

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

### 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

### 截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零八年六月三十日止六個月之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	4,476	10,240
銷售成本		(6,017)	(6,082)
(毛虧) 毛利		(1,541)	4,158
其他收益		665	2,833
銷售費用		(41)	(163)
行政費用		(12,547)	(15,916)
持作買賣證券之公平值增加		2,289	1,403

## 簡明綜合損益表 (續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
出售一間附屬公司之收益		4,308	—
出售一間聯營公司之收益		1,130	—
申索撥備	9	(4,520)	(1,900)
應佔一間聯營公司業績		6,102	(1,179)
應佔一間共同控制實體業績		—	(668)
融資成本		(1,172)	—
除稅前虧損		(5,327)	(11,432)
所得稅抵免	4	34	353
期內虧損	5	<u>(5,293)</u>	<u>(11,079)</u>
應佔期內虧損：			
本公司持有人		(4,137)	(11,079)
少數股東權益		(1,156)	—
		<u>(5,293)</u>	<u>(11,079)</u>
每股虧損	6		
— 基本		<u>港幣(0.154)仙</u>	<u>港幣(0.414)仙</u>
— 攤薄		<u>港幣(0.154)仙</u>	<u>港幣(0.414)仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	5	(5,293)	(11,079)
其他全面收入			
期內產生的匯兌差額		—	22,235
期內全面收入及開支總額		<u>(5,293)</u>	<u>11,156</u>
應佔全面收入及開支總額：			
本公司持有人		(4,137)	11,156
少數股東權益		<u>(1,156)</u>	<u>—</u>
		<u>(5,293)</u>	<u>11,156</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,082	4,338
投資物業		89,270	89,270
於聯營公司之權益		—	50,768
應收一間聯營公司之款項		112,423	117,415
受限制銀行結存		4,200	4,200
		<u>208,975</u>	<u>265,991</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		19,435	25,259
持作發展物業		271,365	270,742
應收已出售物業款項		—	376,654
應收出售一間附屬公司款項		44,601	—
貿易及其他應收款項	7	7,597	130,278
應收聯營公司款項		—	72
持作買賣證券		20,946	—
銀行結存及現金		198,164	95,590
		<u>562,108</u>	<u>898,595</u>

# 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	37,317	119,527
申索撥備	9	9,007	4,487
出售物業之已收按金		7,182	10,553
應付關連公司款項		—	354
應付附屬公司之少數股東款項		3,978	3,979
應付主要股東款項		—	5,752
應付稅項		3,320	15,620
銀行貸款		—	164,980
無抵押其他貸款		3,260	3,260
附屬公司一名少數股東貸款		36,053	36,053
		<u>100,117</u>	<u>364,565</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>461,991</u>	<u>534,030</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>670,966</u>	<u>800,021</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		4,945	6,846
<b>資產淨值</b>		<u>666,021</u>	<u>793,175</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		267,891	267,891
股份溢價及儲備		391,531	395,668
<b>本公司股東應佔之權益</b>		<u>659,422</u>	<u>663,559</u>
少數股東權益		6,599	129,616
<b>總權益</b>		<u>666,021</u>	<u>793,175</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定並按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）中期財務報告而編製。

## 2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

未經審核簡明綜合財務報表採用之會計政策與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈及本集團於二零零九年一月一日開始之財政年度生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

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)	內含衍生工具

## 2. 主要會計政策 (續)

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1號(二零零七年經修訂)作出了一系列術語轉變，包括修訂未經審核簡明綜合財務報表項目，導致一系列呈報方式及披露之改變。香港財務報告準則第8號要求經營分類應按與公司內部以分配公司資源為目的分類及評核其表現而呈報之財務資料相同之基準界定及披露。而以前年度適用之準則，即香港會計準則第14號「分類報告」，是以風險及回報方式按業務性質及地域兩方面界定分類資料。過往，本集團的主要報告形式為業務分類。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(見附註3)。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或過往會計期間已報告的業績及財務狀況並無重大影響。故此，毋須確認前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 (修訂本) 香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup> 綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納之額外豁免 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉移自客戶之資產 <sup>4</sup>

## 2. 主要會計政策 (續)

- 1 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 由二零零九年七月一日或二零一零年一月一日 (按情況適用) 或之後開始之年度期間生效之修訂。
- 3 由二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 對二零零九年七月一日或之後所進行轉讓生效。

採納香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂) 可能影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂) 將影響本集團於附屬公司之擁有權權益變動 (不會導致喪失對附屬公司的控制) 之會計處理。不會導致喪失對附屬公司的控制的本集團擁有權權益變動將按股本交易列賬。本公司董事預計採用其他新訂及經修訂準則、修改本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

## 3. 營業額及分類資料

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) 則要求實體以實體之內部財務呈報機制向主要管理層人員呈報，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)，僅作為分辨該等分類之起點。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，而採納香港財務報告準則第8號亦不會改變計量分類盈虧之基準。然而，採納香港財務報告準則第8號後，分類資產的計量將有所改變。



### 3. 營業額及分類資料 (續)

以下為本集團於回顧期內按經營分類劃分之收益及業績分析：

#### 截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額			
分類營業額－外部銷售	<u>815</u>	<u>3,661</u>	<u>4,476</u>
業績			
分類業績	<u>190</u>	<u>(6,986)</u>	(6,796)
未分配企業開支			(11,851)
未分配其他收益			663
應佔一間聯營公司業績			6,102
融資成本			(1,172)
出售一間附屬公司收益			4,308
出售一間聯營公司收益			1,130
持作買賣證券之公平值增加			<u>2,289</u>
除稅前虧損			<u>(5,327)</u>

### 3. 營業額及分類資料 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額			
分類營業額－外部銷售	<u>902</u>	<u>9,338</u>	<u>10,240</u>
業績			
分類業績	<u>371</u>	<u>262</u>	633
未分配企業開支			(13,644)
未分配其他收益			2,023
應佔一間共同控制實體業績			(668)
應佔一間聯營公司業績			(1,179)
持作買賣證券之公平值增加			<u>1,403</u>
除稅前虧損			<u>(11,432)</u>

分類溢利為未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司及一間共同控制實體業績、出售一間附屬公司及一間聯營公司之收益、持作買賣證券之公平值增加及融資成本前，各分類應佔溢利。此乃向公司管理層報告之措施，以便分配資源及評估表現。

以下為本集團按經營分類劃分之資產分析：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
物業投資	157,666	96,398
物業發展	<u>300,678</u>	<u>815,294</u>
	<u>458,344</u>	<u>911,692</u>

#### 4. 所得稅抵免

所得稅抵免包括：	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期稅項抵免		
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	—	317
遞延稅項抵免	<b>34</b>	36
	<hr/>	<hr/>
期內所得稅抵免	<b>34</b>	<b>353</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本集團於此兩段期間並無應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出準備。

中國企業所得稅乃按本集團位於中國之附屬公司之估計應課稅溢利及參照中國有關地區之適用稅率計算撥備。前期稅項抵免乃過往年度之超額準備。

#### 5. 期內虧損

期內虧損已扣除：	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	<b>690</b>	574
匯兌虧損	<b>262</b>	476
出售物業、廠房及設備之虧損	—	10
及計入：		
利息收入	<b>58</b>	1,836
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6. 每股虧損

期內本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃按期內虧損港幣4,137,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣11,079,000元)及2,678,905,570股股份(截至二零零八年六月三十日止六個月：2,675,712,352股)為計算基準。

由於本公司之未行使購股權如獲行使，將減少每股虧損，故此計算每股攤薄虧損時並未假設行使該等購股權。

## 7. 貿易及其他應收款項

本集團給予其以記賬交易形式進行銷售之貿易客戶的平均賒賬期為30日(二零零八年十二月三十一日：30日)。貿易應收款項按到期付款日計算之賬齡分析如下。

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	—	100
一至二年	—	—
三年以上	3,001	3,001
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,001</b>	<b>3,101</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項按到期付款日計算之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	—	2,278
一至二年	—	45
三年以上	8,429	9,186
	<u>8,429</u>	<u>11,509</u>

## 9. 申索撥備

該金額指有關本公司全資附屬公司中實投資有限責任公司(「中實」)多宗法律案件的撥備。各宗法律案件申索撥備的分析載列如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
與獨立承包商的糾紛 (附註a)	3,500	3,500
未支付合同費用的糾紛 (附註b)	987	987
預售已建成物業的糾紛 (附註c)	4,011	—
與已建成物業項目業主委員會的糾紛 (附註d)	509	—
	<u>9,007</u>	<u>4,487</u>

## 9. 申索撥備 (續)

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承包費，該費用乃關於本集團於二零零四年收購中實前之物業項目及其產生的利息合共約人民幣3,761,000元(相等於約港幣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(約相當於港幣3,462,000元)。

本公司董事認為中實將可能須負責支付有關申索的款項。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止年度已作出申索撥備港幣3,500,000元。中實已諮詢法律意見，並於二零零九年七月向法院提出申訴，於二零零九年八月支付費用(包括訴訟費約人民幣69,000元)約人民幣3,133,000元(相等於約港幣3,500,000元)。

- (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(約相當於港幣987,000元)及相關應計利息。

本公司董事認為中實可能需要償還大部分未支付合同費用。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止年度已作出申索撥備港幣987,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月期間概無支付有關費用。

- (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(約相當於港幣6,726,000元)。鑒於中實及該等客戶之間有關物業用途的糾紛，本集團於過往年度及本期間概無確認已建成物業的銷售。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，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，中實已申請法律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。截至二零零九年六月三十日止六個月，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合共約人民幣3,550,000元(約相當於港幣4,011,000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，截至二零零九年六月三十日止六個月已計提申索撥備港幣4,011,000元。

## 9. 申索撥備 (續)

附註：(續)

- (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標的物業開發項目興建之若干未經授權構築物向中實展開法律訴訟，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(約相當於港幣509,000元)。本公司董事認為，中實將可能須支付重置及涉及的法律費用港幣509,000元。因此，本期間已計提申索撥備。
- (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償還(i)未付的一間公司股權轉讓代價(該公司在本集團於二零零四年收購中實之前由中實擁有)及(ii)相關過期罰款共計約人民幣21,336,000元(相等於約港幣24,110,000元)。「申索」。於本集團收購中實之前，中實的70%股權是由嘉成企業發展有限公司(「嘉成」)持有，嘉成為本公司主要股東的控股公司中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)的全資附屬公司。

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)。根據法院於二零零九年七月發出的執行令，共同負責的有關方之相等於法院判決債務額的銀行結餘將予凍結，以供支付該債務額。截至本公告日期，中實的一個銀行結餘約為人民幣6,000元(約相等於港幣6,780元)的銀行賬戶被凍結。

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。因此，本公司董事認為嘉成將支付中實就申索須負責的任何金額。由於本公司董事經考慮預期嘉成及其他共同有責人士將承擔的金額，認為本集團於申索責任下須承擔的金額對本集團並無重大影響，故截至二零零九年六月三十日止六個月並無就申索作出撥備。

## 10. 結算日後事項

本集團在二零零八年與本公司主要股東World Gain Holdings Limited的控股公司誠通香港及誠通香港的控股公司誠通控股完成磋商並簽訂協議，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)的代價收購誠通控股附屬公司誠通實業投資有限公司及誠通大豐海港開發有限公司及將予成立之公司連雲港中儲物流有限公司分別為100%、66.67%及100%的權益。交易於本公告日期內尚未完成。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本公司致股東的通函內。

### 中期股息

董事會不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

### 管理層討論與分析

#### 財務業績

本集團於回顧期間之營業額約為港幣448萬元，較去年同期約為港幣1,024萬元減少約56%。本集團於回顧期間及去年同期之營業額主要來自於中華人民共和國(「中國」)北京的融城發展項目(「北京融城」)的銷售收益，而北京融城大部份住房單位於二零零五年及二零零六年已售出。本集團於回顧期間並無物業發展項目落成發售。

回顧期內，本集團錄得股東應佔虧損約港幣414萬元，而去年同期則錄得虧損約港幣1,108萬元，主要由於本集團回顧期內出售附屬公司昌和國際有限公司(「昌和」)之全部股權及其於聯營公司葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)所持之20%權益，分別錄得出售收益約港幣431萬元及約港幣113萬元，與及應佔葡萄牙誠通出售前溢利約港幣610萬元。



## 業務回顧

於二零零九上半年，在國家實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策的刺激下，中國經濟得以平穩發展，土地市場及房地產市場的發展也形成較大的反彈。本集團按照既定戰略目標，利用中國經濟復甦發展的機遇，以及中央企業戰略重組及主要股東之控股公司的資源優勢，加快土地資源收購重組的進度，加快諸城項目的規劃設計，加快項目資金回收力度，集中資源，及加強房地產和土地資源開發團隊建設，提升本集團主業發展能力及潛力。

## 土地資源開發

本集團致力於繼續擴大優質土地資源儲備及規模，並積極探索實現土地開發的多種盈利模式。於二零零九年，本集團土地資源開發業務獲得若干重要進展。

本集團於二零零七年向其主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）收購一幅位於中國河南省洛陽的土地，連同建於其上之庫房，土地面積約80,000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。於二零零九年三月，本集團收到河南省洛陽經濟開發區管委會的函件，建議本集團對洛陽地塊實行統一規劃設計和商業性整體開發；本集團已就洛陽地塊與當地政府進行磋商，並正進行投資評估分析，本集團將視乎投資回報、未來之市況及有關法律法規在適當時機將其用途由工業用地改為商業用地。

於二零零八年十月，本集團與其主要股東中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）及誠通控股簽訂有關收購誠通實業投資有限公司（「誠通實業」）之全部股權及誠通大豐海港開發有限公司（「誠通大豐」）之66.67%股權之買賣協議，及連雲港中儲物流有限公司全部股權之買賣協議（「注資項目」）。

就完成上述協議的先決程序，中國政府有關部門或地方政府正在審批中。一旦完成交易，本集團之土地資源儲備將獲大幅增加。

## 物業發展

二零零九年上半年，受國家和各地方政府出臺之鼓勵居民住房消費、降低契稅及營業稅、放鬆房地產信貸等有利於房地產行業健康發展的產業政策影響，住宅銷售成為推動內需的亮點，消費者信心快速恢復，中國房地產市場實現了快速增長，銷售面積和銷售金額較去年同期大幅增長，成交價格也逐漸啟穩回升。本集團根據房地產行業呈現良性發展態勢及時調整開發策略，加速啟動山東諸城發展項目，同時積極籌劃注資項目完成後即將納入集團資產範圍的商業開發項目。

### 山東

本集團透過三間擁有80%股權之合資公司，分別持有位於山東諸城之三幅土地，地盤面積分別為99,599平方米，146,006平方米及73,331平方米，合共約318,936平方米，上述三幅土地可建設共計逾60萬平方米的商業及住宅項目。

山東諸城項目位於山東半島東部之經濟發達地區，並屬於青島市之衛星城市，管理層對當地經濟發展潛力、房地產市場發展及消費能力深具信心。於二零零九年上半年，管理層根據宏觀經濟形勢及當地房地產市場迅速轉暖之情況，決定加快項目進程，並已進入實質性操作階段。

於回顧期間，諸城三間合資公司已取得土地使用權證及建設用地規劃許可證，並完成其中一幅土地之「誠通-香榭里」綜合住宅商業項目之概念設計、項目定位及環境評估，該項目一期工程（約8萬平方米）已於二零零九年八月二十一日舉行開工儀式。該項目毗鄰諸城市中心公園---恐龍公園，處於該區之心臟地帶，期望於二零一零年展開預售並取得良好的市場影響及銷售業績。而其餘兩幅土地管理層將會分階段發展。

## 湖州

本集團於2009年5月與一獨立第三方簽訂買賣協議出售本集團之全資附屬公司昌和之全部股權，而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。

湖州萬港之唯一物業發展項目「清河嘉園」已於2008年落成，董事會認為變現該項投資，將有利於本集團的資源管理進一步集中，有關出售詳情已載於本集團二零零九年六月一日及二零零九年八月二十四日之公告及二零零九年六月十三日之通函內。該出售為本集團帶來收益約港幣431萬元。此外，本集團於回顧期間所佔湖州萬港之經營虧損約港幣104萬元，主要是期內日常行政費用所致，而從二零零九年六月三十日起，湖州萬港之資產與負債及其財務業績已不再合併入本集團之財務報表內。

## 北京

於二零零九年上半年，本集團位於北京西城區之北京融城售出約1,070平方米之倉儲面積，而去年同期則售出467平方米之商業面積及約664平方米之倉儲面積，由於倉儲面積的售價較低，故二零零九年之銷售收入較去年同期下降。於二零零九年六月三十日，北京融城只餘下101個車位，及合共約1,000平方米之商業及倉儲面積。

## 物業投資

### 廣州

本集團位於中國廣州荔灣廣場3樓C區約5,370平方米商鋪面積，二零零九及二零零八年上半年為本集團貢獻租金收入分別均約人民幣51萬元。

### 上海

本集團擁有32%權益之聯營公司 Goodwill (Overseas) Limited 於回顧期內繼續分享位於中國上海之東海中心第二期租金之現金流入，並為本集團貢獻現金流入約港幣500萬元。

## 策略投資

### 水泥

葡萄牙誠通於二零零六年成立，本集團擁有其20%股權，水泥業務乃本集團的策略投資業務。鑒於葡萄牙誠通之主要股東不斷向葡萄牙誠通增資將帶來本集團佔其股權比例的大幅降低，及出售該股權為本集團帶來的收益和現金流入，故董事會決定並於二零零九年四月完成出售本集團所持有葡萄牙誠通之20%股權予其主要股東，是項出售對本集團貢獻出售收益約港幣113萬元。此外，本集團於出售前佔葡萄牙誠通股東應佔綜合溢利約為港幣610萬元。

本集團不排除未來繼續物色合適的策略投資機會，以提升資金的回報率。

## 前景展望

展望二零零九年下半年，全球經濟將逐漸穩定，並有跡象顯示進入持續復甦的軌道，中國經濟增長速度將有望進一步走高。儘管目前經濟走勢仍有不明朗因素，但我們相信隨著國家繼續實施刺激內需的積極政策，以及隨著中國城市化進程加快、和國民收入的持續增加，房地產行業作為國民經濟的重要支柱產業，仍有廣闊的增長空間。同時，由於國家土地資源的稀缺，由房地產市場的復甦必將帶動土地市場的價格提高，本集團之土地資源儲備的投資價值將進一步提升。

下一步，本集團將會密切關注宏觀經濟形勢、政策環境以及通脹預期等因素對市場的影響，提高應對宏觀環境變化及把握政策機遇的能力。同時本集團將進一步調整資產結構，強化在土地資源開發和物業發展領域的投資及管理力度。在土地資源開發方面，於二零零九年下半年，注資項目如按預期完成，集團擁有土地資源將大幅增加。目前，本集團已開始著手進行土地資源發展戰略的研究，積極跟蹤各地土地市場的資訊及政策變化，並探討不同區域土地的最優價值實現模式，謀求以多種方式實現土地資產的升值。同時，本集團將積極與主要股東誠通控股繼續探討進一步增加土地資源儲備的可行性。

在物業發展方面，本集團下半年將積極推進山東諸城項目的開工建設以及如注資項目完成後即將納入本集團的誠通大豐項目的房地產建設項目，同時本集團已開始研究所擁有之其他工業用地變性為商業用地並進行商業開發的可行性。本集團已著手引進房地產領域的高級人才，大幅提升集團在物業發展方面的專業管理及運營能力。此外，本集團將積極關注地產領域的併購與拓展機遇，使物業發展業務成為本集團主要的盈利來源。

憑藉穩健的財務狀況、誠通控股的優勢及支持，本集團將繼續開拓尋找合適的投資機會，以增加穩定的收入來源及繼續擴大優質的資產儲備，為長遠及可持續的增長建立穩固的基礎。

## 資本負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團按應付附屬公司之少數股東之款項、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43,290,000元，及總資產約港幣771,080,000元為基準計算之資本負債比率為6% (二零零八年十二月三十一日：18%)。

## 流動資金及資金資源

於回顧期間，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為港幣202,360,000元 (二零零八年十二月三十一日：港幣99,790,000元)，流動資產及流動負債則分別約為港幣562,110,000元及港幣100,120,000元 (二零零八年十二月三十一日：分別為港幣898,600,000元及港幣364,570,000元)。於二零零九年六月三十日，現金及銀行結存港幣202,360,000元中，合共港幣4,200,000元乃存放於一個獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於二零零六年六月二十一日生效當日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。

於二零零九年六月三十日，應付附屬公司少數股東之款項約港幣3,980,000元乃無抵押、免息及須應要求償還。附屬公司一名少數股東貸款約港幣36,050,000元乃無抵押、免息及將於本集團獲得持作開發物業的土地使用權證起計三年內應要求償還。第三方之其他貸款約港幣3,260,000元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括約港幣2,100,000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

於二零零九年六月三十日，本集團共僱用41名僱員，其中11名受僱於香港，30名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資格及職責性質釐定，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經參考本公司企業目標、個別董事之表現及可比較市場統計數字釐定。本公司採納一項購股權計劃，據此可向董事及合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。

## 執行董事及高級管理層任命

為了完善董事會的結構，及配合本集團業務的進一步發展，本集團副總經理王天霖先生由二零零九年九月一日起被任命為本公司的執行董事（詳情另見本公司今日的公告）。

另外，本公司最近亦任命了一位具有豐富房地產項目開發經驗的相關人士擔任本集團物業開發方面的副總經理。

## 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團概無資產抵押。於二零零八年十二月三十一日，本集團約港幣1億6,498萬元銀行貸款中約港幣1億961萬元以於二零零八年售予湖州當地政府的已建成物業的土地使用權作抵押。

## 購買、出售及贖回上市證券

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。經向本公司各董事作出具體查詢，彼等已確認於截至二零零九年六月三十日止六個月，彼等均符合標準守則規定之標準。

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證券的書面指引（「書面指引」），而有關指引不比標準守則寬鬆。在有關期內，董事會並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

## 企業管治

董事會（「董事會」）深明良好企業管治對本集團健康及持續發展之重要性。董事認為截至二零零九年六月三十日止六個月內，除下文所披露者外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則中的守則條文：

### 守則條文A.4.1

根據守則條文A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期，並須重選以獲連任。二零零九年六月二十九日前，本公司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，本公司各非執行董事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）的合同。此外，本公司全體董事均須遵守本公司公司組織章程重選及退任之相關規定。

## 審閱賬目

董事會認為，本公佈披露之財務資料符合上市規則附錄16之規定。審核委員會已連同本公司核數師審閱截至二零零九年六月三十日止六個月之本集團未經審核簡明綜合財務報表。



## 登載中期業績及中期報告

本業績公佈登載在香港聯合交易所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>。二零零九年中期報告將於適當時候登載在上述兩個網站及寄發予股東。

承董事會命  
**中國誠通發展集團有限公司**  
董事總經理  
**王洪信**

香港，二零零九年九月一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張國通先生、王洪信先生和王天霖先生；非執行董事為顧來雲先生和徐震女士；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生。