪水坤	陳勝杰	鄭志強	徐耀華	1	四月一日至 二零零四年
	張國通 港幣千元	鄔鎮華 港幣千元	徐震 港幣千元	李鐵峰 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	陳勝杰 港幣千元	鄭志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	:	四月一日至 二零零四年 十二月 三十一日
袍金											 	四月一日至 二零 十 一 月 年 二 月 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 計
袍金 退休福利計劃供款 以股份為基礎之	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	勞有安 港幣千元	四月一日至 十一日
退休福利計劃供款	港幣千元 454	港幣千元 1,000	港幣千元	港幣千元 260	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	勞有安 港幣千元	四月一日至二零十二月日四月 二零十二月日 2 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2

(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	專
---	---	---

 二零零五年
 二零零四年

 一月一日至
 四月一日至

 二零零五年
 二零零四年

 十二月三十一日
 港幣千元

薪金及其他福利
退休福利計劃供款1,557
782,646
551,6352,701

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別:

本集團

 二零零五年
 二零零四年

 一月一日至
 四月一日至

 二零零五年
 二零零四年

 十二月三十一日
 作員人數

港幣零元至港幣1,000,000元

3 3

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
 二零零四年

 一月一日至
 四月一日至

 二零零五年
 二零零四年

 十二月三十一日
 港幣千元

 (重列)

 每股基本及攤薄盈利之年度(虧損)溢利
 (45,997)
 99,714

 每股基本盈利之普通股加權平均數
 1,687,104,968
 1,687,104,968

 購股權對攤薄潛在普通股之影響
 不適用
 1,976,336

 每股攤薄盈利之普通股加權平均數
 不適用
 1,689,081,304

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

採納新訂及修訂會計政策之影響

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

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

13. 退休福利計劃

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

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

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

14. 物業、機器及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本 於二零零四年四月一日	00 410	01 421	1F F20	7.455	2.044	107 770
於 <u>一</u> 令令四千四月一日 添置	80,418 2,747	81,431 42	15,530 211	7,455 —	2,944 17,289	187,778 20,289
^{你 且} 收購附屬公司所得	Z,/4/ —	4 2	60	304	17,209	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)
孙一						
於二零零五年 十二月三十一日	87,379	90,190	13,400	3,581		194,550
累積折舊、攤銷及減值						
於二零零四年四月一日	31,050	60,474	13,711	6,222	_	111,457
期內撥備	1,906	2,050	306	279	_	4,541
出售時抵銷	(483)	(1,729)		(1,518)	_	(4,337)
於損益表確認之減值虧損	6,273	3,192	(007)	(1,510)	_	9,473
出售附屬公司	(518)	-	(1,692)	(1,592)	_	(3,802)
於二零零四年						
十二月三十一日	38,228	63,987	11,718	3,399	_	117,332
貨幣調整	546	1,162	10	43	_	1,761
年內撥備	1,359	1,211	196	451	_	3,217
出售時抵銷	(5,881)	(581)	(4)	(725)	_	(7,191)
於損益表確認之減值虧損	9,166	14,615				23,781
於二零零五年						
十二月三十一日	43,418	80,394	11,920	3,168		138,900
賬面淨值						
於二零零五年						
十二月三十一日	43,961	9,796	1,480	413		55,650
从一声声皿片						
於二零零四年 十二月三十一日	30 026	14 522	1 505	002	20.072	77,022
I — // — I H	39,928	14,533	1,585	903	20,073	11,022

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、二零零五年一月一日 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 年內撥備	246
於二零零四年十二月三十一日 年內撥備	266 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	<u>87</u>

15. 投資物業

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	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)
重估投資物業之匯兑收益	1,530	
年末/期末	86,400	84,870
按租約年期及地區分析:		
位於中國內地之中期批租物業	86,400	84,870

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。

本公司

16. 於附屬公司之權益

		Ξ	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港 <i>幣千元</i>
非上市股份,按成本 減:減值虧損		-	1,001 (1,000)	1,001 (1,000)
主要附屬公司詳情如下	:	=	1	1
公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 百分比	主要業務
直接持有:				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	物業投資
間接持有:				
Boxhill Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100	投資控股
誠通華達貿易有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	51	貿易
臨進有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	貿易
Evolve Limited	香港	500股每股面值 港幣10元之普通股	100	物業投資
誠通貿易(國際)有限公司	香港	429股每股面值 港幣1元之普通股	100	貿易
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
海南礦業有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股		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

本公司		
二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	
263	264	
_	175,918	
	(1,086)	
_	174,832	
	二零零五年 港幣千元	

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 <i>百分比</i>	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 總負債	751 —	540,322 (542,974)
資產 (負債) 淨額	<u>751</u>	(2,652)
本集團攤佔聯營公司資產淨額	263	264
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收入		_
年內虧損	2	744
年內本集團攤佔聯營公司虧損(扣除税項)	1	261

18. 存貨

	本集團		
二零零五年	二零零四年		
港幣千万	港 幣 千 元		
3,54	6,040		
-	683		
99	5,322		
4,53	5 12,045		
	(2,931)		
4,53	9,114		
3,54 ————————————————————————————————————	6,0 6 5,3 6 12,0 6 (2,9		

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

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

	平 集 團	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	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
	31,784	18,991

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:	本集團	
	二零零五年	二零零四年	
	港幣千元	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

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

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為本公司主要股東之控股股東中國誠通控股公司之附屬公司,北京京華都房地產開發有限公司,乃是中國誠通控股間接持有之子公司,而根據上市規則,中國誠通控股是本公司主要股東World Gain Holdings Limited的最終控股股東。Nardu Company Limited、番禺福禺房地產開發有限公司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 減:呆壞賬撥備	162,166 (1,086)
	161,080
	161,080

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

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

董事認為分類為持作銷售之資產於結算日之公平值與其賬面值相若。

出售協議須待達成下列各項後方可作實:

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

出售協議之詳情載於本公司在二零零六年二月七日刊登之公佈。

24. 貿易及其他應付款項

本	集	專
---	---	---

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付款項 其他已收按金、其他應付款項及應計款項	78,702 49,689	52,462 47,332
	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

二零零四年

二零零五年

	港幣千元	港幣千元
即期 一至三個月 三個月以上	717 9,788 68,197	6,056 14,377 32,029
	78,702	52,462

董事認為貿易及其他應付款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

25. 法律索償撥備

本集團 港幣千元

於二零零五年一月一日結餘 32,792 年內撥備 8,698

於二零零五年十二月三十一日結餘

41,490

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决,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			
	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. 遞延税項

本集團

於兩年期內產生之重大遞延税項負債及其變動載列如下:

	重估	重估物業		
	二零零五年 二零: 港幣千元 港			
	把巾 1 儿	港幣千元		
於年初/期初 於年內/期內計入收入	6,599	10,240		
以中内/ 朔内司入収入	(905)	(3,641)		
於年終/期終	5,694	6,599		

於結算日,本集團未確認之可抵扣暫時性差異載列如下:

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

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

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税溢利之未動用税項虧損約為港幣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,故並無確認遞延税項資產。該税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 500,000 500,000 5,000,000 5,000,000 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個月後三年期間內行使,而餘下之50%須於接納要約當日起計二十四個月後三年期間內行使。

(viii) 歸屬期

(1) 於二零零四年三月八日授出之購股權之歸屬期如下:

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

(2) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權之歸屬期如下:

100%購股權於接納日期起計十二個月內歸屬。

(ix) 新計劃之餘下年期

計劃為期十年,由採納日期起計直至二零一三年六月二十三日為止。

(x) 根據新計劃可予發行的股份

截至二零零五年十二月三十一日,根據新計劃可予發行的股份總數約為 118,810,500股,佔本公司全部已發行股本約7%。

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

	行使期	行使價 港幣	於 二零零四年 四月一日 尚未行使	於期內授出	於期內失效	於 二零零五年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於 二零零五年 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			25,150,000	32,050,000	(2,150,000)	55,050,000	_	(5,150,000)	49,900,000	49,900,000

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

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

0%

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

於年內,本集團就按股本結算以股份為基礎之付款交易確認總開支港幣4,392,000元 (二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日期間:港幣4,085,000元)。

34. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第31頁之綜合權益變動表。

本公司

		資本			
	股份溢價	贖回儲備	購股權儲備	累計虧損	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年四月一日 一經先前呈列 一會計政策變動影響	939,273	402	_	(1,025,222)	(85,547)
(附註3)	_		234	(234)	
- 經重列 確認按股本結算以股份	939,273	402	234	(1,025,456)	(85,547)
為基礎之付款	_	_	4,085	_	4,085
期內溢利	_			82,829	82,829
於二零零四年十二月 三十一日及					
二零零五年一月一日	939,273	402	4,319	(942,627)	1,367
確認按股本結算以股份 為基礎之付款	_	_	4,392	_	4,392
年內淨虧損				(314)	(314)
於二零零五年十二月 三十一日	939,273	402	8,711	(942,941)	5,445
=					

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		
	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	
		170,034	
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	

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:

	本語	本集團		
	二零零五年	二零零四年		
	港幣千元	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		
	1,655	4,445		

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

租約協定之租期平均為三年

於結算日,本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

37. 關連方交易

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

與關連方於各自之結算日之結餘載於綜合資產負債表/資產負債表及各自之附註中。

8. 未經審核中期業績概要

以下為本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告 及其相關附註(摘錄自本公司於二零零六年九月十一日刊發之中期報告):

簡明綜合損益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日 二零零六年 港幣千元 (未經審核)	日止六個月 二零零五年 港幣千元 (經審核)
持續經營業務 營業額 銷售成本	3	247,739 (190,389)	29,980 (33,222)
毛利(損) 其他收益 分銷成本 行政費用 法律索償撥備 應佔聯營公司業績 融資成本	<i>4 5</i>	57,350 2,469 (6,751) (9,071) — — — — — — — — — — —	(3,242) 1,341 (462) (12,991) (52,078) (1) (13)
除税前溢利(虧損) 税項(支出)抵免	6 7	43,260 (16,096)	(67,446) 4,385
期內持續經營業務溢利(虧損) 已終止經營業務		27,164	(63,061)
期內已終止經營業務(虧損)溢利	9	(3)	5
期內溢利(虧損)		27,161	(63,056)
應佔: 本公司股東 少數股東權益		17,270 9,891 27,161	(61,913) (1,143) (63,056)
每股盈利(虧損)	10		
持續及已終止經營業務: 基本		1.0港 仙	(3.7)港仙
攤薄		1.0港仙	不適用
持續經營業務: 基本		1.0港 仙	(3.7)港仙
攤 薄		1.0港仙	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元 (經審核)
非流動資產 物業、廠房及設備	11	54,762	55,650
投資物業	11	44,910	86,400
於共同控制實體之權益	12	74,594	_
於聯營公司之權益		263	263
		174,529	142,313
流動資產			
存貨		6,873	4,536
持作銷售之物業		54,968	230,162
貿易及其他應收款項	13	15,981	31,784
應收票據		1,182	144
可收回税項		284	2,414
應收少數股東款項		2,799	1,359
應收關連公司款項	14	5,324	5,282
應收一間共同控制實體款項	4.5	16,320	_
受限制之銀行結存	15	4,200	115.050
銀行結存及現金		101,247	115,058
		209,178	390,739
分類為持作銷售之資產	16	152,344	161,080
		361,522	551,819
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	138,757	128,391
出售物業之已收訂金		3,318	189,435
法律索償撥備	4	_	41,490
關連公司貸款	18	33,033	15,000
應付一名少數股東款項		3,978	3,978
應付税項		14,421	_
其他貸款		7,196	7,196
銀行貸款,有抵押		17,616	17,616
		218,319	403,106

	附註	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元 (經審核)
流動資產淨值		143,203	148,713
總資產減流動負債		317,732	291,026
非流動負債 遞延税項負債		(5,239)	(5,694)
資產淨值		312,493	285,332
股本及儲備 股本 儲備		168,710 101,626	168,710 84,356
本公司股東應佔之權益 少數股東權益		270,336 42,157	253,066 32,266
總權益		312,493	285,332

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

本公司股東應佔

				11.74 11/1	X / N M						
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	特殊 股本儲備 (附註) 港幣千元	匯兑儲備 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) 溢利 港幣千元	合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權 益 港幣千元
於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
匯兑調整 本年度虧損					1,652			(45,997)	1,652 (45,997)	592 (7,688)	2,244 (53,685)
本年度已確認收益 (虧損)總額 確認按股本結算以股份 為基礎之付款	-	-	-	-	1,652 —	-	4,392	(45,997) -	(44,345) 4,392	(7,096)	(51,441) 4,392
於二零零五年十二月 三十一日及二零 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
削減股本 (附註) 購股權失效 期內已確認溢利及	-	(939,273) –	- -	965 -	- -	- -	- (818)	938,308 818	-	-	- -
想收入								17,270	17,270	9,891	27,161
於二零零六年六月 三十日	168,710		402	965	1,936	565	7,893	89,865	270,336	42,157	312,493
於二零零五年一月一日 確認按股本結算以股份	168,710	939,273	402	-	284	565	4,319	(820,534)	293,019	39,362	332,381
唯於 放 不	-	-	-	-	-	-	3,160	-	3,160	-	3,160
为内 L 唯 贴 们 识 及 册 又 總 額								(61,913)	(61,913)	(1,143)	(63,056)
於二零零五年六月 三十日	168,710	939,273	402		284	565	7,479	(882,447)	234,266	38,219	272,485

附註:

於二零零六年六月二十日,香港特別行政區高等法院(「高等法院」)作出頒令(「法令」),確認撇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生效後,本公司將設立金額約為港幣965,000元(相當於削減股本超逾於二零零四年十二月三十一日之累計虧損總額之金額)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;及
- (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。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		
	二零零六年 港 <i>幣千元</i>	二零零五年 港幣千元	
	(未經審核)		
經營活動產生之現金淨額	12,024	41,578	
投資活動(耗用)產生之現金淨額:			
注資於一家共同控制實體	(48,000)	_	
受限制銀行結餘增加	(4,200)	_	
購買物業、廠房及設備	(219)	(3,269)	
出售物業、廠房及設備所得款項	552	_	
應收聯營公司之還款	8,736	8,764	
其他投資活動		802	
	(43,131)	6,297	
融資活動產生(耗用)之現金淨額	17,296	(2,625)	
現金及等同現金項目(減少)增加淨額	(13,811)	45,250	
於期初之現金及等同現金項目	115,058	86,082	
於期末之現金及等同現金項目	101,247	131,332	

簡明綜合財務報告附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」) 附錄16之適用披露規定並按照香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報告乃根據歷史成本法編製,惟投資物業乃按公平值計量(如適用)。

除下述者外,簡明綜合財務報告採用之會計政策與本集團編製截至二零零五年十二 月三十一日止年度之綜合財務報告所採用者一致。

財務擔保合約

於本期間,本集團採用自二零零六年一月一日或之後開始年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)財務擔保合約。

根據香港會計準則第39號金融工具:確認及計量所界定,財務擔保合約為「規定發行人須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具之原先或經修訂條款支付到期款項產生之虧損」。

本集團作為財務擔保合約之發行人

於二零零六年一月一日前,財務擔保合約並無根據香港會計準則第39號計入, 而該等合約均披露為或然負債。財務擔保撥備僅於可能須流出資源以履行財務擔保 責任及金額能可靠估計時確認。

於應用該等修訂時,本集團所發行及並無指定為按公平值計入損益之財務擔保合約,初步按其公平值減發行財務擔保合約應佔之直接交易成本確認。於初步確認後,本集團按以下最高者計算財務擔保合約:(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額;及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷。

就該等客戶購買本集團發展物業向銀行按揭貸款而以客戶之利益向銀行授出 之財務擔保而言,由於該等擔保之公平值並不重大,故概無確認財務擔保合約。

合營企業

共同控制實體

共同控制實體指以合營安排另行成立之獨立實體,其各合營方共同控制實體 之經濟活動。 共同控制實體之業績及資產與負債利用會計權益法計入綜合財務報告。根據權益法,於共同控制實體之投資以成本在綜合資產負債表內列賬,並調整本集團應佔共同控制實體之損益及權益變動,減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或高於其於該共同控制實體之權益(包括任何長期權益而實質上構成本集團於該共同控制實體之部分淨投資),則本集團會終止確認其應佔之其他虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備,並會確認負債,惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體付款為限。

倘本集團之實體與共同控制實體進行交易,未實現損益根據本集團於該共同控制實體之權益為限予以撤銷,惟倘未實現虧損證明所轉讓資產出現減值時,則全數確認虧損。

於本中期期間,本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈及於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或以後起會計期間開始生效之新準則、修訂及詮釋(新「香港財務報告準則」)。採納該等新香港財務報告準則對本期間及過往會計期間業績之編製及呈列方式並無重大影響。因此,毋須就過往期間之業績作出調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董 事預期,該等準則、修訂或詮釋之應用對本集團財務報告並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂) 香港財務報告準則第7號 香港(財務報告準則詮釋 委員會)一詮釋第7號 香港(財務報告準則詮釋 委員會)一詮釋第8號 香港(財務報告準則詮釋 委員會)一詮釋第9號 股本披露1

金融工具:披露1

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² 香港財務報告準則第2號之範圍³

重新評估內含衍生工具4

- 1 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。
- 2 對二零零六年三月一日或之後起計之年度期間生效。
- 3 對二零零六年五月一日或之後起計之年度期間生效。
- 4 對二零零六年六月一日或之後起計之年度期間生效。

3. 營業額及分類資料

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。此等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於截至二零零六年六月三十日止期間,本集團已終止其貨品貿易業務。有關該等業務之分類資料呈列如下:

		寺 續經營業務	§.	已終止 經營業務	
	水泥貿易 及製造 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零六年六月三十日止 六個月					
營業額	16,738		231,001		247,739
業績 分類業績	402	820	49,638	(3)	50,857
未分配企業開支 融資成本					(6,863) (737)
除税前溢利 税項支出					43,257 (16,096)
期內溢利					27,161
				已終止	
		寺續經營業 務	ž.	經營業務	
	水泥貿易 水泥貿易 及製造 港幣千元	持續經營業務 物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元		綜合 港幣千元
截至二零零五年六月三十日止 六個月	水泥貿易 及製造	物業投資	物業發展	經營業務 貨品貿易	
	水泥貿易 及製造	物業投資	物業發展	經營業務 貨品貿易	
六個月	水泥貿易 及製造 港幣千元	物業投資	物業發展	經營業務 貨品幣千元	港幣千元
六個月 營業額 業績	水泥貿易 及製造 港幣千元 29,980	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	經營業務 貨品貿易 港幣千元 78,962	港幣千元 108,942
六個月 營業額 業績 分類業績 未分配企業開支 法律索債撥備 應佔聯營公司業績	水泥貿易 及製造 港幣千元 29,980	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	經營業務 貨品貿易 港幣千元 78,962	進幣千元 108,942 (3,994) (11,355) (52,078) (1)

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:

	持續經營業務		已終止經	〖營業務
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	_	_	_	78,962
中國大陸	247,739	29,980		
	247,739	29,980		78,962

4. 法律索償撥備

港幣千元

於二零零六年一月一日結餘 於轉讓物業A時動用撥備 41,490 (41,490)

於二零零六年六月三十日結餘

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

物業A及物業C乃於二零零一年由Merry World (當時Merry World並非本集團之一部分)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。於本期間,已完成轉讓物業A之法律程序。

5. 融資成本

截至六月三十日止六個月 二零零六年 二零零五年

港幣千元

港幣千元

須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息 減:發展中物業撥作資本之成本數額 (737)

(2,525) 2,512

(737)

(13)

6. 除税前溢利(虧損)

持續經營業務

截至六月三十日止六個月 二零零六年 二零零五年 港幣千元 港幣千元

除税前溢利(虧損)已扣除:

物業、廠房及設備之折舊

890

2,300

及計入:

出售物業、廠房及設備之收益

335

243

7. 税項(支出)抵免

截至六月三十日止六個月 二零零六年 二零零五年

港幣千元

港幣千元

税項(支出)抵免包括:

持續經營業務

本期税項

香港

284 (16,834) (292)

454

4,677

期內税項(支出)抵免

(16,096)

4,385

由於本集團於此兩期間並無應課税溢利,因此對香港利得税沒有作出撥備。税項抵免(支出)指過往年度之超額撥備(撥備不足)。

中國企業所得税乃參照本集團位於中國之附屬公司之估計應課税溢利按中國大陸有關地區之適用稅率計算撥備。

8. 購股權

本公司向本集團合資格董事及僱員提供購股權計劃。於本期間,尚未行使之購股權詳情如下:

購股權數目

於二零零六年一月一日尚未行使 於期間失效

49,900,000 4,700,000

於二零零六年六月三十日尚未行使

45,200,000

9. 已終止經營業務

已終止經營業務之業績分析如下:

截至六月三十日止六個月 二零零六年 二零零五年 港幣千元 港幣千元

期內有關貨品貿易之(虧損)溢利

銷售成本及其他經營開支

(3) 5

貨品貿易於本期間之業績已計入簡明綜合損益表,載列如下:

截至六月三十日止六個月二零零六年 二零零五年

(3)

(78,960)

港幣千元港幣千元營業額-78,962其他收益-3

本期間(虧損)溢利 (3) 5

貿易業務之資產及負債賬面值屬微不足道。

10. 每股盈利(虧損)

持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算:

	截至六月三十日止六個月		
	二零零六年	二零零五年	
	港幣千元	港幣千元	
盈利			
用以計算每股基本及攤薄盈利之			
盈利(虧損)	17,270	(61,913)	
股份數目			
用以計算每股基本盈利(虧損)之			
普通股加權平均數	1,687,104,968	1,687,104,968	
購股權對攤薄普通股之潛在影響	4,004,339	不適用	
用以計算每股攤薄盈利之普通股			
加權平均數	1,691,109,307	不適用	

由於行使本公司尚未行使之購股權將會減低每股虧損,故此並無呈列過往期間之每股攤薄虧損。

11. 物業、廠房及設備及投資物業

於期內,本集團動用約港幣219,000元(截至二零零五年六月三十日止六個月:港幣3,269,000元)以添置物業、廠房及設備。

於二零零六年六月三十日,董事認為本集團之投資物業於結算日按公平價值列賬。因此,於本期間並無於損益表確認公平價值改變產生之收入或虧損。

12. 於共同控制實體之權益

	二零零六年	二零零五年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨值	69,700	_
收購共同控制實體所產生商譽	4,894	
	74,594	

於二零零六年六月三十日對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50%註冊股本之權益。

13. 貿易及其他應收款項

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項 預付款項及按金 其他應收款項	8,143 2,336 5,502	11,758 2,259 17,767
	15,981	31,784

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日(二零零五年十二月三十一日:30日)。於二零零六年六月三十日之貿易應收款項之賬齡分析如下:

		二零零六年	二零零五年
		六月三十日	十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
		, , , , -	, , -
	即期	703	8,510
	一至三個月	105	128
	三個月以上	7,335	3,120
		8,143	11,758
14.	應收關連公司款項		
	關連公司名稱	二零零六年	二零零五年
		六月三十日	十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
		15 11 1 7G	15 17 170
	中國物資開發投資總公司	4,621	4,621
	Nardu Company Limited	167	125
	番禺福禺房地產開發有限公司	430	430
	達洋投資有限公司	6	6
	中國誠通香港有限公司	100	100
		5,324	5,282

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最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(於二零零六年七月二十日前稱為中國誠通控股公司)之附屬公司。Nardu Company Limited、番禺福禺房地產開發有限公司及達洋投資有限公司為本公司主要股東之控股公司中國誠通香港有限公司之附屬公司。

15. 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本公司削減股本所頒佈自二零零六年六月二十一日(「生效日期」) 起生效之法令及將為數港幣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「中國誠通削減股本賬戶」(「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股本之本公司債權人(「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的預期之索償(「削減股本前索償」);(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意削減股本,則信託基金將按與上述不同意債權人有關之削減股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股本前索償總額;(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)所有削減股本前索償已獲支付、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股本;(cc)餘下之削減股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之較早日期。

16. 分類為持作銷售之資產

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值		
應收聯營公司款項 減:呆壞賬撥備	153,430 (1,086)	162,166 (1,086)
	152,344	161,080
	152,344	161,080

於截至二零零五年十二月三十一日止年度,董事決定出售於一家聯營公司Goodwill (Overseas) Limited (「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)。出售協議之詳情載於本公司日期為二零零六年五月九日之通函。

二零零五年

二零零六年

17. 貿易及其他應付款項

	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款項 其他已收按金、其他應付款項及	55,239	78,702
應計款項	83,518	49,689
	138,757	128,391
於二零零六年六月三十日之貿易應付款項之賬齡	分析如下:	
	二零零六年	二零零五年
	二零零六年 六月三十日	
即期	六月三十日	十二月三十一日
即期 一至三個月	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
	六月三十日 港幣千元 4,621	十二月三十一日 港幣千元 717
一至三個月	六月三十日 港幣千元 4,621 679	十二月三十一日 港幣千元 717 9,788

18. 欠關連公司貸款

	二零零六年 六月三十日 <i>港幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
不計息部分 計息部分	15,000 18,033	15,000
	33,033	15,000

款項指主要股東之控股公司提供之貸款。

不計息部分為無抵押,償還日期原定為二零零六年一月九日。本集團於二零零六年八月三十一日已償還該貸款。

計息部分為無抵押,按年率3.5厘計息。該貸款連同相應之利息經已於二零零六年八月三十一日全數償還。

19. 經營租約承擔

作為承租人

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於未來支付之最低租金如下:

二零零六年 二零零五年 六月三十日 十二月三十一日 港幣千元 港幣千元

二零零五年

二零零六年

一年內 1,081 1,655

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:

 六月三十日 港幣千元
 十二月三十一日 港幣千元

 一年內
 648
 1,105

 第二至第五年(包括首尾兩年)
 768
 768

 五年以上
 768
 864

 2,184
 2,737

20. 資本承擔

 二零零六年
 二零零五年

 六月三十日
 十二月三十一日

 港幣千元
 港幣千元

有關投資於共同控制實體之資本承擔:

已訂約但未撥備 22,758 -

21. 結算日後事項

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有本公司合共332,000,000股現有股份(「配售股份」),相當於本公司全部已發行股本約19.68%(「配售」),而主要股東亦將於配售完成後認購本公司332,000,000股新股份(「認購股份」)(「認購」)。

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。配售代理收取配售價總額之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。配售及認購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。

本公司於緊接配售及認購完成前、緊隨配售完成後但於認購完成前以及緊隨認購後 之持股量如下:

	於配售及 認購協議 日期所持		緊隨配售 完成後但 認購前所持		緊隨配售 及認購 完成後所持	
股東	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目 <i>(附註)</i>	百分比
主要股東	608,201,500	36.05	276,201,500	16.37	608,201,500	30.12
小計 公眾人士	608,201,500	36.05	276,201,500	16.37	608,201,500	30.12
(不包括承配人) 承配人	1,046,703,468	62.04	1,046,703,468	62.04	1,046,703,468	51.84
華生先生	32,200,000	1.91	98,600,000	5.85	98,600,000	4.89
戴凡先生	零	零	99,600,000	5.90	99,600,000	4.93
Benemo Corporation	零	零	166,000,000	9.84	166,000,000	8.22
總計	1,687,104,968	100.00	1,687,104,968	100.00	2,019,104,968	100.00

配售及認購之詳情載於本公司日期為二零零六年八月八日及二零零六年八月十八日 之公佈。

附註:並無計及任何已經或可能由本公司根據其購股權計劃授出之購股權。

A. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表,乃為載列供股對本集團有形資產淨值之影響(猶如供股已於二零零六年六月三十日完成)。由於編製有關報表乃僅供參考之用,且基於其性質,其或未能真實反映本集團於二零零六年六月三十日或往後任何日子之財務狀況。

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本公司股東應佔本集團於二零零六年六月三十日之有形資產淨值(摘錄自本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告)計算,並就供股之影響作出調整。

			於供股後		
	於二零零六年		本公司	本集團	於供股後
	六月三十日		股東應佔	於二零零六年	本集團之每股
	之本公司股東應佔		本集團之	六月三十日	未經審核備考
	本集團未經審核綜合	供股之預計	未經審核備考	之每股未經審核	經調整綜合
	有形資產淨值	所得款項淨額	經調整綜合	綜合有形資產淨值	有形資產淨值
	(附註1)	(附註2)	有形資產淨值	(附註3)	(附註4)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣元	港幣元
根據每股供股股份認購價					
港幣0.33元	265,442	194,327	459,769	0.131	0.175

附註:

- 1. 本集團於二零零六年六月三十日之本公司股東應佔未經審核綜合有形資產淨值是根據本集團於二零零六年六月三十日之本公司股東應佔未經審核綜合資產淨值約港幣 270,336,000元(據本公司中期報告所披露),並減去收購一間共同控制實體產生之商譽約港幣4,894,000元後達致。
- 2. 供股之預計所得款項淨額乃根據607,051,490股供股股份將按認購價每股供股股份港幣0.33元發行計算,並扣除預計相關開支約港幣6,000,000元。此乃假設於記錄日期或之前將無本公司未行使購股權獲行使。
- 3. 用作計算本集團每股未經審核綜合有形資產淨值之股份數目為於最後可行日期之 2,023,504,968股股份,即截至二零零六年六月三十日已發行之1,687,104,968股股份, 加上本公司一位主要股東於二零零六年八月十八日認購之332,000,000股股份及於二 零零六年七月一日至最後可行日期期間當本公司購股權獲行使時發行之4,400,000股 股份。
- 4. 本集團於供股後之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值,乃根據2,630,556,458 股股份(即於最後可行日期之現有已發行股份2,023,504,968股,及於供股完成後預計將會發行之股份607,051,490股,並假設於記錄日期或之前將無本公司未行使購股權獲行使)計算。

B. 未經審核備考財務資料函件

Deloitte.

德勤

有關備考未經審核經調整有形資產淨值報表的會計師報告

致中國誠通發展集團有限公司 列位董事

本行就中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「備考財務資料」)作出報告,有關報告乃由董事編製以載於日期為二零零七年三月一日之通函(「通函」)附錄二A節內,僅供參考之用,以提供有關建議以每股供股股份港幣0.33元(須於申請時繳足)按於二零零七年三月十九日每持有十股現有股份獲發三股供股股份之基準進行供股對所呈列財務資料之影響之資料。備考財務資料之編製基準載於通函第140頁。

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)段之規定就備考財務資料發表意見,並將意見向 閣下報告。對於本行過往就任何用於編撰備考財務資料之任何財務資料所作出之報告,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之責任。

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「投資通函備考財務資料的會計師報告」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)段所披露之備考財務資料而言屬 合適。

備考財務資料乃按照 貴公司董事所作之判斷及假設編製,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關指標,亦未必能作為 貴 集團於二零零六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) 備考財務資料經由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)段所披露之備考財務資料而言,有關調整誠屬 適官。

德勤◆關黃陳方會計師行 香港執業會計師 謹啟 香港,二零零七年三月一日

(a) 以下為S.H. Ng & Co., Ltd.就本集團之物業權益於二零零六年十二月三十一日之 估值而編製之函件全文及估值證書,以供載入本通函。

S.H. NG & CO., LTD.

房地產顧問 香港中環 永和街25號 俊和商業中心21樓

電話: 2882 7291 傳真: 2881 5905

敬啟者:

估值項目:中華人民共和國廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場第三層C區及北京市西城 區百萬莊大街9及11號院融城之多個未售出單位(「該等物業」)

吾等遵照 閣下之指示,就中國誠通發展集團有限公司或其附屬公司(統稱為「貴集團」)持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢,並取得吾等認為必要之進一步資料,以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零零六年十二月三十一日(「估值日」)之價值之意見。根據吾等之理解,本報告將用作為披露用途之公開文件。

估值基準

市場價值乃指估計某項物業權益於估值之日,由自願買方及自願賣方在有關物業於市場內適當推銷後,在知情、審慎及非被迫之情況下,經公平磋商而交易之款額。

該等物業權益之估值基準乃根據香港測量師學會發表之香港物業資產評估指引(二零零五年第一版),並且按照普遍接受之評估程序和慣例,並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章,以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購、合併及股份購回守則第11條所載之規定。

估值方法

吾等按市場基準對空置之該等物業進行估值,並假設物業交吉出售以及參考可資 比較市場交易。此方法以廣泛接納之市場價格為價值之最佳指標,及預先假定該市場上 之近期交易可資推斷同類物業之價值,惟須受多種因素之限制。

該等已出租之物業已按現有租約取得之租金撥充資本,並參考該物業於現有租約 屆滿後之估計市場租金或市值。

估值假設

該等物業為持有作出售。吾等之估值乃假設業主將該等物業權益在其現況下在市場出售,而並無憑藉遞延年期合約、售後租回、合營、管理協議或類似安排,以提高該等物業權益之出售所得款項淨額。

為該等物業權益估值時,吾等假定有關物業之受讓人或使用人有權在整段租賃而 未屆滿之期間內自由且不受干擾地使用或轉讓有關物業。

業權調查

根據 貴集團所提供之資料,該等物業之業權、所批出主要批文及許可證之狀況如下:-

廣州荔灣廣場3C區

1.	損售 合約	有
2.	房權證	有
3.	租賃合約之備忘錄	有
4.	有關法律費用之和解協議	有
5.	法律意見(由廣東廣開律師事務所編製)	有

北京融城

1.	商業許可證	有
2.	房權證	有
3.	北京市房屋登記表	有
4.	國有土地使用權證	有
5	土地使用權證(北京市及區)	有
6.	法律意見(由北京李文律師事務所編製)	有

貴集團之法律顧問廣東廣開律師事務所及北京李文律師事務所分別於二零零七年 一月十七日及二零零七年一月二十三日提供有關位於廣州及北京之該等物業權益之合 法性及其擁有權詳細資料之法律意見。

限制條件

吾等假設政府有關當局已發出有關合法使用該等物業之所有同意書、批文及許可權(否則可能會影響價值)。根據吾等之標準做法,吾等必須説明吾等並無考慮可能影響該物業出售所得款項淨額之任何税項負債。

吾等在一定程度上頗為依賴 閣下所提供之資料,並採納 閣下向吾等提供有關 之法定通知、地役權、年期、租賃、地盤及建築面積,以及其他有關事宜之資料。

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件,惟吾等並無查閱文件正本以證實擁有權 或查核或未載於交予吾等之副本中任何租約修訂。所有文件及租約均僅供參考之用,而 所有量度尺寸及面積均為約數。吾等概無進行任何實地測量。

吾等獲 貴集團告知,除 貴集團於融城持作銷售之物業權益外, 貴集團無意出售任何或全部該等物業。倘若出售該等物業,出售物業產生之税務責任可能包括印花税(按交易金額之0.1%至0.3%徵收)、營業税(按交易金額之5%徵收)、利得税(按所獲利潤之33%徵收)、土地增值税(按扣除可扣減項目後之增值淨額之30%至60%徵收)、城建税(按城市物業應繳地税7%徵收)、教育附加費(按營業税額之1%至3%徵收)。 貴集團並無評定該等潛在税務責任。在完成出售該等物業前,以上税務責任不會實現。

吾等之報告並無就任何抵押、按揭或該等物業之未付款項,或於進行銷售時可能產生之任何開支或税項作出撥備。除另有指明者外,該等物業乃假設不受任何可影響估值之產權負擔、限制及繁重開支影響。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已細閱 關於該兩項物業權益之擁有權之法律意見以及有關文件。

吾等認為,吾等所獲提供之資料足以令吾等作出知情意見,且無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

除另有説明外,本估值報告內所列款額均為港幣。於估值日用以估算中華人民共和國物業權益之匯率為人民幣1.00元兑港幣1.00元,而上述貨幣之匯率於估值日與本函件日期期間並無重大波動。

吾等謹此確認,吾等現時及日後均無於 貴集團、該等物業及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
S.H. NG & Co., Ltd.
吳世熙
FHKIS, MCIREA, RPS(GP)
謹啟

二零零七年三月一日

吳世熙先生為香港測量師學會資深會員、註冊專業估值師兼香港聯交所估值師名 單內認可估值師。彼於中國、香港、澳門及東南亞積逾30年估值經驗,為駐香港執業估值 測量師。

估值概要

	在現況下		貴集團
	於二零零六年	貴集團	於二零零六年
	十二月三十一日	應佔權益	十二月三十一日之
物業地址	之市值	百分比	應佔價值
中華人民共和國	港幣45,000,000.00元	100%	港幣45,000,000.00元
廣州市荔灣區德星路9號	(或人民幣		(或人民幣
荔灣廣場第三層C區	45,000,000.00元)		45,000,000.00元)
中華人民共和國	港幣53,228,085.00元	70%	港幣37,259,659.50元
北京市西城區	(或人民幣		(或人民幣
百萬莊大街9-11號院	53,228,085.00元)		37,259,659.50元)
融城之多個住宅單位、			
商業面積、泊車位及儲物房			
總計:	港幣98,228,085.00元		港幣82,259,659.50元

估值證書

在現況下 於二零零六年 十二月三十一日

物業地址

概況及年期

佔用詳情

NH. ##r . = 000 000 ---

中華人民共和國 廣州市荔灣區 德星路9號 荔灣廣場 第三層C區 該物業包括一座於一九九七 年專為商場用途而建之6層高 商場之第三層整個C區。

年六月二日屆滿之 租約所規限。現時每 月租金為人民幣 218,792元,當中包

括管理費。

3,000平方米之面積

受一項於二零零七

港幣45,000,000.00元 (港幣四千五百萬 元正)

或

之市值

5,366.34平方米。

該物業之註冊建築面積為

使用年期為50年,自一九九四 年七月三十日起計。 人民幣 45,000,000.00元

附註:

- (1) 根據日期為二零零一月四月二十九日之房權證第0837802號,該物業擁有人為Merry World Associates Limited,其為 貴公司(中國誠通發展集團有限公司)之全資附屬公司。
- (2) 日期為二零零一年四月二十五日之預售合約第93019578號乃指荔灣廣場第三層C區之買賣協議。登記買方為Merry World Associates Limited。代價為人民幣32,198,040元,註冊建築面積則為5,366.34平方米。
- (3) 由廣州市國土局房管局於二零零一年四月二十九日發出之房權證第0837802號指Merry World Associates Limited為荔灣廣場第三層C區之登記擁有人。該物業之註冊建築面積為5.366.34平方米。使用年期自一九九四年七月三十日起為期五十年。
- (4) Merry World Associates Limited (現時業主) 與廣州穗南房產發展有限公司 (前業主)、 廣東協亨通信器材有限公司 (租戶) 及廣州市荔灣廣場物業管理有限公司 (物業管理公司) 於二零零六年六月十六日就荔灣廣場第三層C01區訂立租賃合約之備忘錄 (以中文訂立)。

備忘錄之重點有關業主 (Merry World) 同意繼續向租戶 (廣東協亨通信器材有限公司) 出租該物業,直至二零零七年六月二日止,每月租金為人民幣218,792元,當中包括管理費。

業主會於二零零六年九月三日至二零零七年六月二日之期間向物業管理公司(廣州市荔灣廣場物業管理有限公司)支付每月管理費人民幣155,624元。

(5) 廣州穗南房產發展有限公司 (甲方) 與Merry World Associates Limited (乙方) 已於廣東 省廣州市南方公證處訂立並確認一份和解協議。

該協議之重點為甲方向乙方繳付法律費用,該法律費用有關荔灣廣場第三層C區根據市管契字第93019578號日期為二零零一年四月二十五日產生之房地產預售契約之法律擁有權及根據房屋擁有權證穗南地證字第0837802號之法律擁有權。

甲方同意並確認乙方為荔灣廣場第三層C區之合法擁有人。雙方均同意各方不得提出進一步索償及/或法律責任。

根據廣東廣開律師事務所所得之法律意見,當中摘錄自日期為二零零七年一月十七日彼等致「貴集團」之函件之重點如下:

- (1) 物業地址-荔灣區德星路9號第三層C區。
- (2) 物業之基本概要
 - 2.2 地點:廣東省廣州市荔灣區德星路9號
 - 2.3 租賃條款:自一九九四年七月三十日起計為期五十年
 - 2.4 興建面積:5,366.34平方米
 - 2.5 許可用途:商業
- (3) 代表律師已確認穗南房產發展有限公司與Merry World Associates Limited 於二零零六年三月一日就荔灣區德星路9號第三層C區之物業達成和解協議之合法性。
- (4) Merry World Associates Limited確認,面積為3,000平方米之3C區之01單位已出租予現有租戶(廣東協亨通信器材有限公司),年期由二零零二年五月十六日至二零零七年五月十五日。
- (5) 該物業及物業權益概無附帶任何強制執行、抵押、出售或法律行動,亦概無附 帶任何不尋常條款及條件或合約。

附錄三 物業估值

估值證書

在現況下 於二零零六年 十二月三十一日

物業地址

概況及年期

佔用詳情

之市值

中華人民共和國北 京市西城區百萬莊 大街9-11號院融城 之多個住宅單位、商 業面積、泊車位及儲 物房

未售出單位合共包括2個住宅 單位、8個商業單位、2個儲物 房、92個有蓋泊車位、連同21 個位於各層之未經註冊停車 位。該發展項目於二零零六年 落成。

住宅單位之總建築面積為 266.26平方米。商業單位之總 建築面積為3,442.13平方米及

儲物面積為701.44平方米。

該物業已獲授土地使用權,作 住宅用途之年期於二零七三 年六月二十日屆滿、作停車場 用途之年期於二零五三年六 月二十日屆滿,以及作附屬設 施用途之年期於二零四三年

六月二十日屆滿。

於二零零六年十二 月三十一日,所有單 位及泊車位均為空 置.。

港幣53,228,085.00元 (港幣五千三百二 十二萬八千零 八十五元正)

或

人民幣 53,228,085.00元

(貴集團應佔價值: 港幣37,259,659.50元 (或人民幣 37,259,659.50元))

> 見附註:1.4)、8) 及9)。

附註:

- (1) 估值主題:
 - (1.1) 住宅單位第2-1703號(161.06平方米)及第2-1002號(105.20平方米)。
 - (1.2) A座第一層之商業單位01A (487.34平方米)。B座第一層之商業單位B1 (158.53平方 米)、B2 (212.05平方米) 及B3 (84.15平方米)。A及B座第二層之商業單位02 (1,316.35 平方米)。A及B座地庫第一層之商業單位01(1.183.71平方米)。
 - (1.3) A及C座地庫第二層之儲物單位03(588.60平方米)。A座地庫第三層之儲物單位02 (112.84平方米)。
 - (1.4) 地庫停車場第87、88、90-94、110、113-117、124、133、136、137、142、144-151、 159-170、172、174、175、176、178-227號(於地庫第二層之有蓋泊車位總數為92個)。

第10、12-14、20-22、28、29、32、35-39、41、42、46、59、73 及 75號 (於地庫第三層之獨 立泊車位總數為21個)。吾等獲告知,於地庫第三層之該21個泊車位乃從地堡區分割 出來,其使用者權利僅可藉協議轉讓,惟無法正式獲授房權證。然而,據了解 貴集團 將可得益自出售該等停車位之所得款項(與該等已售出之相同狀況之停車位相同)。 吾等因此於吾等之估值中計入可出售收入人民幣2.640,000元。

上述單位之物業擁有人為中實投資有限責任公司,其為 貴公司(中國誠通發展集團有限 (2) 公司)持有70%之附屬公司。

(3) 根據日期為二零零四年八月十六日之一份商業許可證第021063號:

公司名稱: 中實投資有限責任公司。

註冊資本: 人民幣80,000,000元。

業務: 建築、出租、出售百萬莊大街9-11號院。

業務經營期: 二零零四年八月十六日至二零三四年八月十五日。

- (4) 根據國土資源局於二零零四年四月十二日發出之一份國有土地使用權證 京國用 (2004) 第20089號,百萬莊大街9-11號院之擁有人為中實投資有限責任公司。其許可土地面積為7,206.33平方米。該土地之許可使用條款已授出,作住宅用途(直至二零七三年六月二十日)、作配套設施用途(直至二零四三年六月二十日)及地庫停車場(直至二零五三年六月二十日)。
- (5) 根據日期為二零零六年三月二十四日之一張房權證,百萬莊大街9-11號院之擁有人為中 實投資有限責任公司。
- (6) 根據日期為二零零五年一月二十九日之一張北京市房屋登記表,於01-02之所有該等單位、 地庫之配套面積及百萬莊大街9-11號院之住宅單位之註冊擁有人均為中實投資有限責任 公司。
- (7) 根據日期為二零零四年一月九日之一項土地使用權證,百萬莊大街9-11號院之註冊土地 使用擁有人為中實投資有限責任公司。其許可用途為住宅用途,連同配套服務。
- (8) 有關住宅單位B1002之買賣協議已於二零零五年六月二十日訂立,合共人民幣1,110,530.12 元,連同按金總額人民幣225,196元已支付。房權證之註冊尚未辦理。就估值而言,吾等已假設繳款之結餘(應付款項為人民幣886,334.12元)已作為已售單位之應收現金(惟於截至二零零六年十二月三十一日尚未收取)計入吾等之估值。
- (9) 有關住宅單位A1703之買賣協議已於二零零五年十月二十七日以合共人民幣1,988,085元訂立。然而,買方於二零零六年十二月三十一日仍未繳清同等數額。就本估值而言,吾等假設單位A1703將於市場求售。此數額指該單位於二零零六年十二月三十一日之市值,已計入吾等之估值作為將出售單位之應收現金。

就北京李文律師事務所所得之法律意見,當中摘錄自日期為二零零七年一月二十三日彼等致「貴集團 | 之函件之重點如下:

- (1) 中實投資有限責任公司為一家合法合資合營企業,於二零零四年八月十六日至二零 三四年八月十五日經營業務。
- (2) 中實投資有限責任公司合法擁有以下物業權益:

物業地址:中華人民共和國北京市西城區百萬莊大街9號院1座及2座

A. 住宅:

單位A1703 - 161.06平方米 單位B1002 - 105.20平方米

B. 商業:

單位02-1-1,316.35平方米 單位01A-487.34平方米 單位01B-454.73平方米 單位01-1,183.71平方米

C. 地庫停車場:

層數02 - 3,349.60平方米

D. 地庫儲物單位:

單位02 - 588.60平方米 單位03 - 112.84平方米

(3) 土地使用權:住宅、配套用途及及地庫停地場。

(4) 土地使用權使用條款: 住宅 - 直至二零七三年六月二十日

配套 - 直至二零四三年六月二十日

地庫停地場 - 直至二零五三年六月二十日

(5) 中實投資有限責任公司已獲授國有土地使用權證及房權證。中實投資有限責任公司 因此合法擁有並可自由處置、出售、抵押及出租所有上述物業權益。

(6) 附註之要點為一

- 6.1 住宅單位 A1703之買方仍未繳清購買價格。中實投資有限責任公司現正向中國國際貿易仲裁委員會尋求仲裁行動以裁定單位A1703之買賣協議。
- 6.2 中實投資有限責任公司就銷售地庫02層50個泊車位與另一方訂立一項買賣協議,惟並未申請轉讓擁有權。

(b) 以下為保柏國際評估有限公司就本集團之物業權益於二零零六年十二月三十一日 之估值而編製之函件全文及估值證書,以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港花園道1號中銀大廈38樓B室

電話: (852) 21277762 傅真: (852) 21379876

電郵: info@biappraisals.com.hk 網址: www.bisurveyors.com.hk

敬啟者:

茲遵照中國誠通發展集團有限公司(以下簡稱為「貴公司」)要求吾等評估 貴公司及/或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有之該等物業權益(詳情請參閱下文之估值概要)之指示,吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢,並取得吾等認為必要之進一步資料,以便向 閣下提供二零零六年十二月三十一日(以下稱為「估值日」)各項物業權益之市場價值之意見。

根據吾等之理解,本估值文件將用作披露用途。

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

估值基準

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

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

吾等之估值乃根據香港測量師學會發表之香港物業資產評估指引(二零零五年第一版)進行,並且按照普遍接受之評估程序和慣例進行,並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港聯合交易所有限公司頒佈之應用指引第12項,以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購、合併及股份購回守則第11條所載之規定。

估值方法

為了計算由 貴集團持有及佔用之第一項物業及第二項物業各項物業權益之價值, 吾等已採用直接比較法,假設該物業權益可在現況下交吉出售,並參考有關市場可供比較之銷售個案或求售案例。

為達致吾等對由 貴集團持有及佔用之第三項物業(其為工業綜合建築物)中物業權益之市值之估值,鑑於該等樓宇及其構築物之性質使然,現時並無同類銷售交易可資比較,故該物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此,吾等採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法,此折舊重置成本法乃基於對該物業中之土地在現有用途下市值之估計,以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建築成本,在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本,並扣減應計折舊(以可見狀況或陳舊現況(無論因自然、功用或經濟原因造成)為證)。缺乏已知以可資比較銷售為基礎之市場之情況下,折舊重置成本法一般可就物業提供最為可靠之價值指標。

估值假設

吾等之估值假設各項物業權益將在公開市場上銷售,沒有延遲條款合同、售後租回、 合資合營、管理協議或任何會影響該物業權益價值之類似安排之利益。吾等之估值中沒

有計算與物業權益銷售有關和影響物業權益銷售之任何優先購買期權或權利,也沒有任何形式之強迫銷售之情況。

吾等之估值中沒有就任何有關評估之該物業權益上之抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何支出及繳納税款作出撥備。除另有説明者外,吾等假設,該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。

業權調查

吾等獲 貴公司提供多份關於第一項物業之業權文件及 貴集團中國法律顧問江蘇蘇州立泰律師事務所(下文簡稱為「中國法律顧問」)於二零零七年一月二十四日編製之法律意見之複印本。吾等並無檢驗該等文件正本以核實所有權及查明是否有改動之情況而沒有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,吾等依賴貴集團及中國法律顧問就該等物業權益之業權提出之法律意見。

限制條件

吾等曾視察該等物業之外部情況以及在可能情況下,亦曾視察其內部情況。然而, 吾等並無對該等物業進行結構檢查,亦沒有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,吾等沒有 發現任何嚴重之缺陷。

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

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

於估值過程中,吾等並無核實亦無計及任何該等物業以吾等估值之數額出售而可產生之任何中國稅務責任。吾等獲 貴公司告知,該等物業乃持作個別附屬公司業務營運用途,且 貴公司無意出售任何或全部該等物業。然而,假若該等物業出售,則 貴公司認為產生之潛在稅務責任可能包括印花稅(按交易金額之0.1%徵收)、營業稅(按交易金額之5%徵收)、利得稅(按所得利潤之24%徵收)、土地增值稅(按增值淨額之30%至60%

扣除減免額後徵收)、城市建設維護税(按交易金額之1.2%徵收)及教育附加費(按營業税之1%徵收);而 貴集團並未評估任何潛在税務責任。然而,於該等物業之出售完成前,未能確定中國税務責任之款額。

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

吾等沒有理由懷疑 貴集團提供給吾等之資料之真實性和準確性。吾等亦獲 貴集團知會,所提供之資料中並無遺漏關鍵性之資料。吾等認為,吾等已取得足夠資料,以達至有充份依據之意見,且並無理由懷疑有重大資料被隱瞞。

備註

除另有説明外,吾等之估值報告中所列貨幣單位均為人民幣。

吾等謹此確認,吾等現時及日後均無於 貴集團、該等物業及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

二零零七年三月一日

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

物業估值 附錄三

估值概要

	在現況下		貴集團於
	於二零零六年	貴集團	二零零六年
	十二月三十一日	應佔權益	十二月三十一日
物業	之市值	百分比	之應佔價值
	(人民幣)		(人民幣)
1. 中華人民共和國	1,900,000	71.03%	1,349,570
江蘇省無錫市			
祟安區中山路159號			
時代廣場1704、1705、			
1706及 1707室			
2. 中華人民共和國	無商業價值	71.03%	無商業價值
江蘇省蘇州市			
望亭鎮			
工商路25弄301室			
3. 中華人民共和國	無商業價值	71.03%	無商業價值
江蘇省蘇州市	無向未負ഥ	71.05/0	無向未負担
望亭鎮問渡路1號			
蘇州南達水泥有限公司			
工業綜合建築物之			
土地及房屋			
總計:	1,900,000		1,349,570

估值證書

在現況下 於二零零六年 十二月三十一日

物業

概況及年期

佔用詳情

1. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 崇安區 中山路159號 時代廣場 1704、1705、1706 及1707室 該物業包括位於一座24層高 (不包括地庫)商業大廈17樓 之4個相鄰辦公室單位,該商 業大廈約於一九九四年落成。

該物業之總建築面積約為 342.56平方米(3,687平方 呎)。

該物業已獲授土地使用權作 商業用途,年期至二零四三年 二月八日屆滿。 該物業現時由 貴 集團佔用作辦公室 用途。 人民幣1,900,000元

(貴集團應佔

之公開市值

價值: 人民幣1.349.570

元)

附註:

- (1) 根據四份由無錫市人民政府於二零零四年七月十九日出具之國有土地使用證一錫國用 (2004)第01004531、01004532、01004533、01004534號,該物業之土地使用權已授予蘇州 南達水泥有限公司作商業用途,年期於二零四三年二月八日屆滿。
- (2) 根據四份由無錫市房產管理局於二零零四年四月二十六日出具之房屋所有權證-錫房權證崇安第10051534、10051540、10051541、10051542號,該物業之房屋所有權歸屬於蘇州南達水泥有限公司。
- (3) 蘇州南達水泥有限公司為 貴公司持有71.03%權益之附屬公司。
- (4) 中國法律顧問之意見概述如下:
 - (a) 蘇州南達水泥有限公司持有該土地使用權之合法業權及該物業之所有權。
 - (b) 該物業之土地使用已許可作商業用途。
 - (c) 該物業已按予北京蓬勃興業有限公司,代價為人民幣1,650,000元,年期於二零零六年五月三十一日屆滿。
 - (d) 蘇州南達水泥有限公司已確認該按揭之年期已被延長。
 - (e) 該物業之轉讓、出售、抵押或出租將受現有按揭所影響。
 - (f) 除上述附註 (4)(c)之按揭以外,該物業並無產權負擔。
- (5) 根據 貴公司提供予吾等之資料及中國法律顧問之意見,有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下:

國有土地使用證 房屋所有權證

有有

在現況下 於二零零六年 十二月三十一日 之公開市值

物業

概況及年期

佔用詳情

無商業價值

2. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 望亭鎮 工商路25弄 301室 該物業包括一個位於一幢4層 高住宅大廈3樓之住宅單位, 該住宅大廈約於一九九三年 落成。 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。

(見下文附註3)

該物業之建築面積約為78.12 平方米(841平方呎)。

附註:

- (1) 吾等獲 貴公司告知,該物業由蘇州南達水泥有限公司持有,其為 貴公司所有71.03% 權益之附屬公司。然而,吾等並未獲提供該物業業權之任何文件,且未能就其擁有權作 出報告。
- (2) 中國法律顧問之意見概述如下:
 - (a) 蘇州南達水泥有限公司並未取得該物業之國有土地使用證及房屋所有權證。
 - (b) 於登記當局未有發現土地使用權及房屋所有權之登記。
 - (c) 該物業不得轉讓、出售、抵押或出租予第三方。
- (3) 吾等依賴上述之法律意見及並無對該物業賦予商業價值。然而,作為參考,吾等認為,該物業於估值日之市值將為人民幣110,000元,而 貴集團應佔價值為人民幣78,133元,此乃假設蘇州南達水泥有限公司擁有該物業之合法業權及已取得所有相關業權文件,且該物業可自由轉讓予第三方。
- (4) 根據 貴公司提供予吾等之資料及中國法律顧問之意見,有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下:

國有土地使用證 房屋所有權證

無無

在現況下 於二零零六年 十二月三十一日 之公開市值

物業

概況及年期

佔用詳情

無商業價值

3. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 望亭鎮問渡路 1號蘇州南達 水泥有限公司 工業綜合建築 物之土地及房屋 該物業包括一座工業綜合建築物,佔用兩塊相鄰土地,總地盤面積約為147,800.74平方米(1,590,927平方呎)。

該物業由 貴集團 佔用作生產用途。

(見下文附註3)

該工業綜合建築物包括多座 一至四層高樓宇作為工場、倉 庫及辦公室用途,連同多個配 套構築物作儲物及其他配套 用途。該等樓宇及構築物於一 九九三年至二零零六年之期 間落成。

該物業(不包括構築物)之總 建築面積約為 16,293.17 平方 米(175,380平方呎)。

附註:

- (1) 吾等獲 貴公司告知,該物業由蘇州南達水泥有限公司持有,其為 貴公司擁有71.03% 權益之附屬公司。然而,吾等並未獲提供該物業業權之任何文件,且未能就其所有權作 出報告。
- (2) 中國法律顧問之意見概述如下:
 - (a) 蘇州南達水泥有限公司並未取得該物業之國有土地使用證及房屋所有權證。
 - (b) 於登記當局未有發現土地使用權及房屋所有權之登記。
 - (c) 該物業不得轉讓、出售、抵押或出租予第三方。
- (3) 吾等依賴上述之法律意見及並無對該物業賦予商業價值。然而,作為參考,吾等認為,該物業於估值日之市值將為人民幣75,000,000元,而 貴集團應佔價值為人民幣53,272,500元,此乃假設蘇州南達水泥有限公司擁有該物業之合法業權及已取得所有相關業權文件,且該物業可自由轉讓予第三方。
- (4) 根據 貴公司提供予吾等之資料及中國法律顧問之意見,有關業權及主要批文、同意書 或許可證之批授狀況如下:

國有土地使用證 房屋所有權證

無無

本附錄乃上市規則規定之說明函件,旨在向股東提供必要之資料,使股東能就投票 贊成或反對批准授予新股份購回授權之普通決議案而作出知情決定。本附錄亦構成公司 條例第49BA(3)(b)條所須之備忘文件。

1. 與購回股份有關之上市規則

上市規則准許以聯交所為第一上市地之公司於聯交所或該公司證券可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會確認之該等證券交易所購回其本身之股份,惟須受若干限制。在該等限制中,上市規則訂明該公司之股份必須為繳足股份,而該公司所有購回股份之行動必須事先獲股東以普通決議案之方式批准(不論為一般購回授權或就指定交易所給予之特別批准),方可進行。

2. 股本

於最後可行日期,已發行股份之總數為2,023,504,968股。

待授出新股份購回授權之建議決議案獲通過後,及於最後可行日期至股東特別大會日期(包括該日)止之期間內再無發行或購回股份之基準下,根據新股份購回授權,本公司最多可購回202.350,496股股份,佔本公司於最後可行日期已發行股本面值總額10%。

3. 購回之理由

董事認為尋求股東授予一般授權,使本公司可於聯交所或股份可能上市之任何其他交易所購回股份乃最符合本公司及股東之整體利益。視乎當時之市況及資金安排,購回股份可使每股資產淨值及/或每股盈利上升,並僅會於董事認為購回對本公司及其股東有利之情況下進行。

4. 用作購回之資金

用作購回之資金可轉撥自根據本公司組織章程大綱及細則及香港法例可合法作此 用途之資金。公司條例規定,將股份購回再次支付之資本金額僅可從可分派溢利及/或 從購回而發行新股所得之款項中撥付。

在考慮到本公司現時之營運資金狀況後,董事認為倘全面行使新股份購回授權,或會對本公司合適之營運資金及/或資本負債比率(與於二零零五年十二月三十一日(即最近期經審核綜合財務報告之日)相比)構成重大不利影響。然而,董事無意在其不時認為可對本公司之營運資金需求或資本負債比率構成重大不利影響之情況下行使購回授權。

5. 股份價格

緊接最後可行日期前十二個曆月各月股份於聯交所之最高及最低價格載列如下:

	最高	最低
	港幣元	港幣元
二零零六年		
二月	0.290	0.195
三月	0.340	0.245
四月	0.325	0.275
五月	0.365	0.280
六月	0.330	0.290
七月	0.340	0.295
八月	0.450	0.310
九月	0.550	0.405
十月	0.560	0.440
十一月	0.550	0.460
十二月	0.640	0.470
二零零七年		
一月	0.760	0.480
最後可行日期	1.25	1.12

6. 收購守則及最低公眾持股量

倘本公司根據新股份購回授權行使權力購回股份導致一名股東於本公司之投票權權益比例有所增加,就收購守則第32條而言,有關增幅將被視為一項收購。因此,一名股東或一群股東因一致行動(定義見收購守則)而取得或鞏固於本公司之控制權,則須根據收購守則第26及第32條提出強制性收購建議。

於最後可行日期,World Gain及其一致行動人士合共實益擁有608,201,500股股份, 佔本公司已發行股本約30.06%。誠如本通函董事會函件「清洗豁免」一節所述(其中包括):

- (1) World Gain有意申請及承購合共211,470,000股額外供股股份,並就根據分配 額外供股股份予申請認購額外供股股份之合資格股東之安排其可能獲分配 之額外供股股份數目支付股款,以及將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准 (其中包括)清洗豁免後,於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申 請上述額外供股股份。
- (2) 倘並無合資格股東(World Gain及與其一致行動人士除外)根據供股承購任何供股股份,而World Gain按其意向承購所有該等額外供股股份,則將會向World Gain分配最多211,470,000股額外供股股份。在此情況下,World Gain將持有1,002,131,950股股份(假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使)及1,002,131,950股股份(假設於記錄日期所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動之人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使)。
- (3) 與World Gain一致行動人士合共擁有有權認購6,600,000股股份之尚未行使 購股權,而非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有有權認購3,800,000股股份 之尚未行使購股權,彼等表示將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行 使購股權。
- (4) World Gain以申請額外供股股份方式承購最多211,470,000股額外供股股份,將導致World Gain及與其一致行動人士於本公司之股權總額由約30.06%增至約38.1%(假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使)或約37.54%(假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士擁有的6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使),並將引致World Gain及與其一致行動人士須根據收購守則第26條,就並非由彼等持有之所有本公司已發行股份及證券作出強制性收購建議。

(5) World Gain已根據收購守則第26條豁免附註1,向執行人員正式申請清洗 豁免。倘執行人員授出清洗豁免,亦須獲(其中包括)有關獨立股東於股東特 別大會以按股數投票方式批准,方可實行。

假設World Gain於供股完成後悉數行使新股份購回授權項下之權力,並承購最多 211,470,000股額外供股股份,World Gain及其他一致行動人士於本公司已發行股本中之權益將增至約41.27%(假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使,而本公司已發行股份總數於緊隨供股完成後增至2,630,556,458股股份)或增至約40.62%(假設所有未行使購股權(由與World Gain一致行動之人士所擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由顧來雲先生及徐震女士(二人均為非執行董事)持有之3,800,000份尚未行使購股權除外)均於記錄日期或之前獲悉數行使,而本公司已發行股份總數於緊隨供股完成後增至2,669,426,458股股份)。倘因悉數行使新股份購回授權導致World Gain及其一致行動人士於本公司之權益在十二個月期間內增加逾2%,則根據收購守則第26條,World Gain及其一致行動人士將須就所有由本公司發行但並非由World Gain及其一致行動人士持有之股份及證券提出強制性收購建議。然而,董事現時並無意於導致產生有關責任之情況下行使新股份購回授權。倘新股份購回授權獲悉數行使,公眾人士所有之股份數目將不會下降至低於25%之最低百分比規定。

除上文所述者外,董事並不知悉根據新股份購回授權購回任何股份會導致產生收購守則項下責任之任何情況。

7. 本公司購回股份

緊接最後可行日期前六個月,本公司並無於聯交所或以任何其他方式購回任何股份。

8. 一般事項

董事及(在彼等作出一切合理查詢後所知悉)彼等之任何聯繫人士現時概無意於新 股份購回授權獲股東批准後向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾,在有關規定適用之情況下,彼等僅會按照上市規則及適用之香港法例根據新股份購回授權行使本公司權力購回股份。

概無本公司之關連人士(定義見上市規則)知會本公司其有意於新股份購回授權獲 授出之情況下向本公司出售其任何股份,惟該等關連人士亦無承諾不會向本公司出售其 所持之任何股份。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則及收購守則提供有關本公司之資料。董事對本通 函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼 等所深知,彼等於本通函發表之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出,而本通函並無遺漏 任何其他事實,引致本通函所載之任何陳述具誤導成分。

2. 股本及購股權

(a) 股本

於最後可行日期,本公司法定及已發行股本緊隨供股完成後將如下(假設於記錄日期或以前所有尚未行使購股權(由與World Gain一致行動人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外)獲悉數行使):

法定股本: 港幣元

5,000,000,000 股股份,於最後可行日期

500,000,000.00

已發行及繳足股本

2,023,504,968 股已發行股份,於最後可行日期

202,350,496.80

29,900,000 股股份於所有尚未行使購股權(由與

2,990,000.00

World Gain一致行動人士擁有之 6,600,000份尚未行使購股權及由 顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份 尚未行使購股權除外) 獲悉數行使後 於記錄日期或以前將予發行

616,021,490 供股股份將於供股完成後予以發行

61,602,149.00

(假設所有尚未行使購股權(由與 World Gain一致行動人士擁有之 6,600,000份尚未行使購股權及 由顧來雲先生及徐震女士擁有之 3,800,000份尚未行使購股權除外) 於記錄日期或以前獲行使)

2,669,426,458 股股份

266,942,645.80

所有已發行股份於各方面各自享有同等權益,包括投票、股息及資本回報之權利。將予配發及發行之供股股份於已發行及繳足股款後,將在各方面與於配發繳足股款供股股份日期之現有已發行股份享有同等權益。

於最後可行日期,本公司並無尚未行使之已發行可換股債務證券。

自本公司上一個財政年度終結(即二零零五年十二月三十一日)直至最後可行日期,本公司之法定及已發行股本並無變動,惟下述者除外:

- (i) 根據日期為二零零六年八月十八日之補足認購,332,000,000股新股份已按每股股份港幣0.30元以繳足股款方式予以發行,有關詳情載列於本公司日期為二零零六年八月八日之公佈內;及
- (ii) 4,400,000股新股份已按繳足股款方式分別發行予購股權計劃參與者, 其中3,800,000股新股份之價格為每股港幣0.245元,餘下600,000股新股份之價格為每股港幣0.364元。

(b) 購股權

於最後可行日期,尚未行使購股權之詳情如下:

				根據
				尚未行使購
				股權之相關
承授人姓名	授出日期	行使期	行使價	股份數目
			(港幣元)	
董事				
馬正武	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	600,000
	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	600,000
張國通	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	600,000
	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	3,000,000
	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	600,000
W. L. H	~~			
洪水坤	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	600,000
	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	600,000
商业走	一部部加尔二日(日	一定建工左二日十日六一定要(左二日(日	0.074	(00.000
顧來雲	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	600,000
	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	2,000,000
	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	600,000
徐震	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	0.264	200.000
体辰			0.364	300,000
	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	300,000
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	5,325,000
六心底只	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	19,250,000
	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	5,325,000

於供股成為無條件後,尚未行使購股權之行使價及/或股份數目或須予調整。

除本附錄第2(b)段所披露者外,於最後可行日期,本公司並無任何其他購股權、 認股權證或其他可換股證券或可影響股份之權利,以及本集團任何成員公司之資 本概無附有購股權或同意有條件或無條件附有購股權。

概無安排豁免或同意豁免日後之股息。

3. 董事權益之披露

董事於本公司之權益

於最後可行日期,董事及本公司主要行政人員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,相關股份及債權證擁有須(i)依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作持有之權益或淡倉);或(ii)依據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊;或(iii)須依據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所;或(iv)根據收購守則之規定須於本通函披露之權益及淡倉如下:

於本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 (港幣元)	根據尚未行使 購股權之 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註)
董事					
馬正武	二零零四年三月八日 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 二零零六年三月九日至二零零九年三月八日	0.364 0.364	600,000 600,000	0.030% 0.030%
張國通	二零零四年三月八日 二零零四年九月二十八日	二零零五年三月九日至二零零八年三月八日 二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.364 0.245	600,000 3,000,000	0.030% 0.148%
	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	600,000	0.030%
洪水坤	二零零四年三月八日 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 二零零六年三月九日至二零零九年三月八日	0.364 0.364	600,000 600,000	0.030% 0.030%
顧來雲	二零零四年三月八日 二零零四年九月二十八日	二零零五年三月九日至二零零八年三月八日 二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.364 0.245	600,000 2,000,000	0.030% 0.099%
	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	600,000	0.030%
徐震	二零零四年三月八日 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 二零零六年三月九日至二零零九日三月八日	0.364 0.364	300,000	0.015%
				10,400,000	0.517%

附註:持股百分比以於最後可行日期2,023,504,968股已發行股份為基準計算。

除本附錄第3段所披露者外,於最後可行日期,董事及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)之股份、相關股份及債權證中擁有須(i)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或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉),或(ii)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,或(iii)根據上市規則所載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;或(iv)根據收購守則之規定須於本通函披露之權益或淡倉。

附 錄 五 一 般 資 料

4. 主要股東之權益披露

(1) 於本公司之權益

於最後可行日期,據任何董事或本公司主要行政人員所知,下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中被視為或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉:

股東姓名/名稱	權益性質	股份數目	概約權益百分比
World Gain Holdings Limited	實益擁有人 (附註2)	608,201,500 (L)	30.06%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註2)	608,201,500 (L)	30.06%
中國誠通控股集團 有限公司	受控制法團 (附註2)	608,201,500 (L)	30.06%
東英亞洲有限公司	實益擁有人 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)
Oriental Patron Financial Services Group Limited	受控制法團 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)
Oriental Patron Holdings Limited	受控制法團 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)
Best Future International Limited	受控制法團 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)
Million West Limited	受控制法團 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)
張志平	受控制法團 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)
張高波	受控制法團 (附註3)	436,681,040 (L) (附註4)	21.58% (附註4)

附註:

1. 字母「L」代表該名人士於股份之好倉。

- 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集團有限公司實益擁有。根據證券及期貨條例,中國誠通香港有限公司及中國誠通控股集團有限公司均被視為於World Gain Holdings Limited 持有之所有股份中擁有權益。
- 3. 根據張志平及張高波存案之個別股東通告,東英亞洲有限公司由Oriental Patron Financial Services Group Limited實益擁有100%,而Oriental Patron Financial Services Group Limited則由Oriental Patron Holdings Limited實益擁有95%,而Oriental Patron Holdings Limited由Best Future International Limited實益擁有50%,其餘50%由Million West Limited實益擁有。Best Future International Limited由張志平實益擁有89%,而Million West Limited由張高波實益擁有90%。
- 4. 有關權益須根據東英就供股已包銷之供股股份最高數額及根據於二零零七年 一月二日存案之相關主要股東通告為基準。於上述主要股東通告之存案日期 後,基於日期為二零零七年一月九日之函件已修訂日期為二零零七年十二月 二十七日之包銷協議之條款,有關權益由436,681,040股股份(21.58%)下降0.15% 至433,561,040股股份(21.43%)。
- 5. 持股百分比以於最後可行日期2,023,504,968股已發行股份為基準計算。

除本附錄第4(1)段所披露者外,於最後可行日期,據董事或本公司主要行政人員所知,概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中被視為或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

(2) 於本公司附屬公司之權益

於最後可行日期,據任何董事或本公司主要行政人員所知,下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)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:

		椎	既約權益
附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	百分比
Caesar Assets Limited	Skywalk Group Limited	30 股每股面值1美元之股份	30%
誠通華達貿易有限公司	香港華達化工有限公司	49股每股面值港幣1元之普通股	49%
華商分銷網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值 港幣1元之股份	20%
Galaxy Gain Limited	Ever Lasting Value Securities Limited	17 股每股面值1美元 之股份	17%
蘇州南達水泥有限公司	蘇州市望亭水泥廠 (前稱 蘇州市吳縣望亭水泥廠)	註冊資本為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	註冊資本為 人民幣24,000,000元	30%

除本通函第4(2)段所披露者外,於最後可行日期,據董事或本公司主要行政人員所知,概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)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。

5. 董事於資產/合約之權益及其他權益

除包銷協議(馬正武先生乃World Gain之唯一董事)外,概無董事於本集團任何成員公司訂立任何於最後可行日期仍然有效且對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

各董事自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事因失去職位或與包銷協議及/或清洗豁免有關之其他情況而已獲得或將 獲得任何補償。

於最後可行日期,董事概無於World Gain所訂立之任何重大合約上擁有重大個人權益。

6. 競爭權益

於最後可行日期,董事或彼等各自之聯繫人士概無於可能與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有任何權益(根據上市規則第8.10條,倘彼等各自為控股股東,則須予以披露)。

7. 重大合約

以下為本公司或其附屬公司於緊接日期為二零零七年一月九日之該公佈日期前兩 年直至最後可行日期內訂立之確屬或可屬重大合約(並非於本集團日常業務中訂立者):

(a) 本公司之全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 及廣州穗南房產發展有限公司 (「廣州穗南」) 於二零零六年三月一日訂立之兩份和解協議,有關 (其中包括) Merry World向廣州穗南轉讓中國荔灣區德星路9號荔灣廣場第三層A區及廣州穗南終止並撤銷其就中國荔灣區德星路9號荔灣廣場第三層C區而對Merry World提出之一切申索及法律程序,並且確認Merry World於中國荔灣區德星路9號荔灣廣場第三層C區之業權。

(b) 本公司之全資附屬公司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一項有條件協議,有關所述賣方向所述買方出 售冕業有限公司之全部已發行股本及所述賣方或代表賣方向冕業有限公司 墊支之股東貸款,代價為24,701,754美元(相當於約港幣192,673,681元);

- (c) Time Add International Limited作為賣方與本公司之全資附屬公司Talent Dragon Limited作為買方於二零零六年六月十五日訂立之一項協議,有關所 述買方收購昌和國際有限公司之全部已發行股本及所述賣方或代表賣方向 昌和國際有限公司墊支之股東貸款;
- (d) 日期為二零零六年八月八日之補足認購協議;
- (e) 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」)與 CIMPOR Inversiones SA (「CIMPOR」)於二零零六年十月十二日訂立之一項股東協議(「股東協議」),有關成立葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司 (「合營公司」),其由誠通水泥擁有20%權益,其餘80%權益由CIMPOR擁有。於股東協議之條件獲達成後,誠通水泥及CIMPOR將於合營公司認購合共207,480,000股新股份,其中20%由誠通水泥認購,而其餘80%則由CIMPOR 認購;
- (f) 由(其中包括) 誠通水泥及本公司之全資附屬公司世亞置業有限公司(「世亞」) 作為賣方與合營公司作為買方於二零零六年十月十二日訂立之一項有條件協議(「海南集團出售協議」),有關誠通水泥及世亞向合營公司轉讓海南礦業有限公司之所有已發行股本,而海南礦業有限公司擁有蘇州南達水泥有限公司註冊資本71.03%權益,以支付根據股東協議之條款誠通水泥就將予認購之合營公司20%新股份應付之認購價。
- (g) 股東協議各訂約方於二零零六年十二月二十日訂立之一項協議,將達致完成 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至二零零 七年六月三十日;
- (h) 海南集團出售協議各訂約方於二零零六年十二月二十日訂立之一項協議,將 達致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 至二零零七年六月三十日;

- (i) 包銷協議;
- (j) 日期為二零零七年一月九日之服務協議,並載於本通函董事會函件中「建議 授出發行股份之特定授權」一段;及

(k) 本公司之全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司(「中實買方」)與北京興合動力投資管理有限公司(「中實賣方」),就中實買方建議以代價人民幣24,000,000元收購中實賣方於本公司佔70%之間接附屬公司中實投資有限責任公司(「中實」)之30%註冊股本權益,於二零零六年十二月二十七日訂立之意向書,經日期為二零零七年一月十七日之補充協議補充以延長就上述建議收購簽訂正式協議之日期至二零零七年三月三十一日。

8. 訴訟

於最後可行日期,本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁,而就董事所知, 本集團成員公司並無任何尚未了結或可構成威脅之重大訴訟或索償,亦概無本公司或其 任何附屬公司曾經或可能成為一方之訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為於本通函載有彼等之意見之專家資格:

聯昌國際證券 根據證券及期貨條例可從事第1類(證券

買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類 (就企業融資提供意見)受規管活動之持

牌法團

德勤●關黃陳方會計師行(「德勤」) 執業會計師

S.H. Ng & Co., Ltd. (「SH Ng」) 特許測量師

保柏國際評估有限公司(「保柏」) 物業估值師

聯昌國際證券、德勤、SH Ng及保柏已就本通函之刊發,以書面表示同意在本通函 以現有之形式及涵義載入彼等之函件或報告或引述彼等之名稱,且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期,聯昌國際證券、德勤、SHNg及保柏概無於本集團任何成員公司擁有任何股權,亦沒有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)。

聯昌國際證券、德勤、SHNg及保柏自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報告之結算日期)以來概無於本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期,聯昌國際證券、德勤、SH Ng及保柏概無與本集團任何成員公司 訂立任何於最後可行日期仍然有效且對本集團之整體業務而言屬重大之合約或安排中 擁有重大權益。

10. 服務合約

於最後可行日期,各董事並無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司已訂立或建議訂立任何服務合約,而該等服務合約(i)(包括連續性及訂明限期合約)於日期為二零零七年一月九日之該公佈刊發之日前六個月內已訂立或修訂;(ii)屬通知期為十二個月或以上之連續性合約;(iii)屬有效期尚餘超過十二個月(不論通知期長短)之訂明限期合約;或(iv)屬本集團不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止。

11. 本公司秘書及合資格會計師

本公司之公司秘書為黎嘉輝先生,彼為香港高等法院律師。本公司之合資格會計師 為陳月貴女士,彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

12. 持股量及股份買賣

(a) 於最後可行日期,本公司並無擁有World Gain 之任何股份或其他證券或當中任何權益,而本公司亦無於二零零七年一月九日(即日期為二零零七年一月九日之該公佈日期)前六個月開始至最後可行日期之期間內買賣World Gain之任何股份或其他證券。

- (b) 除附有認購權可認購合共10,400,000股股份之尚未行使購股權由董事持有(並於本附錄「3.董事權益之披露」一節披露)外,於最後可行日期,概無董事擁有本公司及/或World Gain任何股份或其他證券或當中任何權益;亦無任何董事於二零零七年一月九日(即日期為二零零七年一月九日之該公佈日期)前六個月起計至最後可行日期止之期間內買賣本公司及/或World Gain之任何股份或其他證券圖利。
- (c) 於二零零七年一月九日(即日期為二零零七年一月九日之該公佈日期)前六個月起至最後可行日期止期間內,本公司之顧問(見收購守則屬聯繫人士之定義第(2)類所述,但不包括獲豁免自營買賣商)並無擁有本公司任何股份或其他證券或當中任何權益,亦概無買賣本公司之任何股份或其他證券圖利。
- (d) 於二零零七年一月九日(即日期為二零零七年一月九日之該公佈日期)前六個月起至最後可行日期止之期間內,本公司之附屬公司及本公司或其附屬公司之退休基金概無於最後可行日期擁有或控制本公司任何股份或其他證券,亦概無買賣本公司之任何股份或其他證券圖利。
- (e) 於最後可行日期,概無與本公司關連之基金經理(但不包括獲豁免基金經理) 按酌情方式管理之基金擁有本公司任何股份或其他證券之權益。於二零零七年一月九日(即日期為二零零七年一月九日之該公佈日期)前六個月起至最後可行日期止之期間內,彼等亦概無買賣本公司之任何股份或其他證券圖利。
- (f) 於最後可行日期,概無任何人士與(aa)本公司或(bb)任何屬本公司聯繫人士 (根據收購守則聯繫人士之定義第(1)、(2)、(3)及(4)類)之人士或(cc) World Gain或其一致行動人士有任何屬收購守則第22條附註8所述類別之安排。

(g) World Gain 及其一致行動人士將就有關供股及清洗豁免之普通決議案放棄投票表決。除上述者外,於最後可行日期,概無董事已就彼等所實益持有之股權(如有)表明投票贊成或反對供股及清洗豁免之意向。

- (h) 除本通函之董事會函件「股權結構變動」一節所披露有關World Gain 及其一致行動人士持有之608,201,500股股份,以及由馬正武先生、張國通先生及洪水坤先生持有,附有認購權可認購6,600,000股股份並於本附錄「3. 董事權益之披露」一節所披露之尚未行使購股權外,於最後可行日期,World Gain及其一致行動人士(包括World Gain之董事及任何與World Gain一致行動人士(其為實體)之任何董事)概無持有或擁有或控制本公司之任何股份或其他證券。除本通函董事會函件「World Gain及與其一致行動人士買賣股份及其他事項」一節所披露者外,於二零零七年一月九日(即日期為二零零七年一月九日之該公佈日期)前六個月起至最後可行日期止之期間內,World Gain及其一致行動人士(包括World Gain之董事及任何與World Gain一致行動人士(其為實體)之任何董事)概無買賣本公司任何股份或其他證券圖利。
- (i) 於最後可行日期,就董事所知悉,概無股東已不可撤回地承諾彼等會投票贊 成或反對供股及清洗豁免。
- (j) 於最後可行日期,除包銷協議外,World Gain與其任何一致行動人士及任何董事或近期董事、股東或近期股東概無訂有與包銷協議或清洗豁免有關或須取決於清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。
- (k) 於最後可行日期,所有董事均無與任何其他人士訂立以包銷協議或清洗豁免 之結果為條件,或取決於包銷協議或清洗豁免之結果或其他方面與其有關之 協議或安排。
- (l) 於最後可行日期, World Gain及其一致行動人士無意將根據供股及包銷協議購買之任何供股股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士。

13. 於股東大會上要求以點票方式表決之程序

根據章程細則第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 以點票方式投票表決:

- (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,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,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,則為其正式獲授權代表)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。

14. 市場價格

日期

下表顯示於聯交所所報之股份 (i)於緊接日期為二零零七年一月九日之該公佈日 期前六個曆月每月月底;(ii)於二零零六年十二月二十七日,即最後買賣日期;(iii)於日 期為二零零七年一月九日之該公佈日期後之每個曆月月底;及(iv)於最後可行日期之收 市價。

	(港幣元)
二零零六年六月三十日	0.3050
二零零六年七月三十一日	0.3200
二零零六年八月三十一日	0.4050
二零零六年九月二十九日	0.4850
二零零六年十月三十一日	0.5000
二零零六年十一月三十日	0.4750
二零零六年十二月二十七日(最後交易日)	0.5700
二零零七年一月三十一日	0.7500
最後可行日期	1.2100

收市價

自日期為二零零七年一月九日之該公佈日期前六個月起直至最後可行日期止期間 在聯交所記錄之股份最高及最低收市價,分別為二零零七年二月二十六日之港幣1.21元 及二零零六年七月十日之港幣0.295元。

15. 公司資料

註冊辦事處 香港灣仔

港灣道18號 中環廣場 64樓6406室

公司秘書 黎嘉輝先生,律師

合資格會計師 陳月貴女士,FCPA,FCCA

法定代表 張國通先生

中國北京市

豐台區

西南四環路188號 第6段第17座

郵編100070號

黎嘉輝先生 香港灣仔 港灣道18號 中環廣場

64樓6406室

獨立董事委員會之獨立財務顧問 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

本公司之法律顧問 香港法律

趙不渝 馬國強律師事務所

香港

康樂廣場1號 怡和大廈

41樓

核數師 德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號 太古廣場第一期

35樓

股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46字樓

主要住來銀行 中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

16. 費用

有關供股之費用,包括財務、法律及其他專業顧問費用、包銷佣金、印刷及翻譯費用估計約為港幣6,000,000元,並將由本公司支付。

17. 董事之詳情

(a) 姓名及地址

姓名 地址

執行董事

張國通先生中國北京市

豐台區

西南四環路188號 第6段第17座 郵編100070號

王洪信先生 香港九龍 海逸道**8**號

海逸豪園

(第一期) 綠庭軒 第3座26樓C室

非執行董事

馬正武先生中國北京市

豐台區

西南四環路188號 第6段第17座 郵編100070號

洪水坤先生 中國北京市

豐台區

西南四環路188號 第6段第17座 郵編100070號

徐震女士中國北京市

海淀區紫竹園路4號

第1座222室

顧來雲先生中國北京市

豐台區

西南四環路188號 第6段第17座 郵編100070號

獨立非執行董事

鄺志強先生 香港九龍

清水灣 坑口永隆路

五塊田28號

徐耀華先生 香港干德道7號

明珠台AB座 11樓B室

勞有安先生 中國廣州市

寺右新路3號

寺右北二街604室

(b) 資格及任職

執行董事

張國通先生(副主席兼董事總經理),43歲,本集團副主席兼董事總經理。 張先生於二零零三年二月加入本集團。張先生於一九八五年畢業於中山大學, 持有經濟學學士學位。張先生曾任職中華人民共和國(「中國」)多家大公司 的高級職位,包括中國物流公司總裁、中國物資開發投資總公司總經理及國 內多家上市公司之董事,張先生具備豐富的投資、房地產開發、資產管理及企 業管理經驗。彼亦為本公司最終控股股東之控股公司中國誠通控股集團有限 公司(前稱中國誠通控股有限公司)之董事。

王洪信先生,42歲,本集團執行董事。王先生於二零零五年三月加入本集團。王先生畢業於中國吉林師範大學中文系,持有文學學士學位及持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。王先生曾於中國物資開發投資總公司擔任總經理助理,及曾擔任於深圳交易所上之茂名永業(集團)股份有限公司的董事、副總經理。

非執行董事

馬正武先生(董事長),44歲,本集團主席兼非執行董事。馬先生於二零零三年二月加入本集團。馬先生於一九八五年畢業於北京化工學院,持有理學學士學位,並於一九九九年取得湖南大學工商管理碩士學位。馬先生於公司管理方面經驗豐富,曾任國內多間大型企業集團管理高職。現為國內一家上市公司獨立董事及中國物流與採購聯合會副會長。本公司最終控股股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司(前稱中國誠通控股有限公司)之董事長。

洪水坤先生,51歲,本集團非執行董事。洪先生於二零零三年二月加入本集團。洪先生於一九七八年畢業於上海復旦大學新聞系。彼並於二零零二年中共中央黨校取得研究院經濟碩士資格。洪先生為國內知名物流行業專家,具有多年從事大型物流企業管理的豐富經驗。曾任中國物資儲運總公司總經理及於中國上海證券交易所上市之公司中儲發展股份有限公司董事長。本公司最終控股股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司(前稱中國誠通控股有限公司)之總裁。

徐震女士,42歲,本集團非執行董事。徐女士於二零零五年三月加入本集團。徐女士畢業於東北財經大學,持有經濟學學士及會計學碩士學位。徐女士之前曾於中國物資開發投資總公司擔任副總經理職位。徐女士現於本公司最終控股股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司(前稱中國誠通控股有限公司)擔任總會計師和於深圳交易所上市的創元科技股份有限公司擔任董事。

顧來雲先生,43歲,本集團非執行董事。顧先生於二零零三年二月加入本集團。顧先生於一九八五年畢業於東北財經大學,持有經濟學學士學位及吉林大學之理學碩士學位。顧先生具有豐富之企業管理經驗,現任本公司最終控股股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司(前稱中國誠通控股有限公司)總裁助理。

獨立非執行董事

鄺志強,57歲,自二零零三年三月起為本公司之獨立非執行董事。鄺先生亦自二零零三年三月起為本公司薪酬委員會之成員及審核委員會之主席。直至彼於二零零六年一月一日之辭任·鄺先生為中遠太平洋有限公司之非執行董事。彼亦為恒基中國集團有限公司(於二零零五年私有化)獨立非執行董事。彼為多間於聯交所上市公司之獨立非執行董事,名為中遠國際控股有限公司、天津發展控股有限公司、北京首都國際機場股份有限公司、星獅地產(中國)有限公司、新創建集團有限公司、中海油田服務股份有限公司、正奇投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、中國平安保險(集團)股份有限公司、華富國際控股有限公司、Tom在線有限公司、中國電力國際發展有限公司、新世界移動控股有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司及雅居樂地產控股有限公司。由一九八四年至一九九八年,鄺先生為羅兵咸會

計師事務所之合夥人,並於一九九二年至一九九七年期間出任聯交所理事會之理事。彼畢業於香港大學,並取得社會科學學士學位,並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。

徐耀華先生,57歲,本集團獨立非執行董事。徐先生於二零零三年三月加入本集團。徐先生是香港華高和昇財務顧問有限公司之主席及全國工商聯併購公會副會長。徐先生於二零零一年至二零零四年期間擔任香港證券專業學會主席及於二零零零年曾擔任香港交易及結算所有限公司的營運總裁。徐先生也是香港多間上市公司的獨立非執行董事。包括中國工商銀行(亞洲)有限公司、慧峰集團有限公司、中國電力國際發展有限公司、中遠國際控股有限公司、新昌管理集團有限公司、中海石油化工股份有限公司、綠城中國控股有限公司及新濠博亞娛樂有限公司。彼亦是香港證券專業學會、香港專家顧問服務協會有限公司及友邦華泰基金管理有限公司之董事。徐先生於美國田納西州大學畢業,獲取理學士學位及工程學碩士(工業工程學)學位,並於美國哈佛大學甘迺迪政府研究院修畢政府高級經理管理學課程。徐先生在財務及行政、企業及策略規劃、資訊科技以至人力資源管理等方具有多年經驗。

勞有安先生,42歲。本集團獨立非執行董事。勞先生於二零零二年四月加入本集團。勞先生於一九八五年畢業於中山大學,持有經濟學學士學位。彼在香港長期從事投資、貿易與財務工作,曾在多間大型企業任職高級管理人員。現任廣東番禺大橋有限公司財務總監,具有企業管理、項目投資管理及財務管理之豐富經驗。

18. 備查文件

由本通函刊發日期起至二零零七年四月四日(包括該日)(即供股股份之最後繳款及接納期限),下列文件於一般辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)在香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室可供查閱,有關文件亦可於股東特別大會查閱,及上載於本公司網站(www.hk217.com)及香港證券及期貨事務監察委員會之網址(www.sfc.hk),直至股東特別大會日期(包括該日)為止:

- i. 本通函;
- ii. 本公司及World Gain之公司組織章程大綱及細則;
- iii. 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第40至第42頁;
- iv. 聯昌國際證券致獨立董事委員會及獨立股東之函件,全文載於本通函第43至 第69頁;
- v. 德勤·關黃陳方會計師行已簽發之函件,當中載有彼等有關本集團未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值報表之意見,全文載於本通函第141至第142頁;
- vi. S.H. Ng & Co. Ltd.之物業估值報告,全文載於本通函第143至第152頁;
- vii. 保柏國際評估有限公司之物業估值報告,全文載於本通函第153至第160頁;
- viii. 本附錄「專家及同意書|一節所載之同意書;
- ix. 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約;
- x. 本公司於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之各份年報;
- xi. 本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告;
- xii. 本公司日期為二零零六年四月二十日之通函;
- xiii. 本公司日期為二零零六年五月九日之通函;
- xiv. 本公司日期為二零零六年七月三日之通函;及
- xv. 本公司日期為二零零六年十一月八日之通函。



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

(於香港註冊成立之有限公司) (股份代號:217)

茲訂於二零零七年三月十九日星期一上午十時三十分假座香港告士打道310號香港柏寧酒店27樓薰衣草廳召開中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)之股東特別大會(「大會」),以考慮並酌情通過以下將作為本公司普通決議案而提呈之決議案:

- 1. 「動議在以下規限及條件下:(i)大會通告所載第2項普通決議案獲通過後;(ii) 執行人員(定義見本公司日期為二零零七年三月一日之通函(「通函」))向 World Gain(定義見通函)及其一致行動人士授出清洗豁免(定義見通函), 及執行人員就清洗豁免(定義見通函)施加之任何條件已獲達成;(iii)香港聯 合交易所有限公司上市委員會批准供股股份(定義見下文)(以未繳股款及 繳足股款方式)上市及買賣;(iv)根據香港法例第32章公司條例就法律所規定 須予存案或註冊之所有供股(定義見下文)文件向香港公司註冊處辦理存案 及註冊;及(v)包銷商(定義見通函)在包銷協議(定義見通函)項下之責任成 為無條件及並無根據包銷協議之條款被終止:
 - (a) 批准以供股(「供股」)方式發行本公司股本中每股面值港幣0.10元之新股份不少於607,051,490股新股份及不多於616,021,490股新股份(「供股股份」)予於二零零七年三月十九日星期一名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」),比例為當時每持有本公司十(10)股股份可獲發三(3)股供股股份,認購價為每股供股股份港幣0.33元,並按通函(其註有「A」字樣之副本已提呈大會,並經大會主席簡簽以資識別)所載之條款及條件進行;

- (b) 授權本公司董事(「董事」)根據供股或就此配發及發行供股股份,惟倘股東於二零零七年三月十九日星期一在本公司股東名冊上所示之地址為任何香港以外之地方,且經本公司作出查詢後,董事考慮到有關地方法例所訂明之法律限制或該地方有關規管機關或證券交易所之規定後,認為不向該等股東(「除外股東」)提呈供股股份乃屬必要或權宜之舉,則供股股份不得發行予除外股東,惟將予彙集及發行予將由本公司提名之代名人,而該等股份將於供股股份以未繳股款方式開始買賣後在實際可行下盡快於市場上出售,及為數港幣100元或以上之出售收益(扣除開支後)將按比例支付予除外股東,而本公司將保留任何個別少於港幣100元之金額;
- (c) 授權董事在彼等認為必要或權宜情況下就除外股東作出其他例外情況 或其他安排,及在一般情況下就進行供股作出彼等認為合適之事宜或 安排;及
- (d) 授權董事在彼等認為必要、合適、恰當或權宜情況下全權酌情作出所有 行動及事宜、簽署及簽立所有其他文件、以及採取行動,以實行供股及 包銷協議或擬進行之任何交易或使之生效」。
- 2. 「動議待執行人員(定義見通函)向World Gain(定義見通函)及其一致行動人士授出清洗豁免(定義見通函),及執行人員就清洗豁免施加之任何條件已獲達成後,批准根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)第26條豁免附註1,按World Gain及其一致行動人士就供股提出之申請授出豁免權,據此豁免World Gain及其一致行動人士原須因任何發行及配發事項而根據收購守則第26.1條向本公司股東提出強制性全面收購建議以收購本公司股份(已由World Gain及其一致行動人士擁有者除外)之任何責任,而供股之條款載於通函(其註有「A」字樣之副本已提呈大會,並經大會主席簡簽以資識別)。」

3. 「動議:

- (a) 「撤回根據本公司股東於二零零六年六月二十三日舉行之股東週年大會上通過之第4項普通決議案,向本公司董事(「董事」)授出可行使本公司權力以配發、發行及處理本公司股份之一般授權(「現有股份發行授權」)(以尚未由董事行使者為限),惟前提為本決議案獲通過前根據現有股份發行授權行使本公司任何權力以配發及發行本公司股本中之股份,將不會在任何方式上受到影響或損害;
- (b) 在本決議案下文(d)段之規限下,根據香港法例第32章公司條例(「公司條例」)第57B條及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則,一般及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案下文(e)段)內行使本公司一切權力,以配發、發行及處理本公司之未發行股份(定義見本決議案下文(e)段),並作出或授予可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有可認購或兑換為股份之權利之認股權證、債券、票據及其他證券);
- (c) 本決議案上文(b)段所述之批准乃授權董事可於有關期間內作出或授予可能須於有關期間屆滿後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有可認購或兑換為股份之權利之認股權證、債券、票據及其他證券);
- (d) 董事根據本決議案上文(b)及(c)段之批准可配發及發行或同意有條件或 無條件配發及發行(不論是否根據購股權或其他方式配發)之本公司股 本面值總額(不包括因:
 - (i) 供股(定義見本決議案下文(e)段);或
 - (ii) 本公司不時採納之任何購股權計劃或類似安排授出之購股權獲 行使;或

- (iii) 根據不時生效之本公司組織章程細則(「章程細則」)就規定配發 及發行股份以代替全部或部份股份之股息之任何以股代息計劃 或類似安排;或
- (iv) 根據本公司任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款項 下之認購或換股權利獲行使而配發及發行者);

不得超過以下兩者之總數:

- (aa) 本決議案獲通過當日之本公司已發行股本面值總額之20%;及
- (bb)(倘董事獲本公司股東以另一普通決議案授權)本公司於本決議案 獲通過後可購回之本公司股本面值總額(以本決議案獲通過當日 之本公司已發行股本面值總額之10%為上限),

而根據本決議案上文(b)及(c)段給予之授權亦須受此數額限制;及

(e) 就本決議案而言:

「股份」指本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份,或如已分拆、合併、重新分類或重組本公司股本,則為組成本公司普通權益股本部份、面值相當於任何分拆、合併、重新分類或重組所產生者之股份;

「有關期間」指由本決議案獲通過當日至下列三者中最早日期止之期間:

- (i) 本決議案通過後之本公司下屆股東週年大會結束;
- (ii) 依照章程細則、公司條例或香港任何適用法例規定本公司須舉行 下屆股東週年大會之期限屆滿時;或
- (iii) 根據本決議案授出之批准遭本公司股東於股東大會上以普通決 議案撤銷或修訂。

「供股」乃指於董事指定之期間內,向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份(或提呈或發售認股權證、購股權或賦予可認購股份權利之其他證券)(惟董事有權就零碎股權,或香港境外之任何司法權區或香港境外任何認可監管機構或任何證券交易所之法例或規定而產生之任何限制或責任,或費用或延誤,作出其認為必要或權宜之例外情況或其他安排)。」

4. 「動議:

- (a) 「撤回根據本公司股東於二零零六年六月二十三日舉行之股東週年大會上通過之第5項普通決議案,向本公司董事(「董事」)授出可行使本公司權力以購回本公司股份之一般授權(「現有股份購回授權」)(以尚未由董事行使者為限),惟前提為本決議案獲通過前根據現有股份購回授權行使本公司任何權力以購回本公司股本中之股份,將不會在任何方式上受到影響或損害;
- (b) 在本決議案下文(c)段之規限下,一般及無條件批准董事於有關期間(定義見本決議案下文(d)段)內行使本公司一切權力,於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)、或股份上市並獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)和聯交所就此認可之任何其他證券交易所,或按證監會及聯交所之規則及規定、香港法例第32章公司條例(「公司條例」)以及就此方面經不時修訂之所有其他適用法例購回股份(定義見本決議案下文(d)段);
- (c) 本公司根據本決議案上文(b)段之批准於有關期間內可購回或同意購回 之股份面值總額,不得超過本決議案獲通過當日之本公司已發行股本 面值總額之10%,而根據本決議案(b)段給予之上述授權亦須受此數額 限制;及

(d) 就本決議案而言:

「股份」指本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份,或如已分拆、合併、 重新分類或重組本公司股本,則為組成本公司普通權益股本部份、面值 相當於任何分拆、合併、重新分類或重組所產生者之股份;

「有關期間」指由本決議案獲通過當日至下列三者中最早日期止之期間:

- (i) 本決議案通過後之本公司下屆股東週年大會結束;
- (ii) 依照本公司之章程細則、公司條例或香港任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時;或
- (iii) 根據本決議案授出之批准遭本公司股東於股東大會上以普通決 議案撤銷或修訂。」
- 5. 「動議待上文第3項及第4項決議案獲通過後,(a)撤回本公司股東於二零零六年六月二十三日舉行之股東週年大會上通過之第6項普通決議案;及(b)藉加上相當於本公司根據上文第4項決議案授出之授權購回之本公司股本總面值之數額,擴大本公司董事根據上文第3項決議案獲授可配發、發行及處理本公司額外股份之無條件一般授權(惟該數額不應超過本公司於本決議案通過日期已發行股本總面值之10%)。|
- 6. 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會在無條件下或在本公司可合理接受之條件下批准代價股份(定義見下文)上市及買賣後,批准授權本公司董事(「董事」)根據東英亞洲有限公司與本公司於二零零七年一月九日就東英亞洲有限公司向本公司提供關於建議集資之服務所訂立之協議(「服務協議」,其註有「B|字樣之協議副本已提早大會,並經大會主席簡簽以資識別)之條

款及條件,向東英亞洲有限公司配發及發行本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份最多不超過161,880,397股(「代價股份」)(佔本公司於二零零六年十二月三十一日之全部已發行股份8%),及批准本公司日期為二零零七年三月一日之通函(「通函」,其註有「A」字樣之副本已提呈大會,並經大會主席簡簽以資識別)所述之所有擬進行交易;並授權董事在彼等認為必要、合適、恰當或權宜情況下全權酌情作出所有行動及事宜、簽署及簽立所有其他文件並採取行動,以配發及發行代價股份、實行服務協議及/或擬進行之任何交易並使之生效。」

承董事會命 中國誠通發展集團有限公司 張國通 董事總經理

香港,二零零七年三月一日

香港註冊辦事處:

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

附註:

- 1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東,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。倘超過一名代表獲委任,則委任應指明每名受委代表涉及之股份之數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。隨附大會適用之代表委任表格。倘為聯名持有人,代表委任表格可由任何聯名持有人簽署,但倘超過一名聯名持有人列席大會(不論為親自或由代表列席),則於股東名冊上就有關聯名股份名列首位之一位聯名持有人為唯一有權投票之聯名持有人。
- 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,送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司,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 會上投票。

於本通告日期,執行董事為張國通先生及王洪信先生;非執行董事為馬正武先生、 洪水坤先生、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、徐耀華先生及 勞有安先生。