

## 此乃要件 請即處理

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

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

本通函乃就本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十一時三十分舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）寄發予本公司股東。

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



**CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED**

**中國誠通發展集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 217)

### 主要及關連交易

建議向一名關連人士收購

已擁有70%權益之附屬公司之30%權益

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

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。聯昌國際發出之函件載於本通函第15至第19頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見。

本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十一時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳舉行股東特別大會，有關大會通告載於本通函第112至第113頁。如閣下未能親身出席股東特別大會，敬請閣下按照指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交還表格，惟無論如何務請於股東特別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過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零七年五月十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
中實收購協議 .....	5
中實之資料 .....	8
中實收購事項之理由及裨益 .....	11
上市規則之規定 .....	11
一般資料 .....	11
股東特別大會 .....	12
以點票方式表決之程序 .....	12
推薦意見 .....	13
其他資料 .....	13
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>14</b>
<b>聯昌國際函件 .....</b>	<b>15</b>
<b>附錄一 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>20</b>
<b>附錄二 — 中實之財務資料 .....</b>	<b>72</b>
<b>附錄三 — 經擴大集團之備考財務資料 .....</b>	<b>90</b>
<b>附錄四 — 物業估值 .....</b>	<b>95</b>
<b>附錄五 — 一般資料 .....</b>	<b>102</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>112</b>

## 釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下之涵義：

「細則」	指	本公司之公司細則
「聯繫人士」	指	具有上市規則第1及14A章賦予之涵義
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，本公司之最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，本公司控股股東（定義見上市規則）World Gain之控股公司
「誠通地產」	指	中國誠通地產集團有限公司，本公司之全資附屬公司及名列於中實收購協議之買方
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券（香港）有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供建議）及第6類（就企業融資提供建議）受規管活動之持牌公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關中實收購事項之獨立財務顧問
「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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十一時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳舉行之股東特別大會，以考慮中實收購事項
「經擴大集團」	指	中實收購事項完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	就中實收購事項而言，除中實賣方及其聯繫人士以外之股東

## 釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立董事委員會，成員包括三位獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生，以中就中實收購事項向獨立股東提供意見
「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及與彼等概無關連之人士
「最後可行日期」	指	二零零七年五月十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洛陽中國公司」	指	洛陽城南中儲物流有限公司（前稱洛陽關林中儲物流中心）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國普遍採納之會計原則
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「World Gain」	指	本公司控股股東（定義見上市規則）World Gain Holdings Limited

## 釋 義

「西安中國公司」	指	西安富祥房地產開發有限公司
「中實」	指	中實投資有限責任公司，本公司於中實收購事項完成前擁有70%權益之附屬公司
「中實收購事項」	指	本集團根據中實收購協議之條款及條件對中實銷售股權作出之收購建議
「中實收購協議」	指	中實賣方與誠通地產於二零零七年三月二十七日所訂立之有條件協議
「中實經審核賬目」	指	中實將就其位於中國北京名為融城之物業發展項目編製之財務報表，包含截至二零零七年十二月三十一日止期間之損益賬及於二零零七年十二月三十一日之資產負債表，將根據中國公認會計原則及中實收購協議所載之其他基準而編製，並由買方與賣方協定之中國核數師行審核
「中實銷售股權」	指	中實賣方於中實收購協議日期在中實註冊資本所擁有之30%權益
「中實賣方」	指	北京興合動力投資管理有限公司，中實銷售股權之擁有人，乃名列於中實收購協議之賣方
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

除非文義另有所指，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1元之兌換率換算，該兌換率僅供參考。並非代表任何人民幣或港幣金額已經或可按上述兌換率或任何其他兌換率兌換。



**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  
顧來雲先生  
徐震女士

獨立非執行董事:

鄭志強先生  
徐耀華先生  
勞有安先生  
巴曙松先生

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

**主要及關連交易**

**建議向一名關連人士收購**

**已擁有70%權益之附屬公司之30%權益**

**緒言**

於二零零七年三月二十七日,董事會宣佈,中實收購協議已於二零零七年三月二十七日簽訂。據此,本集團向本公司一名關連人士收購中實註冊資本之餘下30%權益。

根據上市規則,中實收購事項構成本公司之主要及關連交易,並須遵守關於申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供關於(其中包括)中實收購事項之詳情、獨立董事委員會向獨立股東提供之意見及聯昌國際向獨立董事委員及獨立股東提供之推薦意見,以及向閣下提呈股東特別大會通告。

## 中實收購協議

### 日期

二零零七年三月二十七日

### 訂約方

賣方：北京興合動力投資管理有限公司，其擁有中實註冊資本之30%權益，主要從事投資控股。

買方：誠通地產，乃本公司之全資附屬公司

### 所收購之資產

中實銷售股權，即中實註冊資本中之30%權益。根據中實收購協議之條款，其後出售中實銷售股權並無限制。

### 代價及付款條款

在下文「中實代價之調整」一段所述調整之規限下，誠通地產就中實收購事項應付予中實賣方之代價為人民幣24,000,000元（相當於港幣24,000,000元）（「中實代價」），並將以內部資源中之現金支付，付款條款如下：

- (a) 人民幣16,800,000元（相當於港幣16,800,000元）（即中實代價之70%）（「首次付款」）須於簽訂中實收購協議當日起計7日內（即二零零七年四月二日或之前）支付；及
- (b) 按中實代價毋須調整之基準，人民幣7,200,000元（相當於港幣7,200,000元）（即中實代價之30%）（「第二次付款」）須於發佈中實經審核賬目當日起計45日內（「第二次付款日期」）支付。

董事確認，中實代價乃經中實收購協議各訂約方按公平原則磋商釐定，並已參考中實之註冊資本人民幣80,000,000元。中實賣方就中實銷售股權付出之成本原為人民幣24,000,000元，即其對中實註冊資本之出資。

## 董事會函件

### 中實收購事項之條件

中實收購事項須待以下條件於中實收購協議當日起計6個月內（或各訂約方可能協定之較後日期）（「最後完成日期」）達成（或獲誠通地產豁免）後，方告完成：

- (1) 獨立股東於本公司股東特別大會上通過批准及授權中實收購事項，以及中實收購協議之條款及條件；
- (2) 中實賣方根據中國適用法例及法規就中實收購事項及中實收購協議向中國有關審批機關取得一切所需批文；
- (3) 誠通地產對中實銷售股權盡職審查的結果滿意；及
- (4) 中國執業律師行對中實銷售股權之所有權、以及中實收購事項及中實收購協議項下所有交易之合法性及有效性作出法律意見（以買方滿意之形式及內容）。

誠通地產可於最後完成日期或之前豁免上述任何條件（惟上述第(1)及第(2)項條件必須達成及不得豁免）。

倘上述任何條件未能於最後完成日期或之前達成或（視情況而定）獲誠通地產豁免，則誠通地產可向中實賣方發出通知書終止中實收購協議，在此情況下，首次付款須於上述通知書所指明之付款日期或之前退還予買方。

### 中實收購事項之完成

中實收購事項將於「中實收購事項之條件」一段所載之條件達成或（視情況而定）獲豁免（惟第(1)及(2)項條件必須達成及不得豁免）當日起計14個營業日內完成。

中實將於中實收購事項完成後成為本公司擁有100%權益之間接附屬公司。

### 中實代價之調整

中實賣方及誠通地產將共同促使負責審核中實經審核賬目之核數師向各訂約方提供中實經審核賬目。



## 董事會函件

倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利並非人民幣40,000,000元，則中實代價將予以調整。

倘根據中實經審核賬目：

- (a) 除稅後溢利之數額相等於人民幣40,000,000元，則中實代價將不予調整；
- (b) 除稅後溢利之數額多於人民幣40,000,000元，則中實代價將按下列方式向上調整：

$$A = B \times 30\%$$

據此：

A = 將對中實代價作出之上調數額（以人民幣為單位）

B = 除稅後溢利超出人民幣40,000,000元之數額，惟倘多出之數額超過人民幣10,000,000元，該多出之數額將被視作等同人民幣10,000,000元

- (c) 除稅後溢利之數額少於人民幣40,000,000元或出現除稅後虧損，則中實代價將按下列方式向下調整：

$$C = D \times 30\%$$

據此：

C = 將對中實代價作出之下調數額（以人民幣為單位），在任何情況下，均不得為負數

D = (aa) 人民幣40,000,000元（如並無出現除稅後溢利或虧損）；或

(bb) 人民幣40,000,000元與中實經審核賬目所示之除稅後溢利兩者之間的差額（如除稅後溢利少於人民幣40,000,000元）；或

(cc) 除稅後虧損之數額（以正數計）加上人民幣40,000,000元（如出現除稅後虧損）。

誠通地產須於第二次付款日期向中實賣方支付需要對中實代價作出之上調數額，而上調金額最高為人民幣3,000,000元。經考慮上調之最高金額後，中實代價（經調整）之最高金額應為人民幣27,000,000元。

## 董事會函件

倘將對中實代價作出之下調數額：

- (a) 相等於第二次付款，則誠通地產毋須於第二次付款日期向中實賣方作出第二次付款；
- (b) 少於第二次付款之數額，則第二次付款將按相當於下調數額之金額減少，並僅須於第二次付款日期支付作出有關扣除後之餘下金額；及
- (c) 多於第二次付款之數額，則誠通地產毋須於第二次付款日期支付第二次付款，取而代之，中實賣方須於第二次付款日期向誠通地產支付一筆相當於下調數額超出第二次付款數額之金額。

### 中實之資料

中實之主要業務為物業發展及投資管理。中實乃位於中國北京西城區百萬庄大街9號院及11號院、名為融城之商住發展項目之發展商。

於二零零六年十二月三十一日，中實30%權益應佔中實之經審核資產總值約為人民幣36,374,000元。根據本通函附錄二所載中實按照香港公認會計原則編製之財務資料，中實截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度計及稅項及特殊項目之前及之後的經審核純利如下：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 經審核	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 經審核
計及稅項及特殊項目之前的純利	10,526	60,187
計及稅項及特殊項目之後的純利	7,052	40,325

### 管理層討論及分析

本通函附錄二載有中實截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之會計師報告。以下為中實於該三年期間表現之管理層討論及分析。

中實截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度之營業額分別約為人民幣252,000,000元及人民幣119,000,000元。營業額主要來自出售其位於北

## 董事會函件

京西城區之物業發展項目（「融城」）之單位及車位。融城之建築工程已於二零零五年十月完成，其銷售收入已於工程完成後確認。該項目帶來驕人業績，分別於截至二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度帶來除稅前溢利約人民幣60,000,000元及人民幣10,500,000元。截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅前虧損約人民幣5,500,000元，乃主要由於所產生之開支所致。

### 資產抵押

中實於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日並無任何已抵押資產，而計入發展中物業之土地使用權約人民幣36,000,000元已於二零零四年十二月三十一日予以抵押，以作為中實之銀行貸款之抵押品。

### 流動資金及資本資源

中實截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度之現金及銀行結存約為人民幣42,000,000元、人民幣74,000,000元及人民幣66,000,000元。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之流動資產淨值分別約為人民幣173,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣80,000,000元。

於二零零四年十二月三十一日，中實之有抵押銀行貸款約為人民幣100,000,000元，乃按固定年利率5.49厘計息，並以計入其發展中物業之土地使用權約人民幣36,000,000元作為抵押。除應付一間同系附屬公司Merry World Associates Limited之集團內公司間結餘外，於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，中實並無任何銀行貸款或其他借貸。

### 資產負債比率

於二零零四年十二月三十一日，中實按銀行貸款總額人民幣100,000,000元及資產總值約人民幣229,000,000元之基準計算之資產負債比率為0.44。

### 匯率風險管理

中實之業務及營運乃位於中國，其收入及開支乃以人民幣計值。中實並無任何重大外匯風險。

### 僱員及薪酬政策

中實於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日分別共聘用25、51及41名僱員。僱員薪酬乃根據彼等之職責性質釐定，並根據市場現時動向保持於具競爭力之水平。

## 董事會函件

中實之僱員為中國國家管理退休福利計劃之成員。中實須按其支薪成本之若干百分比對退休福利計劃作出供款，以便為福利提供資金。中實就退休福利計劃之唯一責任乃作出所需供款。

此外，本公司已設立購股權計劃，據此，本公司可向本公司及其附屬公司（包括中實）之合資格僱員授出可認購本公司股份之購股權。

### 資本結構

於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，中實之實繳註冊資本為人民幣80,000,000元。

### 資本承擔及或然負債

於二零零四年十二月三十一日，已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣104,000,000元，及已批准但未訂約之資本承擔則約為人民幣76,000,000元。於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，並無資本承擔。

中實於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日並無任何或然負債。

### 收購西安中國公司及洛陽中國公司

本集團為了進一步加強其於中國之物業發展業務，已透過中實訂立兩項協議，內容關於分別向本公司最終控股公司誠通控股之兩間附屬公司，以代價人民幣25,600,000元收購西安中國公司之52%股本權益，以及以代價約人民幣26,700,000元收購洛陽中國公司之全部股本權益。尤為重要者，收購洛陽中國公司可讓中實參與誠通控股之土地儲備發展業務。

### 中實收購事項之財務影響

#### 資產淨值

本通函附錄三載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，該等資料說明中實收購事項對本集團之資產及負債之財務影響（假設中實收購事項已於二零零六年十二月三十一日進行）。

誠如本通函附錄三所載關於經擴大集團之備考資產及負債報表所載，經擴大集團之資產淨值減少港幣24,000,000元。該調整反映就收購中實銷售股權所支付之代價（假設有關於代價毋須作出調整）。

## 盈利

於中實收購事項完成前，中實乃由本公司擁有70%權益之附屬公司。於中實收購事項完成後，中實將成為本集團之全資附屬公司，此後將不會有任何撥歸少數股東之權益。

## 中實收購事項之理由及裨益

董事認為，中實收購事項有助本集團利用中實於中國市場之物業發展專業知識及經驗，並以中實作為本集團進一步拓展中國物業發展業務之橋樑。

由於董事預期中國經濟未來將繼續高速增長，而本集團認為中國土地資源之價值將繼續上升，故中實收購事項將可令本集團盡量利用中實日後對本集團之任何貢獻，取得中實管理層架構之全面控制權，並就中實之任何日後融資安排提供更大彈性。

董事相信，中實收購事項之條款誠屬公平合理，亦符合股東之整體利益。

## 上市規則之規定

根據上市規則，中實收購事項構成本公司之主要交易。鑑於中實賣方乃本公司一間附屬公司之主要股東（亦即中實註冊資本中30%權益之擁有人），根據上市規則第14A章，中實收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守關於申報、公佈及獨立股東批准之規定。

中實賣方及其聯繫人士須於股東特別大會上就將予提呈批准中實收購事項之決議案放棄投票。據董事所深知，中實賣方及其聯繫人士於最後可行日期概無持有任何股份，據此，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

## 一般資料

本集團之主要業務為在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業務。

## 股東特別大會

本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十一時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳召開股東特別大會，以考慮中實收購事項。股東特別大會通告載於本通函第112頁至第113頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，敬請閣下按照附印之指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交回表格，惟無論如何務請於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前最少四十八小時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。閣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。

## 以點票方式表決之程序

根據細則第76條，在任何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。

## 董事會函件

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

### 推薦意見

獨立董事委員會已經成立，成員包括三名獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生，以就中實收購事項之條款是否公平合理而向獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第14頁所載獨立董事委員會函件之意見。亦務請閣下垂注聯昌國際就中實收購事項之條款而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，該意見函件載於本通函第15頁至第19頁。

考慮到聯昌國際之意見後，獨立董事委員會認為中實收購事項屬正常商業條款，並且合乎本公司及股東之整體最佳利益。獨立董事委員會亦認為中實收購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准中實收購事項之普通決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄載列之資料。

此致

列位股東 台照

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

二零零七年五月十八日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就載入本通函而編製之函件全文：



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

#### 主要及關連交易 建議向一名關連人士收購 已擁有70%權益之附屬公司之30%權益

敬啟者：

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零零七年五月十八日之通函（「通函」，本函件為其中部分）。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，中實收購事項構成本公司之關連交易，因此須於股東特別大會獲得獨立股東批准。

吾等獲董事會委任以考慮中實收購事項之條款，並就此向獨立股東提供建議，以及就有關條款是否公平合理向獨立股東提供意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載之董事會函件及聯昌國際函件。經考慮聯昌國際於其意見函件中所述，其所考慮之主要因素及理由和意見後，吾等認為中實收購事項之條款乃按正常商業條款，並且對獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。吾等因此建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准中實收購事項之普通決議案。

此致  
獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
鄭志強 徐耀華 勞有安  
獨立非執行董事  
謹啟

二零零七年五月十八日



以下為聯昌國際編製以向獨立董事委會發出之函件全文，以供載入本通函內：



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈25樓

敬啟者：

**主要及關連交易：  
建議向一名關連人士收購  
已擁有70%權益之附屬公司之30%權益**

**緒言**

吾等獲委聘擔任獨立董事委員會及獨立股東關於中實收購事項之條款的獨立財務顧問，詳情載列於日期為二零零七年五月十八日給予股東之通函（「通函」），而本函件為本通函其中一部份。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

由各獨立非執行董事（分別為鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生）組成之獨立董事委員會已予成立，以便就中實收購事項之條款是否公平合理及中實收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

在達致有關推薦建議時，吾等依賴本通函所載或所述的資料及事實。此外，吾等亦假定本通函所載的資料及陳述於作出時乃屬真確，且於截至股東特別大會當日仍屬真確。吾等並無理由懷疑董事向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等另接獲董事通知，相信本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，以使吾等信納，吾等有合理基礎以評估中實收購事項之公平性及合理性，從而達成知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料之準確性

提供充份理據，亦為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、中實或其各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於評估中實收購事項之公平性及合理性時，吾等已考慮以下各主要因素及理由：

#### 背景及理由

於二零零七年三月二十七日， 貴公司之全資附屬公司中國誠通地產與中實賣方訂立關於中實收購事項之中實收購建議，而中實賣方及中實現時擁有中實之70%及30%權益。於中實收購事項完成後，中實將由 貴集團全資擁有。中實之主要業務為物業發展及投資管理。中實乃位於中國北京西城區百萬庄大街9號及11號、名為融城之商住發展項目之發展商。誠如 貴公司所告知，中實過去三年主要從事融城發展項目。誠如從通函附錄二所載關於中實之會計師報告注意到，中實截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之總純利約為人民幣42,000,000元。 貴集團為了進一步加強其於中國之物業發展業務，已透過中實訂立兩項協議，內容關於分別向 貴公司最終控股公司誠通控股之兩間附屬公司，以代價人民幣25,600,000元收購西安中國公司之52%股本權益，以及以代價約人民幣26,700,000元收購洛陽中國公司之全部股本權益。該等收購事項（須待完成）將增加中實之土地儲備。

中實收購事項可讓 貴集團全面控制中實，而董事認為，中實在中國市場之物業發展方面擁有專業知識及經驗。然而，董事擬中實將作為 貴集團日後拓展中國物業發展業務之平台。由於董事預期中國經濟未來將繼續高速增長，而 貴集團認為中國土地資源之價值將繼續上升，故中實收購事項將可令 貴集團盡量利用中實日後對 貴集團之任何貢獻，取得中實管理層架構之全面控制權，並就中實之任何日後融資安排提供更大彈性。

誠如從 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報注意到， 貴集團之營業額主要來自融城之銷售收入。根據通函附錄二所載關於中實之會計師報告，截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度融城向中實貢獻之純利分別約為港幣7,100,000元及港幣40,300,000元。

## 聯昌國際函件

基於前述者，吾等認為，訂立中實收購事項與 貴公司之業務範疇相符一致，且可讓 貴公司借此機會增持其於中實之股權。因此，吾等認為訂立中實收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 中實代價

#### 釐定基準

在下文所述調整之規限下，中國誠通地產就中實收購事項應付予中實賣方之代價為人民幣24,000,000元（「中實代價」）（可予調整），並將以內部資源中之現金支付，而主要付款條款如下：

- (a) 人民幣16,800,000元（即代價之70%）須於簽訂中實收購協議當日起計7日內（即二零零七年四月二日或之前）支付；及
- (b) 按代價毋須調整之基準，人民幣7,200,000元（即代價之30%）須於發佈中實經審核賬目當日起計45日內支付。

董事確認，中實代價乃經中實收購協議各訂約方按公平原則釐定，並已參考中實之註冊資本人民幣80,000,000元。

根據通函附錄二所載關於中實之會計師報告，中實於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值（「資產淨值」）約為人民幣80,700,000元。根據中實於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值（經就參考獨立估值師（「獨立估值師」）S.H. NG & Co., LTD.對融城未售商住單位及車位之估值（「估值」）所得出之估值盈餘約人民幣3,500,000元而作出調整），中實代價較中實於二零零六年十二月三十一日之未經審核經調整資產淨值應佔之30%權益（「經調整資產淨值」）約人民幣25,300,000元折讓約4.96%。

誠如從通函附錄四所載之估值報告所注意到，於進行估值時，融城未售商住單位及車位已由獨立估值師按公開市場基準並參考可比較市場交易而進行估值。吾等獲獨立估值師告知，鑑於未售商住單位及車位之詳情，上述估值方法常用於達致估值。由於中實主

## 聯昌國際函件

要從事物業發展及投資，市場慣例通常會按物業公司之資產基礎對物業公司作出評估，吾等認為參考中實之經調整資產淨值而釐定中實代價之公平性確屬恰當。

### 調整

根據中實收購協議，中實賣方及中國誠通地產將共同促使負責審核中實經審核賬目之核數師向各方提供中實經審核賬目。中實經審核賬目將包括融城截至二零零七年十二月三十一日止期間之損益表及其於二零零七年十二月三十一日之資產負債表（經就未售單位之重值而作出調整，如有）。倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利有別於人民幣40,000,000元（經董事參考融資項目之估計總溢利而釐定），則中實代價將予調整（「代價調整」）。

吾等注意到倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利相等於人民幣40,000,000元，則將不會對中實代價作整。倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利金額多於人民幣40,000,000元，則中實代價將按該金額超出人民幣40,000,000元之數額上調30%，惟最多以人民幣3,000,000元為限。倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利金額少於人民幣40,000,000元，則中實代價將按該金額與人民幣40,000,000元兩者之間的差額減少30%。倘中實經審核賬目列有除稅後虧損，則中實代價將按該金額與人民幣40,000,000元之絕對值減少30%。

誠如 貴公司告知，中實主要過去三年主要從事融城發展項目。誠如通函附錄二所載關於中實之會計師報告，中實截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之總純利約為人民幣42,000,000元，主要來自融城之溢利貢獻。代價調整將計及融城截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔之任何溢利或虧損。由於倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利少於人民幣40,000,000元，上調最多以人民幣3,000,000元為限，而下調則無設定限額，吾等認為代價調整整體上乃屬公平合理。

### 意見

經考慮上述考慮因素後，吾等認為中實代價（經就代價調整作出調整，如有必要）對 貴公司及 貴公司之獨立股東而言誠屬公平合理。

## 可能造成之財務影響

### 資產淨值及盈利

於中實收購事項完成後，中實將成為 貴公司擁有100%間接權益之附屬公司。當把中實代人民幣24,000,000元（計及代價調整前）與於二零零六年十二月三十一日應佔中實經調整資產淨值30%應佔權益約人民幣25,300,000元作出比較時，中實收購事項對股東應佔權益應無重大影響。

### 營運資金

誠如 貴公司告知，中實代價人民幣24,000,000元將以 貴集團之內部資源提供資金。根據 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報， 貴公司之現金儲備約為117,400,000港元。吾等亦從 貴公司日期為二零零七年三月一日之通函注意到， 貴公司藉供股所得之款項淨額約80%（即194,000,000港元）將用於香港及中國之投資機會，包括 貴集團於中國之物業發展業務。基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為中實收購將不會對 貴集團之現金狀況構成重大不利影響。

### 推薦意見

考慮到上述背景及理由、中實代價及中實收購事項之可能財務影響後，吾等認為中實收購事項為公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准中實收購事項之普通決議案。

此致

中國誠通發展集團有限公司

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

二零零七年五月十八日

## 財務業績概要

以下載列截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合損益表及財政狀況概要，乃摘錄自本集團於各有關年度之年報。本集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之年報所載之核數師報告乃為無保留意見。

	本集團之業績		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列) (附註)
營業額			
持續經營業務	247,263	114,053	36
已終止經營業務	44,151	139,719	210,956
	<u>291,414</u>	<u>253,772</u>	<u>210,992</u>
除稅前溢利(虧損)	41,916	(18,846)	106,814
稅項(支出)抵免	<u>(17,424)</u>	<u>(3,359)</u>	<u>4,210</u>
年內持續經營業務溢利(虧損)	24,492	(22,205)	111,024
年內已終止經營業務溢利(虧損)	(1,853)	(31,480)	(16,883)
年內溢利(虧損)	22,639	(53,685)	94,141
少數股東權益	(6,686)	7,688	5,573
本公司股東應佔溢利(虧損)	<u>15,953</u>	<u>(45,997)</u>	<u>99,714</u>
股息及分派總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息及分派	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損)			
持續及已終止經營業務			
— 基本	0.88港仙	(2.73)港仙	5.91港仙
— 攤薄	0.88港仙	不適用	5.90港仙
持續經營業務：			
— 基本	0.98港仙	(0.86)港仙	6.58港仙
— 攤薄	0.98港仙	不適用	6.57港仙

附註：由於本集團於二零零六年終止經營水泥貿易及製造業務及貨品貿易業務，故截至二零零四年十二月三十一日止年度綜合業績中若干金額已予重列，以與截至二零零六年十二月三十一日止年度之呈列方式一致。

	本集團之資產及負債		
	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	529,759	694,132	628,506
減：			
負債總額	(128,704)	(408,800)	(296,125)
少數股東權益	(28,243)	(32,266)	(39,362)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
本公司股東應佔資產淨值總額	<u>372,812</u>	<u>253,066</u>	<u>293,019</u>

## 經審核綜合財務報表

以下為截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，乃摘錄自本集團之二零零六年年報：

## 綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	5	247,263	114,053
銷售成本		(185,444)	(102,351)
毛利		61,819	11,702
其他收益	6	9,123	6,940
銷售費用		(6,655)	(5,457)
行政費用		(19,722)	(23,322)
投資物業之公平值減少	15	(1,782)	—
法律索償撥備	26	—	(8,698)
融資成本	7	(140)	(10)
應佔聯營公司業績		1	(1)
應佔共同控制實體業績		(728)	—
除稅前溢利(虧損)		41,916	(18,846)
稅項	8	(17,424)	(3,359)
年內持續經營業務之溢利(虧損)		24,492	(22,205)
已終止經營業務			
年內已終止經營業務虧損	9	(1,853)	(31,480)
年內溢利(虧損)	10	<u>22,639</u>	<u>(53,685)</u>
應佔：			
本公司股東		15,953	(45,997)
少數股東權益		6,686	(7,688)
		<u>22,639</u>	<u>(53,685)</u>
每股盈利(虧損)	12		
持續及已終止經營業務			
— 基本		<u>0.88港仙</u>	<u>(2.73)港仙</u>
— 攤薄		<u>0.88港仙</u>	<u>不適用</u>
持續經營業務			
— 基本		<u>0.98港仙</u>	<u>(0.86)港仙</u>
— 攤薄		<u>0.98港仙</u>	<u>不適用</u>



## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,404	55,650
投資物業	15	45,000	86,400
於聯營公司之權益	17	264	263
應收聯營公司款項	17	148,605	—
於共同控制實體之權益	18	99,740	—
		<u>295,013</u>	<u>142,313</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	—	4,536
持作銷售之物業		50,415	230,162
貿易及其他應收款項	20	7,769	31,784
應收票據		—	144
可收回稅項		—	2,414
應收一間附屬公司之少數 股東款項	21	—	1,359
應收關連公司款項	22	4,507	5,282
受限制之銀行結存	23	4,200	—
銀行結存及現金	24	117,372	115,058
		<u>184,263</u>	<u>390,739</u>
分類為持作銷售之資產	9	<u>50,483</u>	<u>161,080</u>
		<u>234,746</u>	<u>551,819</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	59,470	128,391
出售物業之已收按金		1,055	189,435
法律索償撥備	26	—	41,490
關連公司貸款	27	—	15,000
應付一間附屬公司之少數 股東款項	28	3,978	3,978
應付稅項		17,347	—
無抵押其他貸款	29	7,196	7,196
有抵押其他貸款	30	—	17,616
		<u>89,046</u>	<u>403,106</u>
分類為持作銷售資產相關之負債	9	<u>35,721</u>	<u>—</u>
		<u>124,767</u>	<u>403,106</u>
流動資產淨值		<u>109,979</u>	<u>148,713</u>
總資產減流動負債		<u>404,992</u>	<u>291,026</u>

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項	31	<u>3,937</u>	<u>5,694</u>
資產淨值		<u><u>401,055</u></u>	<u><u>285,332</u></u>
股本及儲備			
股本	33	202,350	168,710
儲備		<u>170,462</u>	<u>84,356</u>
本公司股東應佔之權益		372,812	253,066
少數股東權益		<u>28,243</u>	<u>32,266</u>
		<u><u>401,055</u></u>	<u><u>285,332</u></u>

## 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	882	61
於附屬公司之權益	16	1	1
應收集團聯營公司款項	17	517	—
		<u>1,400</u>	<u>62</u>
流動資產			
其他應收款項		1,258	621
應收附屬公司款項	32	311,785	260,548
銀行結存及現金		133	227
		<u>313,176</u>	<u>261,396</u>
分類為持作銷售之資產	9	—	517
		<u>313,176</u>	<u>261,913</u>
流動負債			
其他應付款項		7,062	6,081
應付附屬公司款項	32	57,317	81,739
		<u>64,379</u>	<u>87,820</u>
流動資產淨值		<u>248,797</u>	<u>174,093</u>
		<u>250,197</u>	<u>174,155</u>
股本及儲備			
股本	33	202,350	168,710
儲備	35	47,847	5,445
		<u>250,197</u>	<u>174,155</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	本公司股東應佔			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
				股本儲備 港幣千元 (附註)	匯兌儲備 港幣千元	法定盈餘 港幣千元					
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
直接於股本確認之匯兌調整	—	—	—	—	1,652	—	—	—	1,652	592	2,244
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(45,997)	(45,997)	(7,688)	(53,685)
年內確認之總收入(開支)	—	—	—	—	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
匯兌調整	—	—	—	—	4,813	—	—	—	4,813	1,247	6,060
分佔直接於股本確認 之共同控制實體 股本變動	—	—	—	—	(111)	—	—	—	(111)	—	(111)
直接於股本確認之 收入淨額	—	—	—	—	4,702	—	—	—	4,702	1,247	5,949
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	15,953	15,953	6,686	22,639
年內確認之總收入	—	—	—	—	4,702	—	—	15,953	20,655	7,933	28,588
削減股本(附註)	—	(939,273)	—	965	—	—	—	938,308	—	—	—
發行新股份	33,200	66,400	—	—	—	—	—	—	99,600	—	99,600
發行新股份應佔之 交易成本	—	(694)	—	(965)	—	—	—	—	(1,659)	—	(1,659)
於購股權獲行使時 發行股份	440	1,439	—	—	—	—	(729)	—	1,150	—	1,150
已沒收購股權	—	—	—	—	—	—	(916)	916	—	—	—
已付一間附屬公司 少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,956)	(11,956)
二零零六年十二月三十一日	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055

附註：於二零零六年六月二十日，香港特別行政區高等法院（「高等法院」）作出頒令（「法令」），確認撤銷本公司於二零零四年十二月三十一日之股份溢價賬全部進賬額以及抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損（「削減股本」）。法令訂明於削減股本後，本公司須設立金額約為港幣965,000元（相當於削減股本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。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，特殊股本儲備已用作抵銷發行新股份應佔之交易成本。

## 綜合現金流動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
除稅前溢利(虧損)	40,063	(50,314)
就以下項目調整：		
利息收入	(2,889)	(1,882)
利息開支	1,210	1,407
法律索償撥備增加	—	8,698
應佔聯營公司業績	(1)	1
應佔共同控制實體業績	728	—
就已授出購股權確認之開支	—	4,392
出售物業、廠房及設備之虧損	4,811	1,009
物業、廠房及設備折舊	3,524	3,217
投資物業公平值減少	1,782	—
物業、廠房及設備已確認減值虧損	7,840	23,781
豁免有抵押其他貸款及利息之收益	(14,842)	—
未計營運資金變動前經營現金流量	42,226	(9,691)
存貨(增加)減少	(655)	4,578
發展中物業增加	—	(6,888)
持作銷售物業減少	179,747	—
貿易及其他應收款項減少(增加)	17,409	(12,793)
應收票據(增加)減少	(856)	695
應收一間附屬公司之少數股東款項增加	(57)	(22)
貿易及其他應付款項減少	(37,778)	(20,986)
物業銷售收取之按金(減少)增加	(188,380)	170,279
經營業務產生之現金流量	11,656	125,172
退回(已付)香港利得稅	284	(298)
已付中國企業所得稅	—	(6,398)
經營活動產生之現金流量淨額	11,940	118,476
投資活動產生之現金流量		
收購於共同控制實體之投資	(26,594)	—
向共同控制實體注資	(71,580)	—
受限制銀行結存增加	(4,200)	—
償還(墊付)關連公司款項	775	(262)
出售物業、廠房及設備所得款項	6,097	2,551
添置物業、廠房及設備	(1,244)	(7,830)
獲償還應收聯營公司款項	12,475	13,752
已收利息	2,889	2,502
投資活動(耗用)產生之現金淨額	(81,382)	10,713

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
融資活動產生之現金流量		
已付一間附屬公司之少數股東之股息	(11,956)	—
發行新股份之所得款項(扣除開支)	99,091	—
償還關連公司貸款	(15,000)	—
償還銀行貸款	—	(94,300)
已付利息	(140)	(5,583)
	<hr/>	<hr/>
融資活動產生(耗用)之現金淨額	71,995	(99,883)
	<hr/>	<hr/>
現金及等同現金項目增加淨額	2,553	29,306
於年初之現金及等同現金項目	115,058	86,082
外幣匯率變動影響	928	(330)
	<hr/>	<hr/>
於年末之現金及等同現金項目， 代表銀行結存及現金	<u>118,539</u>	<u>115,058</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零零六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第16項。

財務報告以港幣呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣。本公司採用港幣作為呈列貨幣，是基於本公司為一家在香港註冊成立及其股份於聯交所上市之公司。

### 2. 應用香港財務報告準則

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

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

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營業務分類 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹 經濟體中之財務報告採用重列法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫務 股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對二零零九年一月一日或以後起計之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對二零零六年三月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對二零零六年五月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>5</sup> 對二零零六年六月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>6</sup> 對二零零六年十一月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>7</sup> 對二零零七年三月一日或之後起計之年度期間生效。

<sup>8</sup> 對二零零八年一月一日或之後起計之年度期間生效。



### 3. 主要會計政策

除投資物業按下文所載之主要會計政策闡釋以公平價值計算外，本綜合財務報告已按歷史成本常規為基礎而編製。

綜合財務報告已根據香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及本公司所控制實體（其附屬公司）之財務報告。倘本公司有權力監管一個實體之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

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

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

本集團內各公司之間一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時對銷。

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

#### 收益之確認

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

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉換之時確認。

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

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

在以上條件達成前收取買家之按金記錄為流動負債中之物業銷售收取之按金。

租金收入包括根據經營租約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

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。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於有關損益產生期內之損益表確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

在建工程於完工及達致其擬定用途後，方進行折舊。

物業、廠房及設備（在建工程除外）之成本撇銷是以直線法及已考慮其估算殘值後於其估計可使用年期計算提撥折舊。主要年率如下：

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

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、廠房及設備不再確認。因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本綜合財務報告；惟若投資劃分為持有作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止業務的非流動資產」入賬。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後集團應佔聯營公司損益和權益的變動，扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內列賬。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進一步虧損。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。

### 於一間共同控制實體之投資

共同控制實體之業績及資產及負債採用權益會計法納入本綜合財務報告。按照權益法，於共同控制實體的投資是按成本及於收購後集團應佔共同控制實體損益和權益的變動，扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於共同控制實體應佔的權益（包括會構成集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益），集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於集團須受法律或約束性責任或代共同控制實體支付額外款項。

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

### 持有作出售之非流動資產

倘非流動資產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扣減銷售成本計算（以較低者為準）。

### 存貨

存貨仍以成本與可變現價值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

### 持作銷售物業

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

### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生時即於損益表中確認。

### 資產減值

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。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損（如有）。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

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

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（現金產生單位）賬面值減至其可收回款額。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資產（或現金產生單位）如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

## 稅項

利得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

## 外幣

於編製每間個別集團實體的財務報告時，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兌差異，於其產生期間在損益賬內確認。

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（即港元），而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。除非匯率在期內出現大幅波動，則在此情況下，以交易日當時之匯率換算，產生的匯兌差異確認為一個股本的獨立構成部份（匯兌儲備）。該匯兌差異於該境外業務被出售期間於損益賬內確認。

### 經營租約

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

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

#### 本集團作為承租人

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

### 金融工具

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

#### 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、銀行結存、應收票據、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。

#### 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、一間關聯公司貸款、應付少數股東款項及其他借貸，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。

#### 終止確認

若從資產收取現金流量之約定權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額，將於損益內確認。

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

#### 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。

## 以股份為基礎之付款

### 按股本結算以股份為基礎之付款

#### 授予購股權計劃參加者之購股權

於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使後才確認該等購股權之財務影響。就於二零零五年一月一日前授出之購股權而言，本集團並無根據相關之過渡性條文，對於二零零二年十一月七日或以前授出之購股權及於二零零二年十一月七日以後授出而於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日以後授出而並未於二零零五年一月一日歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。

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

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

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權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轉入保留溢利。

## 4. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結存、應收票據、應收一名少數股東／一間聯營公司／關聯公司款項、貿易及其他應付款項、一間關聯公司貸款、應付少數股東款項及其他借貸。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，當預計可能會出現重大利率風險時，會考慮實行適當措施。

### 信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及應收一間聯營公司之款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零六年十二月三十一日之債項，本集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為綜合資產負債表內列示該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層於每個結算日檢討每宗個別貿易債項及應收聯營公司款項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本公司董事會認為本集團之信貸風險已大幅降低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手是具備高信貸評級之銀行。

本集團之信貸風險分散於多個交易對手和客戶，故此本集團並無承受信貸集中風險。

## 5. 分類資料

## 業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資及物業發展。此四項業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內，本集團已終止經營貨品貿易業務，並已簽訂一項協議以轉換本集團於水泥貿易及製造業務之所有權益（見附註第9項）。因此，水泥貿易及製造及貨品貿易之業務已分類為已終止經營業務。有關本集團業務之分類資料呈列如下：

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零六年十二月 三十一日止年度									
營業額									
分類營業額	125	247,138	—	247,263	44,151	—	—	44,151	291,414
業績									
分類業績	(787)	54,539	—	53,752	(15,617)	(13)	—	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業績	—	—	1	1	—	—	—	—	1
應佔共同控制實體 業績	—	(728)	—	(728)	—	—	—	—	(728)
未分配其他收益	—	—	6,241	6,241	—	—	14,849	14,849	21,090
未分配企業開支	—	—	(17,210)	(17,210)	—	—	(2)	(2)	(17,212)
融資成本	—	—	—	(140)	—	—	—	(1,070)	(1,210)
除稅前溢利（虧損）				41,916				(1,853)	40,063
稅項				(17,424)				—	(17,424)
年內溢利（虧損）				24,492				(1,853)	22,639
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	—	211	1,244
物業、廠房及設備之 減值虧損	—	—	—	—	(7,840)	—	—	(7,840)	(7,840)
物業、廠房及設備之折舊	—	(104)	(278)	(382)	(3,142)	—	—	(3,142)	(3,524)
投資物業公平值減少	(1,782)	—	—	(1,782)	—	—	—	—	(1,782)
出售物業、廠房及設備 之虧損	—	—	(766)	(766)	(4,045)	—	—	(4,045)	(4,811)



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

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零五年十二月三十一日止年度									
營業額									
分類營業額	—	114,053	—	114,053	46,458	93,261	—	139,719	253,772
業績									
分類業績	(10,286)	7,014	—	(3,272)	(30,070)	3	—	(30,067)	(33,339)
應佔聯營公司業績	—	—	(1)	(1)	—	—	—	—	(1)
未分配其他收益	—	—	3,407	3,407	—	—	5	5	3,412
未分配企業開支	—	—	(18,970)	(18,970)	—	—	(9)	(9)	(18,979)
融資成本	—	—	—	(10)	—	—	—	(1,397)	(1,407)
除稅前虧損	—	—	—	(18,846)	—	—	—	(31,468)	(50,314)
稅項	—	—	—	(3,359)	—	—	—	(12)	(3,371)
年內虧損	—	—	—	(22,205)	—	—	—	(31,480)	(53,685)
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	97	2	99	7,731	—	—	7,731	7,830
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	—	—	(23,781)	—	—	(23,781)	(23,781)
物業、廠房及設備之折舊	—	(90)	(273)	(363)	(2,854)	—	—	(2,854)	(3,217)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(23)	—	(23)	(986)	—	—	(986)	(1,009)
法律索償撥備	(8,698)	—	—	(8,698)	—	—	—	—	(8,698)
以股分為基礎之付款	—	—	(4,392)	(4,392)	—	—	—	—	(4,392)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	
二零零五年十二月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	84,870	332,453	62,260	601	480,184
於聯營公司之權益					263
未分配企業資產					213,685
綜合資產總值					<u>694,132</u>
負債					
分類負債	(48,968)	(251,893)	(30,605)	(8)	(331,474)
未分配企業負債					(77,326)
綜合負債總額					<u>(408,800)</u>

## 地區分類

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

	按地區市場 呈列之營業額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中國大陸	291,414	160,511
香港	—	93,261
	<u>291,414</u>	<u>253,772</u>

分類資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產所在地區之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類資產之賬面值		
中國大陸	217,932	479,583
香港	546	601
	<u>218,478</u>	<u>480,184</u>
添置物業、廠房及設備		
中國大陸	289	7,828
香港	955	2
	<u>1,244</u>	<u>7,830</u>

## 6. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
證券交易收益	1,486	508
利息收入	2,882	1,877
往年法律索償超額撥備	1,028	—
租金收入	912	913
離任董事及員工放棄薪酬之收益	—	1,117
其他	2,815	2,525
	<u>9,123</u>	<u>6,940</u>

## 7. 融資成本

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

## 8. 稅項

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

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項支出包括：						
本期稅項：						
中國	19,465	3,334	—	—	19,465	3,334
過往年度撥備 (過剩) 不足：						
香港	(284)	285	—	12	(284)	297
中國	—	645	—	—	—	645
	<u>(284)</u>	<u>930</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>(284)</u>	<u>942</u>
遞延稅項 (附註第31項)	19,181	4,264	—	12	19,181	4,276
	<u>(1,757)</u>	<u>(905)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,757)</u>	<u>(905)</u>
本年度稅項支出	<u>17,424</u>	<u>3,359</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>17,424</u>	<u>3,371</u>

稅項對賬表載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)		
持續經營業務	41,916	(18,846)
已終止經營業務	(1,853)	(31,468)
	<u>40,063</u>	<u>(50,314)</u>
按中國企業所得稅率33%(二零零五年:24%)		
計算之當地稅項	13,221	(12,076)
不可扣稅開支之稅務影響	5,585	7,979
毋須課稅收入之稅務影響	(1,518)	(444)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,460	5,690
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(5,040)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	—	1,280
過往年度撥備(過剩)不足	(284)	942
年度稅項支出	<u>17,424</u>	<u>3,371</u>

由於本集團的主要溢利單位所在地區之當地稅率為33%，故當地稅率於本年內由24%變為33%。

## 9. 已終止經營業務

### 已終止之貨品貿易業務

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

於兩個年度，貨品貿易業務現金流量對本集團之影響並不重大。

### 計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益

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

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

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

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

於本年度，已包括於綜合損益表內之貨品貿易以及水泥貿易及製造業務之業績如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內已終止經營業務之虧損		
營業額	44,151	139,719
其他收益	1,003	489
豁免有抵押其他貸款及利息之收益 (附註第30項)	14,842	—
銷售成本	(41,913)	(140,836)
銷售費用	(1,051)	(1,129)
行政開支	(17,815)	(28,314)
融資成本	(1,070)	(1,397)
稅項	—	(12)
	<hr/>	<hr/>
年內已終止經營業務之虧損	(1,853)	(31,480)
	<hr/>	<hr/>
年內已終止經營業務之現金流量		
經營活動產生之現金流量淨額	(4,670)	5,373
投資活動產生之現金流量淨額	5,699	(5,180)
融資活動產生之現金流量淨額	—	(1,397)
外幣匯率變動影響	(228)	45
	<hr/>	<hr/>
現金流量淨額	801	(1,159)
	<hr/>	<hr/>

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

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

### 不履行出售一家聯營公司之計劃

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

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

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

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

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

## 10. 年內溢利(虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內溢利(虧損)已扣除：						
核數師酬金						
本年度	1,530	1,550	—	—	1,530	1,550
過往年度撥備過剩	(28)	(120)	—	—	(28)	(120)
	<u>1,502</u>	<u>1,430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,502</u>	<u>1,430</u>
物業、廠房及設備之折舊	382	273	3,142	2,854	3,524	3,127
物業、廠房及設備之減值虧損 (計入行政開支)	—	—	7,840	23,781	7,840	23,781
出售物業、廠房及設備 之虧損	766	23	4,045	986	4,811	1,009
租賃物業之最低租金付款	2,108	1,610	74	—	2,182	1,610
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	250	297	777	1,261	1,027	1,558
其他員工成本 (包括董事酬金)	8,024	12,648	3,120	4,696	11,144	17,344
確認為開支之存貨成本	185,444	102,351	41,913	140,836	227,357	243,187
及計入：						
投資物業之租金總收入 減去少數支出	912	913	309	96	1,221	1,009
利息收入，不包括特別借貸 之臨時投資利息收入 港幣零元(二零零五年： 港幣620,000元)，該等 利息已撥作發展中 物業之資本	2,882	1,877	7	5	2,889	1,882
豁免有抵押其他貸款 及利息之收益 (附註第30項)	—	—	14,842	—	14,842	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,842</u>	<u>—</u>	<u>14,842</u>	<u>—</u>



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

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

## 11. 董事及高級管理層酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付十名（二零零五年：十一名）董事之酬金如下：

	鄺鎮華 (於 二零零六年 二月十日										二零零六年 總計 港幣千元
	張國通	辭任)	王洪信	徐震	馬正武	顧來雲	洪水坤	龔志強	徐耀華	勞有安	
	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	940	283	630	240	360	507	240	360	360	240	4,160
退休福利計劃供款	35	11	20	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	<u>975</u>	<u>294</u>	<u>650</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>507</u>	<u>240</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>240</u>	<u>4,226</u>

	鄺鎮華 (於 二零零六年 二月十日										二零零五年 總計 港幣千元	
	張國通	辭任)	王洪信	徐震	馬正武	顧來雲	洪水坤	龔志強	徐耀華	勞有安		陳勝杰
	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	360	360	180	60	4,955
退休福利計劃供款	51	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	131
以股份為基礎之付款	402	402	—	22	43	282	43	—	—	—	—	1,194
總酬金	<u>1,471</u>	<u>2,092</u>	<u>465</u>	<u>204</u>	<u>283</u>	<u>522</u>	<u>283</u>	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>180</u>	<u>60</u>	<u>6,280</u>

## (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，兩名（二零零五年：兩名）為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘三名（二零零五年：三名）人士之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他福利	2,062	1,557
退休福利計劃供款	103	78
	<u>2,165</u>	<u>1,635</u>

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>

## 12. 每股盈利（虧損）

## 持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

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

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

## 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

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

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利（虧損）詳述者相同。

## 已終止經營業務

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

## 13. 退休福利計劃

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

截至二零零六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1,027,000元（二零零五年：港幣1,558,000元）。

## 14. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零零五年一月一日	78,156	78,520	13,303	4,302	20,073	194,354
貨幣調整	1,266	1,416	12	61	362	3,117
添置	3,023	434	111	—	4,262	7,830
轉撥	14,237	10,460	—	—	(24,697)	—
出售	(9,303)	(640)	(26)	(782)	—	(10,751)
於二零零五年十二月三十一日	87,379	90,190	13,400	3,581	—	194,550
貨幣調整	2,512	2,899	33	88	—	5,532
添置	196	15	1,033	—	—	1,244
出售	(53,289)	(46,965)	(1,534)	(1,087)	—	(102,875)
重新分類為持作出售	(36,798)	(46,139)	(681)	(1,314)	—	(84,932)
於二零零六年十二月三十一日	—	—	12,251	1,268	—	13,519
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零五年一月一日	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
貨幣調整	1,014	2,533	24	76	—	3,647
年內撥備	1,289	1,625	411	199	—	3,524
出售時抵銷	(44,686)	(45,458)	(742)	(1,081)	—	(91,967)
於損益表確認之減值虧損	4,390	3,450	—	—	—	7,840
重新分類為持作出售	(5,425)	(42,544)	(558)	(1,302)	—	(49,829)
於二零零六年十二月三十一日	—	—	11,055	1,060	—	12,115
<b>賬面淨值</b>						
於二零零六年十二月三十一日	—	—	1,196	208	—	1,404
於二零零五年十二月三十一日	43,961	9,796	1,480	413	—	55,650

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（分類為持作出售資產）賬面淨值為港幣31,373,000元（二零零五年：港幣43,961,000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。

若干計入分類為持作出售資產總賬面淨值為港幣3,595,000元（二零零五年：港幣9,378,000元）之廠房與機器已作抵押，作為本集團其他貸款之抵押品（附註第30項）。

本公司董事於年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，因而經已就該等樓宇、廠房及設備確認全數減值虧損分別約港幣4,390,000元（二零零五年：港幣9,166,000元）及港幣3,450,000元（二零零五年：港幣14,615,000元）。

#### 本公司

	傢俬及設備 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日及二零零六年一月一日	353
添置	934
出售	(353)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	934
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於二零零五年一月一日	266
年內撥備	26
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	292
年內撥備	65
出售	(305)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	52
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	882
	<hr/> <hr/>
於二零零五年十二月三十一日	61
	<hr/> <hr/>

## 15. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
公平值		
年初	86,400	84,870
投資物業轉撥(附註)	(41,490)	—
公平值減少	(1,782)	—
貨幣調整	1,872	1,530
	<u>45,000</u>	<u>86,400</u>
年末	<u>45,000</u>	<u>86,400</u>
按租約年期及地區分析:		
位於中國內地之中期批租物業	<u>45,000</u>	<u>86,400</u>

附註：年內一部分投資物業轉讓予一項法律索償之原訴人。有關詳情載於附註第26項。

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師吳世熙產業測量已按其於二零零六年十二月三十一日所進行估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平價值。吳世熙產業測量為香港測量師學會會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業之經驗。該估值與國際估值準則相符，乃參考類似物業成交價之市場例證進行。

本集團所有以營業租約形式收取租金或以作資本增值的物業乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

## 16. 於附屬公司之權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：耗值虧損	(1,000)	(1,000)
	<u>1</u>	<u>1</u>

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立／ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股／ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
直接持有：				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
祺樂有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京 群島	1股面值1美元 之普通股	100	物業投資
間接持有：				
Boxhill Limited	英屬維爾京 群島	1股面值1美元 之普通股	100	投資控股
昌和國際有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
海南礦業	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100	投資控股
蘇州南達*	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* (「中實」)	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。

於二零零六年十二月三十一日或於本年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

## 17. 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔資產淨值	264	263
應收一間聯營公司款項	149,691	—
減：應收款項呆賬撥備	(1,086)	—
	<u>148,605</u>	<u>—</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零五年十二月三十一日，本集團應收Goodwill之款項為港幣161,080,000元（扣除呆賬撥備），並已分類為持作銷售（附註第9項）。

於二零零六年十二月三十一日，本公司應收本集團一家聯營公司之款項港幣517,000元，為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

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 %	主要業務
Goodwill	普通股	英屬維爾京群島	32	投資控股
Success Project Investments Ltd.	普通股	英屬維爾京群島	35	投資控股
CIMPOR合營公司	普通股	香港	20	無業務

於二零零五年十二月三十一日，本集團於Goodwill之權益分類為持作銷售（附註第9項）。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產淨值	754	751
本集團攤佔聯營公司資產淨額	264	263
收入	—	—
年內溢利（虧損）	3	(2)
年內本集團攤佔聯營公司溢利（虧損） （扣除稅項）	1	(1)



## 18. 於一間共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分佔資產淨值	94,846	—
收購共同控制實體之商譽	4,894	—
	<u>99,740</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日，於共同控制實體之主要投資指本公司於湖州萬港聯合置業有限公司註冊資本之50%權益。

本集團權益於共同控制實體之財務資料概要乃以權益法計量，載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產	<u>32</u>	<u>—</u>
流動資產	<u>138,727</u>	<u>—</u>
流動負債	<u>(43,913)</u>	<u>—</u>
收入	<u>57</u>	<u>—</u>
開支	<u>(785)</u>	<u>—</u>

## 19. 存貨

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原料	3,120	3,540
製成品	<u>2,071</u>	<u>996</u>
	5,191	4,536
分類為持作出售資產(見附註第9項)	<u>(5,191)</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>4,536</u>

## 20. 貿易及其他應收款項

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

## 貿易應收款項

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

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

本公司董事認為，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. 應收附屬公司少數股東款項

應收附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，應收附屬公司少數股東款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

## 22. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團		最大欠款額 港幣千元
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	
中國物資開發投資總公司	3,900	4,621	4,621
中國誠通香港有限公司	—	100	100
Nardu Company Limited	177	125	177
番禺福禺房地產開發有限公司	430	430	430
達洋投資有限公司	—	6	6
	<u>4,507</u>	<u>5,282</u>	

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為本公司主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之附屬公司。Nardu Company Limited、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。本公司董事會認為其於結算日之公平值與賬面值相若。

### 23. 受限制銀行結餘

根據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之預期之索償（「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之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於較早日期終止。

受限制銀行結餘以市場利率每年介乎2.44厘至2.79厘計息。本公司董事認為該受限制銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

### 24. 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以市場利率計息之短期銀行存款。本公司董事認為，銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

銀行結餘按介乎2.50厘及3.24厘之市場年利率計息。

現金及銀行結餘半數以人民幣（「人民幣」）列值，人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣之匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

## 25. 貿易及其他應付款項

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

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

本公司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。

## 26. 法律索償撥備

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

原告人於二零零五年十二月三十一日向本公司全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 提出呈請，尋求頒令 (其中包括) 轉讓本集團兩項投資物業予原告人，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並非本集團之成員公司) 從原告人購入。Merry World為物業A及物業C於中國的註冊擁有人。原告人指 (其中包括) Merry World未能就購買物業A及物業C付款。

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

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

## 27. 關連公司貸款

款項指本公司一名主要股東之控股公司提供之貸款，為無抵押及免息。本公司已於二零零六年八月三十一日悉數償還該貸款。本公司董事認為其於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

## 28. 應付一間附屬公司少數股東之款項

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

## 29. 其他貸款，無抵押

第三者提供之其他貸款均為無抵押、須按要求償還及免息，惟不包括港幣3,600,000元（二零零五年：港幣3,600,000元）之貸款，該筆貸款乃按當時市場之利率計息。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

## 30. 其他貸款，有抵押

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內到期之其他有抵押貸款	9,000	17,616
列入與分類為持作銷售資產相關之負債 (見附註第9項)	(9,000)	—
	<u>—</u>	<u>17,616</u>

其他有抵押貸款指中國信達資產管理公司（「信達」）向本集團擁有71%權益之附屬公司蘇州南達提供之貸款。根據信達及蘇州南達於二零零六年十二月三十一日訂立之債務重組協議，信達不可撤回地同意將該貸款重組為人民幣9,000,000元（相當於港幣9,000,000元）（「重組數額」）之貸款。港幣14,842,000元之數額已於綜合損益表中確認，該數額即原訂本金額港幣17,616,000元連同應計貸款利息港幣6,226,000元與重組數額之間之差額。本集團已於二零零七年二月十四日悉數清償重組數額。

有關其他貸款之抵押詳情載列於附註第14項內。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之其他有抵押貸款以固定年利率7.56厘計息。

## 31. 遞延稅項

## 本集團

於兩年期內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	重估物業	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於年初	5,694	6,599
於年內計入收入	(1,757)	(905)
於年終	<u>3,937</u>	<u>5,694</u>

本集團未於財務報告確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項虧損	(119,605)	(118,331)
資產之減值虧損及撥備	(67,130)	(76,678)
	<u>(186,735)</u>	<u>(195,009)</u>

鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。於二零零六年十二月三十一日，計入未確認稅項虧損之虧損為約港幣9,283,000元（二零零五年：港幣24,533,000元），將於二零一零年到期。該等稅項虧損可無限期結轉。

## 本公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣67,773,000元（二零零五年：港幣55,379,000元）。鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

## 32. 應收／應付附屬公司款項

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

## 33. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股				
法定：				
於二零零五年一月一日、 二零零五年十二月 三十一日及二零零六年 十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於二零零五年一月一日 及二零零五年十二月 三十一日	1,687,105	168,710	1,687,105	168,710
發行新股份	332,000	33,200	—	—
行使購股權	4,400	440	—	—
於二零零六年十二月 三十一日	2,023,505	202,350	1,687,105	168,710

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

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

有關配售事項及認購事項之詳情載列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內。

於年內發行之所有股份於各方面與其他股份享有同等權益。

## 34. 購股權計劃

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

計劃的詳情如下：

## (i) 目的

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

(ii) 參與者

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

(iii) 股份數目上限

(a) 30% 上限

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

(b) 10% 上限

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

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

(iv) 每位參與者可獲授購股權上限

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

(v) 股份價格

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

(vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納授予購股權之要約時須將其填妥及簽署之接納表格連同港幣1元之款項送交本公司之註冊辦事處。



## (vii) 行使期

購股權可按本公司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%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬，剩餘之50%購股權於接納要約日期起計二十四個月內歸屬。

(2) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權之歸屬期如下：

100%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬。

## (ix) 計劃之餘下年期

計劃為期十年，由二零零三年六月二十四日起計直至二零一三年六月二十三日為止。

## (x) 根據計劃可予發行的股份

截至二零零六年十二月三十一日，根據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5.9%。

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

授出日期	行使期	行使價 港幣元	於 二零零五年 一月一日		於 二零零六年 一月一日		於 二零零六年 十二月 三十一日		相關股份 數目		
			尚未行使	於年內 授出	於年內 失效	尚未行使	於年內 授出	於年內 失效		尚未行使	
董事	二零零四年三月八日 至 二零零五年三月九日 至 二零零九年三月八日	0.364	9,000,000	-	(2,400,000)	6,600,000	-	(1,200,000)	-	5,400,000	5,400,000
	二零零四年九月二十八日 至 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	-	(3,000,000)	-	5,000,000	5,000,000
其他僱員	二零零四年三月八日 至 二零零五年三月九日 至 二零零九年三月八日	0.364	14,000,000	-	(1,750,000)	12,250,000	-	(1,000,000)	(600,000)	10,650,000	10,650,000
	二零零四年九月二十八日 至 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	-	(1,000,000)	23,050,000	-	-	(3,800,000)	19,250,000	19,250,000
合計			<u>55,050,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,150,000)</u>	<u>49,900,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,200,000)</u>	<u>(4,400,000)</u>	<u>40,300,000</u>	<u>40,300,000</u>

於二零零六年十二月三十一日可行使之購股權數目為40,300,000份（二零零五年：49,900,000份）。

下列為根據計劃授出而於年內獲行使之購股權。

購股權類別	已行使 購股權數目	行使日期	於行使日期之 股份價格 港幣元
購股權2	2,000,000	18.8.2006	0.425
購股權1	150,000	26.9.2006	0.500
購股權1	300,000	27.9.2006	0.510
購股權2	1,800,000	27.9.2006	0.510
購股權1	150,000	29.9.2006	0.485
	<u>4,400,000</u>		

於二零零四年三月八日及二零零四年九月二十八日授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，本公司董事會認為該模式乃現存可供估計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1	購股權2
購股權於授出日期之公平值	港幣0.197元	港幣0.161元
授出日期之股價	港幣0.345元	港幣0.290元
行使價	港幣0.364元	港幣0.245元
預期波幅	79%	78%
預期年期	4	3
無風險息率	1.5%	1.5%
預期股息率	0%	0%

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

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零元（二零零五年：港幣4,392,000元）。

## 35. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第29至30頁之綜合權益變動表。

## 本公司

	股份溢價	資本	特殊	購股權儲備	累計虧損	合計
	港幣千元	贖回儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元			
於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 及二零零六年一月一日	939,273	402	—	8,711	(942,941)	5,445
年內淨虧損	—	—	—	—	(23,049)	(23,049)
削減股本	(939,273)	—	965	—	938,308	—
發行新股	66,400	—	—	—	—	66,400
發行新股應佔交易成本	(694)	—	(965)	—	—	(1,659)
行使購股權所發行之股份	1,439	—	—	(729)	—	710
沒收之購股權	—	—	—	(916)	916	—
於二零零六年十二月三十一日	<u>67,145</u>	<u>402</u>	<u>—</u>	<u>7,066</u>	<u>(26,766)</u>	<u>47,847</u>

## 36. 其他金融資產及負債之公平值

由於現金及現金等價物及應收票據於相對較短之期間內到期，故此類金融工具之賬面值與其各自之公平值相若。其他類別之金融資產及金融負債之公平值已於各相關附註中披露。

## 37. 承擔

## (a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團就於下列期間到期之租賃物業之不可解除經營租約項下之未來最低租金付款承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	1,993	1,655
第二至第四年	3,371	—
	<u>5,364</u>	<u>1,655</u>

租約協定之租期平均為四年。

於結算日，本公司並無有關租賃物業之不可解除經營租約項下承擔。

## (b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	544	1,105
第二至第五年(包括首尾兩年)	802	768
超過五年	700	864
	<u>2,046</u>	<u>2,737</u>

租約協定之租期平均為五年。

於結算日，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

## 38. 關連方交易

於年內，本集團從一間關連公司收取利息港幣18,000元(二零零五年：港幣1,183,000元)。

與關連方於各結算日之結餘載於綜合資產負債表／資產負債表及附註第17、22及27項中。

主要管理人員之酬金於附註第11項中披露。

發行股份予主要股東之詳情於附註第33項中披露。

## 39. 結算日後事項

## 建議供股

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

## 結算日後收購事項

- 於二零零七年一月十五日，本集團與中國誠通控股集團有限公司(本公司一位主要股東之控股公司)一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過其擁有70%權益之附屬公司中實，收購西安富祥房地產開發有限公司之52%股本權益，代價為人民幣25,600,000元。
- 於二零零七年一月二十九日，本集團與中國誠通控股集團有限公司(本公司一位主要股東之控股公司)一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過中實，收購洛陽關林中儲物流中心全部股本權益，代價約為人民幣26,680,000元。
- 於二零零七年三月二十七日，本集團與中實之少數股東訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣24,000,000元。

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

## 管理層討論與分析

### 本集團－二零零六年之管理層討論與分析

#### 財務業績

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣2.47億元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度上升117%。增長主要來自本集團附屬公司中實於中國北京開發的物業項目之銷售收益。本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利淨額約港幣1,600萬元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為虧損淨額約港幣4,600萬元。亦請垂注，截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損包括就法律申索作出約港幣870萬元之撥備及本集團附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）之物業、廠房及設備減值虧損約港幣2,380萬元。

#### 業務回顧

於二零零六年，本公司各項業務都取得進展。在拓展主業方面，投資了浙江省湖州項目及於二零零七年收購了西安市一個商品住宅發展項目，以提高本集團物業開發能力。特別是收購洛陽中國公司，是本集團介入本公司之最終控股股東誠通控股的土地資源開發業務的嘗試。

另外，本集團又引入國際著名的水泥企業重組蘇州南達水泥資產，有利於使本集團繼續分享中國水泥行業增長的同時，將精力集中於土地資源開發和物業發展業務。

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

#### 物業發展

##### 中實

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

截至二零零六年十二月三十一日止年度，中實從出售融城之單位及車位錄得營業額及稅前利潤分別約港幣2.52億元及港幣6,000萬元。而截至二零零五年十二月三十一日止年度，中實錄得營業額及稅前利潤分別約港幣1.19億元及港幣1,050萬元。

於二零零七年三月二十七日，本集團就收購中實之30%權益與中實賣方訂立中實收購協議。完成收購中實收購事項後，中實將成為本集團之全資附屬公司。管理層相信，此舉將令本集團可利用中實這一中國物業投資平台，加快在中國大陸的物業發展業務。應付予董事之酬金及董事應收之實物福利總額不會因中實收購事項而變動。

#### 湖州置業公司

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

#### 收購西安中國公司及洛陽中國公司

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

#### 物業投資

##### 荔灣廣場

於回顧年度內，本集團與廣州穗南房產發展有限公司訂立兩項和解協議，結束兩者之間就中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區（「物業A」）及C區

(「物業C」)之糾紛及因此而產生之訴訟。訂立該兩項和解協議讓本集團得以保留物業C之約5,370平方米商舖。該物業於二零零六年九月開始為本集團貢獻租金收入。

#### 冕業有限公司

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

#### 策略投資

蘇州南達乃本集團持71.03%權益之附屬公司，其主要從事水泥貿易及製造。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，蘇州南達的營業額約為港幣4,400萬元，較二零零五年下降約5%。於回顧年度內，虧損約港幣180萬元，而二零零五年虧損約港幣3,150萬元。本集團於二零零六年十月十二日就成立合營公司與Cimpor Inversiones SA（「Cimpor」）訂立認購及股東協議（「認購協議」）。合營公司將作為進一步發展銷售和生產水泥的公司。本集團於合營公司20%權益的投資，乃透過出讓海南礦業有限公司（其持有蘇州南達註冊資本的71.03%權益）而作出。此外，於二零零六年十月，合營公司已就收購一家在中國山東省從事水泥熟料及水泥生產的公司的60%股本權益訂立協議。現正就該協議項下的收購向山東省地方政府申請所需批文，預料該收購將於二零零七年六月三十日之前完成。

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

## 供股

於二零零七年一月九日，董事會宣佈本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價，透過發行不少於607,051,490股股份集資不少於約港幣2.003億元（扣除開支前）及透過發行不超過616,021,490股股份集資不超過約港幣2.033億元（扣除開支前），基準為於記錄日期（即二零零七年三月十九日）每持有十股現有已發行股份可獲發三股供股股份。決議案已於二零零七年三月十九日舉行的本公司股東特別大會上獲得通過。由於供股而發行的繳足股份已於二零零七年四月十八日開始買賣。本集團擬將供股所得款項淨額其中約20%用作本集團一般營運資金，而約80%則用於香港及中國大陸之日後物業發展。董事會相信供股方式籌集額外資金，讓本公司鞏固其資本基礎，同時向股東提供分享本集團增長之機會。

## 前景展望

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

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

## 重大不利變動

於最後可行日期，除中實收購事項、收購西安中國公司52%股本權益及收購洛陽中國公司全部已發行股本權益（誠如本公司日期為二零零七年三月二十二日及二零零七年四月二十五日之公佈所披露）外，據董事確認，自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之日期）以來，本集團之財政或營運狀況並無任何重大不利變動。



## 債項

於二零零七年四月三十日（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其他借貸及應付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，本集團於二零零七年四月三十日營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 營運資金

董事認為，經計及本集團經營業務所產生之現金流量及中實收購事項之估計代價後，本集團目前具備足夠營運資金，最少足以應付本通函日期起計未來12個月所需。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本於本通函附錄五「備查文件」一段所指的地點及時間內可供查閱。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

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

敬啟者：

本行於下文載列中實投資有限責任公司（「中實」）截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」），以供載入中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）日期為二零零七年五月十八日關於建議收購中實30%股本權益之通函（「通函」）。

中實為從事物業發展，其於一九九七年四月十一日在中華人民共和國（「中國」）成立。

中實截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之法定財務報表乃根據中國之適用會計原則及財務規例（「中國公認會計原則」）而編製，已由北京創紀會計師事務所有限公司審核。概無審核根據中國公認會計原則編製之中實截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表。

就本報告而言，中實之管理層已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則編製中實於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。本行已根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則對有關期間之相關財務報表作出獨立審核程序。

本行已根據香港會計師公會所頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱中實於有關期間之相關財務報表。

編製相關財務報表乃中實董事之責任。貴公司董事對通函(本報告納入其中)之內容負上責任。本行負責按中實之相關財務報表編製本報告所載之財務報告,以便就財務資料提供獨立意見,並向閣下匯報本行之意見。

本行認為,就本報告而言,財務資料真實兼公平地反映中實於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之具體狀況,以及中實截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之業績及現金流。

## 一. 財務資料

### 損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
營業額		252,181,048	118,804,784	—
銷售成本		(185,812,810)	(104,651,891)	—
毛利		66,368,238	14,152,893	—
其他收入	6	1,159,021	2,171,972	230,412
銷售開支		(6,790,944)	(5,683,894)	(4,738,107)
行政開支		(549,282)	(115,374)	(995,635)
融資成本	7	—	—	—
除稅前溢利(虧損)		60,187,033	10,525,597	(5,503,330)
稅項	8	(19,861,721)	(3,473,447)	105,958
本年度溢利/(虧損)	9	<u>40,325,312</u>	<u>7,052,150</u>	<u>(5,397,372)</u>
已付股息	11	<u>40,000,000</u>	—	—
每股盈利(虧損)	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	328,655	356,116	372,796
遞延稅項	14	—	—	105,958
		<u>328,655</u>	<u>356,116</u>	<u>478,754</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	15	—	—	173,923,352
持作出售物業		49,522,841	235,335,651	—
應收貿易賬款及 其他應收賬款	16	1,223,134	24,949,298	7,822,653
可收回稅項		—	3,295,851	—
應收—關連公司款項	17	3,900,000	4,900,000	4,900,000
銀行結存及現金	18	66,273,287	73,919,716	42,081,199
		<u>120,919,262</u>	<u>342,400,516</u>	<u>228,727,204</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及 其他應付賬款	19	22,773,133	65,065,475	35,580,416
應付—同系附屬公司 款項	20	164,785	—	—
出售物業所收按金		1,055,313	197,327,653	20,314,188
應付稅項		16,565,870	—	—
		<u>40,559,101</u>	<u>262,393,128</u>	<u>55,894,604</u>
流動資產淨值		<u>80,360,161</u>	<u>80,007,388</u>	<u>172,832,600</u>
資產總值減流動負債		80,688,816	80,363,504	173,311,354
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	21	—	—	100,000,000
資產淨值		<u>80,688,816</u>	<u>80,363,504</u>	<u>73,311,354</u>
<b>資本及儲備</b>				
註冊資本	22	80,000,000	80,000,000	80,000,000
儲備		688,816	363,504	(6,688,646)
		<u>80,688,816</u>	<u>80,363,504</u>	<u>73,311,354</u>

## 權益變動表

	註冊資本 人民幣	法定儲備 人民幣	(累計虧損)	總計 人民幣
			保留溢利 人民幣	
於二零零四年				
一月一日	80,000,000	345,494	(1,636,768)	78,708,726
年內虧損	—	—	(5,397,372)	(5,397,372)
於二零零四年				
十二月三十一日				
及二零零五年				
一月一日	80,000,000	345,494	(7,034,140)	73,311,354
年內溢利	—	—	7,052,150	7,052,150
於二零零五年				
十二月三十一日				
及二零零六年				
一月一日	80,000,000	345,494	18,010	80,363,504
年內溢利	—	—	40,325,312	40,325,312
已付股息	—	—	(40,000,000)	(40,000,000)
轉撥	—	3,611,251	(3,611,251)	—
於二零零六年				
十二月三十一日	<u>80,000,000</u>	<u>3,956,745</u>	<u>(3,267,929)</u>	<u>80,688,816</u>

根據中國法律及規例，中實須把其若干百分比之純利（誠如根據中國公認會計原則而編製之法定財務報表所報告）分配至法定儲備，而該法定公益金可就僱員共同福利用作資本開支。

根據最新近之中國法例及規例，自二零零六年一月一日起，毋須再向法定公益金作出分配，而於二零零六年一月一日之未動用結餘乃轉撥至法定盈餘儲備。

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
經營業務現金流量			
除稅前溢利(虧損)	60,187,033	10,525,597	(5,503,330)
調整：			
利息收入	(1,118,454)	(1,255,256)	(70,412)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	23,870	—
物業、廠房及設備之折舊	106,241	—	36,310
營運資金變動前之經營現金流量	59,174,820	9,294,211	(5,537,432)
發展中物業增加	—	(108,028,654)	(36,949,644)
持作出售物業減少	185,812,810	104,651,891	—
應收貿易賬款及其他			
應收賬款減少(增加)	23,726,164	(17,126,645)	(6,336,549)
應付貿易賬款及其他			
應付賬款減少(增加)	(42,292,342)	(24,752,609)	1,131,920
出售物業所收按金(減少)增加	(196,272,340)	177,013,465	20,314,188
業務所得(所用)現金流量	30,149,112	141,051,659	(27,377,517)
已付稅項	—	(6,663,340)	—
經營業務所得(所用)現金淨額	30,149,112	134,388,319	(27,377,517)
投資活動現金流量			
一 關連公司還款(墊款)	1,000,000	—	(3,363,837)
墊款予一少數股東	(1,300,000)	—	—
一少數股東之還款	1,300,000	—	—
出售非綜合附屬公司投資	—	—	7,600,000
購入物業、廠房及設備	(78,780)	(101,168)	(35,350)
所收利息	1,118,454	1,901,491	328,356
投資活動所得現金淨額	2,039,674	1,800,323	4,529,169
融資活動所得現金流量			
已付股息	(40,000,000)	—	—
已付利息	—	(4,350,125)	(5,602,083)
新造銀行貸款	—	—	100,000,000
一同系附屬公司之墊款	164,785	—	—
償還銀行貸款	—	(100,000,000)	—
償還來自一關連公司之貸款	—	—	(31,400,000)
融資活動(所用)所得現金淨額	(39,835,215)	(104,350,125)	62,997,917
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(7,646,429)	31,838,517	40,149,569
年初現金及現金等值物	73,919,716	42,081,199	1,931,630
年終現金及現金等值物			
即銀行結存及現金	66,273,287	73,919,716	42,081,199

## 二、財務報表附註

### 1. 一般資料

中實乃一間根據中國法律成立之有限責任公司。中實董事認為於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之直接控股公司為Talent Dragon Limited (一間在英屬處女群島註冊成立之公司)，並認為於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之最終控股公司為中國誠通發展集團有限公司 (一間在香港註冊成立之公司)。

中實從事物業發展業務。

財務資料及人民幣(「人民幣»)列示，而人民幣亦為中實之功能貨幣。

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」、香港財務報告準則(「香港財務報告準則»)及詮釋(以下統稱「新香港財務報告準則」)，由二零零五年一月一日、二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，中實已於整個有關期間提早貫徹地採納所有該等新訂香港財務報告準則。

中實並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。中實董事已考慮下列新訂準則、修訂及詮釋，但預計該等準則、修訂及詮釋將不會對中實之經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟之財務報告」應用重列法 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估內嵌式衍生工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務優惠安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

### 3. 主要會計政策

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

#### 收益確認

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

- 物業擁有權的絕大部分風險及回報已轉移予買方；
- 既不能保留與一般業權相若程度的持續管理，亦不能保留物業的實際控制權；
- 收益金額能可靠地計算；
- 交易的經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易所產生或將會產生的成本能可靠地計算。

符合上述準則前從買方收取之按金乃記錄為出售物業所收按金，並納入於流動負債。

財務資產的利息收入乃按時間基準，並參照未償還本金額及適用實際利率計算，而實際利率指於財務資產預期可使用年期內將估計日後現金收益貼現至該資產賬面淨值的實際比率。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備（在建工程除外）的估計可用年期，並考慮其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算，年率如下：

傢俬、裝置及設備	10%至20%
汽車	12%

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

#### 發展中物業／持作出售物業

發展中物業／持作出售物業以成本及可變現淨額，以較低者為準。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。

#### 借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產（需於一段長時免方能達致其原定用或出售者）而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘資產已大致上可作其原定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。將有待用於合資各資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入乃從所資本化之借貸成本中扣除。



所有其他借貸成本均於其產生之有關期間內於損益賬內確認。

### 資產減值

中實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。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損（如有）。倘未能估計個別資產之可收回數額，則中實估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

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

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（現金產生單位）賬面值減至其可收回款額。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資產（現金產生單位）如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

### 稅項

利得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於有關期間之應課稅溢利。應課稅溢利與損益表內之溢利不同，原因在於不包括其他年度應課稅或可扣稅之收益或開支，亦不包括免扣或扣稅項目。中實之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。倘於初步確認一項交易中的其他資產或負債（除業務合併外）產生的臨時差額對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於有足夠應課稅溢利可收回全部或部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。

### 經營租約

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

### 中實作為承租人

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

### 金融工具

當中實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。就經損益賬按公平值入賬之金融資產或金融負債之收購而言，直接產生之交易成本即時於損益表內確認。

### 金融資產

中實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、銀行結存，及應收一家關聯公司款項）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。

### 金融負債及股本

中實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予以分類。

股本工具為證明於中實之資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。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、銀行貸款及應付一家同系附屬公司款項，其後使用實際權益法按攤銷成本計量。

### 股本工具

中實發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

### 終止確認

若從資產收取現金流量之約定權利已屆滿，或金融資產已轉讓及中實已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額，將於損益內確認。

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

### 退休福利成本

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

## 4. 財務風險管理目標及政策

中實之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結存和現金、應收一家關聯公司款項、貿易及其他應付款項、銀行貸款及應付一家同系附屬公司款項。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。中實之管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

### 利率風險

中實之現金流利率風險主要和銀行結餘有關，而公平值息風險和定息銀行貸款有關。

中實現時並無任何風險對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，當預計可能會出現重大利率風險時，會考慮實行適當措施。

### 信貸風險

中實承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及應收一家關聯公司之款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零四年、二零零五年和二零零六年十二月三十一日之債項，中實就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為各份資產負債表內列示該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，中實之管理層於有關期間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撥備。就此而言，中實之董事會認為中實之信貸風險已大幅降低。

中實就應收關連方款項須承受信貸集中的風險。然而，由於中實之管理層已審閱於有關期間各結算日未清償結餘之可收回數額並認為毋須就該金額作出減值虧損，故所承受之該風險較低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手是具備高信貸評級之銀行。

中實之信貸風險分散於多個交易對手和客戶，故此中實並無承受信貸集中風險。

## 5. 業務和地區分類資料

中實從事物業發展之單一業務。由於中實之營業額及業績，以及分部資產賬面值和物業、廠房及設備添置均大部份源於或位於中國，因此並無呈列對上述各項之地區市場分析。

## 6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
利息收入	1,118,454	1,255,256	70,412
其他	40,567	916,716	160,000
	<u>1,159,021</u>	<u>2,171,972</u>	<u>230,412</u>

## 7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
須於五年內悉數償還之 銀行貸款之利息	—	4,350,125	5,602,083
減：發展中物業成本項下 資本化之數額	—	(4,350,125)	(5,602,083)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 8. 稅項

稅項支出(抵免)為按有關期間估計應評稅溢利33%計算之中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
稅項支出(抵免)包括：			
即期稅項	19,861,721	3,367,489	—
遞延稅項(附註16)	—	105,958	(105,958)
本年度稅項支出(抵免)	<u>19,861,721</u>	<u>3,473,447</u>	<u>(105,958)</u>

稅項對賬表載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
除稅前溢利(虧損)	<u>60,187,033</u>	<u>10,525,597</u>	<u>(5,503,330)</u>
適用於中實之33%稅率 不可扣稅開支之稅務影響	19,861,721	3,473,447	(1,816,099)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,710,141</u>
本年度稅項支出(抵免)	<u>19,861,721</u>	<u>3,473,447</u>	<u>(105,958)</u>

## 9. 年內溢利(虧損)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
年內溢利(虧損)已扣除：			
物業、廠房及設備之折舊	106,241	—	36,310
出售物業、廠房及設備之虧損	—	23,870	—
租賃物業之最低租金付款	246,700	—	—
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	245,604	207,449	158,775
其他員工成本(包括董事酬金)	2,267,636	172,887	88,983
總員工成本	<u>2,513,240</u>	<u>380,336</u>	<u>247,758</u>
及計入：			
利息收入，不包括特定借貸之臨時 投資利息收入人民幣零元 (二零零五年：人民幣646,235元； 二零零四年：人民幣257,944元)， 該等利息已於發展中物業資本化	<u>1,118,454</u>	<u>1,255,256</u>	<u>70,412</u>

除了上述已資本化之資本開支的利息收入外，以上所示金額乃扣除下列於發展物業項下資本化之開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
其他員工成本	—	3,457,734	1,779,658
物業、廠房及設備之折舊	—	93,978	41,316
租賃物業之最低租金付款	—	266,100	205,000

## 10. 董事酬金及五名最高薪僱員

## (i) 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
袍金	—	—	—
其他酬金	769,331	798,996	664,016
退休福利計劃供款	63,976	55,279	23,443
	<u>833,307</u>	<u>854,275</u>	<u>687,459</u>

## (ii) 僱員酬金

五名最高薪酬人士包括兩名(二零零五年: 兩名; 二零零四年: 一名) 中實董事, 薪酬詳情載列如上。餘下三名(二零零五年: 三名; 二零零四年: 四名) 人士之薪酬詳情如下:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
薪金及其他福利	220,339	351,061	337,523
退休福利計劃之供款	63,083	60,548	93,702
	<u>283,422</u>	<u>411,609</u>	<u>431,225</u>

於有關期間內, 中實並無付予董事或五名最高薪僱員任何酬金, 以吸引彼等加盟中實, 或作為失去職位之補償。概無中實董事於有關期間內已放棄任何酬金。

## 11. 已付股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
已付股息	<u>40,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

中實概無任何已發行股本, 故每股股息率及有權獲得股息之股份數目並無列示, 而該等資料就本報告而言並無意義。

## 12. 每股盈利(虧損)

中實於有關期間內概無任何已發行股本, 故每股盈利(虧損)並無列示。

## 13. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝修 及設備 人民幣	汽車 人民幣	總額 人民幣
<b>成本</b>			
於二零零四年一月一日	198,979	408,900	607,879
添置	35,350	—	35,350
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	234,329	408,900	643,229
添置	101,168	—	101,168
出售	(28,780)	—	(28,780)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	306,717	408,900	715,617
添置	78,780	—	78,780
於二零零六年十二月三十一日	385,497	408,900	794,397
<b>累計折舊</b>			
於二零零四年一月一日	139,096	53,711	192,807
年內撥備	28,047	49,579	77,626
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	167,143	103,290	270,433
年內撥備	44,399	49,579	93,978
出售時抵銷	(4,910)	—	(4,910)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	206,632	152,869	359,501
年內撥備	56,662	49,579	106,241
於二零零六年十二月三十一日	263,294	202,448	465,742
<b>賬面淨值</b>			
於二零零四年十二月三十一日	67,186	305,610	372,796
於二零零五年十二月三十一日	100,085	256,031	356,116
於二零零六年十二月三十一日	122,203	206,452	328,655

## 14. 遞延稅項

以下為主要遞延稅項資產撥備及有關期內之變動。

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
於年初	—	105,958	—
年內(扣除)計入收入	—	(105,958)	105,958
於年終	—	—	105,958

於二零零四年十二月三十一日，中實擁有用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損人民幣321,085元。一項遞延稅項資產已就該等虧損獲得確認。

## 15. 發展中物業

人民幣

成本	
於二零零四年一月一日	97,623,053
添置	76,300,299
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	173,923,352
添置	166,064,190
轉撥至持作出售物業	(339,987,542)
於二零零五年十二月三十一日	—

於二零零四年十二月三十一日，發展中物業於一年內竣工。該等物業位於中國，並根據長期租賃持有。

於二零零四年十二月三十一日，包括總值人民幣35,979,443元之發展中物業之土地使用權已予抵押，以作為中實銀行貸款之抵押品（見附註21）。

## 16. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
應收貿易賬款	206,000	7,852,390	—
應收其他賬款	1,017,134	17,096,908	7,822,653
	<u>1,223,134</u>	<u>24,949,298</u>	<u>7,822,653</u>

## 應收貿易賬款

物業銷售一般於簽訂其法律約束力、無條件及可撤回合約後完成，而售價通常於物業轉讓予買家後悉數支付。貿易應收款項於相關期間內之每個結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
即期（三個月內）	—	7,852,390	—
超過三個月	206,000	—	—
	<u>206,000</u>	<u>7,852,390</u>	<u>—</u>

中實董事認為，應收貿易賬款及應收其他賬款於有關期間內各結算日之公平值與賬面值相若。



## 17. 應收關連公司款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
中國物資開發投資總公司	<u>3,900,000</u>	<u>4,900,000</u>	<u>4,900,000</u>
年內尚未償還之最高金額	<u>4,900,000</u>	<u>4,900,000</u>	<u>4,900,000</u>

該款項為無抵押、免息及可於一年內收回。

中國物資開發投資總公司為中國誠通控股集團有限公司一間附屬公司，而中國誠通控股集團有限公司為本公司一名主要股東之控股公司。中實董事認為，於有關期間內各個結算日之公平值與賬面值相若。

## 18. 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘包括中實所持有之現金及原本到期日為三個月或以下之短期銀行存款，其利息亦按市場息率計算。中實董事認為，於有關期間內各個結算日之銀行結餘賬面值與其公平值相若。

銀行結餘利息按每年介乎0.72厘至1.62厘（二零零五年：0.72厘及二零零四年：0.72厘）之市場利率計算。

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

## 19. 應付貿易賬款及應付其他賬款

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
應付貿易賬款	22,447,557	64,626,670	33,965,201
應付其他賬款及應計費用	<u>325,576</u>	<u>438,805</u>	<u>1,615,215</u>
	<u>22,773,133</u>	<u>65,065,475</u>	<u>35,580,416</u>

應付貿易賬款於有關期間內各個結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
即期（一個月內）	—	—	—
一至三個月	—	9,822,917	10,000,000
超過三個月	<u>22,447,557</u>	<u>54,803,753</u>	<u>23,965,201</u>
	<u>22,447,557</u>	<u>64,626,670</u>	<u>33,965,201</u>

中實董事認為，應付貿易賬款及應付其他賬款於有關期間內各個結算日之公平值與賬面值相若。

## 20. 應付一間同系附屬公司款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
Merry World Associates Limited	<u>164,785</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

Merry World Associates Limited乃本公司一間全資附屬公司。中實董事認為，於二零零六年十二月三十一日之公平值與賬面值相若。

## 21. 有抵押銀行貸款

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
有抵押銀行貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,000,000</u>

銀行貸款每年按固定息率5.49厘計息。

銀行貸款之抵押品詳情於附註15中披露。

中實之董事認為於二零零四年十二月三十一日之公平值與賬面值相若。

## 22. 註冊資本

	實繳註冊資本 人民幣
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	<u>80,000,000</u>

## 23. 經營租賃承擔

於有關期間內之各個結算日，中實根據不可註銷經營租賃到期應付之未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
一年內	<u>62,000</u>	<u>55,500</u>	<u>55,500</u>

經營租賃款項為中實就之辦公室物業應付之租金。租期協定約為一年。

租賃付款項固定，以及並無就或然租金付款訂立任何安排。

## 24. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零零六年 人民幣	二零零五年 人民幣	二零零四年 人民幣
發展中物業之資本支出：			
已訂約但未撥備	—	—	103,940,198
已批准但未訂約	—	—	76,371,649
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180,311,847</u>

## 25. 關連人士交易

截至二零零六年十二月三十一日止年度，中實從一名股東北京興合動力投資管理有限公司獲得人民幣18,000元之利息收入。

與於有關期間內各個結算日之關連人士結餘載於附註17及20。

## 26. 退休福利計劃

中實之僱員為中國國家管理退休福利計劃的成員。中實須按支薪成本之若干百分比對退休福利計劃作出供款，以便為福利提供資金。中實對退休福利之唯一責任為作出所需供款。

## 三、 結算日後事項

- (a) 於二零零七年一月十五日，中實與中國誠通控股集團有限公司（本公司一名主要股東之控股公司）一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此收購西安富祥房地產開發有限公司之52%股本權益，代價為人民幣25,600,000元。該交易於本報告日期尚未完成。
- (b) 於二零零七年一月二十九日，中實與中國誠通控股集團有限公司（本公司一名主要股東之控股公司）一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此收購洛陽城南中儲物流有限公司（前稱：洛陽關林中儲物流中心）之全部100%股本權益，代價為人民幣26,680,000元。該交易於本報告日期尚未完成。

## 四、 結算日後財務報表

中實並無編製二零零六年十二月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

中國誠通發展集團有限公司  
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零七年五月十八日

**甲. 經擴大集團之備考資產及負債報表**

根據中實收購協議，本集團有條件同意以代價人民幣24,000,000元（相等於港幣24,000,000元）收當中實30%股本權益，可根據董事會函件內「中實代價之調整」一段所述之中實經審核賬目而調整。

以下乃經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表。未經審核備考資產及負債報表經已編製，此乃假設中實收購建議已於二零零六年十二月三十一日進行。未經審核備考資產及負債報表乃按本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表編製，乃摘錄自本通函附錄一所載本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報，並已作出調整以反映中實收購建議之影響。

由董事所編製之未經審核備考資產及負債財務資料報表僅供參考，以及基於其本身性質，該等資料未必能真實反映於二零零六年十二月三十一日或任何未來日期本集團或經擴大集團之財務狀況，猶如中實收購建議已於二零零六年十二月三十一日完成。

## 甲. 經擴大集團之備考資產及負債報表

	本集團 港幣千元 (經審核)	備考調整 港幣千元 (附註)	經擴大集團 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,404		1,404
投資物業	45,000		45,000
於聯營公司權益	264		264
應收一間聯營公司款項	148,605		148,605
於一間共同控制實體之權益	99,740		99,740
	<u>295,013</u>		<u>295,013</u>
流動資產			
持作出售物業	50,415		50,415
應收貿易賬款及其他應收賬款	7,769		7,769
應收關連公司款項	4,507		4,507
受限制銀行結餘	4,200		4,200
銀行結餘及現金	117,372	(24,000)	93,372
	<u>184,263</u>		<u>160,263</u>
分類為持作出售之資產	50,483		50,483
	<u>234,746</u>		<u>210,746</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	59,470		59,470
出售物業所收按金	1,055		1,055
應付一間附屬公司一名少數股東款項	3,978		3,978
應付稅款	17,347		17,347
其他無抵押貸款	7,196		7,196
	<u>89,046</u>		<u>89,046</u>
與分類為持作出售之資產 有關之負債	35,721		35,721
	<u>124,767</u>		<u>124,767</u>
流動資產淨額	<u>109,979</u>		<u>85,979</u>
資產總值減流動負債	<u>404,992</u>		<u>380,992</u>
非流動負債			
遞延稅項	3,937		3,937
資產淨額	<u>401,055</u>		<u>377,055</u>

附註：調整反映收購中實30%股本權益之已付代價。

假設中實收購事項已於二零零六年十二月三十一日進行，代價之計算如下：

	港幣千元
調整前中實收購事項之代價	24,000
調整*	—
	<hr/>
中實收購事項之估計代價	<u>24,000</u>

- \* 根據中實收購協議，倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利（「中實溢利」）並不等於董事會函件內「中實代價之調整」一段所述之人民幣40,000,000元，則本集團即將就中實收購建議所付出之實際代價人民幣24,000,000元乃可予調整。本未經審核備考資產負債表乃按調整之金額為零（參考估計中實溢利），以及中實收購事項並無產生任何商譽（參考中實於二零零六年十二月三十一日之資產淨值）之假設而編製。

## 乙. 備考財務資料之函件

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

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

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

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（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考資產及負債報表（「未經審核備考財務資料」）作出報告，有關報告載於 貴公司日期為二零零七年五月十八日關於建議收購中實投資有限責任公司（「中實」）30%股本權益（「中實收購建議」）之通函（「通函」）附錄三甲節內。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以便就中實收購建議可能如何影響所呈列之財務資料提供資料，以供載入於通函附錄三甲節內。

未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第90頁。

### 本公司董事及申報會計師各自之責任

遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料，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審核備考財務資料與來源文件、審閱用以支持調整之憑證以及就未經調整財務資料與 貴公司董事進行討論，工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

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

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司董事所作之判斷及假設編製，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十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況之指標。

## 意見

本行認為：

- (a) 未經審核備考財務資料經由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)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整誠屬合適。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

二零零七年五月十八日



以下為獨立物業估值師S.H. Ng & Co., Ltd.就中實持有之物業權益於二零零七年二月二十八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25-27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，已對中國誠通發展集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱為「貴集團」）持有權益之該等物業進行估值。根據吾等之理解，本報告將用作披露用途之公開文件，而吾等之估值須遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之有關規定。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二零零七年二月二十八日（「估值日」）之市值之意見。

### 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，並符合上市規則第5章。

## 估值方法

吾等按公開市場基準對全部均為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。

## 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公開市場出售，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價值。

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物業權益。

## 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：—

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 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 |

吾等倚賴 貴集團就中國法律之法律顧問北京李文律師事務所於二零零七年四月十二日就該等物業之合法性及其擁有權詳細資料出具之法律意見。

## 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，吾等必須說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稅項負債。

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，貴集團於融城之物業權益乃持作銷售。倘若出售該等物業，出售物業產生之稅務責任可能包括印花稅（按交易金額之0.3%徵收）、營業稅（按交易金額之5%徵收）、利得稅（按所獲利潤之25%徵收）、地稅（按扣除可扣減項目後之增值淨額之30%至60%徵收）、城建稅（按城市物業應繳地稅7%徵收）及教育附加費（按營業稅額之1%至3%徵收）。貴集團並無評定該等潛在稅務責任。在完成出售該等物業前，以上稅務責任不會實現。

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稅項作出撥備。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等物業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重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本估值報告內所列款額均為港幣。於估值日用以估算中國物業權益之匯率為人民幣1.00元兌港幣1.00元，而上述貨幣之匯率於估值日與本函件日期期間有若干波動。於二零零七年四月中相近日子之官方匯率為人民幣1.00元兌港幣1.0158元（即增長1.58%）。

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。

隨函附奉吾等之估值及估值證書。

此致

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

代表  
**S.H. NG & Co., Ltd.**  
吳世熙  
*FHKIS, MCIREA, RPS(GP)*  
謹啟

二零零七年五月十八日

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。

## 估值證書

物業地址	概況及年期	佔用詳情	在現況下 於二零零七年 二月二十八日 之公開市值
中華人民共和國北京市西城區百萬莊大街9及11號院融城之多個住宅單位、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個儲物單位、94個有蓋泊車位、連同18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。	於二零零七年二月二十八日，所有單位及泊車位均為空置。	港幣53,011,085.00元 或 人民幣 53,011,085.00元
	住宅單位之總建築面積為161.06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。		(貴集團應佔70%價值： 港幣37,107,759.50元 或人民幣 37,107,759.50元)
	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。		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－於地庫第二層之有蓋泊車位總數為94個。

吾等獲告知，於地庫第三層之18個泊車位乃從地堡區分割出來。該等泊車位之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，貴集團將可自出售該等泊車位(與該等已售出之相同狀況之泊車位相同)之所得款項而得益。吾等因此於吾等之估值中計入可出售收入人民幣2,262,300.00元。

- 2) 上述單位之物業擁有人為中實投資有限責任公司(「中實」)，其為貴公司持有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及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及11號院之擁有人為中實。其許可土地面積為7,206.33平方米。該土地之許可使用年期已授出，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及11號院之擁有人為中實。
- 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及11號院之住宅單位之註冊擁有人均為中實。
- 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及11號院之註冊土地使用擁有人為中實。其許可用途為住宅用途，連同配套服務。
- 8) 有關住宅單位B1002之買賣協議已訂立，合共人民幣1,116,942元，連同按金總額人民幣446,942元已支付。房權證之註冊尚未辦理，買方於二零零七年二月終相近日子在處理該物業之銀行按揭安排。就估值而言，吾等已假設未償還結餘為應收款項，並以二零零七年二月二十八日之應收現金計入吾等之估值。
- 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，買方於二零零七年二月二十八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。此數額指該單位於二零零七年二月二十八日之公開市值，已計入吾等之估值作為將出售單位之應收現金。

根據由北京李文律師事務所作出之法律意見：

1) 中實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) 中實合法擁有以下物業權益（於二零零七年二月二十八日）：

物業地址：中國北京市西城區百萬莊大街9及11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01A – 487.34平方米（亦稱為A座第一層單位01A）

單位01B – 454.73平方米（亦稱為B座第一層單位B1、B2及B3）

單位02 – 1,316.35平方米（亦稱為A及B座第二層單位02）

單位-01 – 1,183.71平方米（亦稱為A及B座地庫第一層單位01）

C. 地庫停車場：

層數02 – 3,349.59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、配套用途及地庫停車場。

4) 土地使用權使用年期：  
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  
地庫停車場 – 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。貴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) 須垂注之要點為一

6.1 住宅單位A1703之買方仍未繳清購買價格。中實現正向中國貿易仲裁委員會尋求仲裁行動以裁定單位A1703之買賣協議。於二零零七年二月二十八日，中國貿易仲裁委員會尚未作出任何決定。

中實與劉志強已就B1002單位訂立買賣協議。於二零零七年二月二十八日，有關土地使用權之轉讓尚未進行。

6.2 中實就銷售地庫02層48個泊車位與另一方訂立一項買賣協議，惟並未辦理產權過戶手續。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及深信，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. 董事權益

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

### 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)	購股權所涉之 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	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.3012	725,195	0.03%
	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	0.3012	725,195	0.03%
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	0.3012	725,195	0.03%
	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	0.2027	3,625,976	0.14%
	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	0.3012	725,195	0.03%



董事姓名	授出日期	行使期	行使價 (港幣元)	購股權所涉之 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註)
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	0.3012	725,195	0.03%
	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	0.3012	725,195	0.03%
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	0.3012	725,195	0.03%
	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	0.2027	2,417,317	0.09%
	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	0.3012	725,195	0.03%
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	0.3012	362,598	0.01%
	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	0.3012	362,598	0.01%

附註：持股百分比以於最後可行日期2,630,556,458股已發行股份為基準計算。

- (b) 除本通函所披露者外，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第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（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及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。
- (c) 於最後可行日期，董事概無於自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來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。

- (d) 於最後可行日期，董事概無於自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期）以來由本集團任何成員公司所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 重大股東權益

- (a) 於最後可行日期，據董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有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披露之權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本公司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：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	概約權益百分比
World Gain	實益擁有人 (附註2)	791,814,913(L)	30.10%
誠通香港	受控制法團 (附註2)	791,814,913(L)	30.10%
誠通控股	受控制法團 (附註2)	791,814,913(L)	30.10%

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於股份之好倉。
2. World Gain之全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港之全部已發行股本則由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有之所有股份中擁有權益。
3. 持股百分比以於最後可行日期2,630,556,458股已發行股份為基準計算。

- (b) 於最後可行日期，據董事所知，下列實體於附有權利可在任何情況下於本集團其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之權益：

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	概約權益百分比
誠通華達貿易有限公司	香港華達化工有限公司	49股每股面值港幣1元之普通股	49%
華商分銷網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值港幣1元之股份	20%
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	中實賣方	註冊資本為人民幣24,000,000元	30%

- (c) 除本通函所披露者外，據董事所知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有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披露之權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本集團任何成員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。

#### 4. 董事服務合約

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

#### 5. 董事及專家之其他權益

於最後可行日期：

- (i) 董事於自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之日期）以來，於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 董事於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排（而該等合約或安排於本通函日期仍具效力，且對本集團整體業務而言屬重大）概無擁有任何重大權益；
- (iii) 聯昌國際、德勤•關黃陳方會計師行、S.H. Ng & Co., Ltd.及北京李文律師事務所於自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之日期）以來，於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益；及
- (iv) 聯昌國際、德勤•關黃陳方會計師行、S.H. Ng & Co., Ltd.及北京李文律師事務所於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排（而該等合約或安排於本通函日期仍具效力，且對本集團整體業務而言屬重大）概無擁有任何重大權益。

#### 6. 訴訟

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

## 7. 重大合約

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

- (a) 日期為二零零六年一月十一日由成洋有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）及逸堅有限公司（作為買方）所訂立之一項有條件協議，內容關於上述賣方向上述買方出售冕業有限公司之全部已發行股本及由上述賣方或其代表向冕業有限公司墊支之股東貸款，代價為24,701,754美元（約相當於港幣192,673,681元）；
- (b) 日期為二零零六年三月一日由Merry World Associates Limited（「**Merry World**」）（本公司之全資附屬公司）與廣州穗南房產發展有限公司（「**廣州穗南**」）訂立之兩項和解協議書（關於荔灣區德星路9號三樓A區和解協議書及關於荔灣區德星路9號三樓C區和解協議書），內容關於（其中包括）Merry World向廣州穗南轉讓位於中國荔灣區德星路9號荔灣廣場三樓A區，以及終止及撤銷廣州穗南就中國荔灣區德星路9號荔灣廣場三樓C區對Merry World提出之所有索償及法律程序，並確認Merry World對中國荔灣區德星路9號荔灣廣場三樓C區之所有權；
- (c) 日期為二零零六年六月十五日由Time Add International Limited（作為賣方）及Talent Dragon Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）所訂立之一項買賣協議，內容關於上述買方收購昌和國際有限公司之全部已發行股本及由上述賣方或其代表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由World Gain、東英亞洲有限公司（作為配售代理）及本公司所訂立之配售及認購協議，內容關於（其中包括）World Gain按每股股份港幣0.30元之價格認購合共332,000,000股新股份，有關詳情載於本公司日期為二零零六年八月八日之公佈內；
- (e) 日期為二零零六年十月十二日由中國誠通水泥集團有限公司（「**誠通水泥**」）（本公司之全資附屬公司）、CIMPOR Inversiones SA（「**CIMPOR**」）、葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司及中國誠通發展集團有限公司所訂立之認購及股東協議（「**股東協議**」），內容關於成立及經營葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司（「**合營公司**」），合營公司現時及將會由誠通水泥及CIMPOR分別擁有

20%及餘下80%權益。待股東協議之條件達成後，誠通水泥及CIMPOR將認購合營公司合共207,480,000股新股份，其中20%將由誠通水泥認購，而餘下80%將由CIMPOR認購；

- (f) 日期為二零零六年十月十二日由誠通水泥及世亞置業有限公司（「世亞置業」）（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）及合營公司（作為買方）所訂立之一項有條件買賣協議（「Sea-Land集團出售協議」），內容關於誠通水泥及世亞置業向合營公司轉讓海南礦業有限公司（其持有蘇州南達水泥有限公司註冊資本之71.03%權益）之全部已發行股本，以支付誠通水泥就誠通水泥根據股東協議之條款將予認購之合營公司20%新股份應付之認購價；
- (g) 日期為二零零六年十二月二十日由股東協議之相同訂約方所訂立之一項延展協議，內容關於把達成完成認購合營公司股份之條件之日期由二零零六年十二月三十一日延長至二零零七年六月三十日；
- (h) 日期為二零零六年十二月二十日由Sea-Land集團出售協議之相同訂約方所訂立之一項延展協議，內容關於把達成完成Sea-Land集團出售協議之條件之日期由二零零六年十二月三十一日延長至二零零七年六月三十日；
- (i) 日期為二零零六年十二月二十七日由本公司、World Gain及東英亞洲有限公司就按認購價每股股份港幣0.33元進行不少於607,051,490股股份及不多於616,021,490股股份之供股所訂立之包銷協議（已由日期分別為二零零七年一月九日及二零零七年二月二十六日由相同訂約方就修訂供股之若干條款及預期時間表而訂立之函件所補充）；
- (j) 日期為二零零六年十二月二十七日由誠通地產（本公司之全資附屬公司）及中實賣方所訂立之意向書（股權轉讓意向書），內容關於誠通地產建議收購中實賣方於中實（由本公司擁有70%權益之間接附屬公司）註冊資本之30%權益，代價為人民幣24,000,000元，而該意向書已由日期為二零零七年一月十七日關於把簽訂關於上述建議收購事項之正式協議之日期延遲至二零零七年三月三十一日之一項補充協議（股權轉讓補充意向書）所補充；
- (k) 日期為二零零七年一月九日由東英及本公司所訂立之函件協議（「服務協議」），內容關於東英亞洲有限公司就估計總集資金額不少於港幣500,000,000元（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該控股股東之附屬公司提供之資金（如有））之集資建議向本公司提供服務，而作為交換代價，本

公司將根據服務協議所載之條款及條件配發及發行不多於161,880,397股股份（佔於二零零六年十二月三十一日之已發行股份總額8%）；

- (l) 日期為二零零七年一月十五日由嘉成企業發展有限公司（「西安賣方」）及中實所訂立之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣25,600,000元建議收購西安中國公司註冊資本52%（「西安收購事項」）；
- (m) 日期為二零零七年一月十一日由西安賣方、中實及陝西銀信西部投資開發有限公司所訂立之承諾書，內容有關西安收購事項；
- (n) 日期為二零零七年三月十五日由西安賣方、中實及北京草埔園林綠化工程有限公司所訂立之補充協議，內容有關西安收購事項；
- (o) 日期為二零零七年一月二十九日由中國新元資產管理公司（「洛陽賣方」）及中實所訂立之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣26,680,000元收購洛陽中國公司之註冊資本100%（「洛陽收購事項」）；
- (p) 日期為二零零七年一月二十九日由洛陽賣方及中實所訂立之補充協議，內容有關洛陽收購事項；
- (q) 日期為二零零七年三月十五日由洛陽賣方及中實所訂立之第二項補充協議，內容有關洛陽收購事項；及
- (r) 中實收購協議。

## 8. 專家資歷

以下為曾作出本通函所載意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
聯昌國際	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

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
S.H. Ng & Co., Ltd.	註冊專業測量師
北京李文律師事務所	就中國法律之法律顧問

於最後可行日期，聯昌國際、德勤•關黃陳方會計師行、S.H. Ng & Co., Ltd.及北京李文律師事務所於本集團任何成員公司之股本中概無擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否），亦概無於本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期以來，經擴大集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 同意書

聯昌國際、德勤•關黃陳方會計師行、S.H. Ng & Co., Ltd.及北京李文律師事務所已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入彼等各自之意見或函件及／或引述彼等之名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 競爭權益

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

## 11. 備查文件

下列文件由二零零七年五月十八日起至二零零七年五月三十一日（包括該日）於一般辦公時間內在本公司於香港之辦事處香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室以及於股東特別大會上，可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 本集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (3) 德勤•關黃陳方會計師行所編製中實截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度之會計師報告，載於本通函附錄二；
- (4) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之備考資產負債表發出之報告，載於本通函附錄三；



- (5) S.H. Ng & Co., Ltd.發出之物業估值報告，載於本通函附錄四；
- (6) 聯昌國際發出之函件，其全文載於本通函第15至第19頁；
- (7) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (8) 本附錄「同意書」一段所述由聯昌國際、德勤•關黃陳方會計師行、S.H. Ng & Co., Ltd.及北京李文律師事務所發出之同意書；及
- (9) 本公司日期為二零零七年五月四日之通函及本通函。

## 12. 其他事項

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

## 股東特別大會通告



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 217)

茲訂於二零零七年六月八日星期五上午十一時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊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:

#### 普通決議案

「動議批准日期為二零零七年三月二十七日由北京興合動力投資管理有限公司(「中實賣方」)及中國誠通地產集團有限公司(作為買方)就收購中實投資有限責任公司註冊資本之30%權益所訂立之股權轉讓協議(「中實收購協議」)之形式及內容(註有「A」字樣之中實收購協議副本已提呈大會,並經大會主席簡簽以資識別);授權本公司董事(「董事」)或正式獲正式之董事委員會在彼等認為必要、適當、恰當或權宜情況下作出一切行動及事宜(包括但不限於簽署、簽立(親筆或蓋印)、完成及交付所有協議、文件及文契),以實行中實收購協議、及據此所涉及之一切文易及與此附帶或就此有關之一切其他事宜或使之生效,以及在董事認為對中實收購協議及據此所涉及之一切交易之條款而言不屬重大及符合本公司利益之前提下,贊同與此相關或就此有關之任何事宜,並對此作出修改、修訂及豁免。」

承董事會命

中國誠通發展集團有限公司

張國通

董事總經理

香港,二零零七年五月十八日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

附註：

1. 凡有權出席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。受委代表毋須為本公司股東。如屬任何股份之聯名持有人，任何一位該等人士均可親身或委派代表於大會就所持之股份投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納就該等股份而言在股東名冊內排名較先之聯名登記持有人之投票。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少四十八小時前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心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。
4. 上述決議案將以按股數投票方式表決。中實賣方及其聯繫人士均須於有關大會上放棄投票。

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、勞有安先生及巴曙松先生。