



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)



2009 年度報告



目錄

2	公司資料
3	主席致辭
4	管理層討論與分析
9	董事及高級管理層履歷
12	企業管治報告
19	董事會報告
23	獨立核數師報告
24	綜合損益表
25	綜合全面收益表
26	綜合財務狀況表
28	財務狀況表
29	綜合權益變動表
30	綜合現金流量表
32	綜合財務報表附註
85	主要物業
88	財務概要

董事會

執行董事

張國通(主席)
王洪信(董事總經理)
王天霖(副總經理)

非執行董事

顧來雲
徐震

獨立非執行董事

鄭志強
徐耀華
勞有安
巴曙松

審核委員會

鄭志強(主席)
徐耀華
勞有安
巴曙松
徐震

薪酬委員會

徐耀華(主席)
鄭志強
勞有安
張國通

提名委員會

張國通(主席)
鄭志強
徐耀華
勞有安

公司秘書

利菁(HKICS, ICOSA, FCCA)

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
香港上海匯豐銀行有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

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

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

股份編號

217

主席致辭

本人謹代表董事會欣然向全體股東提呈中國誠通發展集團有限公司及其附屬公司(以下簡稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止(以下簡稱「本年度」)的年報。

本年度，本集團錄得營業額約港幣554萬元(上年度約為港幣9.88億元)；股東應佔稅後溢利約為港幣6,200萬元(上年度約為港幣578萬元)；每股盈利約為2.14港仙(上年度約為每股0.22港仙)。本年度本集團主要利潤來源為出售聯營公司Goodwill (Overseas) Limited所得。

本集團的主要業務為物業發展、物業投資(包括土地資源開發)及策略投資。不斷擴大各類土地資源儲備的規模是本集團現階段的重要目標。在本年度內，本集團通過完成與最終控股公司於二零零八年簽訂的一份買賣協議，以發行本公司股票為代價，使本集團增加了可開發商住土地面積約476,800平方米、工業用途及即將納入商業用途的土地約937,500平方米、房屋建築面積約77,000平方米。至目前為止，本集團仍有另一份於二零零八年與最終控股公司簽訂的收購土地的買賣協議尚待完成。

本集團位於山東省諸城市的「誠通香榭裏」及位於江蘇省大豐市的「誠通國際新城」商住項目，均於本年度已經開工建設，預計將在二零一零年度或二零一一年上半年起開始為本集團貢獻收入和利潤。

本集團向來重視企業管治。本年度本集團持續改進了管理層和董事會的溝通渠道，持續完善了董事會及審核委員會、執行委員會對公司各項業務及財務資金管理的風險監控體系，有效防範了各種風險。

展望二零一零年，本集團將順應國家加速城市化的趨勢及加強小城鎮發展的政策，加快已有商住項目的開發進度；在國家土地政策收緊的情況下，本集團將視乎具體的市場情況進行其他土地開發建設項目，尋機實現其價值提升；另一方面，本集團將利用健康的財務狀況，繼續擴大對各類土地資源的收購投資及繼續尋求策略投資的機會。董事會對本集團的發展前景深具信心！

借此機會，本人謹代表董事會衷心感謝全體股東及社會各界對本集團的支持和關心，及感謝本集團全體員工在本年度的辛勤工作。

主席

張國通

香港，二零一零年三月八日

一. 財務業績

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額約港幣554萬元，而於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額約港幣9.88億元，主要由於本集團位於中國浙江省湖州市之物業發展項目於二零零八年竣工並交付買家使用錄得之營業額，而本集團於二零零九年並無物業發展項目落成所致。

儘管如此，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度仍錄得之股東應佔溢利約港幣約6,200萬元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣578萬元大幅上升，主要由於回顧年度本集團於重組資產工作取得驕人的成績，出售聯營公司Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」) 為本集團貢獻出售溢利約港幣1.03億元所致。

二. 業務回顧

二零零九年乃本集團於資產重組方面取得顯著成績的年度。於回顧年度內，本集團分別出售了聯營公司葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)及Goodwill，及出售了附屬公司昌和國際有限公司(「昌和」)及Merry World Associates Limited(「Merry World」)，有關出售不但是變現該等資產價值的良機，更可使本集團集中資源發展主營業務及投資具有更高回報之新商機，以促進本集團未來增長。

於擴充資產方面，本集團於回顧年度內完成向其最終控股公司中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)間接收購位於瀋陽、桂林、常州、大豐之多幅面積合共約140萬平方米之工業、商業及住宅土地。

1. 物業發展

(1) 山東省諸城市

本集團於二零零八年透過三間擁有80%股權之合資公司諸城鳳凰置地有限公司(「諸城鳳凰」)、諸城泰豐置地有限公司(「諸城泰豐」)及諸城港龍置地有限公司(「諸城港龍」)，持有位於山東諸城之三幅土地，相關土地面積分別為約146,006平方米、99,599平方米及73,331平方米。

於回顧年度，諸城鳳凰之「誠通一香榭里」綜合住宅商業發展項目已動工發展，該項目毗鄰為諸城市中心公園—恐龍公園，位處該區之中心地帶。預計整個項目總樓面面積約35萬平方米，其中一期發展之樓面面積約6萬平方米，預計將於2010年年底或2011年年初竣工，並為本集團貢獻收益。

於二零一零年二月，本集團與該三間合資公司之小股東(「小股東」)簽訂買賣協議，以代價約人民幣1,660萬元向小股東收購諸城鳳凰、諸城泰豐之20%股權，而小股東以代價約人民幣2,790萬元向本集團收購諸城港龍之80%股權，除轉讓各公司權益代價外，因重組諸城港龍欠付本集團的債務與及諸城鳳凰及諸城泰豐欠付小股東的債務，小股東另應付本集團淨額約人民幣690萬元，完成交易後，本集團將持有諸城鳳凰、諸城泰豐100%股權而小股東將持有諸城港龍100%股權，是項股權重組有助本集團集中資源及加快速度發展諸城鳳凰，諸城泰豐所擁有的土地。

(2) 江蘇省大豐市

本集團於回顧本年透過完成向誠通控股間接收購誠通大豐海港開發有限公司（「誠通大豐」）66.67%股權而持有江蘇省大豐市五幅地盤面積合共約103萬平方米之土地。當中四幅位於大豐市海洋經濟開發區之土地可發展為住宅商業項目，地盤面積合共約48萬平方米，於回顧年度，其中一幅土地之部份面積已進行地盤平整工程，於2010年將進入「誠通國際新城」主體建築及發展，「誠通國際新城」是一個具有不同國際都市化主題概念的綜合商業住宅項目。

大豐市位於江蘇省北部，沿海高速及隨著蘇通長江大橋的建成通車，大豐已正式進入上海、南京2小時都市圈，而大豐港是江蘇省中部沿海唯一的深水良港，大豐港正處於江蘇三大沿海港口之一的主要位置，隨著大豐港的發展，當地之政府機關、企業人員、商家、投資者增加，預計大豐市的物業需求將會隨之加大。

(3) 北京

於二零零九年，本集團位於北京西城區之物業發展項目（「北京融城」）於二零零九年售出共約1,070平方米之倉儲面積，連同車位租金收入約港幣18萬元，錄得營業額合共約港幣386萬元，較二零零八年售出共約1,131平方米之商舖及倉儲面積並所錄得營業額約港幣942萬元下降約59%，主要由於倉儲面積售價較商舖面積售價低。

於二零零九年十二月三十一日，北京融城只餘下合共約1,000平方米之商舖及倉儲面積與及101個車位（當中包括出租車位）尚未出售。

(4) 浙江省湖州市

本集團之全資附屬公司昌和之主要資產乃持有湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港」）之約67.08%股權，而湖州萬港之唯一物業發展項目（清河嘉園）已於2008年落成並交付買家，本集團於2009年5月與一獨立第三方簽訂買賣協議出售昌和之全部股權，該出售已完成並為本集團帶來收益約港幣431萬元。

2. 物業投資

(1) 上海

本集團持有32%股權之聯營公司Goodwill的主要資產為授予用作發展位於上海之商業物業項目「上海東海中心二期」之貸款。

經管理層之努力，於回顧年度成功地變現該資產之潛在價值，本集團於二零零九年九月與獨立第三方簽訂協議，以代價2,750萬美元出售所持有Goodwill之32%股權及授予Goodwill之貸款，並於二零零九年十一月完成交易及錄得出售溢利約港幣1.03億元，此乃本集團於資產重組工作取得的非常成功佳績。

(2) 廣州

本集團透過全資附屬公司Merry World持有位於中國廣州荔灣廣場3樓C區約5,366平方米面積之商舖，於二零零九年及二零零八年為本集團貢獻租金收入分別約人民幣109萬元及約人民幣104萬元，租金回報一直偏低。

於二零零九年十二月三十一日，本集團與一獨立第三者簽訂協議以代價相等港幣3,368萬元出售Merry World，並於二零一零年一月完成該項出售。變現該項出售乃符合本集團之策略，將資源投放於更高回報之資產或商機，以達致未來更高增長。

(3) 土地資源開發

(I) 江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西桂林市

於回顧年度，本集團完成向誠通控股間接收購分別位於江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西桂林市之三幅工業用土地。

(i) 江蘇省常州市

該地塊面積約84,742平方米，位於常州市三角場東北，三角場是位於常州市區東北方的一個小商品集散地，周邊為住宅小區。

(ii) 遼寧省瀋陽市

該地塊面積約247,759平方米，位於瀋陽市瀋北新區虎石台開發區，瀋北新區是國務院2006年11月正式批覆掛牌成立的新行政區，成為繼上海浦東、天津濱海、鄭州鄭東後，國務院批准成立的中國第四個新區，並享有市級經濟管理權和部份城市規劃建設管理權，緊鄰瀋北大道，預計將於2011年開通地鐵。

(iii) 廣西桂林市

該地塊面積約55,412平方米，位於萬福路與凱風路交叉處，萬福路是桂林市東西大動脈，是桂林市的二環，是連通桂林市西、南兩板塊的市區唯一一條快速幹道，是連通桂林柳州的重要通道，是桂林梧州高速公路進入市區的節點，周邊為已開發成熟的商業住宅項目。

以上三幅地塊皆處於交通便利之位置，根據周邊情況及城市發展需要，儘管現規劃為工業倉儲用途，本集團相信其擁有極具潛力之長遠發展及投資價值。

(II) 河南省洛陽市

本集團於二零零七年向誠通控股收購了一幅位於中國河南省洛陽市之土地及其上之庫房，土地面積約74,452平方米。該幅土地所在區域目前已劃作商業發展區域，土地潛在價值已顯著提升，本集團將視乎投資回報，未來之市況及有關法規在適當時機將其用途由工業用地改為商業用地或擇機變現其價值。

3. 策略投資

水泥業務

鑒於水泥業務後續發展需增加大量的資本承擔但非本集團之主營業務，故董事會決定並於二零零九年四月出售本集團所持有葡萄牙誠通之20%股權予其控股股東，以集中資源發展本集團之主營業務。是項出售對本集團貢獻溢利約港幣113萬元，此外，於回顧年度，本集團於出售前佔葡萄牙誠通應佔綜合溢利約港幣610萬元。本集團將繼續尋找其他合適的策略投資機會。

三. 前景

自二零零八年金融海嘯爆發以來，中國、美國及大部份歐洲國家採取大規模量化寬鬆政策，協助了經濟步向復蘇。中國政府在二零零八年底推出的經濟刺激措施，在二零零九年成功地刺激了房地產市場氣氛，物業市場強勁反彈，並超出預期目標。若中國物業市場短期內無止境地加速將不利長遠經濟發展，故估計當經濟環境出現較大的穩定性時，將會有一些較大幅度的微調行動及政策出台，旨在為潛在的泡沫降溫。由於短期的物業需求很大程度與監管環境相聯繫，故物業價格於二零一零年可能會在一個較窄的範圍內波動。但物業需求的長期基本因素不會改變，而長期的需求動力主要來自城鎮化及居民的收入增長，及外國投資機構為了擴大其在內地的陣地，將會繼續購買一些優質資產，中國內地房地產市場將會吸引越來越多以獲長期穩定收益為目標的境內外投資者。

目前，本集團擁有可規劃發展之商業住宅用途的土地面積合共79.6萬平方米，其他土地資源儲備面積合共101.2萬平方米。於二零一零年，本集團將繼續發展現有項目及土地，包括位於山東省諸城市及江蘇省大豐市多幅土地發展，與及就完成本集團向最終控股公司誠通控股收購有關連雲港中儲物流有限公司（「連雲港物流」）全部股權之交易若干先決條件而繼續努力，爭取盡快取得所需的相關中國政府批文，同意及批准。一旦交易完成，本集團之土地資源儲備面積將增加約36萬平方米。

此外，繼於二零零九年在資產重組工作的突破性進展，本集團基本上已清理所有非核心業務及以往遺留之低效益資產，並且擁有充裕的資金，作為未來發展準備。於來年，本集團將專心致力加快發展步伐，尋找房地產行業之併購目標及新商機，包括但不限於與誠通控股探討土地資源的收購機會，以增加穩定收入來源及擴充優質資產。

資本負債比率

於二零零九年十二月三十一日，本集團按應付附屬公司之少數股東款項、附屬公司一名少數股東貸款、應付主要股東款項、銀行貸款及其他貸款約港幣7,080萬元，以及總資產約港幣16億520萬元為基準計算之資本負債比率為4%（二零零八年十二月三十一日：18%）。

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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣6億2,185萬元（二零零八年十二月三十一日：約港幣9,979萬元），流動資產及流動負債則分別約為港幣13億4,119萬元及港幣1億5,968萬元（二零零八年十二月三十一日：分別約為港幣8億9,860萬元及港幣3億6,457萬元）。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣6億2,185萬元中，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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款約港幣4,560萬元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。應付附屬公司少數股東之數額約港幣398萬元乃無抵押、免息及須應要求償還。應付一名附屬公司少數股東之貸款約港幣1,797萬元乃無抵押、按5.31%年利率計息及於本集團獲得持作發展物業及發展中物業的土地使用權證當日起計三年內應要求償還。第三方之其他貸款約港幣326萬元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣210萬元之貸款，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。

人力資源及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團共僱用54名僱員，其中11名受僱於香港，43名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等經驗、能力、資歷及職責性質釐定，並依從目前市場趨勢以保持競爭力。除基本薪酬外，本集團向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。本公司董事之薪酬由薪酬委員會考慮本公司之企業目標、彼等個人表現及市場比較數字後決定。本公司已採納一項購股權計劃，據此可授出購股權予董事及合資格僱員以認購本公司股份。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本公司以持作發展物業的土地使用權約港幣101,000,000元抵押銀行貸款。

於二零零八年十二月三十一日，本公司以於二零零八年年度向湖州當地政府出售的已完成物業的土地使用權抵押銀行貸款。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團就購置發展中物業及持作發展物業的開支而有已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔約港幣4,360,000元(二零零八年：港幣386,000元)。

於二零零八年十月，本集團訂立買賣協議，按代價約人民幣181,000,000元(可予調整)向誠通控股收購連雲港物流100%權益。截至本報告日期止，該交易尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。

其他

於二零零九年十二月三十一日，法院限制轉讓本集團若干持作銷售物業及於一間附屬公司的權益的權利。有關限制的詳情載於綜合財務報表附註33(e)。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事

張國通先生

46歲，本公司董事會主席。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司副處長、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、中國誠通控股集團有限公司董事及於深圳證券交易所上市之創元科技股份有限公司擔任副董事長。張先生具備豐富的宏觀決策、公司管治、投資及企業管理經驗。張先生同時為本公司若干附屬公司之董事，及中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）的董事。

王洪信先生

46歲，本公司董事總經理。王先生於二零零五年三月加入本集團。王先生持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位及吉林師範大學文學學士學位。王先生有豐富的企業經營管理經驗，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。王先生同時為本公司若干附屬公司之董事。

王天霖先生

37歲，本公司執行董事及副總經理、本公司主要附屬公司中實投資有限責任公司（「中實投資」）總經理、誠通實業投資有限公司總經理及本公司若干附屬公司之董事。王先生於二零零七年二月加入本集團。王先生畢業於北京理工大學，持有工學學士及工學碩士學位，並於二零零三年取得香港中文大學工商管理碩士學位。王先生具備豐富的公司治理、資本運作及企業管理經驗。王先生曾擔任於深圳證券交易所上市之四環藥業股份有限公司之董事會秘書，亦曾於誠通香港擔任總裁助理。

徐震女士

45歲，本公司非執行董事。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。徐女士現為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）之總會計師。

顧來雲先生

46歲，本公司非執行董事。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，現任誠通控股總裁助理。

徐耀華先生

60歲，本公司獨立非執行董事。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、中國電力國際發展有限公司、中遠國際控股有限公司、中海石油化工有限公司、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、ATA Inc.及中海油田服務股份有限公司。彼亦是香港專家顧問服務協會有限公司之董事。徐先生亦是友邦華泰基金管理有限公司之獨立董事；富通保險（亞洲）有限公司及富通亞洲控股有限公司之獨立非執行董事。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。

鄺志強先生

60歲，本公司之獨立非執行董事。鄺先生於二零零三年三月加入本集團。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、環球數碼創意控股有限公司、華富國際控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、恆基兆業地產有限公司、恆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，鄺先生為羅兵咸會計師事務所之合夥人，並於一九九二年至一九九七年期間出任聯交所理事會之理事。彼畢業於香港大學，並取得社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

勞有安先生

45歲。本公司獨立非執行董事。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、項目投資及財務管理之豐富經驗。

巴曙松先生

40歲，本公司獨立非執行董事。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。彼於二零零零年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國元證券股份有限公司之獨立董事，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，以及國信證券股份有限公司之獨立董事。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。

高級管理層

羅三紅先生

45歲，為本集團負責物業發展業務的副總經理及本公司若干主要附屬公司之董事。羅先生於二零零九年六月加入本集團，彼持有重慶大學學士學位。加入本集團前，羅先生於在香港聯交所上市的中新地產集團(控股)有限公司先後擔任上海區區總經理和北京區總經理。羅先生並曾於中國建築設計研究院擔任工程師逾十八年。羅先生具有高級工程師資格，有多年的建築設計和房地產開發經驗。

陳月貴女士

46歲，為本公司之財務總監及本公司若干附屬公司之董事。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。

董事及高級管理層履歷

包師宇先生

38歲，為本集團總建築師。包先生於二零零九年十月加入本集團。彼持有內蒙古工業大學建築設計專業的碩士學位及內蒙古工業大學建築工程專業的學士學位。加入本集團前，包先生曾於中國有色工程設計研究總院任職設計經理及於內蒙古建築設計院擔任建築師。包先生於建築工程及設計方面具有逾十五年的豐富經驗。

張永青先生

36歲，為本公司董事總經理助理及本集團風險管理主管，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。張先生於二零零七年二月加入本集團，彼畢業於上海同濟大學經濟與管理學院，持有工商管理碩士學位。張先生曾於中國大型電子信息產業集團公司海信集團有限公司擔任董事會秘書，亦曾於上海證券交易所上市之四創電子股份有限公司擔任董事。張先生具有戰略研究、項目投資、企業管理及風險控制之豐富實踐經驗。

孫潔女士

39歲，為本集團財務管理中心總經理及本公司若干附屬公司董事，孫女士於二零零三年六月加入本公司的主要附屬公司中實投資擔任財務總監。孫女士為中國註冊會計師，擁有中國人民大學會計系碩士學位，並持有經濟學學士學位。孫女士在財務管理、會計、審計及策略分析方面擁有豐富的經驗。孫女士現亦任職於誠通香港。

李雲先生

41歲，為本公司主要附屬公司中實投資副總經理，諸城項目子公司總經理及其他若干附屬公司董事。李先生於二零零五年四月加入本集團。李先生擁有多倫多約克大學行政管理學士學位及天津大學熱能工程學士學位，李先生現在研讀中國人民大學房地產經濟學碩士課程。加入本集團前，李先生曾擔任北京京華都房地產公司副總經理、及曾任職於北京九龍房地產開發公司和天津長城房地產開發公司。李先生擁有逾十八年的房地產開發經驗。

楊驍忠先生

41歲，為本公司附屬公司誠通大豐海港開發有限公司之總經理及董事，及附屬公司誠通大豐海港工程建設有限公司之董事。楊先生於二零零五年一月加入本集團。楊先生畢業於清華大學機械工程專業及企業管理專業，取得雙學士學位，並取得首都經貿大學會計學專業的碩士學位。加入本集團前，楊先生曾於中國物資開發投資總公司擔任財務部經理、金融投資部經理，並曾於中國物流公司擔任財務總監。楊先生於企業管理及財務管理方面具有逾十八年的豐富經驗。

曾祥展先生

29歲，本公司資本運營中心總經理及本公司若干附屬公司董事。曾先生於二零零五年七月加入本集團。彼畢業於北京大學光華管理學院，獲經濟學學士學位，並於二零零八年取得北京大學中國經濟研究中心金融學碩士學位。加入本集團後，曾先生參與、負責本集團多項資產重組、股權投資、市場融資等項目。彼於公司融資、收購與兼併及項目管理等領域擁有豐富的實踐經驗。曾先生曾任職於廣東證券股份有限公司投資銀行部及中國物資開發投資總公司金融投資部。

公司秘書

利菁女士

為本公司公司秘書。利女士於二零零八年六月加入本集團。彼乃特許秘書及行政人員公會會員，香港特許秘書公會會員及特許會計師公會資深會員。利女士持有香港理工大學商業學學士學位。在加入本集團前，利女士於多間香港上市公司公司秘書部擔任主管，及曾任職於普華永道會計師事務所，彼在審計、會計、公司秘書，合規事宜方面具有逾十年的豐富經驗。

董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

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，於截至二零零九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，非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。於二零零九年六月二十九日前，本公司各非執行董事概無特定委任年期。然而，於二零零九年六月二十九日，本公司非執行董事均與本公司訂立了為期一年(或截至本公司二零一零年股東週年大會日期止，以較早者為準)的聘任合同。此外，本公司全體董事均須遵守本公司之章程細則(「章程細則」)輪值告退及重選之條文規限，根據本公司之章程細則，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。

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，在遵循法規的前提下以本公司全體股東(「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。

董事會負責處理本集團之所有重大事宜，審批及監察重大政策變化，包括風險管理策略、股息政策、委任董事及其他重大財務及運營事宜。

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進行定期檢討。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。

組織

董事會的組合包括了有效領導本集團之決策所需的領導技能與經驗，亦反映了董事會決策的獨立性。

董事會現時有九名成員組成，包括三名執行董事，兩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 (主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員)
王洪信 (董事總經理)
王天霖 (副總經理)

非執行董事

徐震 (審核委員會成員)
顧來雲

獨立非執行董事

鄭志強 (審核委員會主席、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、審核委員會成員及提名委員會成員)
勞有安 (審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員)
巴曙松 (審核委員會成員)

董事名單(按類別)亦根據上市規則要求於本公司刊發之所有公司通訊內披露。

在截至二零零九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，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

各位獨立非執行董事為董事會帶來了廣泛的業務、財務專才知識及相關經驗，也確保了董事會決策的獨立性。通過積極參與董事會會議，處理涉及潛在利益衝突等之事宜，以及出任董事會下轄各委員會，所有獨立非執行董事為本集團之規範管理、有效運作作出了正面之貢獻。

董事之委任計劃

本公司已成立提名委員會就董事的委任制訂正式、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，於二零零九年六月二十九日前，本公司各非執行董事概無特定委任年期。然而，於二零零九年六月二十九日，本公司非執行董事均與本公司訂立了為期一年(或截至本公司二零一年股東週年大會日期止，以較早者為準)的聘任合同。另外，根據本公司的章程細則，在每屆股東週年大會上，須有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。於必要時，董事會會考慮聘外界招聘機構，負責招募及遴選工作。

在本年度內，提名委員會向董事會推薦了本公司副總經理王天霖先生為執行董事，根據本公司的公司章程有關規定，王天霖先生將於二零一零年稍後召開的股東周年大會（「股東周年大會」）上任滿告退並符合資格膺選連任。

根據本公司的公司章程有關規定，王洪信先生、鄭志強先生及徐耀華先生將在公司於稍後召開的應屆股東周年大會上輪流退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會一致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內刊載有關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，以監察集團的財務及經營表現，商討全年及中期業績以及審批公司的整體策略。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行五次董事會會議，其中四次為董事會例行會議。

各董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度內於董事會、審核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		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
張國通	5/5	不適用	1/1
王洪信	5/5	不適用	不適用
王天霖*	1/5	不適用	不適用
徐震	4/5	2/3	不適用
顧來雲	4/5	不適用	不適用
鄭志強	4/5	3/3	1/1
徐耀華	5/5	3/3	1/1
勞有安	5/5	3/3	1/1
巴曙松	5/5	3/3	不適用

* 王天霖先生於二零零九年九月一日獲委任為執行董事。

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。董事會定期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及時送交所有董事，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。董事亦可於有需要時自行以獨立途徑接觸高級管理層。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行。議程草稿會提前送交給全體董事，以便將董事提出的有意討論的事項列入議程內。會議後，公司秘書會作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體董事以供董事審閱及修改，經與會董事批准的會議記錄的定稿將分發予全體董事會成員。

若有涉及任何利益衝突的事項，有關連的董事會被要求避席，而有關事項會交由沒有利益衝突的董事進行表決及決議。

主席及董事總經理

本公司由張國通先生及王洪信先生分別擔任董事會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，以確保權力及授權兩者分布均衡。

張國通主席負責領導董事會，並負責按照良好企業管治常規確保全體董事充分、恰當地行使相關職責。在高級管理層之支持下，主席亦負責確保各董事可及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就董事會會議上提呈之事宜得到適當介紹。

王洪信董事總經理負責領導管理層執行董事會採納及批准的政策、策略和所有目標和計劃，並負責本公司的日常管理及營運。

董事委員會

董事會已設立四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，以負責分別監察本公司事務的不同範疇。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。

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

執行委員會

執行委員會由所有執行董事組成，即張國通先生、王洪信先生及王天霖先生。執行委員會在董事會批准的權限下負責公司的日常業務營運及管理，並負責執行董事會的決策和策略。執行委員會向董事會定期報告本集團的業務運營狀況，並會在重大決策上，詢求董事會的意見及批准。

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為鄭志強先生（審核委員會主席）、徐耀華先生、勞有安先生、巴曙松先生及徐震女士。鄭志強先生為具備合適專業會計資格及財務管理專業知識的獨立非執行董事。並無審核委員會的成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行三次會議，以審閱財務業績及報告、資金管理制度、內部風險控制制度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。

於本年度內，審核委員會已審閱本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績及截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年業績。

薪酬委員會

薪酬委員會的成員包括三位獨立非執行董事及董事會主席，分別有徐耀華先生（薪酬委員會主席）、鄭志強先生、勞有安先生及張國通先生。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批准。薪酬委員會亦負責設立具有高透明度的程序，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。董事及高級管理人員的薪酬將參考個人表現、本公司業績表現、同業水平及市況釐定。

薪酬委員會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。

截至二零零九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，由董事會主席張國通先生擔任主席，成員還包括其他三位獨立非執行董事鄭志強先生、徐耀華先生及勞有安先生。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候選人是否擁有適當技能、行業經驗、專業知識、個人誠信及可付出足夠時間參與公司的事務。本年度提名委員會已向董事會提名王天霖先生為執行董事，以供其考慮。

進行證券交易的標準守則

於截至二零零九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，彼等於截至二零零九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。

本公司亦對由於職責需要而可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的僱員設立了進行買賣公司證券的書面指引，而有關指引不比標準守則寬鬆。在本年度內，本公司董事會並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

對編製財務報表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二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表的職責。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報表申報職責所做的聲明載於第23頁「獨立核數師報告」。

本公司已就外聘核數師於截至二零零九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800,000元及港幣834,000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	800
審閱中期業績	180
其他非核數服務	654
	(附註)
總計	1,634

附註：主要包括約港幣450,000元（為本集團本年度非常重大出售的交易準備相關財務資料的專業費用）。

內部監控

本集團的組織架構具備明確責任之分，而高級管理層均獲授權適當的責任及授權。董事會負責內部監控系統之建立及其有效運作。然而，該系統旨在限制本集團之風險到可接受水平但並不能消除所有風險。因此，該系統在對財務資料及記錄上不出現錯誤及不出財務損失或舞弊僅提供合理保證。

董事會已建立確認、評估及管理本集團面對的主要風險的有效及可運作程序。該程序會須不時更新，以反映不同時期情況、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，內部監控體系能夠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批准的程序以確認、評估及管理本集團面臨的主要風險。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。
- 審核委員會定期檢討風險管理部門、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。
- 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匯報任何重大事宜，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二零零九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。

本集團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

為了配合上市條例的更新，本公司所有股東大會的投票結果都以票選形式進行。

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、審核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。

本公司會繼續加強股東及投資者之間的溝通和關係，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二零零九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。本集團主要從物業發展、物業投資(包括土地資源開發)及策略投資,其主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註18。

業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第24頁之綜合損益表中。

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息。

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表附註16及17。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註40。

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。

本公司可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日,按香港公司條例第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77.0%,其中最大客戶之銷售額佔21.3%。

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64.2%。最大供應商之採購額佔本集團採購總額之27.5%。

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二零零九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)
王洪信先生	(執行董事)
王天霖先生	(執行董事,於二零零九年九月一日獲委任)
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)

現任董事詳情載於第9至10頁。

根據本公司之公司組織章程的相關規則規定，王洪信先生、鄭志強先生、徐耀華先生及王天霖先生須輪席告退並符合資格，將於本公司稍後召開的應屆股東周年大會上願意膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）就其獨立性作出的年度確認函。

董事之服務合約

本公司之董事暫概無訂立若本公司無支付賠償（一般法定賠償除外）則不可於一年終止之服務合約。

董事之重大合約權益

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

於2009年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

董事	身份	持有股份數目 (好倉)	佔本公司已發行股份百分比
張國通	實益擁有人	365	0.000009%
顧來雲	實益擁有人	3,867,707	0.093%
徐震	實益擁有人	725,196	0.017%

購股權計劃

根據於二零零三年六月二十四日舉行的本公司股東大會，所通過的一項普通決議案，本公司已採納一項購股權計劃，其詳情載於綜合財務報表附註41。

	授出日期	行使期	每股行使價 港幣 (附註一)	股份數目			
				於二零零九年 一月一日 (附註一)	於年內 行使 (附註二)	於年內 失效	於二零零九年 十二月三十一日
其他僱員							
合計	8.3.2004	9.3.2005至8.3.2008 9.3.2006至8.3.2009	0.3012 0.3012	— 125,196	— —	— (125,196)	— —
總數				125,196	—	(125,196)	—

附註：

- 一. 本公司之供股於二零零七年四月十二日完成。供股完成後，該計劃項下的行使價及可予認購的股份數目已作出調整。
- 二. 於二零零四年三月八日授出之購股權之歸屬期為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。

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，於二零零九年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，概無本公司各董事或行政總裁或彼等的聯系人於本公司或其任何相聯法團的任何股份，相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

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。

主要股東持有已發行股本及相關股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股本及相關股份之有關權益：

股東名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
World Gain Holdings Limited (「World Gain」)	實益擁有人(附註二)	2,286,343,570 (L)	54.78%
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	受控制法團(附註二) 實益擁有人	2,286,343,570 (L) 705,539,557 (L) (附註三)	54.78% 16.91%
中國誠通控股集團有限公司 (「誠通控股」)	受控制法團(附註二)	2,991,883,127 (L)	71.69%

附註：

- 一. 字母「L」代表該實體於股份之好倉。
- 二. 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。
- 三. 該等股份指於第二份買賣協議*完成後可能配發及發行予主要股東誠通香港之代價股份*(假設本公司根據第二份買賣協議應付之代價調整至其上限)。

* 如於本公司二零零八年十一月二十九日刊發的通函所定義。

關連交易

於二零零八年十月，本公司與本公司主要股東誠通香港及誠通香港的控股股東誠通控股訂立協議，分別以約人民幣268,000,000元(可予調整)、人民幣201,000,000元(可予調整)及人民幣181,000,000元(可予調整)收購誠通實業投資有限公司100%的股權、誠通大豐海港開發有限公司66.67%的股權及連雲港中儲物流有限公司100%股權。於二零零九年十一月六日，本公司以合共代價為人民幣460,089,900元完成收購誠通實業投資有限公司的100%股權及誠通大豐海港開發有限公司的66.67%股權，並向主要股東配發及發行1,494,528,657股代價股份。於本報告日，收購連雲港中儲物流有限公司100%股權之協議尚未完成。有關收購的詳情載列於日期為二零零八年十一月二十九日之本公司致股東的通函內。

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度維持足夠公眾持股量。

財務資料概要

本集團截至二零零九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。

企業管治

本集團致力於維持良好的企業管治。有關本集團的企業管治詳情載於於本年報第12到18的企業管治報告內。

核數師

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
張國通

香港
二零一零年三月八日

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24至84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」)的綜合財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及 貴公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、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。

董事就綜合財務報表須負的責任

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，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。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表有關的內部監控，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，對該等綜合財務報表作出意見，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表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表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表出現重大錯誤陳述(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地列報的綜合財務報表有關的內部監控，以因應情況設計適當審核程序，但並非為對 貴集團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表的整體呈列方式。

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，按照香港財務報表準則編製的綜合財務報告真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九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

二零一零年三月八日

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	7	5,536	987,954
銷售成本		(14,033)	(881,029)
(毛虧)毛利		(8,497)	106,925
其他收入	8	2,994	4,680
銷售費用		(47)	(236)
行政費用		(28,799)	(42,242)
投資物業之公平值變動損失	17	(11,400)	—
持作買賣證券之公平值變動收益		7,861	1,994
出售一間附屬公司之收益	45	4,308	12
出售聯營公司之收益	19	103,751	—
申索撥備淨額	33	(19,162)	(4,487)
融資成本	9	(1,611)	(829)
應佔一間聯營公司業績	19	6,102	4,188
應佔一間共同控制實體業績	20	—	(668)
除稅前溢利		55,500	69,337
稅項抵免(支出)	10	4,156	(27,074)
年內溢利	11	59,656	42,263
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		61,982	5,778
少數股東權益		(2,326)	36,485
		59,656	42,263
每股盈利	14		
— 基本		港幣2.14仙	港幣0.22 仙
— 攤薄		港幣2.14仙	港幣0.22 仙

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內溢利	11	59,656	42,263
其他全面收入			
年內產生的匯兌差額		1,455	21,763
年內全面收入及開支總額		61,111	64,026
應佔全面收入及開支總額：			
本公司擁有人		63,380	28,565
少數股東權益		(2,269)	35,461
		61,111	64,026

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	8,554	4,338
投資物業	17	251,256	89,270
於聯營公司之權益	19	—	50,768
應收一間聯營公司之款項	19	—	117,415
於一間共同控制實體之權益	20	—	—
受限制銀行結存	22	4,200	4,200
		264,010	265,991
流動資產			
持作銷售物業	23	11,852	25,259
持作發展物業	24	411,865	270,742
發展中物業	25	203,077	—
可收回申索	33	9,765	—
應收已出售物業款項	26	—	376,654
貿易及其他應收款項	27	6,564	130,278
應收一間附屬公司一名少數股東款項	28	23,978	—
應收一間中介控股公司款項	28	1,742	—
應收聯營公司款項	19	—	72
持作買賣證券	29	14,443	—
銀行結存及現金	30	617,649	95,590
		1,300,935	898,595
列為持作銷售資產	31	40,255	—
		1,341,190	898,595
流動負債			
貿易及其他應付款項	32	37,454	119,527
申索撥備	33	29,923	4,487
出售物業之已收按金		7,245	10,553
出售持作銷售資產之已收按金	31	3,407	—
應付關連公司款項	34	361	354
應付附屬公司之少數股東款項	35	3,978	3,979
應付一主要股東款項	35	—	5,752
應付稅項		3,319	15,620
有抵押銀行貸款	36	45,600	164,980
無抵押其他貸款	37	3,260	3,260
附屬公司一名少數股東貸款	38	17,965	36,053
		152,512	364,565
列為持作銷售資產之相關負債	31	7,166	—
		159,678	364,565
流動資產淨值		1,181,512	534,030
總資產減流動負債		1,445,522	800,021

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	39	718	6,846
資產淨值		1,444,804	793,175
股本及儲備			
股本	40	417,344	267,891
股份溢價及儲備		875,457	395,668
本公司擁有人應佔之權益		1,292,801	663,559
少數股東權益		152,003	129,616
總權益		1,444,804	793,175

第24至84頁所載綜合財務報表已獲董事會於二零一零年三月八日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事

董事

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	—	269
於附屬公司之權益	18	1	1
應收一間聯營公司之款項	19	—	517
應收附屬公司之款項	21	—	107,010
		1	107,797
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,567	1,414
應收附屬公司款項	21	1,039,994	381,042
應收一間中介控股公司款項	28	1,742	—
銀行結存及現金		112	1,466
		1,043,415	383,922
流動負債			
其他應付款項		7,212	8,449
出售持作銷售資產之已收按金	31	3,407	—
應付附屬公司款項	21	59,591	59,591
		70,210	68,040
流動資產淨值		973,205	315,882
		973,206	423,679
股本及儲備			
股本	40	417,344	267,891
股份溢價及儲備	42	555,862	155,788
		973,206	423,679

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元 (附註)	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計溢利 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
二零零八年一月一日	267,202	212,096	402	2,814	14,560	1,012	135,310	633,396	—	633,396
年內溢利	—	—	—	—	—	—	5,778	5,778	36,485	42,263
折算產生的匯兌差額	—	—	—	—	22,787	—	—	22,787	(1,024)	21,763
年內全面收入總額	—	—	—	—	22,787	—	5,778	28,565	35,461	64,026
視作透過收購一間共同控制 實體之額外權益收購										
一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	115,625	115,625
少數股東於新成立附屬 公司的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	6,780	6,780
向一間附屬公司之少數股東 派發之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,250)	(28,250)
購股權失效	—	—	—	—	—	(31)	31	—	—	—
於購股權獲行使時發行股份	689	1,869	—	—	—	(960)	—	1,598	—	1,598
二零零八年十二月三十一日	267,891	213,965	402	2,814	37,347	21	141,119	663,559	129,616	793,175
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	61,982	61,982	(2,326)	59,656
折算產生的匯兌差額	—	—	—	—	1,398	—	—	1,398	57	1,455
年內全面收入及開支總額	—	—	—	—	1,398	—	61,982	63,380	(2,269)	61,111
收購附屬公司(附註44)	149,453	416,409	—	—	—	—	—	565,862	126,909	692,771
出售一間附屬公司時解除 及轉讓(附註45)	—	—	—	—	(15,138)	—	15,138	—	—	—
出售一間聯營公司時解除 及轉讓(附註19)	—	—	—	—	(5,889)	—	5,889	—	—	—
購股權失效	—	—	—	—	—	(21)	21	—	—	—
出售一間附屬公司(附註45)	—	—	—	—	—	—	—	—	(121,861)	(121,861)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	19,608	19,608
二零零九年十二月三十一日	417,344	630,374	402	2,814	17,718	—	224,149	1,292,801	152,003	1,444,804

附註：

資本儲備指因向本公司當時之主要股東旗下一間附屬公司收購一間附屬公司洛陽城南中儲物流有限公司(「洛陽城南」)所產生之視作本公司一主要股東於二零零七年之出資。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
除稅前溢利	55,500	69,337
就以下項目調整：		
利息收入	(780)	(2,569)
利息開支	1,611	829
出售一間附屬公司收益	(4,308)	(12)
出售聯營公司收益	(103,751)	—
應佔一間聯營公司業績	(6,102)	(4,188)
應佔一間共同控制實體業績	—	668
出售物業、廠房及設備之收益	(59)	(67)
物業、廠房及設備之折舊	1,258	1,224
投資物業之公平值變動損失	11,400	—
持作買賣證券之公平值變動收益	(2,119)	—
申索撥備淨額	19,162	4,487
於聯營公司權益之減值損失撥回	(125)	—
應收一間聯營公司款項撥備之撥回	(1,086)	—
持作銷售物業減值損失	7,789	—
應收關連公司款項撥備	—	607
其他應收款項撥備	—	506
暫收款項撥回	—	(966)
未計營運資金變動前經營現金流量	(21,610)	69,856
發展中物業(增加)減少	(3,576)	780,196
持作發展物業增加	(442)	—
持作銷售物業減少	5,855	5,828
貿易及其他應收款項(增加)減少	(160,905)	77,107
應收已出售物業款項減少(增加)	41,860	(376,654)
應收票據減少	—	8,758
持作買賣證券增加	(12,313)	—
貿易及其他應付款項減少	(11,676)	(18,363)
出售物業之已收按金減少	(3,385)	(462,750)
清償一項申索	(3,531)	—
經營業務(耗用)產生之現金流量	(169,723)	83,978
已支付之中華人民共和國企業所得稅	(3,032)	(9,157)
經營活動(耗用)產生之現金淨額	(172,755)	74,821

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
收購附屬公司	44	163,431	14,693
向一間共同控制實體出資		—	(5,895)
出售一間附屬公司	45	270,242	481
出售聯營公司	19	270,935	—
關連公司還款		—	4,407
出售物業、廠房及設備所得款項		148	76
購買物業、廠房及設備		(1,752)	(1,211)
購買持作發展物業		—	(234,689)
獲償還應收一間聯營公司款項		8,384	33,058
已收利息		780	2,258
出售持作銷售資產之已收按金		3,407	—
註銷一間聯營公司而轉入之資金		—	264
投資活動所產生(耗用)之現金淨額		715,575	(186,558)
融資活動產生之現金流量			
於行使購股權時發行股份		—	1,598
已付一間附屬公司之少數股東之股息		—	(28,250)
償還一間關連公司貸款		—	(17,858)
償還關連公司款項		(348)	—
預收(償還)附屬公司一名少數股東款項		14,994	(2,260)
償還銀行貸款		(29,380)	(53,017)
已付利息		(1,506)	(8,733)
向一主要股東(還款)貸款		(5,762)	5,650
附屬公司一名少數股東注資		1,140	6,780
融資活動耗用之現金淨額		(20,862)	(96,090)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		521,958	(207,827)
於年初之現金及現金等價物		95,590	298,626
外匯匯率變動影響		101	4,791
於年末之現金及現金等價物，代表銀行結存及現金		617,649	95,590

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。董事認為截至二零零九年十二月三十一日之最終及直接控股公司分別為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）及 World Gain Holdings Limited（「World Gain」）。控股公司分別於中華人民共和國（「中國」）及英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）成立。本公司註冊辦事處及主要營業地點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18。

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

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。此外，本集團已於香港會計準則第24號（經修訂）生效日期前提早應用其第25至27段。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借款成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	興建房地產協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	從客戶轉讓資產
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年發出之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年發出之香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號第80段作出之修訂
香港會計準則第24號（經修訂）	有關第25至27段部分豁免政府相關實體的關連方披露

除以下所披露者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團當前或過往會計期間之綜合財務報表構成重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

僅影響呈報及披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入若干術語更改（包括經修訂財務報表之標題）及綜合財務報表格式及內容之變化。

改進有關金融工具之披露（香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂）

香港財務報告準則第7號之修訂要求擴大有關按公平值計量之金融工具的公平值計量的披露範圍。該等修訂亦擴大及修訂了有關流動性風險的披露範圍。根據修訂所載過渡性條款，本集團並未就擴大披露提供可比資料。

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號是一項導致分類盈虧、分類資產及分類負債計量基準發生變化的披露準則。

香港會計準則第24號（經修訂）關連方披露

香港會計準則第24號（經修訂）關連方披露第25至27段豁免有關政府相關實體的若干披露。

除根據香港會計準則第24號（經修訂）關連方披露部分豁免披露政府相關實體外，本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	就改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則修訂香港財務報告準則第5號 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

¹ 由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

² 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（按情況適用）起或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零一零年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零一零年二月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零一一年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁶ 由二零一零年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁷ 由二零一三年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為二零一零年一月一日或其後業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響對母公司於一間附屬公司之權益變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按下文所載之會計政策闡釋以公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本為基準編製。

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

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體（其附屬公司）之財務報表。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由收購生效日期起計或計至出售生效日期（按適用情況），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表作出調整，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。資產淨值內的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。

業務合併

收購業務採用購買會計處理法入賬。收購成本按交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團為控制被收購方而已發行股本工具之公平值總額，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」確認條件之被收購方之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日期之公平值確認。

因收購產生的商譽確認為資產並按成本進行初始計量。商譽為業務合併成本超出本集團於已確認的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額中的權益。倘於重新評估後，本集團應佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益高於業務合併成本，超出部分即時於損益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

少數股東於被收購方的權益按彼等於已確認資產、負債及或然負債的公平值淨額中的比例進行初始計量。

商譽

收購一項業務所產生的商譽按成本減任何累計減值損失入賬，並於綜合財務狀況表中單獨呈報。

就減值測試而言，因收購產生的商譽會分配給預期可從收購的協同效應中受益的有關現金產生單位或單位組。獲分配商譽的現金產生單位每年接受減值測試，及當有跡象顯示該單位可能出現減值時則進行測試減值。對於因在某一財政年度進行收購而產生的商譽，獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度結束之前接受減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則會首先分配減值虧損，以調減已分配予該單位的任何商譽的賬面值，然後根據該單位每項資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。任何商譽減值損失均直接確認為損益。商譽減值虧損於其後期間不再撥回。

就出售相關現金產生單位而言，應於釐定出售之損益金額時計入資本化商譽應佔之金額。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減累計減值虧損於本公司之財務狀況表內列賬。

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，亦非一間合資企業。重大影響力指參與被投資方之財務及經營政策決策之權力，但並無控制或共同控制該等政策。

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表。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及就本集團應佔聯營公司淨資產的收購後變動予以調整，扣除累計減值損失於綜合財務狀況表內列賬。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（包括會構成本集團於聯營公司淨投資的一部份的任何長期權益），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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

合營企業

共同控制實體

合營企業安排指涉及建立一間獨立實體，各合營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權益會計法納入綜合財務報表。按照權益法，於共同控制實體的投資是按成本及就本集團應佔共同控制實體淨資產的收購後變動予以調整，扣除任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。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(包括會構成本集團於共同控制實體淨投資的一部分的任何長期權益)，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。

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。

持作銷售之非流動資產

倘非流動資產及出售業務之賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用而收回，則分類為持作銷售。在銷售極可能進行及資產按現有狀況可即時出售之情況下，方始視作符合此項條件。

分類為持作銷售之非流動資產乃按資產以往賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)計量。

收入確認

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。

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)乃於各物業完工並交付買方後確認。

在以上收入確認條件達成前收取買家之按金乃計入綜合財務狀況表中，記錄為流動負債中出售物業之已收按金。

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉移之時確認。

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初步確認時之賬面淨值之利率。

證券買賣產生之收入乃按買賣日期之基準確認。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式以彼等之公平值入賬。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。

未來用途未明確之租賃土地

未來用途未明確之租賃土地，以資本增值為持有目的，歸類為投資物業，並以公平值列賬。租賃土地公平值之變動直接於其產生期間計入損益賬。

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。因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)於不再確認之期間計入損益賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政管理用途之樓宇，乃按照成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

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、廠房及設備出售或預計繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，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(按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值兩者之差額計算)於不再確認之期間計入損益賬。

持作銷售、持作發展及發展中之物業

持作銷售、持作發展及發展中之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、開發物業之直接成本及開發期內已資本化之借貸成本。持作發展之物業主要指包括租賃土地且未開始產生施工成本之物業。發展中物業包括租賃土地及若干施工成本。

借貸成本

因購買、興建或生產合資格資產(預定用途或出售之準備需相當長一段時間之資產)而直接產生之借貸成本計入該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時之成本。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期間於損益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

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年度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報告期末已經制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債於綜合財務報表中之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而確認。遞延稅項資產則一般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，就所有該等可扣稅臨時差額而確認。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。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資之權益相關之應課稅暫時差額而確認，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。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(和稅務法例)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。遞延稅項於損益確認，惟當與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關之情況下，遞延稅項則同樣分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

外幣

於編製每間個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣與實體的功能貨幣不同(外幣)，則以各自功能貨幣(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。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用的匯率換算。以外幣計值按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。

於結算及重新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。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。

為呈列綜合財務報表的目的，本集團境外業務的資產及負債均以報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)，而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。產生的匯兌差額(如有)，則於其他全面收入中確認並於權益中累計(匯兌儲備)。

3. 主要會計政策 (續)

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確認為開支。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綜合財務狀況表內確認。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或金融負債除外)乃於初步確認時(按情況適用)從金融資產或金融負債(按情況適用)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

本集團之金融資產歸入經損益賬按公平值入賬之金融資產及貸款及應收款項。所有定期購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認或終止確認。定期購買或出售乃購買或出售必須按規則或市場慣例設定之時限付運之金融資產。

實際利息法

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。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間，將估計日後現金收入(包括構成實際利率交易成本不可缺少之一部份之已付或已收取之所有費用以及其他溢價或折讓)準確折讓至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認，惟分類為經損益賬按公平值入賬之金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

經損益賬按公平值入賬之金融資產

本集團經損益賬按公平值入賬之金融資產主要為持作買賣的金融資產。

倘符合以下因素，則金融資產會被列為持作買賣：

- 購入目的主要為於不久將來銷售；或
- 金融資產為本集團合併管理的金融工具的確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

經損益賬按公平值入賬之金融資產將按公平值計量，而由重新計量引起的公平值之變動將在其產生期間直接在損益賬中確認。於損益賬中確認之盈利或虧損淨額包括自金融資產賺取之任何股息或利息。

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，貸款及應收款項(包括受限制銀行結存、應收已出售物業款項、貿易及其他應收款項、應收聯營公司／附屬公司／附屬公司的少數股東／中介控股公司款項及銀行結存)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下述有關金融資產減值損失的會計政策)。

金融資產減值

本集團於各報告期末就金融資產(經損益賬按公平值入賬之金融資產除外)作出評估，以作為減值之指標。倘有客觀證據顯示金融資產於初步確認後因一項或多項事件而出現減值，對金融資產之預期未來現金流量造成影響，則計提減值撥備。

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。

貿易應收款項、資產等被評估為非個別減值的若干金融資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾所授信貸期的次數增加，以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

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，並以資產的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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產減值 (續)

金融資產之賬面值乃按適用於所有金融資產之減值虧損直接扣減，惟應收貿易及其他賬款之賬面值透過撥備賬扣減除外。撥備賬賬面值之變動乃於損益賬確認。倘預計不能收回應收貿易賬款，則有關金額於撥備賬撤銷。先前撤銷之金額若於其後收回，則計入損益賬。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，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

本集團實體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。

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更短期間(如適當)內能夠精確折現預計未來現金支出額之利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司／附屬公司之少數股東／一名主要股東款項、有抵押銀行貸款、其他無抵押貸款及應付附屬公司之一名少數股東貸款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司發行之權益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及已於其他全面收益中確認之累計損益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損益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任時，則確認撥備。撥備乃根據於報告期末對償還現有責任所需代價之最佳估計計算，並計及該責任之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計值，其賬面值則按影響重大之有關現金流量之現值計值。

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

按權益結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

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，並於權益中作相應增加(購股權儲備)。

於報告期末，本集團會修訂其對預計最終歸屬購股權數目之估計。於歸屬期內修訂估計所帶來之影響(如有)在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

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。當購股權於歸屬日期後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。

資產(不包括商譽)減值虧損(請參閱上述有關商譽之會計政策)

本集團於報告期末均檢討其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已遭受減值虧損。倘任何有關跡象表明出現減值，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調減至可收回金額，並會即時將減值虧損確認列作開支。

倘減值虧損其後沖銷，則有關資產之賬面值將回升至重新估計之可收回金額，惟所增加賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之沖銷將即時確認列作收入。

4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用集團載於附註3之會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來及其他資料之預期作出各種估計。於報告期末，對未來及其他估計不明朗因素之主要來源之主要假設可能構成重大風險，導致於下個財政年度內資產及負債之賬面值須作出重大調整。

4. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

申索撥備

附註3表述當本集團因過往事件而存有現行責任及本集團可能需要履行該責任，則確認撥備。撥備乃根據於報告期末對償還現有責任所需代價之最佳估計計算，並計及該責任之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計值，其賬面值則按影響重大之有關現金流量之現值計值。

申索撥備(見附註33)乃對本公司一間附屬公司面臨的法律申索而可能引起的債務所作出的撥備。於本年度，本集團就申索分別作出港幣19,162,000元(已扣除可收回申索港幣9,765,000元)(截至二零零八年十二月三十一日止年度：港幣4,487,000元，已扣除可收回申索港幣零元)的撥備，該等金額於綜合損益表中直接確認。

於作出估計時，本公司董事已考慮所有法律申索的詳情及進展。於確認是否需要對申索作出撥備時，本公司董事將考慮支付債務的可能性。僅對可能發生的金額作出特別撥備。有鑒於此，本公司董事認為已恰當地對申索作出全部撥備。

持作銷售物業之估計減值

若出現減值虧損之客觀憑證，本集團將考慮估計未來之現金流量。減值虧損之金額按資產賬面值與物業市場價值間的差額計量。倘物業之估計市場價值進一步減少，則可能產生額外減值虧損。於二零零九年十二月三十一日，持作銷售物業之賬面值約為港幣11,852,000元(扣除減值虧損約港幣16,072,000元)(於二零零八年十二月三十一日：賬面值約為港幣25,259,000元，扣除減值虧損港幣8,283,000元)。

5. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本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。自上一年度起，本集團之整體戰略保持不變。

本集團的資本架構包括債務淨值(包括附註36、37及38所述貸款)，現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計溢利)。

本公司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對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據董事的推薦，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。

6. 金融工具

金融工具分類

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
金融資產		
持作買賣證券	14,443	—
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	652,908	722,727
金融負債		
攤銷成本	96,508	234,076

	本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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)	999,921	490,952
金融負債		
攤銷成本	60,588	60,544

財務風險管理目標及政策

本集團及本公司的主要金融工具包括受限制銀行結存、應收已出售物業款項、貿易及其他應收款項、應收聯營公司／附屬公司／一間附屬公司的一名少數股東／一間中介控股公司款項、銀行結存、貿易及其他應付款項、應付關連公司／附屬公司之少數股東／一名主要股東款項、有抵押銀行貸款、其他無抵押貸款及應付附屬公司之一名少數股東貸款。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(包括貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險)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

本公司及其主要附屬公司之間的大多數交易以彼等各自的功能貨幣計值。本公司及其附屬公司之重大金融資產及金融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存有關係。公平值利率風險主要與本集團固定利率短期銀行存款、應付聯營公司(非流動)、附屬公司的一名少數股東、一名主要股東款項、有抵押銀行貸款及其他無抵押貸款有關。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。

由於利率波動及其影響相當小，故未對利率風險作敏感度分析。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收附屬公司的一名少數股東／中介控股公司款項。倘若交易對手無法履行彼等於二零零九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，為綜合財務狀況表內列示該等資產之賬面值。為儘量降低信貸風險，本集團管理層於報告期末檢討每宗個別貿易債項及應收附屬公司的一名少數股東／中介控股公司款項之可收回金額，以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或享負盛名之銀行。

於二零零八年十二月三十一日，本集團與一個主要客戶之應收已出售物業餘額約為港幣376,654,000元(二零零九年：無)，且本集團應收聯營公司款項約為港幣117,487,000元(二零零九年：無)，故此本集團於年內承受重大信貸集中風險。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在控制範圍之內。

於二零零九年十二月三十一日，本公司應收幾間附屬公司款項約為港幣1,039,994,000元(二零零八年：港幣488,052,000元)，亦存在重大信貸集中風險。本公司之管理層已密切監控及審核款項的可回收性，本公司董事認為該等風險可控制。

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。管理層監控銀行貸款的使用，確保符合貸款契約。

流動資金表

下表詳細載列本集團及本公司的非衍生金融負債根據議定還款期的餘下合約期。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現金流編製。該表包括利息及本金現金流量。

6. 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 (續)

二零零九年十二月三十一日

	本集團			於二零零九年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	
貿易及其他應付款項	—	25,344	25,344	25,344
應付關連公司款項	—	361	361	361
應付附屬公司之少數股東之款項	—	3,978	3,978	3,978
有抵押銀行貸款	5.94	48,309	48,309	45,600
無抵押其他貸款—付息	20.00	2,520	2,520	2,100
無抵押其他貸款—免息	—	1,160	1,160	1,160
附屬公司一名少數股東貸款	5.31	18,918	18,918	17,965
		100,590	100,590	96,508

	本公司		
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元
其他應付款項	—	997	997
應付附屬公司款項	—	59,591	59,591
		60,588	60,588

6. 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 (續)

於二零零八年十二月三十一日

	本集團			於二零零八年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	
貿易及其他應付款項	—	19,698	19,698	19,698
應付關連公司款項	—	354	354	354
應付附屬公司之少數股東之款項	—	3,979	3,979	3,979
應付主要股東款項	5.000	6,040	6,040	5,752
有抵押銀行貸款	8.316	178,700	178,700	164,980
無抵押其他貸款 — 附息	20.000	2,520	2,520	2,100
無抵押其他貸款 — 免息	—	1,160	1,160	1,160
附屬公司一名少數股東貸款	—	36,053	36,053	36,053
		248,504	248,504	234,076

	本公司		於二零零八年 十二月三十一日 的未貼現 現金流量及 賬面值總計 港幣千元
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	
其他應付款項	—	953	953
應付附屬公司款項	—	59,591	59,591
		60,544	60,544

公平值

金融資產及金融負債的公平值按照如下原則確認：

- 具有標準條款及條件並存在活躍市場的金融資產(包括上市證券及有價債券)的公平值分別參考其在活躍市場上的現行出價和現行要價；及
- 其他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。

6. 金融工具 (續)

公平值 (續)

本公司董事認為以攤銷成本計入本集團及本公司的財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相約。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

按公平值作初步確認後計量之金融工具之分析，根據觀察所得之公平值分類為第一類。

第一類，可識別資產在活躍市場報價(未經調整)所得公平值計量。

於二零零九年十二月三十一日，分類為第一類的上市股本證券及有價債券分別為港幣8,348,000元及港幣6,095,000元。

除第一類外，本年度並無轉撥／重新分類。

7. 分類資料

本集團已自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號是一項披露準則，要求以本集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關集團不同部門之內部呈報作為分辨經營分類之基準。相反，其過往之準則(香港會計準則第14號「分類報告」)則要求實體以採用風險及回報方法以分辨兩組分類(業務分類及地區分類)。本集團過往以業務分類作為主要呈報模式。相較根據香港會計準則第14號確定的主要報告分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團的報告分類需重新指定。然而，採納香港財務報告準則第8號後，分類盈虧、分類資產及分類負債的計量將有所改變。

就資源分配及表現評估而言，主要營運決策者按公司基準審閱集團公司之經營業績及財務資料。根據香港財務報告準則第8號，各公司分別識別為一個經營分類。當集團公司按類似目標客戶群的類似業務模式經營，本集團的經營分類會綜合至物業投資及物業發展呈報分類。

7. 分類資料(續)

分類收益及業績

以下為本集團按報告分類劃分之收益及業績分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	總計 港幣千元
營業額			
分類營業額—外部銷售	1,676	3,860	5,536
業績			
分類業績	573	(42,841)	(42,268)
未分配企業開支			(15,011)
未分配其他收入			2,157
投資物業之公平值變動損失			(11,400)
出售一間附屬公司收益			4,308
出售聯營公司收益			103,751
持作買賣證券之公平值變動收益			7,861
應佔一間聯營公司業績			6,102
除稅前溢利			55,500

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	總計 港幣千元
營業額			
分類營業額—外部銷售	1,688	986,266	987,954
業績			
分類業績	(94)	86,366	86,272
未分配企業開支			(25,725)
未分配其他收入			3,264
出售一間附屬公司收益			12
持作買賣證券之公平值變動收益			1,994
應佔一間共同控制實體業績			(668)
應佔一間聯營公司業績			4,188
除稅前溢利			69,337

7. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

分類業績不包括稅項抵免／支出，而分類負債則包括當期及遞延稅項，惟已由總辦事處及不活躍附屬公司確認者除外。

報告分類之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。分類業績為未分配已產生的行政費用及來自總辦事處及不活躍附屬公司之其他收入、董事薪金、應佔一間聯營公司及一間共同控制實體業績、出售附屬公司及聯營公司之收益及持作買賣證券之公平值變動收益前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之措施，以便分配資源及評估表現。

分類資產及負債

以下為本集團的資產及負債按報告分類之分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分類資產		
物業投資	625,913	96,398
物業發展	737,403	815,294
分類資產總額	1,363,316	911,692
於聯營公司之權益	—	50,768
應收聯營公司款項	—	117,487
未分配	201,629	84,639
持作銷售資產	40,255	—
綜合資產	1,605,200	1,164,586
分類負債		
物業投資	1,825	12,432
物業發展	117,860	325,697
分類負債總額	119,685	338,129
未分配	33,545	33,282
持作銷售資產之相關負債	7,166	—
綜合負債	160,396	371,411

為監控分類表現及於分類間分配資源：

- 除持作買賣證券、受限制銀行結存、貿易及其他應收款項及總辦事處及不活躍附屬公司之銀行結餘及現金、於聯營公司之權益及應收聯營公司款項外，所有資產均分配至報告分類；及
- 除總辦事處及不活躍附屬公司之當期及遞延稅項以及貿易及其他應付款項、出售持作銷售資產所收取的定金、應付附屬公司少數股東款項及其他無抵押貸款外，所有負債均分配至報告分類。

7. 分類資料 (續)

其他分類資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

計入分類業績或分類資產計量的金額：

	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
添置非流動資產(金融工具除外)	—	1,723	29	1,752
出售物業、廠房及設備之收益	—	59	—	59
折舊	261	729	305	1,295
持作銷售物業之減值損失	—	7,789	—	7,789
申索撥備淨額	—	19,162	—	19,162

截至二零零八年十二月三十一日止年度

計入分類業績或分類資產計量的金額：

	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
添置非流動資產(金融工具除外)	—	2,181	24	2,205
出售物業、廠房及設備之收益	—	67	—	67
折舊	280	568	376	1,224
其他應收款項之撥備	501	—	5	506
申索撥備淨額	—	4,487	—	4,487

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，本集團所有重要業務、外部客戶及非流動資產均位於中國，而非本公司註冊地。

以下為相應年度佔本集團營業總額10%以上的客戶貢獻之收入：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
客戶A(附註1)	1,180	不適用
客戶B(附註2)	911	不適用
客戶C(附註2)	881	不適用
客戶D(附註2)	795	不適用
客戶E(附註2)	不適用	976,845
	3,767	976,845

附註：

1. 物業投資之收入
2. 物業發展之收入

8. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行存款利息收入	780	2,258
來自一間聯營公司之利息收入	—	311
來自一間聯營公司之顧問及服務收入	90	360
匯兌收益	1,511	—
暫收款項撥回	—	966
其他	613	785
	2,994	4,680

9. 融資成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	1,405	8,003
支付本公司中介控股公司及前主要股東		
中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)利息	185	829
支付附屬公司一名少數股東利息	59	—
	1,649	8,832
減：撥充金額(附註)	(38)	(8,003)
	1,611	829

附註：

於截至二零零九年十二月三十一日止年度款項指發展中物業直接產生的借貸成本(見附註25)。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度款項指一間附屬公司物業發展項目直接產生的借貸成本。完成物業已於二零零八年售予湖州當地政府。

10. 稅項(抵免)支出

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，由二零零八／二零零九課稅年度開始，公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，香港利得稅乃就這兩個年度內之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提準備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中華人民共和國(「中國」)附屬公司稅率為25%。

由於本集團在兩年內並無應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出準備。

10. 稅項(抵免)支出(續)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
稅項(抵免)支出包括：		
本期稅項：		
中國企業所得稅	—	25,626
過往年度超額撥備：		
中國	—	(317)
	—	25,309
遞延稅項(附註39)		
— 當前年度(抵免)支出	(4,156)	1,765
本年度稅項(抵免)支出	(4,156)	27,074

年內之稅項(抵免)支出與綜合損益表內溢利對照如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利	55,500	69,337
按中國企業所得稅稅率25%(二零零八年：25%)計算之當地稅項	13,875	17,334
分佔一間聯營公司及共同控制實體業績之稅務影響	(1,526)	(880)
不可扣稅開支之稅務影響	5,756	4,250
毋須課稅收入之稅務影響	(28,999)	(3,041)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,034	6,033
未確認暫時差額之稅務影響	5,497	2,336
使用過往未確認之稅項虧損	(636)	—
使用過往未確認之暫時差額	(1,157)	(406)
中國投資之未分配溢利之預扣稅	—	1,765
過往年度超額撥備	—	(317)
稅項(抵免)支出	(4,156)	27,074

由於本集團的主要盈利單位所在地區之當地稅率為25%(二零零八年：25%)，故於本年內當地稅率為25%(二零零八年：25%)。

11. 年內溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	800	1,200
物業、廠房及設備之折舊	1,295	1,224
減：發展中物業之撥充金額	(37)	—
	1,258	1,224
租賃物業之最低租金付款	2,551	2,696
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	848	566
員工成本(包括董事酬金)	13,050	12,556
員工成本總計	13,898	13,122
確認為開支之存貨成本	5,855	880,656
持作銷售物業之減值損失	7,789	—
應收關連公司款項之撥備	—	607
貿易及其他應收款項之(撥回)撥備	(284)	506
匯兌(收益)虧損	(1,511)	711
投資物業之租金總收入	(1,676)	(1,688)
出售物業、廠房及設備之收益	(59)	(67)
應收一間聯營公司款項撥備之撥回	(1,086)	—

12. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付九名(二零零八年：十名)董事之酬金如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	張國通 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	顧來雲 港幣千元	鄭志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	巴曙松 港幣千元	王天霖 (於二零零九 年九月一日 獲委任) 港幣千元	總計 二零零九年 港幣千元
袍金	360	240	240	240	360	360	240	240	80	2,360
薪金	840	650	—	—	—	—	—	—	—	1,490
績效獎金(附註)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	42	33	—	—	—	—	—	—	—	75
總酬金	1,242	923	240	240	360	360	240	240	80	3,925

12. 董事及高級管理層酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	張國通 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	顧來雲 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	巴曙松 港幣千元	馬正武	洪水坤	總計 二零零八年 港幣千元
									(於二零零八 年四月 十日辭任) 港幣千元	(於二零零八 年四月 十日辭任) 港幣千元	
袍金	326	240	240	240	360	360	240	100	240	67	2,413
薪金	838	549	—	—	—	—	—	—	—	—	1,387
績效獎金(附註)	554	610	—	—	—	—	—	—	—	—	1,164
退休福利計劃供款	50	33	—	—	—	—	—	—	—	—	83
總酬金	1,768	1,432	240	240	360	360	240	100	240	67	5,047

附註：績效獎金乃根據本集團董事各人於相關年度的績效釐定

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零零八年：兩名)為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘三名(二零零八年：三名)人士之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及其他福利	2,021	1,568
績效獎金	—	496
退休福利計劃供款	97	104
	2,118	2,168

三名(二零零八年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	3	3

於截至二零零九年及二零零八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。

13. 股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無派發或建議派發任何股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息（二零零八年：無）。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之 本公司擁有人應佔本年度溢利及盈利	61,982	5,778
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,901,318,091	2,676,848,753
購股權對普通股之潛在攤薄影響	4,189	1,695,652
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,901,322,280	2,678,544,405

15. 退休福利計劃

本集團參加一項根據職業退休計劃條例註冊之定額供款退休福利計劃（「職業退休計劃」）及一項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托人控制之基金持有，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，均須參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%為每位僱員向強積金計劃作出供款，而僱員亦須作出相應之供款。

本集團中國附屬公司之僱員為一項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19%至20%（二零零八年：20%至21%）向退休福利計劃供款（每位僱員均有上限），為該等福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零九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848,000元（二零零八年：港幣566,000元）。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	設施 港幣千元	總額 港幣千元
成本				
於二零零八年一月一日	14,127	2,054	—	16,181
貨幣調整	134	73	—	207
因收購一間附屬公司而購入	167	827	—	994
添置	125	1,086	—	1,211
出售	(1,639)	—	—	(1,639)
於二零零八年十二月三十一日	12,914	4,040	—	16,954
貨幣調整	20	20	—	40
因收購附屬公司而購入	244	1,232	3,121	4,597
添置	632	1,120	—	1,752
出售一間附屬公司	(173)	(827)	—	(1,000)
出售	—	(367)	—	(367)
於二零零九年十二月三十一日	13,637	5,218	3,121	21,976
累計折舊及減值				
於二零零八年一月一日	11,792	1,157	—	12,949
貨幣調整	47	26	—	73
年內撥備	896	328	—	1,224
出售時抵銷	(1,630)	—	—	(1,630)
於二零零八年十二月三十一日	11,105	1,511	—	12,616
貨幣調整	11	5	—	16
年內撥備	828	443	24	1,295
出售一間附屬公司時抵銷	(39)	(188)	—	(227)
出售時抵銷	—	(278)	—	(278)
於二零零九年十二月三十一日	11,905	1,493	24	13,422
賬面值				
於二零零九年十二月三十一日	1,732	3,725	3,097	8,554
於二零零八年十二月三十一日	1,809	2,529	—	4,338

16. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

傢俬及設備
港幣千元

成本

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	963
--	-----

累計折舊

於二零零八年一月一日	373
年內撥備	321

於二零零八年十二月三十一日	694
年內撥備	269

於二零零九年十二月三十一日	963
---------------	-----

賬面值

於二零零九年十二月三十一日	—
---------------	---

於二零零八年十二月三十一日	269
---------------	-----

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：

傢俬及設備	10% 至33%
汽車	12.5% 至33%
設施	5%

17. 投資物業

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
公平值		
於一月一日	89,270	83,740
貨幣調整	790	5,530
添置	—	—
收購一間附屬公司而購入(附註1)	212,496	—
於損益表內確認之公平值變動損失	(11,400)	—
重新分類為持作銷售(附註2)	(39,900)	—
於十二月三十一日	251,256	89,270

17. 投資物業 (續)

附註：

- (1) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團透過收購一間物業控股公司誠通實業之100%權益，收購於二零零九年十一月六日公平值為港幣212,496,000元之投資物業(見附註44)。
- (2) 於二零零九年十二月三十一日，本集團就出售一間投資物業控股公司之100%權益訂立買賣協議，有關資產相應重新分類為持作銷售資產(見附註31)。

上文所示之投資物業之賬面值表示根據中期租約於中國持有之土地及物業。

本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之投資物業及於二零零九年十一月六日收購之投資物業之公平值以與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司及戴德梁行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及戴德梁行有限公司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。該估值乃參考類似物業成交價之市場例證進行。

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權益乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

18. 於附屬公司之權益

本公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 營業地點	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
		二零零九年	二零零八年	二零零九年 %	二零零八年 %	
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	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	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股每股面值 港幣1元之普通股	100	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	1股面值1美元之 普通股	100	100	物業投資

18. 於附屬公司之權益 (續)

公司	註冊成立/ 營業地點	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
		二零零九年	二零零八年	二零零九年 %	二零零八年 %	
間接持有：						
Boxhill Limited	英屬維爾京 群島/中國	1股面值1美元之 普通股	1股面值1美元之 普通股	100	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	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	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	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	投資控股
中實投資有限責任公司** (「中實」)	中國	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100	100	物業發展
洛陽城南** (附註)	中國	人民幣26,680,000元	人民幣26,680,000元	100	100	物業投資
湖州萬港聯合置業有限公司 (「湖州萬港」)**	中國	無	人民幣306,800,000元	無	67.08	物業發展
諸城港龍置地有限公司 (「諸城港龍」)**	中國	人民幣33,000,000元	人民幣10,000,000元	80	80	物業發展
諸城泰豐置地有限公司 (「諸城泰豐」)**	中國	人民幣33,000,000元	人民幣10,000,000元	80	80	物業發展
諸城鳳凰置地有限公司 (「諸城鳳凰」)**	中國	人民幣50,000,000元	人民幣10,000,000元	80	80	物業發展
誠通實業投資有限公司 (「誠通實業」)**	中國	人民幣268,000,000元	無	100	無	物業投資
誠通大豐海港開發有限公司 (「大豐開發」)*	中國	人民幣150,000,001元	無	66.67	無	物業發展

* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

** 一間於中國成立之有限公司。

附註：如附註33(e)所述，法院法令項下之債務悉數清償之前，轉讓洛陽城南股權之權利受執行令之限制。該等債務於二零一零年二月清償後，原告已於清償日向法院提交申請要求解除轉讓洛陽城南股權之權利限制(截至本報告日期，法院尚未完成解除限制)。

18. 於附屬公司之權益 (續)

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。

於二零零九年十二月三十一日及二零零八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。

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於聯營公司投資成本	—	49,076
分佔收購後溢利	—	3,491
分佔收購後儲備	—	5,889
	—	58,456
出售附屬公司予一間聯營公司之未變現收益	—	(7,688)
	—	50,768
非流動資產		
應收一間聯營公司款項(附註)	—	118,501
減：應收呆賬撥備	—	(1,086)
	—	117,415
流動資產		
應收聯營公司款項	—	72

	本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產		
應收一間聯營公司款項(附註)	—	517

附註：於二零零八年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事預期該筆款項將自報告期末起多於一年後結清，故將該筆款項列為非流動。

本公司董事密切監控應收聯營公司款項之信貸質量並對所有應收呆賬作出撥備。

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日本集團主要聯營公司之詳情如下：

公司	註冊成立及註冊/ 營業地點	本集團擁有之股本權益		主要業務
		二零零九年 %	二零零八年 %	
Goodwill (Overseas) Limited ([Goodwill Overseas])	英屬維爾京 群島/香港	無	32	投資控股
葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司 ([葡萄牙誠通])	香港	無	20	投資控股

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	—	2,089,976
總負債	—	(1,769,949)
淨資產	—	320,027
本集團分佔聯營公司之淨資產	—	58,456
出售附屬公司予一間聯營公司之未變現收益	—	(7,688)
	—	50,768
收入	220,288	752,122
年內溢利	30,511	20,935
年內本集團分佔一間聯營公司溢利	6,102	4,188

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

本集團已終止確認分佔一間聯營公司之虧損。未確認分佔該聯營公司之款項(摘自該聯營公司年內及累計之相關管理賬目)載列如下:

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內未確認分佔一間聯營公司之虧損	—	2
累計未確認分佔一間聯營公司之虧損	—	1,219

於二零零九年十二月三十一日, 本集團所有聯營公司均已出售。

於二零零九年四月二日, 本集團與CIMPOR Macau Investment Company Limited (「CIMPOR Macau」) 訂立股份買賣協議, 以代價港幣58,000,000元出售於聯營公司葡萄牙誠通之20%股權。CIMPOR Macau是葡萄牙誠通的主要股東。年內, 已以現金方式收取出售所得款項。於截至二零零九年十二月三十一日止年度, 約港幣5,889,000元已因有關出售自匯兌儲備中轉入累計溢利。

港幣千元

所出售之資產淨值:

於一間聯營公司之權益	56,870
出售一間聯營公司之收益	1,130
收到的現金代價*	58,000

於二零零九年九月三日, 本集團與第三方訂立股份買賣協議, 以代價27,500,000美元(相當於約港幣214,169,000元)出售於聯營公司Goodwill Overseas之32%股權及應收Goodwill Overseas之款項。年內已以現金方式收取出售所得款項。

港幣千元

所出售之資產淨值:

於一間聯營公司之權益(附註)	125
應收一間聯營公司之款項	110,189
	110,314
直接應佔成本	1,234
出售一間聯營公司之收益	102,621
	214,169
現金代價	214,169
直接應佔成本	(1,234)
出售產生之現金流入淨額*	212,935

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

附註：於一間聯營公司之權益已於往年度足額計提減值準備；於出售該聯營公司後，已將減值損失港幣125,000元轉入截至二零零九年十二月三十一日止年度之損益內。

* 上述出售兩間聯營公司所產生之淨現金流入總額之分析如下：

	港幣千元
出售葡萄牙誠通產生之現金流入	58,000
出售Goodwill Overseas產生之現金流入淨額	212,935
淨現金流入總額	270,935

20. 於一間共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一間共同控制實體之投資成本	—	—
分佔收購後虧損	—	—
分佔收購後儲備	—	—
	—	—

於共同控制實體之主要投資指本公司於湖州萬港已繳足註冊資本之50%權益。湖州萬港於二零零八年成為本公司附屬公司(見附註44)，並於二零零九年六月出售(見附註45)。

本集團於共同控制實體之權益乃以權益法計量，截至二零零八年十二月三十一日止年度之有關財務資料概要載列如下：

	本集團 二零零八年 港幣千元
流動資產	—
非流動資產	—
流動負債	—
非流動負債	—
收入	—
開支	(668)

21. 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、免息及須應要求償還。除下述款項外，本公司董事預期其他款項將自報告期末起一年內結清。

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事預期應收附屬公司款項港幣107,010,000元將自報告期末起多於一年後結清，故將該筆款項列為非流動。

22. 受限制銀行結存

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「中國誠通股本削減賬戶」(「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股本削減之本公司債權人(「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之預期索償(「股本削減前索償」)；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意股本削減，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之股本削減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或任何其他一般用途；(c)受託人須於信託賬戶仍然運作期間維持信託賬戶現金結餘進賬額不少於餘下不同意債權人仍然結欠的股本削減前索償總額；(d)本公司及受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)所有股本削減前索償已獲支付、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股本削減；(cc)餘下之股本削減前索償的任何時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

受限制銀行結存按0.01厘(二零零八年：0.01厘至1.50厘)之市場年利率計息。

23. 持作銷售物業

如附註33(e)所述，法院法令項下之債務悉數清償之前，轉讓截至二零零九年十二月三十一日止若干持作銷售物業之權利受執行令之限制。該等債務於二零一零年二月清償後，原告已於清償日向法院提交申請要求解除轉讓持作銷售物業之權利限制(截至本報告日期，法院尚未完成解除限制)。

24. 持作發展物業

持作發展物業主要包括根據中長期租約於中國持有、尚未開始施工的租賃土地。該款項預計將於本公司經營周期內收回，儘管可能於報告期末後十二個月回收，但仍列為流動。

25. 發展中物業

持作發展物業包括根據中期租約於中國持有的租賃土地及若干建築成本。該款項預計將於本公司經營周期內收回，儘管可能於報告期末後十二個月回收，但仍列為流動。

26. 應收已出售物業款項

於二零零八年十二月三十一日，該款項指向湖州當地政府銷售已建成物業的應收結餘。董事認為該款項將於十二個月內獲全數償還，因此該款項獲分類為流動。出售附屬公司湖州萬港(見附註45)後，該款項不再確認。

27. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款項	3,001	3,101
其他應收款項	1,142	124,765
預付款項及按金	2,421	2,412
貿易及其他應收款項合計	6,564	130,278

本集團給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日(二零零八年：30日)。於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	—	100
五年以上	3,001	3,001
	3,001	3,101

本集團之貿易應收款項結餘包括於呈報日已逾期且賬齡超逾五年之總賬面值為港幣3,001,000元(二零零八年：港幣3,001,000元)之應收款項。由於董事認為該等應收款項可悉數收回，故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。

28. 應收一間附屬公司一名少數股東／一間中介控股公司之款項

應收附屬公司一名少數股東及一間中介控股公司之款項為無抵押。應收一間附屬公司一名少數股東款項按固定年利率6.48%(二零零八年：無)計息，且須於報告期末起計十二個月內償還。應收一間中介控股公司之款項為免息，須於報告期末起計十二個月內償還。

29. 持作買賣證券

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市／有價證券／債券：		
— 於中國上市之股本證券	906	—
— 於香港上市之股本證券	7,442	—
— 於亞洲透過場外市場交易的債券	6,095	—
	14,443	—

30. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以固定利率計息之短期銀行存款。

銀行結存按介乎0.01厘至0.31厘(二零零八年：0.01厘至4.00厘)之市場年利率計息。

金額為港幣441,882,000元(二零零七年：港幣20,783,000元)之銀行結存及現金以人民幣(「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。

31. 列為持作銷售資產／列為持作銷售資產之相關負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司與第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣33,680,000元出售於一間附屬公司Merry World Associates Limited(「Merry World」)的全部已發行股本。預計出售收益約港幣591,000元。Merry World應佔資產及負債已列為持作銷售資產及與其相關負債，並於綜合財務狀況表中分別呈列。

31. 列為持作銷售資產／列為持作銷售資產之相關負債 (續)

Merry World列為持作銷售資產及負債的主要類別如下：

	二零零九年 港幣千元
投資物業	39,900
其他應收款項	355
列為持作銷售資產總額	40,255
其他應付款項	(7,020)
遞延稅項負債	(146)
列為持作銷售資產之相關負債總額	(7,166)

於二零零九年十二月三十一日，已收取出售Merry World按金約港幣3,407,000元(二零零八年：無)，並於綜合財務狀況表及財務狀況表內流動負債項下單獨披露。該交易已於二零一零年一月六日完成。

32. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付款項	8,453	11,509
其他應付款項及應計款項	29,001	108,018
	37,454	119,527

於報告期末按發票日期呈報之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	—	2,278
一至兩年	—	45
三年以上	8,453	9,186
	8,453	11,509

33. 可收回申索／申索撥備

申索撥備指有關本公司全資附屬公司中實數宗法律案件的撥備。各宗法律案件申索撥備的變動及分析載列如下：

	本集團 港幣千元
於二零零九年一月一日	4,487
幣值調整	40
年內計入之申索撥備總額*	28,927
年內支付的清償款	(3,531)
於二零零九年十二月三十一日	29,923

* 於綜合損益表呈列的申索撥備淨額分析載列如下：

	本集團 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內計入之申索撥備總額	28,927	4,487
就案件(e)可收回申索**	(9,765)	—
計入綜合損益表的申索撥備淨額	19,162	4,487

** 具相應金額的一項個別資產於綜合財務狀況表內確認。

	本集團 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
與獨立承包商的糾紛(附註a)	—	3,500
未支付合同費用的糾紛(附註b)	1,223	987
臨時銷售已建成物業的糾紛(附註c)	18,352	—
與一已建成物業項目業主委員會的糾紛(附註d)	513	—
未支付代價的糾紛(附註e)	9,765	—
漏水問題糾紛(附註g)	70	—
	29,923	4,487

附註：

- (a) 中實收到由獨立承包商發出之傳票，內容有關中實應償還尚未支付之合同費用，該費用乃關於本集團於二零零四年收購中實前中實之物業項目及其產生的利息合共約人民幣3,761,000元(約相等於港幣4,250,000元)。
- 於二零零八年十二月十八日及二零零九年六月二十四日，中國當地法院頒佈法令，聲明中實有責任就申索支付約人民幣3,064,000元(約相等於港幣3,462,000元)。
- 中實已諮詢法律意見，並於二零零九年七月向法院提出第三次上訴。中實已於二零零九年八月根據法院發出的執行令支付有關款項(包括訴訟費約人民幣69,000元)約人民幣3,133,000元(約相等於港幣3,531,000元)。於報告期末，本案件已圓滿解決。

33. 可收回申索／申索撥備(續)

附註：(續)

- (b) 中實亦收到由獨立承包商發出之傳票，內容乃有關中實應償還尚未支付之一項建築工程合同費用約人民幣873,000元(約相等於港幣987,000元)及相關應計利息。

於二零零九年十二月十八日，中國當地法院頒佈法令，聲明中實有責任就申索支付約人民幣873,200元(約相等於港幣995,000元)及應計利息。中實已諮詢法律意見，並於二零零九年十二月向法院提出上訴。

本公司董事認為中實可能會償還大部分未支付合同費用、應計利息及訴訟費。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度增加申索撥備約港幣236,000元，申索撥備總額則增至約港幣1,223,000元(二零零八年：港幣987,000元)。截至二零零九年十二月三十一日止年度概無支付有關款項。

- (c) 中實於二零零七年九月及二零零八年一月分別與客戶各自訂立臨時銷售合同及銷售合同，以出售中國北京若干已建成物業。中實已自該等客戶獲得按金合共約人民幣5,952,000元(約相等於港幣6,785,000元)。鑒於中實及該等客戶之間有關物業用途的爭議，本集團於過往年度及本年度概無確認已建成物業的銷售。於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，自該等客戶獲得的按金金額分類為流動負債。

於二零零八年十一月，中實已申請法庭頒令終止其與各客戶訂立的臨時銷售合同及銷售合同，並向該等客戶索償佔用有關物業的租金收入。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該等客戶已就有關物業的裝修及設施產生的開支及其他虧損向中實提出反索償。根據法律意見，倘法院裁定終止臨時銷售合同及銷售合同，中實或須向該等客戶支付裝修及設施產生的開支及其他虧損。預計索賠總額約為港幣18,352,000元。本公司董事認為，中實將可能須負責支付該等客戶反索償的金額。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度已計提申索撥備港幣18,352,000元。

- (d) 於二零零九年四月，由中實發展之一項物業項目的業主委員會就重置中實於物業發展項目興建之若干未經授權構築物向中實展開法律訴訟。於二零零九年十一月，法院判決中實重置未經授權構築物。預計該等重置及涉及的法律費用總開支約為人民幣450,000元(約相等於港幣513,000元)。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度已計提申索撥備。
- (e) 於二零零八年八月，中實接獲由一間獨立第三方發出的傳票，要求中實及三名其他人士共同負責償還(i)尚未支付的北京京華都房地產開發有限公司(「京華都」)股權轉讓代價(在本集團於二零零四年收購中實之前，中實擁有京華都70%權益)，及(ii)相關過期罰款共計約人民幣21,336,000元(約相等於港幣24,110,000元)(「申索」)。於本集團收購中實之前，中實的70%股權由嘉成企業發展有限公司(「嘉成」)持有，嘉成為誠通控股的全資附屬公司，誠通控股為本公司最終控股公司，於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦為本公司前主要股東的控股公司。

於二零零八年十一月，嘉成已向中實承諾，倘若中實被判須為任何申索金額負上法律責任，嘉成將負責中實須負責的金額及中實因強制出售受限制資產而遭受之損失。

於二零零八年十二月十九日及二零零九年六月二十五日，中國地方法院判決中實及兩名其他人士共同負責向原告支付總額約人民幣21,484,000元(約相等於港幣24,277,000元)，包括未付代價人民幣11,200,000元(約相等於港幣12,656,000元)、過期罰款人民幣10,136,000元(約相等於港幣11,454,000元)及訴訟費約人民幣148,000元(約相等於港幣167,000元)。根據法院發出的執行令，共同負責的有關方之相等於法院判決債務額的資產將予凍結，直至付清該等債務額為止。

於二零零九年十一月，共同責任方其中一方向中實提出另一項申索，如下文案件(f)所述。

33. 可收回申索／申索撥備(續)

附註：(續)

於二零零九年十二月三十一日，法院限制轉讓本集團約人民幣13,150,000元(約相等於港幣14,991,000元)的持作銷售物業及洛陽城南100%權益的權利。洛陽城南資產淨值約為港幣35,229,000元，包括物業、廠房及設備(港幣410,000元)、投資物業(港幣38,760,000元)、其他應收款項(港幣7,000元)、持作買賣證券(港幣124,000元)、銀行結餘及現金(港幣2,486,000元)、其他應付款項(港幣207,000元)、遞延稅項負債(港幣718,000元)及應付集團成員公司款項(港幣5,633,000元)。

於二零一零年二月，全部共同責任方與原告達成和解。共同責任方其中一方及嘉成分別向原告支付約人民幣8,000,000元(約相等於港幣9,120,000元)及約人民幣12,237,000元(約相等於港幣13,950,000元)，即合共支付約人民幣20,237,000元(約相等於港幣23,070,000元)，本案件獲圓滿解決。由嘉成支付的金額指替中實及另一共同責任方支付的賠償金額。

董事認為由於上述嘉成向中實作出承諾而產生的相關可收回金額基本確定，故根據之前中實於京華都70%的權益比例，港幣9,765,000元的申索撥備(相等於嘉成實際支付總額港幣13,950,000元中的70%)及相應的可收回申索金額已於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內確認。

於二零一零年二月二十四日向原告清償款項後，原告已就上文所述的受限制資產發出解除申請，但截至本報告日期，法院尚未完成解除限制。同時，下文(f)項所述的另一共同責任方向本集團提出的申索已於清償日後撤銷。

- (f) 於二零零九年十一月，共同責任方中的一方向中實及另一共同責任方提出另外申索，要求(i)償還代表兩方支付的代價人民幣20,000,000元(約相等於港幣22,600,000元)及(ii)要求豁免支付中國地方法院法令項下之清償款項。鑑於上文案件(e)所述於二零一零年二月之和解，本案件已於清償日後撤銷。
- (g) 於二零零九年十二月十七日，中實的一位客戶就其向中實所購物業的天花板漏水問題向中實提出法律訴訟。預計維修工程及涉及的訴訟費用總開支為人民幣61,250元(約相等於港幣70,000元)。本公司董事認為中實可能須償付重置費用及涉及的訴訟費用港幣70,000元。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度已作出相關申索撥備。

34. 應付關連公司款項

應收關連公司款項指於二零零九年十二月三十一日應收最終控股公司之附屬公司及於二零零八年十二月三十一日應收主要股東之控股公司之結餘。有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

35. 應付附屬公司之少數股東／一名主要股東款項

應付附屬公司之少數股東／一名主要股東款項乃無抵押及須應要求償還。於二零零九年十二月三十一日，應付附屬公司之少數股東款項為免息。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，應付一名主要股東之款項按固定年利率5%計息。

36. 有抵押銀行貸款

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於一年內償還之有抵押銀行貸款	45,600	164,980

銀行貸款按5.940%之固定年利率(二零零八年：8.316%)計息，較中國人民銀行之年利率高出10%，並將於每個季度(二零零八年：每隔十二個月)循環重定。

於二零零九年十二月三十一日，本公司以持作發展物業的土地使用權約港幣101,000,000元抵押銀行貸款港幣45,600,000元。

於二零零八年十二月三十一日，本公司以於二零零八年年度售予湖州當地政府的已完成物業的土地使用權抵押銀行貸款。銀行貸款亦由一間附屬公司之少數股東浙江雲廈集團有限公司作擔保。

37. 無抵押其他貸款

第三方提供之其他貸款均為無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣2,100,000元(二零零八年：港幣2,100,000元)之貸款，該筆貸款乃按固定日息0.05厘(二零零八年：0.05厘)以複式計息。

38. 應付一名附屬公司少數股東之貸款

於二零零九年十二月三十一日，若干附屬公司之一名少數股東提供之貸款乃無抵押及於二零零九年十二月完成向該等附屬公司注資後按5.31%年利率計息。該筆貸款須於本集團獲得若干持作發展物業及發展中物業的土地使用權證當日(即二零零九年四月及五月)起計三年內應要求償還。

於二零零八年十二月三十一日，應付若干附屬公司之一名少數股東之貸款乃無抵押、免息及將於本集團獲得若干持作發展物業的土地使用權證後三年內應要求償還。

本集團無權於報告期末後12個月內無條件延遲償還該負債，故該等貸款分類為流動。

39. 遞延稅項負債

本集團

於本年度及以往年度產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	物業重估 港幣千元	國內投資所得 未分配 利潤預扣稅 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年一月一日	4,737	—	4,737
計入年內綜合收益表內(附註10)	—	1,765	1,765
匯兌差額	242	102	344
於二零零八年十二月三十一日	4,979	1,867	6,846
計入年內綜合收益表內(附註10)	(4,156)	—	(4,156)
出售一間附屬公司(附註45)	—	(1,867)	(1,867)
重新分類為列作持作銷售資產之相關負債	(146)	—	(146)
匯兌差額	41	—	41
於二零零九年十二月三十一日	718	—	718

本集團未於綜合財務報表中確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
稅項虧損	(107,602)	(98,009)
減值損失、應收款項撥備及申索撥備	(37,920)	(16,009)
	(145,522)	(114,018)

鑒於未能預測日後溢利，故並無就上述暫時性差異確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中包括約港幣16,005,000元(二零零八年：港幣4,827,000元)將於二零一四年到期，其他稅項虧損可無限期結轉。

附註：根據中國新稅法，自二零零八年一月一日起對中國公司就所獲溢利向非中國控股公司宣派的股息徵收預扣稅。

本公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣45,161,000元(二零零八年：港幣45,161,000元)。鑒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。

40. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	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：				
於一月一日	6,000,000	600,000	5,000,000	500,000
年內增加(附註a)	—	—	1,000,000	100,000
於十二月三十一日	6,000,000	600,000	6,000,000	600,000
已發行及已繳足：				
於一月一日	2,678,905	267,891	2,672,020	267,202
年內增加(附註b)	1,494,529	149,453	—	—
行使購股權	—	—	6,885	689
於十二月三十一日	4,173,434	417,344	2,678,905	267,891

附註：

- (a) 於二零零八年十二月十六日，本公司股東以投票表決的方式通過普通決議案，批准新增1,000,000,000股每股面值港幣0.10元之新股，將本公司法定股本由港幣500,000,000元增至港幣600,000,000元。
- (b) 於二零零九年十一月六日，本公司完成收購誠通實業之100%權益及大豐開發之66.67%權益，以發行1,494,528,657股新股支付代價。

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。

41. 購股權計劃

本公司於二零零三年六月二十四日召開的本公司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。

41. 購股權計劃 (續)

(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可予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合共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) 在全數行使時合共超逾有關已發行類別證券之1%，則本公司須於股東大會上另行取得本公司股東之批准 (會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票)。

(v) 股份價格

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

(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

購股權一般於緊隨接納要約當日後最多十年期間內全數歸屬及行使，或按董事就每項授出酌情指定之可行使期間內歸屬。

41. 購股權計劃 (續)

(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

截至二零零九年十二月三十一日，根據計劃可予發行的股份總數約為141,577,000股(二零零八年：141,452,000股)，佔本公司全部已發行股本約3.4%(二零零八年：5.3%)。

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

授出日期	行使期	行使價格 港幣元	調整 行使價格 港幣元	於二零零八年		於二零零九年		於二零零九年		
				一月一日 尚未行使	於年內行使	一月一日 尚未行使	於年內失效	十二月 三十一日 尚未行使		
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	362,598	(362,598)	—	—	—	—
	二零零四年三月八日									
	二零零四年 九月二十八日	二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.245	0.2027	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	362,598	(362,598)	—	—	—	—
	二零零四年三月八日									
	二零零四年 九月二十八日	二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.245	0.2027	3,251,951	(3,017,317)	(234,634)	—	—	—
總計					7,244,856	(6,885,026)	(234,634)	125,196	(125,196)	—
每股加權平均行使價					0.2709	0.2804	0.245	0.364	0.364	不適用
調整後每股加權 平均行使價					0.2241	0.2320	0.2027	0.3012	0.3012	不適用

二零零九年十二月三十一日可行使之購股權數目為零(二零零八年：125,196)。

41. 購股權計劃 (續)

下列為根據計劃授出而二零零八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		
—	2,417,317	14.1.2008	1.62
725,196	—	14.2.2008	1.19
—	600,000	15.2.2008	1.17
725,196	—	5.3.2008	1.27
—	2,417,317	9.9.2008	0.40
1,450,392	5,434,634		

42. 股份溢價及儲備

本集團

本集團股份溢價及儲備變動詳情載於第29頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年一月一日	212,096	402	1,012	(41,168)	172,342
年內虧損	—	—	—	(17,463)	(17,463)
行使購股權所發行之股份	1,869	—	(960)	—	909
購股權失效	—	—	(31)	31	—
於二零零八年十二月三十一日	213,965	402	21	(58,600)	155,788
年內虧損	—	—	—	(16,335)	(16,335)
年內增加(見附註40(b))	416,409	—	—	—	416,409
購股權失效	—	—	(21)	21	—
於二零零九年十二月三十一日	630,374	402	—	(74,914)	555,862

43. 經營租約承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團就下列期間到期之有關租賃物業不可解除經營租約未來最低租金付款承擔如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	2,426	2,106
第二至第四年	4,553	—
	6,979	2,106

租約協定之租期平均為三年。

於二零零九年十二月三十一日，本公司就下列期間到期之有關租賃物業不可解除經營租約未來最低租金付款承擔如下：

	本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	1,626	1,475
第二至第四年	2,980	—
	4,606	1,475

租約協定之租期平均為三年。

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	965	1,617
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	533
	965	2,150

租約協定之租期平均為三年。

於報告期末，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

44. 收購附屬公司

二零零九年十一月六日，本集團通過兩間新成立的英屬維京群島公司誠通企業投資有限公司及誠通投資集團有限公司透過中介控股公司向最終控股公司收購誠通實業全部股權及大豐開發66.67%股權。代價由本集團發行1,494,528,657股普通股支付。誠通實業的主要資產為位於中國的公平值為港幣212,496,000元的投資物業，大豐開發的主要資產為位於中國的公平值為港幣57,000,000元的發展中物業及公平值為港幣280,440,000元的持作發展物業。誠通實業之投資物業及大豐開發之持作發展物業之公平值乃基於獨立合資格專業估值師參考類似物業成交價之市場例證作出之估值達致。此項收購已計入資產收購項目。

此等交易所收購之淨資產公平值如下：

截至二零零九年十二月三十一日止之年度

	誠通實業 港幣千元	大豐開發 港幣千元	總計 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	3,121	1,476	4,597
投資物業	212,496	—	212,496
發展中物業	—	57,000	57,000
持作發展物業	—	280,440	280,440
應收一名少數股東款項	—	23,978	23,978
(應付)應收中介控股公司款項	(70)	1,812	1,742
其他應收款項	—	277	277
銀行結存及現金	95,765	67,666	163,431
持作買賣證券	—	11	11
應付關連公司款項	(337)	(28)	(365)
其他應付款項	(781)	(4,455)	(5,236)
銀行貸款	—	(45,600)	(45,600)
	310,194	382,577	692,771
少數股東權益	—	(126,909)	(126,909)
	310,194	255,668	565,862
用於支付總代價：			
股本	86,588	62,865	149,453
股份溢價	223,606	192,803	416,409
	310,194	255,668	565,862
收購產生之現金流入淨額：			
所收購銀行結存及現金	95,765	67,666	163,431

44. 收購附屬公司 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年六月，根據本公司全資附屬公司與湖州萬港之兩位合營公司擁有人於二零零八年三月二十八日訂立之注資協議（「注資協議」），本集團透過進一步向湖州萬港注入人民幣104,800,000元（相等於約港幣118,424,000元）（「注資」）獲得湖州萬港（之前本集團擁有50%權益之共同控制實體，見附註20）之控制權。於二零零八年六月注資完成後，湖州萬港成為本集團附屬公司且本公司間接擁有湖州萬港67.08%之權益。根據注資協議，現有物業發展項目之溢利或虧損繼續由本集團及兩位少數股東權益擁有人按注資前持股比例共同承擔（即本集團承擔50%及兩位少數股東權益擁有人承擔50%）。該項交易已作為收購資產入賬。

於獲得湖州萬港控制權後併入本集團的淨資產如下：

	二零零八年 湖州萬港 港幣千元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	994
發展中物業	684,848
貿易及其他應收款項	269,099
應收票據	3,390
可收回稅項	14,192
銀行結存及現金	14,693
貿易及其他應付款項	(62,643)
出售物業之已收按金	(465,062)
應付少數股東款項	(2,261)
銀行貸款	(226,000)
	231,250
少數股東權益	(115,625)
	115,625
解除於一間共同控制實體之權益	(115,625)
	—
收購產生之現金流入淨額：	
已支付現金代價	—
所收購銀行結存及現金	14,693
	14,693

45. 出售附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止之年度

於截至二零零九年十二月三十一日止之年度，本集團以港幣272,104,000元之代價出售昌和國際有限公司(「昌和」) 100%股權，昌和持有湖州萬港註冊資本約67.08%權益。

於出售之日昌和及其附屬公司之淨資產如下：

	港幣千元
所出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	773
應收已出售物業款項	334,794
貿易及其他應收款項	284,280
銀行結存及現金	746
貿易及其他應付款項	(70,292)
應付附屬公司少數股東款項	(1)
應付關連公司款項	(14,994)
應付稅項	(9,298)
銀行貸款	(135,600)
遞延稅項負債	(1,867)
	388,541
少數股東權益	(121,861)
	266,680
直接應佔成本	1,116
出售收益	4,308
	272,104
支付方式：	
現金代價	272,104
出售產生之淨現金流入：	
現金代價	272,104
直接應佔成本	(1,116)
所出售銀行結存及現金	(746)
	270,242

註：

- (a) 二零零九年八月二十四日，本公司與昌和之買方(「買方」)訂立補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，買方同意代價餘額約港幣27,586,000元將通過年息6%的承付票支付。買方亦就昌和股份為本公司訂立股份抵押，作為買方負責支付代價餘額約港幣27,586,000元的保證。
- (b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，港幣15,138,000元已因有關出售自匯兌儲備中轉入累計溢利。

45. 出售附屬公司 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止之年度

於二零零八年八月七日，本集團與第三方就出售附屬公司Verde Asia Limited全部已發行股本訂立股權轉讓協議。

於出售日期，Verde Asia Limited之資產淨值如下：

	二零零八年 港幣千元
所出售之資產淨值：	
貿易及其他應收款項	469
出售收益	12
總代價	481
支付方式：	
現金	481
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	481

46. 報告期後事項

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本公司與第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣33,680,000元出售於一間附屬公司Merry World的全部已發行股本。預計出售收益約港幣591,000元。該交易已於二零一零年一月六日完成。
- (b) 於二零一零年二月十八日，本集團與北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)就諸城港龍、諸城泰豐及諸城鳳凰的股權結構及股東貸款之重組(「重組」)訂立重組協議，世紀尊博目前為持有上述三間公司20%權益的少數股東。此次重組交易乃以代價人民幣27,900,000元出售本公司附屬公司中實持有的諸城港龍80%權益及以代價人民幣16,600,000元收購世紀尊博持有的諸城泰豐及諸城鳳凰(現時擁有80%權益的附屬公司)的20%權益。同時，將對中實及世紀尊博向該三間實體所提供的股東貸款進行重組，進行債務重組後，世紀尊博應付本集團的淨額將約為人民幣6,900,000元。因此，世紀尊博應付本集團淨額合共約為人民幣18,200,000元。待重組完成後，諸城泰豐及諸城鳳凰將成為本集團的全資附屬公司，諸城港龍則不再為本集團附屬公司。截至本報告日期止，該交易尚未完成。

47. 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	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
聯營公司：			
葡萄牙誠通	顧問及服務收入	90	360
蘇州南達水泥有限公司 (「蘇州南達」)(附註)	利息收入	—	311
本公司之中介控股公司：			
誠通香港(附註9)	利息支出	185	829

附註：於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團向本集團原聯營公司蘇州南達授出一項金額達港幣9,050,000元之短期貸款。

該筆為數港幣9,050,000元之貸款為無抵押、於二零零七年按固定年利率7厘計息。有關年利率自二零零八年一月一日至二零零八年三月三十一日改為7.47厘，自二零零八年四月一日起改為7.56厘。該筆款項已於二零零八年六月償還。

蘇州南達自二零零七年六月二十日起至出售葡萄牙誠通權益止(見附註19)為本集團之聯營公司，於截至二零零八年十二月三十一日止年度之利息收入總額為港幣311,000元。

與關連方於各報告期末之結餘載於綜合財務狀況表／財務狀況表及附註第19、21、28、34、35及38項中。

董事及其他主要管理人員年內之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期僱員福利	3,850	4,964
離職後福利	75	83
	3,925	5,047

於截至二零零九年十二月三十一日年度內，本集團通過發行1,494,528,657股普通股向誠通控股收購兩間附屬公司(見附註44)。該收購完成後，誠通控股自二零零九年十一月六日起成為本集團最終控股公司。

47. 關連方交易 (續)

於中國與其他政府相關實體之交易／餘額

本公司受中國政府最終控制，本集團乃於目前由中國政府控制、聯合控制或有重大影響之實體（「政府相關實體」）主導之經濟環境中營運。

此外，本集團自身為受中國政府控制之誠通控股（誠通控股及其附屬公司合稱「誠通控股集團」）旗下之較大型公司集團之一部分。除上述與誠通控股集團之交易之外，本集團亦與其他政府相關實體開展業務。董事認為其他政府相關實體就本集團與其進行之交易而言屬獨立第三方。

本集團已於銀行（屬政府相關實體）訂立多項交易，包括開立存款、借款及其他一般銀行信貸。其大多數銀行存款及借款均與政府相關實體進行。

48. 主要非現金交易

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團收購了誠通實業100%權益及大豐開發66.67%權益（詳情載於附註44），代價乃通過發行1,494,528,657股本公司普通股支付，此代價乃參考所購得淨資產之公平值釐定（見附註44）。於完成交易日，該所購得淨資產之公平值減去有關之少數股東權益後約為港幣565,862,000元。

於二零零八年十二月三十一日列為持作發展及價值約港幣141,064,000元之部分物業於截至二零零九年十二月三十一日止年度開始建造時轉為發展中物業。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，一名少數股東之若干注資透過附屬公司一名少數股東之貸款港幣18,468,000元轉入。

49. 承擔

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表內撥備的購置發展中物業及持作發展物業的開支	4,360	386

於二零零八年十月，本集團訂立買賣協議，按代價約人民幣1億8,100萬元（可予調整）通過誠通香港向誠通控股收購連雲港中儲物流有限公司100%權益。截至本報告日期止，該交易尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。

主要物業

於二零零九年十二月三十一日

A. 投資物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	概約總樓面 面積 (平方米)	用途	土地 租約類別
中國 廣東省 廣州市 荔灣區 德星路9號 荔灣廣場三樓C區	100%	不適用	5,366	商業	中期租約
中國 河南省 洛陽市 洛龍區 關林鎮鋼廠路 洛陽城南中儲物流有限公司 倉庫綜合樓用地及大廈	100%	74,452	24,678	倉庫及 物流中心	中期租約
中國 江蘇省 常州市 天寧區 青龍西路77號之土地及建築物	100%	84,742	26,101	倉庫及辦公	中期租約
中國 廣西壯族 自治區 桂林市象山區 凱風路10號之土地及建築物	100%	55,412	22,283	辦公及工業	中期租約
中國 遼寧省 瀋陽市 沈北新區虎石台鎮 鐵路西之土地及建築物	100%	247,759	28,866	工業及倉儲	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	土地租約類別
中國 北京 西城區 百萬莊大街9及11號院 融城多處商業、倉儲及停車單位	100%	3,572	商業、倉儲及 停車場	中期租約

C. 持作發展物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	用途	土地租約類別
中國 江蘇省 大豐市 疏港高速公路南側之一幅土地	66.67%	549,600	工業	中期租約
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區1號地塊	66.67%	84,648	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區南側2號地塊	66.67%	28,956	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區3號地塊	66.67%	244,248	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約

主要物業

於二零零九年十二月三十一日

C. 持作發展物業(續)

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	用途	土地租約類別
中國 山東省 諸城市和平街 北段東側之一幅土地 (地段編號第03231002號)	80%	73,331	住宅	長期租約
中國 山東省 諸城市 繁榮西路 西首北側之一幅土地 (地段編號第010141-2-1號)	80%	99,599	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約

D. 發展中物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	用途	土地 租約類別	完成階段	預計完成 日期
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區2號地塊北部	66.67%	118,974	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約	一期工程 進行中	一期預計 於二零一零年 完成。
中國 山東省 諸城市 密州西路東段北側之 一幅土地 (地段編號第01213003號)	80%	146,006	住宅	長期租約	一期工程 進行中	一期預計於 二零一零年底 或 於二零一一年 上半年完成。

以下為本集團截至二零零九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表並已作出適當之重新分類：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
				(重列)	
業績					
營業額	5,536	987,954	52,819	291,414	253,772
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	61,982	5,778	35,945	25,795	(45,997)
	於十二月三十一日				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
			(重列)	(重列)	
資產及負債					
物業、廠房及設備	8,554	4,338	3,232	1,404	55,650
投資物業	251,256	89,270	83,740	45,000	86,400
於聯營公司之權益	—	50,768	41,599	264	263
應收聯營公司款項	—	117,415	139,874	148,605	—
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	4,200	4,200	—
持作發展物業	411,865	270,742	—	—	—
發展中物業	203,077	—	—	—	—
流動資產	726,248	627,853	358,763	230,546	551,819
總資產	1,605,200	1,164,586	735,289	529,759	694,132
流動負債	(159,678)	(364,565)	(97,156)	(114,925)	(403,106)
遞延稅項負債	(718)	(6,846)	(4,737)	(3,937)	(5,694)
總負債	(160,396)	(371,411)	(101,893)	(118,862)	(408,800)