



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)



年報
2007

目錄

頁次

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 5 管理層討論與分析
- 10 董事及高級管理層履歷
- 13 企業管治報告
- 21 董事會報告
- 27 獨立核數師報告
- 28 綜合損益表
- 29 綜合資產負債表
- 31 資產負債表
- 32 綜合權益變動表
- 34 綜合現金流量表
- 36 綜合財務報告附註
- 87 主要物業
- 88 財務資料概要



董事會

執行董事

張國通(副主席兼董事總經理)

王洪信

非執行董事

馬正武(主席)

洪水坤

顧來雲

徐震

獨立非執行董事

鄭志強

徐耀華

勞有安

巴曙松

審計委員會

鄭志強(主席)

徐耀華

勞有安

巴曙松

洪水坤

徐震

薪酬委員會

徐耀華(主席)

鄭志強

勞有安

馬正武

張國通

公司秘書

黎嘉輝

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

執業會計師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場64樓

6406室

電話：(852) 2160-1600

傳真：(852) 2160-1608

網址：www.irasia.com/listco/hk/chengtong

www.hk217.com

電子郵件：public@hk217.com

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

電話：(852) 2862-8628

傳真：(852) 2865-0990

股份上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

股票編號為217

本人欣然向各股東提呈中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止的年報。

經營業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利約為港幣3,600萬元，較截至二零零六年十二月三十一日止年度的業績增加125%。每股盈利為1.39港仙。

股息

董事會不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發股息(二零零六年：無)。

概況

本集團於二零零七年錄得之股東應佔溢利較二零零六年的上升約125%，股東應佔的權益由二零零六年十二月三十一日的約港幣3.7億元增加到二零零七年十二月三十一日的約港幣6.2億元，增加幅度約為67%。

於二零零七年度，本集團面對的宏觀環境喜憂參半：中國經濟繼續保持高速增長，土地和房地產價格繼續上升，同時國家針對土地和房地產開發尤其是對外商投資國內房地產出台了一系列的宏觀調控措施；香港資本市場興旺但其後引發劇烈波動。在這一背景下，本集團為鞏固資本基礎，支持業務發展，於二零零七年上半年通過供股籌集資金約港幣2億元。本集團亦積極謀求在中國購買適合公司能力且有良好盈利前景的物業發展項目和進行土地儲備。雖然參與的幾塊土地拍賣項目未獲得成交，但最終得以向本集團之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)收購了位於西安的一個商品住宅發展項目52%的股權，和位於河南省的洛陽城南中儲物流有限公司的全部股權，後者擁有一幅80,000平方米的可供發展用地。於二零零六年投資的湖州項目在二零零七年建設進度順利。為了善用位於北京的中實投資有限責任公司(「中實」)之投資平台，以拓展在中國內地的物業發展業務，於二零零七年本集團向中實小股東收購了餘下30%之股權。

在策略投資方面，本集團於二零零七年上半年完成了對水泥業務的重組，透過轉讓海南礦業有限公司全部權益予葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)而在其中擁有20%的股權。該項重組將能充分發揮本集團國內資源的整合拓展能力及葡萄牙水泥集團CIMPOR-Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.的技術和資金優勢。於二零零七年內葡萄牙誠通已完成收購一家位於山東的水泥生產企業，並進行了新的增資和擴大產能。

企業管治

本集團深明維持高水平企業管治之重要性。除設立審計委員會及薪酬委員會外，於二零零七年，本集團增設風險管理部門，以進一步完善內部監控及風險管理制度。本公司且於各項經營管理重要決策過程中，均十分重視發揮獨立董事的作用。董事會相信優秀的企業管治將為有利於維護全體股東的共同利益及支持各項業務的健康持續發展。於二零零八年，本集團將繼續致力提昇內部監控制度及企業管治策略，以達致更高水平的企業管治。



前景

展望二零零八年，中國政府提出了「既要防止經濟由偏快轉為過熱，抑制通貨膨脹，又要防止經濟下滑，避免大的起落」的宏觀調控方針。表明中國經濟在二零零八年將面臨許多挑戰。

中國的房地產市場在經過多年大幅成長之後，預計二零零八年房價上升將總體趨緩或有所波動，加上政府調控趨緊，會給許多房地產公司造成困難。但中國地域廣大，經濟發展不平衡，房地產是區域性市場，在不同的地區仍然有許多前景良好的投資發展機會。本集團目前財務健康，負債率低，將會在具有優勢的地區積極穩健尋求新的項目收購和土地拍賣機會。

隨著中國土地政策的嚴格，及人民幣的持續升值，預計未來土地價格將持續上升。誠通控股有意向本集團注入各種類型的土地資源，本集團於二零零七年亦已考察論証了部份項目，作為可能的收購對象，雖還未落實任何項目，但本集團將努力推進有關收購工作的進展。

在水泥策略投資方面，二零零八年本集團並透過葡萄牙誠通將力爭通過收購和擴建增加產能，提高盈利水平。

展望未來，在誠通控股大力支持下及憑藉健康的財務基礎和穩健靈活的發展投資策略，本集團將繼續致力開拓新投資商機，從而使資產及盈利能獲得持續增長，及增加穩定收入來源。

致意

本人謹此代表董事會對本集團全體股東的支持及信任，致以衷心的謝意。本人亦謹此感謝全體職工於年內所作的努力及貢獻。

主席
馬正武

香港，二零零八年三月二十日

一、財務業績

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

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

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

二、業務回顧

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

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

1. 物業發展

1) 湖州物業發展項目

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



2) 西安

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

3) 北京

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

2. 物業投資

1) 廣州

本集團位於中國廣州荔灣廣場3樓C區約5,370平方米商舖，於二零零六年九月開始為本集團貢獻收入。於二零零七年五月，本集團與原租商戶就續約簽訂新租約，每月租金上升約34%。二零零七年度為本集團貢獻租金收入人民幣103萬元。

2) 冕業有限公司

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

3. 土地資源開發

洛陽

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

4. 策略投資

水泥

本集團自於二零零七年上半年引入在里斯本Euronext交易所上市的國際著名水泥集團CIMPOR-Cimentos de Portugal，SGPS，S.A.重組水泥業務後，透過轉讓海南礦業全部權益予葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「合營公司」)，於合營公司中擁有20%的股權。目前合營公司主要控股國內山東和蘇州兩間水泥生產公司。於回顧年度內，綜合合營公司股東應佔虧損減除其綜合融資開支港幣2,079萬元後約為港幣349萬元。按權益法合併後股東應佔虧損為約港幣70萬元。為改善國內公司的資產負債結構，降低財務費用，合營公司擬追加對國內公司的資本金投入，於回顧年度內已完成對山東公司注入資本金人民幣2.7億元，合營公司持有山東公司股權由60%上升到96%。

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

前景展望

1. 宏觀環境

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

2. 股東背景

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



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

董事會對本集團未來的發展前景充滿信心。

資本負債比率

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

流動資金及資本來源

於回顧年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣3.03億元(二零零六年十二月三十一日：港幣1.22億元)，流動資產及流動負債則分別為港幣3.59億元及港幣1.07億元(二零零六年十二月三十一日：分別為港幣2.31億元及港幣1.25億元)。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結存港幣3.03億元中，合共港幣420萬元乃存放於一個獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期(二零零六年六月二十一日)時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

應付一名少數股東之數額約港幣400萬元乃無抵押、免息及須應要求償還。第三方之其他貸款約港幣700萬元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣360萬元之貸款，該貸款乃按固定利率計息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。



外匯風險管理

本集團之商業活動及業務主要於香港及中國大陸進行，收益及開支以港幣及人民幣結算。本集團認為，由於本集團之中國業務主要以人民幣計值之收入支付開支，故人民幣升值不會對本集團構成重大外匯風險。

人力資源

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



董事及高級管理層履歷

董事

馬正武先生

45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。現為中國物流與採購聯合會副會長。彼亦為本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司之董事長。

張國通先生

44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。張先生曾任職國家物資部政策研究所副處長、國內貿易部體制改革法規司處長、中國物流公司總裁、中國物資開發投資總公司總經理及中國誠通控股集團有限公司董事，張先生具備豐富的宏觀決策、公司治理、投資及企業管理經驗。

王洪信先生

44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。王先生曾擔任於深圳證券交易所上市之茂名永業(集團)股份有限公司的董事及副總經理，亦曾於中國物資開發投資總公司擔任總經理助理。

洪水坤先生

52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生學歷。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。彼現為本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司之董事、總裁。

徐震女士

43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及於深圳證券交易所上市的創元科技股份有限公司擔任董事。徐女士現為本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司之總會計師。

顧來雲先生

44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經濟學碩士學位。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中國誠通控股集團有限公司總裁助理。

徐耀華先生

58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及納斯達克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、中國匯源果汁集團有限公司、新濠博亞娛樂有限公司、太平洋網絡有限公司及ATA Inc. Ltd.。彼亦是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面具有多年經驗。

鄭志強先生

58歲，自二零零三年三月起為本公司之獨立非執行董事。鄭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計委員會之主席。彼為多間於聯交所上市公司之獨立非執行董事，計有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、東英金融投資有限公司(前稱為正奇投資有限公司)、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、中國電力國際發展有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司及中信1616集團有限公司。由一九八四年至一九九八年，鄭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及香港會計師公會之資深會員。

勞有安先生

43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。

巴曙松先生

38歲，本集團獨立非執行董事。巴先生於二零零七年四月加入本集團。巴先生於一九九一年及一九九四年獲華中科技大學頒授學士及碩士學位，並於一九九九年獲中央財經大學頒授博士學位。彼於二零零零至二零零二年間於北京大學中國經濟研究中心從事博士後研究，主要研究範圍為財務機構之風險管理、企業管治以及金融市場之監管架構。巴先生現為中國國務院發展研究中心之金融研究所副所長，亦為中國證券監督管理委員會基金評審委員、中國銀行業監督管理委員會專家考試委員會委員、企業年金基金資格評審專家以及國家開發銀行專業委員會委員。彼現為於深圳證券交易所上市之中山大學達安基因股份有限公司及於上海證券交易所上市之興業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。此外，彼亦出任多個政府委員會及若干非政府機構委員會之成員。



董事及高級管理層履歷

高級管理層

黎嘉輝先生

37歲，為法律及公司秘書部門主管。彼為香港特別行政區高等法院律師，並持有法律學士學位及工商管理碩士學位。黎先生於二零零三年一月加入本集團。

陳月貴女士

44歲，為本集團之財務總監。陳女士為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員、美國註冊會計師公會會員及美國華盛頓州之註冊執業會計師。彼亦持有工商管理碩士學位。陳女士於核數、會計及財務方面擁有逾二十年經驗，於加入本集團前，彼曾擔任香港上市公司之財務總監逾十三年。陳女士於二零零六年六月加入本集團。



董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度年報中之企業管治報告。

本集團認為良好的企業管治對本集團持續健康發展十分重要。為確保優良的管治質素，本集團致力於持續提高企業管治水平，嚴格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」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文(「守則條文」)，積極應用守則原則。

守則載列良好企業管治之原則(「原則」)及分兩層次之企業管治常規：

- (a) 守則條文，須由上市發行人遵守，或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由；及
- (b) 建議最佳常規僅作為指引，鼓勵上市發行人遵守建議最佳常規，或就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由。

除以下所述的偏離外，於截至二零零七年十二月三十一日止會計年度內，本公司已遵守所有守則條文：

- 就守則條文A.4.1而言，非執行董事並無指定委任期。根據本公司之章程細則(「細則」)，在每屆股東週年大會上，須有三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事)將至少每三年輪值告退一次及重選，董事會認為此安排符合管治守則條文A.4.1之目的。

本公司會定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合守則之要求，本公司亦明白董事會在提供有效領導及指引本公司業務，以及確保本公司運作之透明度及問責性方面扮演著重要角色。

本公司之企業管治原則及慣例概述如下：

董事會 職責

董事會負責帶領本公司，以本公司股東(「股東」)之利益為依歸，通過審批本公司之政策、策略及計劃，審視其落實情況，以確保本公司持續健康發展。

董事會負責處理本公司之所有重大事宜，包括審批及監察所有政策事宜、整體策略及財務預算、內部監控及風險管理系統、財務資料、委任董事及其他重大財務及經營事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及獲得公司秘書之意見及服務，以確保董事會制定的程序及所有適用規則及規例均獲遵從。在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當的時候尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。



本公司之日常管理、行政及運作均已委派董事總經理、執行董事及高級管理層負責，並會對他們所獲指派之職能及工作進行定期審閱。上述高級管理人員在訂立任何重大交易前，必須先取得董事會的批准。董事會全力協助董事總經理、執行董事及高級管理層履行職責。

組織

董事會的組成體現了作出有效領導本公司之決策所需的領導技能與經驗，亦體現了其作出決策之獨立性。

董事會現時有十名成員組成，包括兩名執行董事，四名非執行董事和四名獨立非執行董事。

組成本公司董事會之董事如下：

執行董事：

張國通 (副主席、董事總經理、薪酬委員會成員及提名委員會成員)
王洪信

非執行董事：

馬正武 (主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員)
洪水坤 (審計委員會成員)
徐震 (審計委員會成員)
顧來雲

獨立非執行董事：

鄭志強 (審計委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員)
徐耀華 (薪酬委員會主席、審計委員會成員及提名委員會成員)
勞有安 (審計委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員)
巴曙松* (審計委員會成員)

* 巴曙松先生於二零零七年四月四日獲委任為獨立非執行董事。

董事名單(按類別)亦根據上市規則不時於本公司刊發之所有公司通訊內披露。

在截至二零零七年十二月三十一日止年度內，董事會均遵守上市規則中須委任最少三名獨立非執行董事之規定，而當中最少須有一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定就其獨立性發出之年度確認書。根據上市規則所列載之獨立性指引，本公司所有獨立非執行董事均為獨立人士。



獨立非執行董事為董事會帶來廣泛之業務及財務專業知識及經驗，也為董事會決策提供了獨立意見。通過積極參與董事會會議，處理涉及潛在利益衝突等之管理事宜，以及出任董事會委員會，所有獨立非執行董事為本公司規範管理、有效運作作出了正面之貢獻。

董事之委任及續任計劃

本公司已成立提名委員會，就董事的委任及繼任計劃制訂正式、經考慮及透明的程序。經提名委員會挑選考慮合適人選，再向董事會提名、通過落實。

根據本公司的公司章程，本公司三分一董事每年均須輪流退任，而獲委任填補臨時空缺或新增董事會職位的任何董事，均應符合資格於委任後在首次股東大會上膺選連任。

上市規則附錄14的守則條文A.4.1規定非執行董事的委任應有指定任期，並須重選以獲連任。就此條A.4.1而言，本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟根據本公司的章程細則，他們須在股東週年大會上輪值告退及重選。因此，本公司認為已就此守則條文採取足夠措施。

董事會連同提名委員會整體上負責審核董事會的組成、確立及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及繼任計劃，並評估獨立非執行董事的獨立性。董事會會定期檢討其本身架構、成員人數及組成，確保其具備可配合本公司業務需求的專業知識、技能及經驗。

倘董事會出現空缺，董事會會參考由提名委員會建議候任人的技能、經驗、專業知識、個人誠信及可投入的時間、本公司的需要及其他相關法定規定及規例進行遴選。於有需要時，可能會委聘外界招聘機構，負責招募及遴選工作。

根據本公司的公司章程，張國通先生、鄭志強先生、徐耀華先生及勞有安先生將在公司於二零零八年六月二十四日召開的股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會建議重新委任將於下屆股東週年大會上接受重選的董事。

本公司將於就下屆股東週年大會刊發的通函載有接受重選董事的詳盡資料。

董事會會議

會議及董事出席次數

本公司每年至少舉行四次董事會例行會議，約為每季度舉行一次，以審閱及批准財務及經營表現，以及審議及批准本公司的整體策略及政策。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行七次董事會會議，其中四次為董事會例行會議。



各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度內於董事會、審計委員會及薪酬委員會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數		薪酬委員會
	董事會	審計委員會	
馬正武	7/7	不適用	1/1
張國通	7/7	不適用	1/1
王洪信	7/7	不適用	不適用
洪水坤	6/7	1/2	不適用
徐震	7/7	2/2	不適用
顧來雲	7/7	不適用	不適用
鄭志強	7/7	2/2	1/1
徐耀華	7/7	2/2	1/1
勞有安	6/7	2/2	0/1
巴曙松*	3/7	1/2	不適用

* 巴曙松先生於二零零七年四月四日獲委任為獨立非執行董事。

會議常規及方式

每年會議時間表及每次會議的會議議程通常會預先提供予董事。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14天送呈所有董事。至於其他董事會及委員會會議，一般會發出合理通知。

董事會文件連同一切適當、完備及可靠的資料，會於各董事會會議或委員會會議舉行前至少3天送交所有董事，使董事得知本公司的最新發展及財政狀況，讓彼等可作出知情的決定。董事會及每名董事亦可於有需要時自行以獨立途徑接觸高級管理層。

本公司的公司秘書負責保存全部董事會會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄草稿一般會於每次會議後一段合理時間內供董事傳閱，董事可藉此提供意見，會議記錄的定稿則公開予董事查閱。

根據董事會現行常規，凡有任何重大交易涉及主要股東或董事的利益衝突，將由董事會正式召開董事會會議及處理。本公司的公司章程亦載有條文，規定董事就批准有關該等董事或彼等各自任何聯繫人於當中有重大權益的交易時放棄投票，且不計算在會議的法定人數內。

主席及董事總經理

本公司全力支持董事會主席及董事總經理之間的職責分配，確保權力及授權兩者分布均衡。馬正武先生及張國通先生分別擔任主席及董事總經理的職位。彼等個別之職責已清楚界定及以書面呈列。

主席負責領導工作，並負責按照良好企業管治常規實行董事會之職能。在高級管理層之支援下，主席亦負責確保董事及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就董事會會議上提呈之事宜作出適當簡介。



董事總經理致力實現董事會批准及委派的目標、政策及策略。彼負責本公司的日常管理及營運。彼亦負責制定發展策略方案及擬訂公司的作業方式及程序、業務目標及風險評估，以待董事會批准。

董事委員會

董事會已設立三個委員會，即審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務之若干部份。本公司所有董事委員會均按書面界定的職權範圍履行工作。董事委員會的職權範圍已存檔於公司檔案，並可應要求向股東提供。各董事委員會的大部份成員均為獨立非執行董事，而各董事委員會的主席及成員名單載於本報告第14頁。

董事委員會獲提供足夠資源履行其職務，如提出的要求合理，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司負責。

審計委員會

審計委員會由四名獨立非執行董事(包括一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事)及兩名非執行董事組成。並無審計委員會的成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審計委員會的主要職務包括以下各項：

- (a) 審閱財務報表及報告，並於向董事會提交有關文件前，考慮合資格會計師、合規顧問、內部核數師或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目。
- (b) 按照核數師履行的工作、彼等的收費及聘用條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議。
- (c) 檢討本公司的財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度與相關程序是否足夠及有效。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，審計委員會共舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、財務申報及合規程序、以及續聘外聘核數師。

年內概無存在任何重大不明朗因素是關於導致嚴重質疑本公司持續經營能力的事件或情況。

審計委員會於遴選、委聘、辭任或罷免外聘核數師的事宜上並無與董事意見分歧。

審計委員會已審閱本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的全年業績。



薪酬委員會

薪酬委員會的主要職責包括就董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及薪酬組合作出建議及授出批准。薪酬委員會亦負責設立高透明度的程序，以制定該薪酬政策及架構，從而確保董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身薪酬的決策過程，其薪酬將參考個人表現、本公司業績表現、市場慣例及市況釐定。

薪酬委員會一般會為檢討薪酬政策與架構及釐定董事會成員及高級管理層的年度薪酬組合以及其他相關事宜召開會議。人力資源部負責收集及管理人力資源資料，並提出推薦建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會須就有關薪酬政策與架構及薪酬組合的推薦建議，諮詢主席及／或董事總經理的意見。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會召開了一次會議，討論本公司的薪酬政策與架構，及董事與高級管理層的薪酬組合。

提名委員會

本公司已設立提名委員會，由董事會主席擔任主席，成員包括董事總經理及三位獨立非執行董事。提名委員會負責提名董事的委任與繼任，同時還不時檢討董事會之組成及架構，向董事會提出建議，確保董事會成員之技能與經驗得以均衡。提名董事候選人之有關標準包括董事之適當技能行業經驗、專業知識、個人誠信及付出足夠時間之承諾。

進行證券交易的標準守則

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司已採納本身有關董事進行證券交易的操守守則（「操守守則」），其條款的嚴謹程度不低於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定的標準。經向所有董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，一直遵守操守守則及標準守則所載的規定。

本公司亦就可能擁有本公司未公開股價敏感資料的僱員進行買賣證券事宜設定書面指引，而有關指引不比標準守則寬鬆（「書面指引」）。本公司並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

對編製財務報告承擔的責任及核數師薪酬

董事會負責根據上市規則及其他監管規定編製公平真實、清楚、易於評估的年報及中期報告、股價敏感公佈及其他須予披露資料。董事明白其須編製本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報告的職責。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報告申報職責所做的聲明載於第27頁「獨立核數師報告」。



本公司已就外聘核數師於截至二零零七年十二月三十一日止年度提供審核服務及非審核服務，向其支付酬金分別為港幣1,200,000元及港幣1,051,000元。本公司支付予外聘核數師的酬金分析載列如下：

	應付／已付之費用 (港幣千元)
審核服務	1200
審閱中期業績	280
其他非核數服務	771
<hr/>	
總計	2,251

內部監控

本公司所採用之架構具備明確責任之分，並向高級管理層授出適當的責任及授權。董事會負責內部控制系統之建立及有效運作。然而，該系統旨在限制本公司之風險到可接受水平但並不能消除所有風險。因此，該系統僅提供合理保證在財務資料及記錄上不出現錯誤及不出財務損失或舞弊。

董事會已建立確認、評估及管理本公司面臨的主要風險的有效及可運作程序。該程序須不時更新，以反映當時情況及規則與規例的更改，並用作及時更新內部監控體系之指引。董事會認為於本年度報告日期，內部監控體系充份及有效地維護本集團的資產及保障股東、本集團客戶及僱員的利益。

管理層負責執行由董事會建立的程序以確認、評估及管理本公司面臨的主要風險。該程序包括設計、運作及監控適當內部監控以減輕及控制風險。檢討內部監控體系的適合性及合規情況的主要程序如下：

- 董事會負責監管本集團的所有業務活動及策略性計劃及政策的執行。管理層負責本集團日常業務的有效運作及確保按本集團的目標、策略及預算運作。
- 審計委員會定期檢討內部審計部門、外聘核數師、規管機構及管理層的控制項目，評估風險管理及內部監控系統的可行性及效能。審計委員會亦會檢討內部審計部門的獨立性、審核質量及審核範圍。
- 風險管理部門制定年度內部審計計劃及程序，對個別部門及附屬公司進行定期獨立檢討以確定任何不規則事宜及風險，開展行動計劃及就處理已確定的風險作出建議，並將內部審計過程中的重大發現及進展向審核委員會報告。審核委員會則向董事會彙報任何重大事宜，並向董事會提出建議。

嚴格遵守守則條文C.2.1條的規定，本集團在董事會及高級管理層的引導下於二零零七年對內部監控體系進行全面檢討。有關檢討是本集團對內部監控及風險管理現狀進行的一次全面審閱，包括財務、營運、合規監控及風險管理等方面的審閱。



本公司將繼續致力改善其內部監控體系及加強風險管理能力。

股東權利及投資者關係

細則內載有股東要求以票選方式就股東大會之決議案表決之權利和程序。要求以票選方式表決之權利和投票程序之詳情，載見於所有致股東之通函，並在大會進行期間加以講解。

投票之結果會在股東大會舉行當天登載於聯交所及本公司網站。

本公司股東大會為股東與董事會提供了一個溝通的平台。董事會主席、審計委員會主席及薪酬委員會主席均會出席股東大會，如彼等缺席，則由個別委員會及(倘適用)獨立董事委員會之成員在股東大會上解答提問。

本公司繼續加強與投資者之間的溝通和關係，本公司指派高級管理層與機構投資者及分析員展開定期對話，以使他們得悉本公司之最新發展。投資者之查詢亦會得到儘快解答。

目前，投資者可以透過聯交所網站及<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>閱覽本公司之資料。



董事會茲提呈其截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報告附註第16項。

業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第28頁之綜合損益表中。

物業、廠房及設備以及投資物業

物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報告附註第14項及第15項。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報告附註第31項。

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，按公司條例第79B條計算，本公司並無可供分派儲備。

主要客戶及供應商

年內，五大客戶合共所佔之營業額佔本集團營業總額之45.97%，其中最大客戶之銷售額佔14.67%。

年內，五大供應商合共所佔之採購額(不包括採購資本性質之項目)佔本集團採購總額之42.42%。最大供應商之採購額佔本集團採購總額之34.83%。

據本公司董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何本公司董事或彼等之聯繫人士或股東於截至二零零七年十二月三十一日止年度概無實益擁有本集團之五大客戶或供應商之任何權益。



董事

本公司年內及截至本報告日止之董事如下：

張國通先生	(執行董事、副主席兼董事總經理)
王洪信先生	(執行董事)
馬正武先生	(非執行董事兼主席)
洪水坤先生	(非執行董事)
顧來雲先生	(非執行董事)
徐震女士	(非執行董事)
鄭志強先生	(獨立非執行董事)
徐耀華先生	(獨立非執行董事)
勞有安先生	(獨立非執行董事)
巴曙松先生	(獨立非執行董事，於二零零七年四月四日獲委任)

根據本公司之公司組織章程第105條規定，張國通先生、鄭志強先生、徐耀華先生及勞有安先生須輪席告退並符合資格，將於應屆股東週年大會上願意膺選連任。

每位非執行董事之任期乃至其根據本公司組織章程細則輪值告退為止。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司概無訂立若無支付賠償(一般法定賠償除外)則不可於一年終止之服務合約。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司並無參與訂立於本年度結算日或本年度任何時間內生效而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。



董事及行政總裁持有股份、相關股份及債券之權益及淡倉

	授出日期	行使期	過往每股 行使價 港元	經調整 每股行使價 港元 (附註)	股份數目						相關股份的 好倉總數 於已發行 股本比例 %
					於 二零零七年 一月一日	於年內 經調整 (附註)	於年內 獲授	於年內 行使	於年內 失效	於 二零零七年 十二月 三十一日	
董事											
馬正武	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
		9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
張國通	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
		9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	0.2027	3,000,000	3,625,975	-	(3,625,975)	-	-	-
洪水坤	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
		9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
顧來雲	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
		9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	600,000	725,195	-	(725,195)	-	-	-
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	0.2027	2,000,000	2,417,317	-	-	-	2,417,317	0.0905
徐震	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.364	0.3012	300,000	362,598	-	-	-	362,598	0.0136
		9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	300,000	362,598	-	-	-	362,598	0.0136
					10,400,000	12,570,048	-	(9,427,535)	-	3,142,513	
其他僱員											
合計	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008	0.364	0.3012	5,325,000	6,436,107	-	(6,073,509)	-	362,598	
		9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	5,325,000	6,436,107	-	(5,948,313)	-	487,794	
	28.9.2004	29.9.2005至28.9.2008	0.245	0.2027	19,250,000	23,266,680	-	(20,014,729)	-	3,251,951	
					29,900,000	36,138,894	-	(32,036,551)	-	4,102,343	0.1535
總數					40,300,000	48,708,942	-	(41,464,086)	-	7,244,856	

附註：本公司之供股於二零零七年四月十二日完成。根據購股權條款，供股一旦完成，該計劃項下的行使價及可予認購的股份數目將作出調整。

上述全部權益皆為好倉。根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第352條而存置之董事及行政總裁權益及淡倉登記冊所示，於二零零七年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司各董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下之子女概無獲授或行使可認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券之權利。



董事收購股份或債券之權利

除上文披露之購股權外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券以獲取利益。

主要股東及其他人士持有股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之股份及相關股份權益及淡倉登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司股份及相關股份之有關權益：

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
World Gain Holdings Limited	實益擁有人	791,814,913	29.63%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註)	791,814,913	29.63%
中國誠通控股集團有限公司	受控制法團 (附註)	791,814,913	29.63%

附註： World Gain Holdings Limited之全部已發行股本由中國誠通香港有限公司(其全部已發行股本由中國誠通控股集團有限公司實益擁有)實益擁有。

上述全部權益皆為好倉。根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之股份及相關股份權益及淡倉登記冊所示，於二零零七年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上文披露者外，本公司並無獲通知於二零零七年十二月三十一日有任何其他人士擁有本公司股份及相關股份之有關權益或淡倉。



根據上市規則須予披露之資料

於二零零七年十二月三十一日，本集團向其聯營公司提供墊款總額約為港幣149,598,000元。該等墊款詳情載於財務報告附註第17項。

以下為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13章第13.22條披露聯營公司Goodwill (Overseas) Limited、葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)及蘇州南達水泥有限公司(「蘇州南達」)於二零零七年十二月三十一日之合併資產負債表：

	港幣千元
非流動資產	951,729
流動資產	238,760
流動負債	(333,412)
流動負債淨值	(94,652)
非流動負債	(587,849)
資產淨值	269,228
聯營公司股東應佔之權益	241,701
少數股東權益	27,527
	269,228

關連交易

(a) 於二零零七年三月二十七日，本集團與中實投資有限責任公司(「中實」)之少數股東，北京興合動力投資管理有限公司(「北京興合」)簽署一份有條件協議，以透過本集團之全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司以人民幣24,000,000元之代價收購中實之剩餘30%股權。此次交易於二零零七年十二月三十一日已經完成，截至二零零七年十二月三十一日本集團欠北京興合總額為人民幣7,200,000元(相等於約港幣7,632,000元)。

北京興合為中實之少數股東。故此，根據上市規則，收購額外權益構成本公司一項關連交易。

(b) 於二零零七年六月八日，本集團透過由其持有70%股權之附屬公司中實分別從中國新元資產管理公司(「中國新元」)及嘉成企業發展有限公司(「嘉成企業」)以人民幣26,680,000元(相等於約港幣27,030,000元)及人民幣25,600,000元(相等於約港幣25,600,000元)之代價收購洛陽城南中儲物流有限公司(「洛陽城南」)之所有股權及西安富祥房地產開發有限公司(「西安富祥」)之52%股權，以收購投資物業及發展中物業。

中國新元及嘉成企業均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。故此，根據上市規則，收購洛陽城南及西安富祥構成本公司關連交易。



足夠公眾持股量

年內，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度維持足夠公眾持股量。

財務概要

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度及過去四個財政年度之業績以及其資產及負債之概要已載於第88頁。

核數師

本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告由德勤•關黃陳方會計師行審核。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

主席

馬正武

香港

二零零八年三月二十日



Deloitte.

德勤

中國誠通發展集團有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師行已完成審核載於第28頁至第86頁的中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報告，包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及 貴公司資產負債表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報告有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

本行之責任是根據審核工作之結果，對該等綜合財務報告作出意見，並依照香港公司條例第141條僅向全體股東報告，除此以外並無其他目的。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，該等準則規定本行須遵守道德規範以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報告所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報告出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與 貴集團編製其真實而公平列報綜合財務報告有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報告的整體呈列方式。

本行相信，吾等已取得充份恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

意見

本行認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報告真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零零八年三月二十日



綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	5	25,365	247,263
銷售成本		(20,344)	(185,444)
毛利		5,021	61,819
其他收益	6	21,099	9,123
銷售費用		(800)	(6,655)
行政費用		(29,159)	(19,722)
投資物業之公平值增加(減少)	15	1,460	(1,782)
出售一家附屬公司之收益	36	19,724	-
融資成本	7	(1,296)	(140)
應佔聯營公司業績	17	(697)	1
應佔共同控制實體業績	18	(1,475)	(728)
除稅前溢利		13,877	41,916
稅項	8	(9,109)	(17,424)
年內持續經營業務之溢利		4,768	24,492
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利(虧損)	9	32,011	(1,853)
年內溢利	10	36,779	22,639
應佔：			
本公司股東		35,945	15,953
少數股東權益		834	6,686
		36,779	22,639
每股盈利來自持續及已終止經營業務	12		
— 基本		1.39港仙	0.73港仙
— 攤薄		1.37港仙	0.73港仙
來自持續經營業務			
— 基本		0.15港仙	0.84港仙
— 攤薄		0.14港仙	0.83港仙



綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	3,232	1,404
投資物業	15	83,740	45,000
於聯營公司之權益	17	41,599	264
應收一間聯營公司款項	17	139,874	148,605
於共同控制實體之權益	18	103,881	99,740
受限制銀行結存	19	4,200	4,200
		376,526	299,213
流動資產			
持作銷售之物業		32,678	50,415
貿易及其他應收款項	21	7,959	7,769
應收票據		5,035	–
應收聯營公司款項	17	9,724	–
應收關連公司款項	22	4,741	4,507
銀行結存及現金	23	298,626	117,372
		358,763	180,063
分類為持作銷售之資產	9	–	50,483
		358,763	230,546
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	54,825	59,470
出售物業之已收按金		11,410	1,055
應付關連公司款項	25	17,084	–
應付一間附屬公司之少數股東款項	26	3,978	3,978
應付稅項		12,505	17,347
無抵押其他貸款	27	7,196	7,196
		106,998	89,046
分類為持作銷售資產相關之負債	9	–	35,721
		106,998	124,767
流動資產淨值		251,765	105,779
資產總值減流動負債		628,291	404,992
非流動負債			
遞延稅項	29	4,737	3,937
資產淨值		623,554	401,055



綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
股本及儲備			
股本	31	267,202	202,350
儲備		356,352	170,462
本公司股東應佔之權益		623,554	372,812
少數股東權益		-	28,243
		623,554	401,055

第28頁至第86所載財務報告已獲董事會於二零零八年三月二十日批准及獲權刊發，並由下列人士代為簽署：

張國通
董事

王洪信
董事



資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

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

張國通
董事

王洪信
董事



綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	特殊 股本儲備 港幣千元 (附註1)	股本儲備 港幣千元 (附註2)	匯兌儲備 港幣千元	法定盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累積 (虧損)溢利 港幣千元			
二零零六年一月一日	168,710	939,273	402	-	-	1,936	565	8,711	(866,531)	253,066	32,266	285,332
匯兌調整	-	-	-	-	-	4,813	-	-	-	4,813	1,247	6,060
分佔直接於股本確認之 共同控制實體股本變動	-	-	-	-	-	(111)	-	-	-	(111)	-	(111)
直接於股本確認之收入淨額	-	-	-	-	-	4,702	-	-	-	4,702	1,247	5,949
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	15,953	15,953	6,686	22,639
年內確認之總收入	-	-	-	-	-	4,702	-	-	15,953	20,655	7,933	28,588
削減股本(附註)	-	(939,273)	-	965	-	-	-	-	938,308	-	-	-
發行新股份	33,200	66,400	-	-	-	-	-	-	-	99,600	-	99,600
發行新股份應佔之交易成本	-	(694)	-	(965)	-	-	-	-	-	(1,659)	-	(1,659)
於購股權獲行使時發行股份	440	1,439	-	-	-	-	-	(729)	-	1,150	-	1,150
已沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(916)	916	-	-	-
已付一間附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,956)	(11,956)
二零零六年十二月三十一日	202,350	67,145	402	-	-	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
匯兌調整	-	-	-	-	-	3,218	-	-	-	3,218	1,793	5,011
分佔直接於股本確認之 共同控制實體股本變動	-	-	-	-	-	5,616	-	-	-	5,616	-	5,616
分佔直接於股本確認之 一間聯營公司股本變動	-	-	-	-	-	644	-	-	-	644	-	644
直接於股本確認之收入淨額	-	-	-	-	-	9,478	-	-	-	9,478	1,793	11,271
於出售附屬公司時解除與轉讓	-	-	-	-	-	(1,556)	(565)	-	877	(1,244)	-	(1,244)
於收購一間附屬公司之 額外權益時解除	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,799)	(28,799)
視作主要股東注資	-	-	-	-	2,814	-	-	-	-	2,814	-	2,814
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	35,945	35,945	834	36,779
年內確認之總收入及開支總額	-	-	-	-	2,814	7,922	(565)	-	36,822	46,993	(26,172)	20,821
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,420	24,420
於出售附屬公司時解除	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,491)	(26,491)
供股	60,706	139,622	-	-	-	-	-	-	-	200,328	-	200,328
股份發行股份開支資本化	-	(6,738)	-	-	-	-	-	-	-	(6,738)	-	(6,738)
於購股權獲行使時發行股份	4,146	12,067	-	-	-	-	-	(6,054)	-	10,159	-	10,159
二零零七年十二月三十一日	267,202	212,096	402	-	2,814	14,560	-	1,012	125,468	623,554	-	623,554



綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註：

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

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

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

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



綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務產生之現金流量			
除稅前溢利		45,888	40,063
就以下項目調整：			
利息收入		(5,029)	(2,889)
利息開支		1,296	1,210
出售附屬公司收益	36	(51,727)	-
應佔聯營公司業績		697	(1)
應佔共同控制實體業績		1,475	728
出售物業、廠房及設備之虧損		-	4,811
物業、廠房及設備之折舊		1,871	3,524
投資物業公平值(增加)減少		(1,460)	1,782
持作銷售物業撥備		8,283	-
物業、廠房及設備已確認減值虧損		-	7,840
豁免有抵押其他貸款及利息之收益		-	(14,842)
<hr/>			
未計營運資金變動前經營現金流量		1,294	42,226
存貨增加		(1,882)	(655)
發展中物業增加		(765)	-
持作銷售物業減少		7,547	179,747
貿易及其他應收款項(增加)減少		(10,630)	17,409
應收票據增加		(4,035)	(856)
貿易及其他應付款項增加(減少)		7,004	(37,778)
物業銷售收取之按金增加(減少)		10,355	(188,380)
<hr/>			
經營業務產生之現金流量		8,888	11,713
退還之香港利得稅		-	284
已支付之中國企業所得稅		(14,993)	-
<hr/>			
經營活動(耗用)產生之現金淨額		(6,105)	11,997
<hr/>			
投資活動產生之現金流量			
收購於共同控制實體之投資		-	(26,594)
收購附屬公司	35	(39,725)	-
收購於一間附屬公司之額外權益		(17,808)	-
向一間共同控制實體出資		-	(71,580)
出售附屬公司	36	44,090	-
受限制銀行結存增加		-	(4,200)
關連公司還款		-	775
出售物業、廠房及設備所得款項		-	6,097
購買物業、廠房及設備		(1,632)	(1,244)
墊付聯營公司款項		(9,724)	-
購買一項投資物業		(436)	-
獲償還應收一間聯營公司款項		8,731	12,475
應收一間附屬公司少數股東款項減少(增加)		1,416	(57)
已收利息		5,029	2,889
<hr/>			
投資活動所耗用之現金淨額		(10,059)	(81,439)



綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
融資活動產生之現金流量			
已付一間附屬公司之少數股東之股息		-	(11,956)
供股所得款項	31(b)	200,328	-
發行新股份		-	99,600
已付股份發行開支		(6,738)	(1,659)
於行使購股權時發行股份		10,159	1,150
償還一間關連公司貸款		(4,953)	(15,000)
應付關連公司款項增加		3,705	-
償還銀行貸款		(9,000)	-
已付利息		(1,296)	(140)
<hr/>			
融資活動產生之現金淨額		192,205	71,995
<hr/>			
現金及等同現金項目增加淨額		176,041	2,553
於年初之現金及等同現金項目		118,539	115,058
外匯匯率變動影響		4,046	928
<hr/>			
於年末之現金及等同現金項目，代表銀行結存及現金		298,626	118,539



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本公司乃投資控股公司。其主要附屬公司主要業務載於附註第16項。

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

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已首次採納下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則及詮釋均於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。採用新香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。據此，毋須作出過往期間之調整。

香港會計準則第1號(修訂)	股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中之 財務報告採用重列法
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

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

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告第2號：集團及庫存股份交易 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定福利資產之限制， 最低資金規定及其相互作用 ³

1 對二零零九年一月一日或之後起計年度期間生效。

2 對二零零七年三月一日或之後起計年度期間生效。

3 對二零零八年一月一日或之後起計年度期間生效。

4 對二零零八年七月一日或之後起計年度期間生效。



3. 主要會計政策

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

綜合財務報告已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合賬目基準

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

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

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

本集團內各公司之間一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時對銷。

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

收益之確認

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

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉移之時確認。

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

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益之確認(續)

在以上條件達成前收取買家之按金記錄為流動負債中之物業銷售收取之按金。

租金收入包括根據經營租約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

服務收入在服務提供之時確認。

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

證券買賣產生之收入乃按買賣日期之基準確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業。投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於有關損益產生期內之損益表確認。

當投資物業出售或永久停止使用，且預計不會從出售獲得未來經濟收益時，即不再確認投資物業。不再確認資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值兩者之差額計算)，於不再確認之年度計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本撇銷是以直線法及已考慮其估算殘值後於其估計可使用年期計算提撥折舊。

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、廠房及設備不再確認。因資產不再確認而得的收益或虧損(按該項資產的淨出售所得款項及其賬面值的差額計算)於該項目再確認的該年度的綜合損益表入賬。

附屬公司

於附屬公司之投資乃按成本減任何可識別減值虧損於本公司之資產負債表內列賬。



3. 主要會計政策(續)

業務合併

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

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

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

商譽

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

因收購業務而產生之資本化商譽另行於綜合資產負債表列賬。

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

其後出售相關現金產生單位時，已撥充資本商譽的應佔金額計入出售之損益。

於聯營公司之投資

聯營公司為投資者擁有重大影響力之實體，而非一間附屬公司，亦非於合資企業之權益。



3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入該等綜合財務報告；惟若投資劃分為持有作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止業務的非流動資產」入賬。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後本集團應佔聯營公司損益和權益的變動，扣除任何已識別資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘本集團所佔一間聯營公司的虧損等於或超越其於該聯營公司應佔的權益(包括會構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，本集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於本集團須受法律或約束性責任或代該聯營公司支付額外款項。重估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本之任何差額，乃立即於損益中確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，損益會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。

於一間共同控制實體之投資

合營企業安排指涉及建立一間獨立實體，各合營各方均可共同控制於該實體之經濟活動，稱為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債採用會計權益法納入本綜合財務報告。按照權益法，於共同控制實體的投資是按成本及於收購後本集團應佔共同控制實體損益和權益的變動，扣除任何已識別減值虧損列於綜合資產負債表內列賬。倘本集團所佔一間共同控制實體的虧損等於或超越本集團於該共同控制實體應佔的權益(包括會構成本集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益)，本集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於本集團須受法律或約束性責任或代共同控制實體支付額外款項。

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

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，損益會以本集團於共同控制實體之權益為限予以撇銷。

持有作出售之非流動資產

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

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



3. 主要會計政策(續)

存貨

存貨以成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值按加權平均法計算。

持作銷售物業

持作銷售物業以成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。

借貸成本

因購買、興建或生產合資格資產而直接產生之借貸成本撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時，有關借貸成本將不再撥充作資本。特定借貸在用於合資格資產前，用作短暫投資所賺取之投資收入須在撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生時即於損益表中確認。

資產減值(商譽除外)

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

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

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

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

稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於年內應課稅溢利。應課稅溢利與綜合損益表所呈報之溢利不同，原因在於應課稅溢利不包括其他期間應課稅或可扣稅之收益或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。本集團之本期稅項負債乃按於結算日已經制定或大致上已制定之稅率計算。



3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就資產及負債於綜合財務報告中之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之差額確認，並採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額，而確認而遞延稅項資產則在可能有應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額的情況下確認。倘商譽產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認(除業務合併外)對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之權益所產生之應課稅暫時差異而確認，惟本集團可控制暫時差異之撥回及暫時差異可能不會於可見將來撥回時除外。

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

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

外幣

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

於結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬內確認，惟組成本公司於海外經營業務中的投資淨額的貨幣項目產生之匯兌差額則例外，在此情況下，該等匯兌差額將於綜合財務報告的權益中確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益表，惟重新換算非貨幣項目(其收益及虧損直接於權益內確認)而產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

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



3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

經營租約

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

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金按相關租約年期以直線法在損益表中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益亦按租約年期以直線法確認為租金開支寬減。

金融工具

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

金融資產

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

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在金融資產之預期壽命或(如適當)更短期間內能夠精確計算預計未來現金收入額之折現額(包括構成實際利率交易成本不可缺少之一部份之當場已付或已收取之所有費用以及其他溢價或折讓)之利率。

債務工具之收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括受限制銀行結餘、貿易及其他應收款項、銀行結存、應收票據、應收聯營公司／關聯公司款項)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值

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

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就按已攤銷成本列值的金融資產而言，當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損會於損益賬中確認，並以資產之賬面值與估計未來現金流的現值(以金融資產之原本實際利率折現)間之差額計量。

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

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

金融負債及股本

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

股本工具為見證於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。本集團之金融負債乃其他金融負債，於其後按攤銷成本列值。就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

實際利率法

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

利息支出按實際利息基準確認。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

金融負債

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

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再予以確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額，及直接於權益內確認的累計盈虧將於損益內確認。倘本集團保留所轉讓資產擁有權之幾乎所有風險及回報，本集團則繼續確認金融資產，並就已收取所得款項確認抵押借貸。

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

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時作為開支扣除。

以股份為基礎之付款交易

按股本結算以股份為基礎之付款交易

授予購股權計劃僱員之購股權

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

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

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往確認於購股權儲備之數額將轉入累計溢利。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 金融工具

資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保集團內的所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。

本集團的資本架構包括債務(其包括貸款)、現金及現金等價物以及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計溢利)。

本集團董事會按持續基準對資本架構進行檢討。檢討工作之一部份乃董事會對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。本集團將透過支付股息、新股發行以及發行新債券或贖回現有債券，使整體資本架構保持平衡。自上一年度起，本集團之整體戰略保持不變。

金融工具分類

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	467,583	289,150
金融負債		
攤銷成本	78,277	101,316

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括受限制銀行結餘、貿易及其他應收款項、銀行結餘、應收票據、應收聯營公司／關連公司款項、貿易及其他應付款項、應付少數股東／關連公司款項及其他貸款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

貨幣風險

本公司及其於香港之主要附屬公司之功能貨幣為港幣(其為大多數交易計值之貨幣)，於中國內地運營之附屬公司之功能貨幣為人民幣(其為大多數交易計值之貨幣)。本公司及其附屬公司之重大資產及負債概無以彼等功能貨幣以外之貨幣計值。因此，本集團並無重大外匯風險。

利率風險

現金流量利率風險主要與本集團浮動利率之銀行結餘有關。公平值利率風險主要與本集團固定利率短期銀行存款有關。本集團現時無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險及考慮在必要時對沖重大利率風險。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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

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

信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收票據以及應收聯營／關聯公司之款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零七年十二月三十一日之債項，本集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為綜合資產負債表內列示該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層於每個結算日檢討每宗個別貿易債項及應收聯營／關聯公司款項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本公司董事會認為本集團之信貸風險已大幅降低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手主要是具備高信貸評級及享負盛名之銀行。

惟本集團應收一間聯營公司款項港幣139,874,000元除外，本集團之信貸風險分散於多個交易對手和客戶，故此本集團並無承受重大信貸集中風險。然而，本集團之管理層已密切監控及審核可收回款項，本公司董事認為該等風險已大幅下降。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等價物進行監察及維持至管理層均視為充裕以作本集團營運及減低現金流量波動所帶來影響的水平。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

下表詳細載列本集團的非衍生金融負債的餘下合約期。就非衍生金融負債而言，下表乃根據本集團於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債未貼現金約期編製。該表包括利息及本金現金流量。

	少於一個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	未貼現 現金流量 總計 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零七年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	42,387	7,632	50,019	50,019
應付關連公司款項	17,084	—	17,084	17,084
應付附屬公司少數股東之款項	3,978	—	3,978	3,978
其他貸款	7,196	—	7,196	7,196
	70,645	7,632	78,277	78,277

	少於一個月 港幣千元	未貼現 現金流量 總計 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零六年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	81,142	81,142	81,142
應付附屬公司少數股東之款項	3,978	3,978	3,978
其他貸款	16,196	16,196	16,196
	101,316	101,316	101,316

金融工具之公平值

董事認為以攤銷成本計入綜合財務報告之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相約。

金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍接納之以貼現現金流量分析為基準之定價模式(使用當前可觀察市場交易之價格)釐定。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、物業投資及物業發展。該等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內，本集團已終止經營其水泥貿易及製造業務(見附註第9項)。因此，水泥貿易及製造之業務已分類為已終止經營業務。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已終止其貨品貿易業務。有關本集團業務之分類資料呈列如下：

	持續經營業務			已終止經營業務			
	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	總計 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零七年十二月三十一日止年度							
營業額							
分類營業額	1,868	23,497		25,365	27,454	27,454	52,819
業績							
分類業績	2,185	(949)		1,236	5	5	1,241
出售附屬公司收益				19,724		32,003	51,727
應佔聯營公司業績				(697)		-	(697)
應佔共同控制實體業績				(1,475)		-	(1,475)
未分配其他收益				18,024		3	18,027
未分配企業開支				(21,639)		-	(21,639)
融資成本				(1,296)		-	(1,296)
除稅前溢利				13,877		32,011	45,888
稅項				(9,109)		-	(9,109)
年內溢利				4,768		32,011	36,779
其他資料							
添置物業、廠房及設備	1,038	1,694	29	2,761	75	75	2,836
添置投資物業	33,280	-	-	33,280	-	-	33,280
投資物業公平值增加	1,460	-	-	1,460	-	-	1,460
持作出售物業撥備	-	(8,283)	-	(8,283)	-	-	(8,283)
物業、廠房及設備之折舊	(201)	(236)	(387)	(824)	(1,047)	(1,047)	(1,871)



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

業務分類(續)

	持續經營業務		已終止經營 業務	綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	
二零零七年十二月三十一日				
資產負債表				
資產				
分類資產	85,567	142,776	—	228,343
於聯營公司之權益				191,197
於共同控制實體之權益				103,881
未分配企業資產				211,868
綜合資產總額				735,289
負債				
分類負債	(7,186)	(38,700)	—	(45,886)
未分配企業負債				(65,849)
綜合負債總額				(111,735)



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

業務分類(續)

	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	總計 港幣千元	
截至二零零六年十二月三十一日止年度								
營業額								
分類營業額	125	247,138		247,263	44,151	—	44,151	291,414
業績								
分類業績	(787)	54,539		53,752	(15,617)	(13)	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業績				1			—	1
應佔共同控制實體業績				(728)			—	(728)
未分配其他收益				6,241			14,849	21,090
未分配企業開支				(17,210)			(2)	(17,212)
融資成本				(140)			(1,070)	(1,210)
除稅前溢利(虧損)				41,916			(1,853)	40,063
稅項				(17,424)			—	(17,424)
年內溢利(虧損)				24,492			(1,853)	22,639
其他資料								
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	211	1,244
物業、廠房及設備 減值虧損	—	—	—	—	(7,840)	—	(7,840)	(7,840)
物業、廠房及設備 之折舊	—	(104)	(278)	(382)	(3,142)	—	(3,142)	(3,524)
投資物業公平值減少	(1,782)	—	—	(1,782)	—	—	—	(1,782)
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	—	(766)	(766)	(4,045)	—	(4,045)	(4,811)



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

業務分類(續)

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

地區分類

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

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

地區分類(續)

分類資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產所在地區之分析如下：

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

6. 其他收益

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

7. 融資成本

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 稅項

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

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

附註：

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 稅項(續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利		
持續經營業務	13,877	41,916
已終止經營業務	32,011	(1,853)
	45,888	40,063
按中國企業所得稅率33% (二零零六年：33%)計算之當地稅項	15,143	13,221
應佔聯營公司及共同控制實體之稅務影響	(717)	—
不可扣稅開支之稅務影響	5,329	5,585
毋須課稅收入之稅務影響	(11,927)	(1,518)
未確認稅項虧損之稅務影響	4,419	5,460
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(3,157)	(5,040)
適用稅率之下降引致承前遞延稅項負債之減額	(71)	—
過往年度超額撥備	(3,294)	(284)
	5,725	17,424
土地增值稅	3,384	—
	9,109	17,424

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

9. 已終止經營業務

已終止之貨品貿易業務

於二零零六年，本公司董事決定終止貨品貿易業務。因此，有關經營業績已分類為已終止經營業務。

於兩個年度，貨品貿易業務現金流量對本集團之影響並不重大。

轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立公司之20%股本權益

於二零零六年十月十二日，本集團與CIMPOR Inversiones SA(「CIMPOR」)訂立有條件協議，以成立葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)，本集團持有其20%權益，CIMPOR持有其80%權益。本集團通過以轉讓其於附屬公司海南礦業有限公司「海南」及海南之附屬公司蘇州南達水泥有限公司「蘇州南達」(統稱為「海南集團」)之全部權益予葡萄牙誠通的方式向葡萄牙誠通出資，CIMPOR則以現金港幣196,304,000元出資。此項交易已於二零零七年六月二十日完成。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 已終止經營業務(續)

轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立公司之20%股本權益(續)

海南集團經營本集團所有水泥貿易及製造業務。

於二零零七年一月一日至二零零七年六月二十日期間，已包括於綜合損益表內之水泥貿易及製造業務之業績如下：

	截至 二零零七年 六月二十日 止期間 港幣千元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	27,454	44,151
銷售成本	(24,621)	(41,913)
其他收益	247	1,003
豁免有抵押其他貸款及利息之收益(附註28)	—	14,842
銷售開支	(560)	(1,051)
行政開支	(2,512)	(17,815)
融資成本	—	(1,070)
期內／年內溢利(虧損)	8	(1,853)
出售水泥貿易及製造之收益	32,003	—
	32,011	(1,853)
應佔：		
本公司股東	32,154	(2,390)
少數股東權益	(143)	537
	32,011	(1,853)
年內已終止經營業務之現金流量		
經營活動產生之現金流量淨額	(1,150)	(4,670)
投資活動產生之現金流量淨額	274	5,699
融資活動產生之現金流量淨額	—	—
外幣匯率變動影響	35	(228)
現金流量淨額	(841)	801



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 已終止經營業務(續)

轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立公司之20%股本權益(續)

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

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備	—	35,103
存貨	—	5,191
貿易及其他應收款項	—	6,606
應收票據	—	1,000
應收一名少數股東款項	—	1,416
銀行結存及現金	—	1,167
分類持作銷售之資產	—	50,483
貿易及其他應付款項	—	(26,721)
有抵押其他貸款	—	(9,000)
分類為持作銷售資產相關之負債	—	(35,721)
分類為持作銷售之資產淨值	—	14,762



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

10. 年內溢利

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付十名(二零零六年：十名)董事之酬金如下：

二零零七年

	鄔鎮華 (於 二零零六年 二月十日 張國通 辭任)										王洪信 徐震 馬正武 顧來雲 洪水坤 鄺志強 徐耀華 勞有安 巴曙松 二零零七年	總計 二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
袍金及其他報酬	1,051	-	745	240	360	240	240	360	360	240	178	4,014
退休福利計劃供款	41	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	66
總酬金	1,092	-	770	240	360	240	240	360	360	240	178	4,080

二零零六年

	鄔鎮華 (於 二零零六年 二月十日 張國通 辭任)										王洪信 徐震 馬正武 顧來雲 洪水坤 鄺志強 徐耀華 勞有安 巴曙松 二零零六年	總計 二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
袍金及其他報酬	940	283	630	240	360	507	240	360	360	240	-	4,160
退休福利計劃供款	35	11	20	-	-	-	-	-	-	-	-	66
總酬金	975	294	650	240	360	507	240	360	360	240	-	4,226

(b) 五名最高薪酬人士

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

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 董事及高級管理層酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

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

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何董事或三名最高薪僱員支付任何酬金，作為鼓勵其加入本集團或於其加入本集團時之獎勵，或作為其離職之補償。概無董事於年內放棄任何酬金。

12. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

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

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 每股盈利(續)

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔本年度溢利及盈利	35,945	15,953
減：來自已終止經營業務之本公司股東應佔本年(溢利)虧損	(32,154)	2,390
用以計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔本年度溢利及盈利	3,791	18,343

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

已終止經營業務

本年度已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利分別為每股港幣1.24仙及每股港幣1.23仙(二零零六年：每股基本虧損為每股港幣0.11仙及每股攤薄虧損為每股港幣0.10仙)。

13. 退休福利計劃

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

本集團中國附屬公司之僱員為一個中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。附屬公司需按工資成本之20%至21%向退休福利計劃供款(每位僱員均有上限)，為該等該等福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團已支付之供款合共港幣569,000元(二零零六年：港幣1,027,000元)。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零六年一月一日	87,379	90,190	13,400	3,581	194,550
貨幣調整	2,512	2,899	33	88	5,532
添置	196	15	1,033	—	1,244
出售	(53,289)	(46,965)	(1,534)	(1,087)	(102,875)
重新分類為持作出售	(36,798)	(46,139)	(681)	(1,314)	(84,932)
於二零零六年十二月三十一日	—	—	12,251	1,268	13,519
貨幣調整	—	—	53	21	74
因收購附屬公司而購入	—	—	1,024	180	1,204
添置	—	—	837	720	1,557
出售一間附屬公司	—	—	(38)	(135)	(173)
於二零零七年十二月三十一日	—	—	14,127	2,054	16,181
累計折舊及減值					
於二零零六年一月一日	43,418	80,394	11,920	3,168	138,900
貨幣調整	1,014	2,533	24	76	3,647
年內撥備	1,289	1,625	411	199	3,524
出售時抵銷	(44,686)	(45,458)	(742)	(1,081)	(91,967)
於損益表確認之減值虧損	4,390	3,450	—	—	7,840
重新分類為持作出售	(5,425)	(42,544)	(558)	(1,302)	(49,829)
於二零零六年十二月三十一日	—	—	11,055	1,060	12,115
貨幣調整	—	—	13	10	23
年內撥備	—	—	730	94	824
於出售一間附屬公司時抵銷	—	—	(6)	(7)	(13)
於二零零七年十二月三十一日	—	—	11,792	1,157	12,949
賬面淨值					
於二零零七年十二月三十一日	—	—	2,335	897	3,232
於二零零六年十二月三十一日	—	—	1,196	208	1,404



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備之以上項目按如下年率以直線法基準折舊：

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

於二零零六年，本集團總值為港幣3,595,000元之廠房及機器已作抵押。

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

本公司

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

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

附註：於年內，本集團通過中實投資有限責任公司(「中實」)收購一間物業控股公司洛陽城南中儲物流有限公司(「洛陽城南」，前稱為洛陽關林中儲物流中心)之100%權益，收購公平值總額於二零零七年六月八日為港幣32,844,000元之投資物業(見附註35)。

上文所示之投資物業之賬面值如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
根據中期租賃持有之香港以外之土地	83,740	45,000

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

本集團於二零零七年十二月三十一日之投資物業及於二零零七年六月八日收購之投資物業之公平值以本集團非關連之獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司於該日執行之估值基準入賬。保柏國際評估有限公司為香港測量師學會之成員，其具備相關資格且近期從事評估有關地區之類似物業。符合國際估值準則的估值乃採用折舊重置成本法算出，此折舊重置成本法乃基於對該物業中的土地在現有用途下市價之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時的建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物的成本，並扣減應計折舊(以可見狀況或陳舊現況(無論因自然、功用或經濟原因造成)為證)。

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：減值虧損	(1,000)	(1,000)
	1	1

於二零零七年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	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
<i>直接持有：</i>				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
祺樂有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島／ 中國	1股面值1美元 之普通股	100	物業投資
<i>間接持有：</i>				
Boxhill Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1股面值1美元 之普通股	100	投資控股
中國誠通地產 集團有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
昌和國際有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
中實投資有限責任公司* (「中實」)	中國	人民幣80,000,000元	100**	物業發展
洛陽城南**	中國	人民幣26,680,000元	100	物業投資



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益(續)

* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。於二零零七年三月二十七日，本集團與中實之少數股東訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣24,000,000元(相等於港幣25,440,000元)。該項交易於二零零七年十二月完成。

** 一間於中國成立之有限公司。

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

於二零零七年十二月三十一日或於本年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

17. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

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

附註:

- (a) 應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事預期該筆款項將自結算日起多於一年後結清，故將該筆款項列為非流動。
- (b) 港幣9,724,000元中包括應收一間聯營公司港幣9,050,000元以年息7%計息及於二零零八年三月三十一日償還之款項。剩餘款項為免息及無固定還款期。應收聯營公司款項為無抵押。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項(續)

本公司董事密切監控應收聯營公司款項之信貸質量及認為該款項既非過期，亦非減值至良好信貸質素。

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

本集團主要聯營公司於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

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

* 葡萄牙誠通透過海南持有蘇州南達之71.03%權益。

於中國成立之有限公司，葡萄牙誠通持有山東榴園之96%權益。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項(續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

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

本集團已終止確認分佔聯營公司之虧損。未確認分佔聯營公司之款項(摘自聯營公司年內及累計之相關管理賬目)載列如下：

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 於一間共同控制實體之權益

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

於二零零七年十二月三十一日，於共同控制實體之主要投資指本公司於湖州萬港聯合置業有限公司註冊資本50%之權益。

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

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 受限制銀行結餘

根據香港特別行政區高等法院於二零零六年六月二十日就確認註銷本公司於二零零四年十二月三十一日股份溢價賬的進賬總額及抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日的累計虧損(「股本削減」)所頒佈自二零零六年六月二十一日(「生效日期」)起生效之法令，為數港幣4,200,000元(「信託基金」)之款項已於二零零六年六月二十日存入一個以祺樂有限公司(本公司全資附屬公司，「受託人」)作為受託人名義全新開設及獨立指定為「中國誠通削減資本賬戶」(「信託賬戶」)的銀行存款賬戶，受益人為於生效日期當日尚未同意削減資本之本公司債權人(「不同意債權人」)。本公司與受託人已就上述信託承諾：(a)本公司將促使受託人運用信託基金純粹及僅可作支付予不同意債權人以解除、滿足或償還彼等於生效日期之預期索償(「削減資本前索償」)；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意削減資本，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之削減資本前索償金額相應削減，而受託人則可隨意將任何該等削減金額轉撥至本公司其他銀行賬戶，可供本公司用作營運資金及任何其他一般用途；(c)信託人須於信託賬戶仍然運作期間維持信託賬戶現金結餘不少於餘下不同意債權人仍然結欠之削減資本前索償總額；(d)本公司及信託人須自生效日期起計六年期間維持信託賬戶，惟因發生以下任何事件而終止賬戶除外：(aa)所有削減資本前索償已獲支付、滿足、償還或以其他方式取消；(bb)餘下不同意債權人於其後同意削減資本；(cc)餘下之削減資本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

受限制銀行結餘按介乎1.72厘至2.68厘之市場年利率計息。

20. 存貨

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 貿易及其他應收款項

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

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

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

本集團之貿易應收款項結餘包括總賬面值為港幣3,086,000元(二零零六年：港幣3,207,000元)並於呈報日已逾期之應收款項，本集團並無就減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

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

由於董事認為該等應收款項為可悉數收回，故本集團並未就超過365天之所有應收款項作出悉數撥備。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收關連公司款項

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

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為本公司主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之附屬公司。Nardu Company Limited 及番禺福禺房地產開發有限公司為本公司主要股東中國誠通香港有限公司之附屬公司。

23. 銀行結餘及現金

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

銀行結餘按介乎0.1厘及3.24厘之市場年利率計息。

金額為港幣69,661,000元(二零零六年：港幣 66,370,000元)之銀行結餘及現金為人民幣(「人民幣」)列值，人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣之匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應付款項

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

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

25. 應付關連公司款項

該筆款項乃無抵押、免息及須應要求償還。當中包括港幣12,381,000元及港幣3,817,000元，分別為自收購洛陽城南未付代價部分及承擔其應付一間關連公司之款項。

26. 應付一間附屬公司少數股東款項

該筆應付少數股東之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 無抵押其他貸款

第三者提供之其他貸款均為無抵押、須按要求償還及免息，惟不包括港幣3,600,000元(二零零六年：港幣3,600,000元)之貸款，該筆貸款乃按日息0.05厘以複式計息。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 有抵押其他貸款

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

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

29. 遞延稅項

本集團

於兩年期內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

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



29. 遞延稅項(續)

本集團(續)

本集團未於財務報告確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

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

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

本公司

於二零零七年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣80,191,000元(二零零六年：港幣67,773,000元)。鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

30. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本公司董事會預期應收附屬公司款項港幣131,440,000元(二零零六年：港幣144,873,000元)將自結算日起多於一年後結清，故將該筆款項列為非流動。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 股本

	二零零七年		二零零六年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股				
法定：				
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於一月一日	2,023,505	202,350	1,687,105	168,710
發行新股份(附註a)	—	—	332,000	33,200
行使購股權	41,464	4,146	4,400	440
供股(附註b)	607,051	60,706	—	—
於十二月三十一日	2,672,020	267,202	2,023,505	202,350

附註：

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

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

- (b) 於二零零七年四月，本公司透過以每股港幣0.33元(面值為港幣0.1元)完成供股發行607,051,490股新股份，籌得總收益港幣200,328,000元。按每十股現有股份可認購三股供股股份之比例發行。

於年內發行之所有股份於各方面與其他股份享有同等權益。



32. 購股權計劃

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

計劃的詳情如下：

(i) 目的

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

(ii) 參與者

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

(iii) 股份數目上限

(a) 30%上限

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

(b) 10%上限

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

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

(iv) 每位參與者可獲授購股權上限

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



32. 購股權計劃(續)

(v) 股份價格

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

(vi) 於接納購股權應付之金額

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

(vii) 行使期

購股權一般於接納要約當日起計最多十年期間內歸屬或行使，或按本公司董事酌情指定之可行使期間內歸屬。

(viii) 歸屬期

(1) 於二零零四年三月八日授出之購股權之歸屬期如下：

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

(2) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權之歸屬期如下：

100%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬。

(ix) 計劃之餘下年期

計劃為期十年，由二零零三年六月二十四日起計直至二零一三年六月二十三日為止。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

(x) 根據計劃可予發行的股份

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

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

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

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



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

(x) 根據計劃可予發行的股份(續)

下列為根據計劃授出而於年內獲行使之購股權。

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

於二零零四年三月八日及二零零四年九月二十八日授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，本公司董事會認為該模式乃現存可供估計該購股權之公平值之最佳定價模式。模式所採用之內容如下：

	購股權1	購股權2
購股權於授出日期之公平值	港幣0.197元	港幣0.161元
授出日期之股價	港幣0.345元	港幣0.290元
行使價	港幣0.364元	港幣0.245元
調整後行使價(附註)	港幣0.301元	港幣0.203元
預期波幅	79%	78%
預期年期	4	3
無風險息率	1.5%	1.5%
預期股息率	0%	0%



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

(x) 根據計劃可予發行的股份(續)

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

附註： 根據購股權計劃條款，於二零零七年四月十二月本公司供股股份發行完成後，行使價及根據計劃可認購股份數目可予以調整(附註31(b))。

33. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第32至33頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	特殊 股本儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零六年一月一日	939,273	402	—	8,711	(942,941)	5,445
年內淨虧損	—	—	—	—	(23,049)	(23,049)
削減股本	(939,273)	—	965	—	938,308	—
發行新股	66,400	—	—	—	—	66,400
發行新股應佔交易成本	(694)	—	(965)	—	—	(1,659)
行使購股權所發行之股份	1,439	—	—	(729)	—	710
沒收之購股權	—	—	—	(916)	916	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	67,145	402	—	7,066	(26,766)	47,847
年內淨虧損	—	—	—	—	(14,402)	(14,402)
供股	139,622	—	—	—	—	139,622
資本化股份發行開支	(6,738)	—	—	—	—	(6,738)
行使購股權所發行之股份	12,067	—	—	(6,054)	—	6,013
於二零零七年十二月三十一日	212,096	402	—	1,012	(41,168)	172,342



34. 承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團就下列期間到期之不可解除經營租約項下租賃物業未來最低租金付款承擔如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	2,513	1,993
第二至第四年	1,990	3,371
	4,503	5,364

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司無不可撤銷經營租約之有關租賃物業之任何承擔。

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

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

租約協定之租期平均為三年。

於結算日，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。



35. 收購附屬公司

於二零零七年六月八日，本集團透過其當時擁有70%權益之附屬公司中實，從關連方(見附註37(c))收購洛陽城南全部股本權益及西安富祥房地產開發有限公司(「西安富祥」)52%股本權益，代價分別為人民幣26,680,000元(相當於約港幣27,030,000元)及人民幣25,600,000元(相當於約港幣25,600,000元)。洛陽城南之主要資產包括位於中國公平值為港幣32,844,000元之投資物業，而西安富祥之主要資產則包括位於中國公平值為港幣77,971,000元之發展中物業。西安富祥發展中物業之公平值乃經由獨立合資格專業估值師參照同類物業交易價格之市場證據所進行之估值基準達成，而洛陽城南投資物業之公平值則經由相同估值師使用折舊重置成本法所進行之估值基準進行，此折舊重置成本法乃基於對該物業中之土地在現有用途下市價之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊(以可見狀況或陳舊現況(無論因自然、功用或經濟原因造成)為證)。有關收購已作為收購資產入賬。

於交易所收購資產淨值之公平值如下：

	西安富祥 港幣千元	洛陽城南 港幣千元	總計 港幣千元
<i>所收購資產淨值：</i>			
物業、廠房及設備	169	1,035	1,204
投資物業	—	32,844	32,844
發展中物業	77,971	—	77,971
貿易及其他應收款項	68	488	556
銀行結餘及現金	588	287	875
貿易及其他應付款項	(2,340)	(299)	(2,639)
應付關連公司款項	(16,422)	(3,305)	(19,727)
銀行貸款	(11,220)	—	(11,220)
	48,814	31,050	79,864
少數股東權益	(23,214)	(1,206)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)	(2,814)
	25,600	27,030	52,630
總代價，以下列方式支付：			
現金	25,600	15,000	40,600
遞延代價	—	12,030	12,030
	25,600	27,030	52,630
收購產生之現金流出淨額：			
已支付現金代價	(25,600)	(15,000)	(40,600)
所收購銀行結餘及現金	588	287	875
	(25,012)	(14,713)	(39,725)



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司

於二零零六年十月十二日，本集團與CIMPOR訂立有條件協議，以成立一間名為葡萄牙誠通之公司，據此，本集團及CIMPOR分別擁有葡萄牙誠通20%及80%股本權益。本集團透過向葡萄牙誠通轉讓其於海南集團之全部權益(包括其於一間附屬公司海南及海南之附屬公司蘇州南達之全部權益)之方式，向葡萄牙誠通注資，CIMPOR則以現金港幣196,304,000元注資。海南集團業務總值協定為港幣49,076,000元。交易已於二零零七年六月二十日完成。

於二零零七年九月二十七日，本集團與買家北京銀信興業房地產開發有限公司(獨立第三方)訂立股權轉讓協議，內容有關出售西安富祥(一家由中實擁有70%權益之附屬公司)之52%註冊資本，代價為人民幣43,360,000元(相當於約港幣44,661,000元)。交易已於二零零七年十月十二日完成。

於出售日期，海南集團及西安富祥之資產淨值如下：

	海南集團 港幣千元	西安富祥 港幣千元	總計 港幣千元
物業、廠房及設備	35,138	160	35,298
發展中物業	—	78,736	78,736
存貨	7,073	—	7,073
貿易及其他應收款項	17,957	87	18,044
銀行結餘及現金	326	245	571
貿易及其他應付款項	(45,792)	(4,572)	(50,364)
應付關連公司款項	—	(15,971)	(15,971)
借貸	—	(11,330)	(11,330)
	14,702	47,355	62,057
少數股東權益	(4,073)	(22,418)	(26,491)
	10,629	24,937	35,566
未變現收益	7,688	—	7,688
已變現儲備	(1,244)	—	(1,244)
出售盈利	32,003	19,724	51,727
	49,076	44,661	93,737
以下列方式支付			
於葡萄牙誠通20%權益(附註17)	49,076	—	49,076
現金代價	—	44,661	44,661
	49,076	44,661	93,737
出售產生之現金流入(流出)淨額			
現金代價	—	44,661	44,661
所出售之銀行結餘及現金	(326)	(245)	(571)
	(326)	44,416	44,090



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 關連方交易

(a) 年內，本集團已與下列關連方進行以下重大交易：

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

附註：年內，本集團向本集團之聯營公司蘇州南達水泥有限公司(「蘇州南達」)授出兩項金額分別為港幣9,050,000元及人民幣8,000,000元(相等於約港幣8,480,000元)之短期貸款。

該筆為數港幣9,050,000元之貸款為無抵押、按年利率7厘計息及須於二零零八年三月三十一日前償還。有關利息自二零零八年一月一日起改為7.47厘。截至二零零七年十二月三十一日止年度，尚無償還為數港幣9,050,000元之本金額及為數港幣578,000元之利息。

該筆為數人民幣8,000,000元(相等於約港幣8,480,000元)之貸款為無抵押、按年利率7厘計息及須於二零零七年六月三十日償還。本金額連同利息為數人民幣307,000元(相等於港幣316,000元)已於二零零七年十二月三十一日前償還。

蘇州南達自二零零七年六月二十日起為本集團之聯營公司，於從二零零七年六月二十日至二零零七年十二月三十一日期間之利息總額為港幣458,000元。

- (b) 於二零零七年三月二十七日，本集團與中實之少數股東北京興合訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣24,000,000元。交易已於二零零七年十二月三十一日完成，而截至二零零七年十二月三十一日，本集團尚欠北京興合共人民幣7,200,000元(相等於約港幣7,632,000元)之款項。
- (c) 於二零零七年六月八日，本集團透過其擁有70%權益之附屬公司中實收購洛陽城南全部股本權益及西安富祥52%股本權益，向本公司一名主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之兩間附屬公司收購投資物業及發展中物業，代價分別為人民幣26,680,000元(相當於約港幣27,030,000元)及人民幣25,600,000元(相當於約港幣25,600,000元)。
- (d) 與關連方於各結算日之結餘載於綜合資產負債表/資產負債表及附註第17、22及25項中。



綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 關連方交易(續)

(e) 董事及其他主要管理人員年內之酬金如下：

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

(f) 發行股份予主要股東之詳情於附註32中披露。

38. 主要非現金交易

於二零零七年六月二十日，本集團出售附屬公司海南礦業有限公司全部權益，代價為港幣49,076,000元，以聯營公司葡萄牙誠通20%權益支付。



主要物業

於二零零七年十二月三十一日

A. 投資物業

地點	本集團之 實質權益	概約 總樓面面積 (平方米)	用途	租約類別
中國廣東 廣州市荔灣區 德星路9號 荔灣廣場 三樓C區	100%	5,366	商業	中期租約
中國河南洛陽市 洛龍區關林鎮 鋼廠路 洛陽城南中儲物流有限公司 倉庫綜合樓用地及大廈	100%	28,691	倉庫及 物流中心	中期租約

B. 持作銷售之物業

地點	本集團之 實質權益	概約 總樓面面積 (平方米)	用途	租約類別
中國北京 西城區 百萬莊大街 9及11 融城	100%	5,800	住宅、商鋪 及停車場	長期租約



財務資料概要

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度及過往四個財政年度之已刊發業績及資產與負債之概要，乃摘錄自該等經審核財務報告並已作出適當之重新分類：

	截至十二月三十一日止年度			二零零四年 四月一日至 二零零四年 十二月三十一日	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	港幣千元	港幣千元
業績					
營業額	52,819	291,414	253,772	210,992	175,050
本公司股東應佔溢利(虧損)	35,945	15,953	(45,997)	99,714	44,158

	於十二月三十一日			二零零四年 三月三十一日	於二零零四年 三月三十一日
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產及負債					
物業、廠房及設備	3,232	1,404	55,650	77,022	76,321
投資物業	83,740	45,000	86,400	84,870	194,796
於聯營公司之權益	41,599	264	263	264	525
應收一間聯營公司款項	139,874	148,605	—	174,832	197,220
於一間共同控制實體之權益	103,881	99,740	—	—	—
受限制銀行結餘	4,200	4,200	—	—	—
流動資產	358,763	230,546	551,819	291,518	64,811
總資產	735,289	529,759	694,132	628,506	533,673
流動負債	(106,998)	(124,767)	(403,106)	(195,226)	(147,876)
少數股東權益貸款	—	—	—	—	(100,807)
銀行貸款—於一年後到期	—	—	—	(94,300)	—
其它貸款—於一年後到期	—	—	—	—	(63,236)
遞延稅項負債	(4,737)	(3,937)	(5,694)	(6,599)	(10,240)
總負債	(111,735)	(128,704)	(408,800)	(296,125)	(322,159)