



# 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  
中期報告

# 目錄

公司資料	2
中期財務資料之審閱報告	3
簡明綜合損益表	4
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論與分析	24
其他資料	29

## 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

## 審計委員會

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, ICSA, 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

網址：[www.irasia.com/listco/hk/chengtong](http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong)  
[www.hk217.com](http://www.hk217.com)  
電子郵件：[public@hk217.com](mailto: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  
主板上市之股份代號為217

# Deloitte.

## 德勤

### 中期財務資料之審閱報告

致中國誠通發展集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

#### 緒言

吾等已審閱刊於第4至第23頁之中期財務資料，包括中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零零九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，有關中期財務資料之報告，須按照上市規則之相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之規定編製。貴公司董事有責任按照香港會計準則第34號編製及呈報此中期財務資料。吾等之責任是根據審閱工作，對中期財務資料提出結論，並按照雙方協定之應聘條款，只向閣下作為一個團體報告。除此以外，吾等之報告不作其他用途。吾等概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

#### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員查詢並實施分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審核準則進行審核的範圍為小，所以不能保證會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

#### 結論

根據吾等之審閱工作，並無注意到任何事項，使吾等相信中期財務資料在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年九月一日

## 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
出售一間附屬公司之收益	18	4,308	—
出售一間聯營公司之收益	9	1,130	—
申索撥備	15	(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	(5,293)	(11,079)
應佔期內虧損：			
本公司持有人		(4,137)	(11,079)
少數股東權益		(1,156)	—
		(5,293)	(11,079)
每股虧損	7		
— 基本		港幣(0.154)仙	港幣(0.414)仙
— 攤薄		港幣(0.154)仙	港幣(0.414)仙

# 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		(5,293)	11,156
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		(1,156)	—
		(5,293)	11,156

## 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	8	3,082	4,338
投資物業	8	89,270	89,270
於聯營公司之權益	9	—	50,768
應收一間聯營公司之款項	10	112,423	117,415
受限制銀行結存		4,200	4,200
		<b>208,975</b>	265,991
<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	18	44,601	—
貿易及其他應收款項	11	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
		<b>562,108</b>	898,595
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	37,317	119,527
申索撥備	15	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	13	—	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
		<b>100,117</b>	364,565
流動資產淨值		<b>461,991</b>	534,030
總資產減流動負債		<b>670,966</b>	800,021

## 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)
非流動負債			
遞延稅項負債		4,945	6,846
資產淨值		666,021	793,175
股本及儲備			
股本	14	267,891	267,891
股份溢價及儲備		391,531	395,668
本公司股東應佔之權益		659,422	663,559
少數股東權益		6,599	129,616
總權益		666,021	793,175



## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	股本儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	累計 溢利	本公司 股東 應佔	少數 股東權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零八年一月一日	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 向一間附屬公司之少數股東 派發之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	6,780	6,780
購股權失效	—	—	—	—	—	(31)	31	—	(28,250)	(28,250)
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
期內虧損及期內全面收入及費用總額	—	—	—	—	—	—	(4,137)	(4,137)	(1,156)	(5,293)
出售一間附屬公司時解除及轉讓 (附註18(b))	—	—	—	—	(15,138)	—	15,138	—	—	—
出售一間聯營公司時解除及轉讓(附註9)	—	—	—	—	(5,889)	—	5,889	—	—	—
購股權失效	—	—	—	—	—	(21)	21	—	—	—
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(121,861)	(121,861)
二零零九年六月三十日(未經審核)	267,891	213,965	402	2,814	16,320	—	158,030	659,422	6,599	666,021
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
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(11,079)	(11,079)	—	(11,079)
折算產生的匯兌差額	—	—	—	—	22,235	—	—	22,235	—	22,235
期內全面收入總額	—	—	—	—	22,235	—	(11,079)	11,156	—	11,156
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
於購股權獲行使時發行股份	447	1,299	—	—	—	(638)	—	1,108	—	1,108
二零零八年六月三十日(未經審核)	267,649	213,395	402	2,814	36,795	374	124,231	645,660	115,625	761,285

附註： 股本儲備指因向本公司主要股東之附屬公司收購一間附屬公司洛陽城南中儲物流有限公司所產生之視作本公司主要股東於收購當日之注資。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截止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)
經營活動所用之現金淨額		<b>(164,318)</b>	(15,031)
投資活動產生之現金淨額			
向一間共同控制實體注資		—	(5,895)
購置物業、廠房及設備		<b>(207)</b>	(821)
一間聯營公司清算時產生之分派		—	264
獲償還應收一間聯營公司款項		<b>5,064</b>	19,657
已收利息		<b>58</b>	1,836
出售聯營公司所得款項	9	<b>58,000</b>	—
出售一間附屬公司	18	<b>225,641</b>	—
收購一間附屬公司	17	—	14,693
		<b>288,556</b>	29,734
融資活動所用之現金淨額			
於行使購股權時發行股份		—	1,108
償還應付關連公司之款項		<b>(354)</b>	(16,212)
預收關連公司之款項		<b>14,994</b>	—
償還銀行貸款		<b>(29,380)</b>	—
已付利息		<b>(1,172)</b>	—
償還一主要股東貸款		<b>(5,752)</b>	—
		<b>(21,664)</b>	(15,104)
現金及現金等價物淨額增加(減少)		<b>102,574</b>	(401)
期初現金及現金等價物		<b>95,590</b>	298,626
外匯匯率變動影響		—	5,879
期末現金及現金等價物，代表銀行結存及現金		<b>198,164</b>	304,104

## 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。

## 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

### 2. 主要會計政策 (續)

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)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)	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>

<sup>1</sup> 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 由二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 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	815	3,661	4,476
業績			
分類業績	190	(6,986)	(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			2,289
除稅前虧損			(5,327)

## 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	902	9,338	10,240
業績			
分類業績	371	262	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			1,403
除稅前虧損			(11,432)

## 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

### 3. 營業額及分類資料 (續)

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	300,678	815,294
	<b>458,344</b>	911,692

### 4. 所得稅抵免

	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
所得稅抵免包括：		
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	34	36
期內所得稅抵免	<b>34</b>	353

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

	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
期內虧損已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊	690	574
匯兌虧損	262	476
出售物業、廠房及設備之虧損	—	10
及計入：		
利息收入	58	1,836

## 6. 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)。

## 7. 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。

## 8. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於期內，本集團動用約港幣207,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月期間：港幣821,000元)以購置物業、廠房及設備。

於期內，本集團透過出售一間附屬公司(見附註18)出售價值港幣773,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月期間：無)之物業、廠房及設備。

於截至二零零八年六月三十日止期間，本集團透過收購一間附屬公司(見附註17)收購價值港幣994,000元之物業、廠房及設備。

本集團於二零零九年六月三十日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。於本期內，並無於簡明綜合損益表確認公平值變動產生之損益。

## 9. 於聯營公司之權益

	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
於聯營公司之投資成本	—	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

## 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

### 9. 於聯營公司之權益 (續)

於二零零八年十二月三十一日，於聯營公司之權益主要指本集團於葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)之20%權益及於Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」) 之32%權益。Goodwill的主要資產及負債分別包括應收一名股東貸款及股東貸款。

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%權益。CIMPOR Macau是葡萄牙誠通的主要股東。期內，已以現金方式收取出售款項。於截至二零零九年六月三十日止期間，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

### 10. 應收一間聯營公司之款項

該款項指於過往年度向Goodwill提供之貸款，該貸款為無抵押、免息及無限定還款期。Goodwill的主要資產為向興南置業發展有限公司(「興南置業」)提供的貸款，興南置業亦為Goodwill的股東之一。興南置業為一間於澳門特別行政區註冊成立的私人有限公司。

Goodwill向興南置業提供的貸款已用作一個位於中國上海之商業物業項目的發展資金，該項目已約於一九九七年完成。該已建成的商業物業由興南置業一間附屬公司持有。興南置業已向Goodwill支付自該商業物業所得的租金淨額，Goodwill已將其視作向興南置業所提供貸款的還款。

### 11. 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除賬期為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
	3,001	3,101



## 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

## 12. 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
	<b>8,429</b>	<b>11,509</b>

## 13. 銀行貸款

	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
須於一年內償還之已抵押銀行貸款	—	164,980

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款按8.316%之實際年利率計息，較中國人民銀行之年利率最多高出10%，並將每隔十二個月循環重定。於二零零九年六月三十日，本集團於出售一間附屬公司(見附註18)後無已抵押銀行貸款。

銀行貸款乃由二零零八年售予湖州地方政府之已建成項目的土地使用權作抵押，亦由一間附屬公司之少數股東浙江雲廈集團有限公司提供擔保。

## 14. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
已發行及已繳足每股面值港幣0.1元之普通股		
於二零零八年一月一日	2,672,020	267,202
行使購股權	4,468	447
於二零零八年六月三十日	2,676,488	267,649
行使購股權	2,417	242
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日	2,678,905	267,891

## 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

## 15. 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」)數宗法律案件的撥備。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	—
	<b>9,007</b>	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(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)。

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(約相等於港幣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(約相等於港幣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。

## 15. 申索撥備 (續)

附註：(續)

- (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6,726,000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(約相等於港幣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。

- (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(約相等於港幣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負責償還(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(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。截至本報告日期，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。

## 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

### 16. 經營租約承擔

#### 作為承租人

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：

	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	1,861	2,106
第二至第四年	3,793	—
	<b>5,654</b>	2,106

#### 作為出租人

本集團已與租戶訂約，於未來就投資物業收取之最低租金如下：

	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	1,290	1,617
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	533
	<b>1,290</b>	2,150

### 17. 收購一間附屬公司

#### 截至二零零八年六月三十日止期間

於截至二零零八年六月三十日止期間，根據本公司全資附屬公司與湖州萬港聯合置業有限公司(「湖州萬港」，之前本集團擁有50%權益之共同控制實體)之兩位合營公司權益所有者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(約相等於港幣118,424,000元)(「注資」)獲得湖州萬港之控制權。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，現有物業開發項目之溢利或虧損繼續由本集團及兩位少數股東權益所有者按注資前持股比例共享(即本集團分佔50%及兩位少數股東權益所有者分佔50%)。該項交易已作為收購資產入賬。

## 17. 收購一間附屬公司 (續)

## 截至二零零八年六月三十日止期間 (續)

於獲得湖州萬港控制權後併入本集團的資產淨值如下：

	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
於收購一間附屬公司之日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

## 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

### 18. 出售一間附屬公司

#### 截至二零零九年六月三十日止期間

於截至二零零九年六月三十日止期間，本集團已出售昌和國際有限公司（「昌和」）100%的股權，昌和持有湖州萬港註冊股本約67.08%的股權。

於出售日期，昌和及其附屬公司之資產淨值如下：

	港幣千元
所出售之資產淨值：	
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)
應付附屬公司之少數股東款項	(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
直接成本	1,116
出售收益	4,308
	272,104
以下列方式支付：	
現金代價	227,503
應收出售一間附屬公司款項	44,601
	272,104
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	227,503
直接應佔成本	(1,116)
所出售之銀行結存及現金	(746)
	225,641

## 18. 出售一間附屬公司 (續)

### 截至二零零九年六月三十日止期間 (續)

附註：

- (a) 於二零零九年八月二十四日，本集團與昌和的買方(「買方」)訂立補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，買方同意將以承付票連同年利率6%的利息支付代價餘額約港幣27,586,000元。買方亦已就昌和的股份為本集團訂立股份抵押，作為買方負責代價餘額約港幣27,586,000元的保證。
- (b) 於截至二零零九年六月三十日止本期間，約港幣15,138,000元的金額已因有關出售自匯兌儲備中轉入累計溢利。

## 19. 關連方交易

於期內，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	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
聯營公司：			
葡萄牙誠通	顧問及服務收入	90	180
蘇州南達水泥有限公司	利息收入	—	311
本公司主要股東：			
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	利息支出	181	—

## 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

### 19. 關連方交易 (續)

#### 主要管理人員之酬金

期內主要管理人員(董事)之酬金如下：

	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
短期福利	1,828	3,061
離職後福利	34	44
	<b>1,862</b>	<b>3,105</b>

### 20. 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、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。交易於本報告日期內尚未完成。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)。

## 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。

## 管理層討論與分析

### 土地資源開發 (續)

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。

## 物業發展 (續)

### 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平方米商舖面積，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。

## 管理層討論與分析

### 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。王先生具備豐富的公司治理、資本市場及企業管理經驗。(詳情另見本公司於二零零九年九月一日委任執行董事的公告)。

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。

## 其他資料

### 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。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

除以下所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司董事或主要行政人員(如有)概無亦未被視為擁有本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須依據證券及期貨條例第XV部第352條列入記錄於該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	於本公司或其相關法團的權益	權益性質	股份數目	概約權益百分比
張國通	本公司	實益擁有人	365	0.00001%
顧來雲	本公司	實益擁有人	3,867,707	0.144%
徐震	本公司	實益擁有人	725,196	0.027%

### 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特別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。有關本公司未獲行使購股權於截至二零零九年六月三十日止六個月的變動詳情如下：

授出日期	行使期	每股行使價 港幣 (附註1)	購股權數目			於二零零九年 六月三十日 尚未行使
			於二零零九年 一月一日 尚未行使 (附註1)	於期內行使	於期內失效	
二零零四年 三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.3012	—	—	—	—
	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.3012	125,196	—	(125,196)	—
總數			125,196	—	(125,196)	—

## 購股權計劃 (續)

附註：

1. 本公司於二零零七年四月十二日完成供股。供股完成後，該購股權計劃項下的行使價及可認購之股份數目已作出調整。
2. 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。

## 主要股東於股份及相關股份的權益

於二零零九年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊顯示，以下股東於本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉。

### 本公司主要股東

股東名稱	權益性質	所持好倉之 股份數目	佔已發行股本 概約百分比
World Gain Holdings Limited (「World Gain」)	實益擁有人 (附註2)	791,814,913 (L)	29.56%
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	受控制法團 (附註2) 實益擁有人	791,814,913 (L) 2,533,705,591 (L) (附註3)	29.56% 94.58%
中國誠通控股集團有限公司 (「誠通控股」)	受控制法團 (附註2)	3,325,520,504 (L)	124.14%

附註：

1. 字母「L」代表該實體於股份之權益。
2. World Gain全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港全部已發行股本由誠通控股實益擁有。按照證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有之所有股份中擁有權益。
3. 此等股份為待完成第一份買賣協議及第二份買賣協議(各條款定義見本公司日期為二零零八年十一月二十九日之通函，並假設協議代價調整至各自之上限)後向誠通香港配售及發行之代價股份。

## 其他資料

### 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。

### 董事資料的變動

自二零零八年年報日期起，按照上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的本公司董事的資料變動如下：

- 本公司獨立非執行董事鄭志強先生於二零零九年六月退任中國平安保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事。
- 本公司獨立非執行董事徐耀華先生於二零零九年六月獲中海油田服務股份有限公司委任為獨立非執行董事及於二零零九年四月退任慧峰集團有限公司的獨立非執行董事。

### 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)的聘任合同。此外，本公司全體董事均須遵守本公司組織章程中有關重選及退任之相關規定。



## 審閱賬目

董事會認為，本報告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。

## 根據上市規則所作披露

於二零零九年六月三十日，本集團向聯營公司提供之墊款總額約為港幣112,423,000元。

本集團擁有32%權益之聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零九年六月三十日之未經審核資產負債表乃根據上市規則第13章第13.22條披露如下：

	港幣千元
非流動資產	344,551
流動資產	23
流動負債	(587)
流動負債淨額	(564)
非流動負債	
股東貸款	(347,405)
負債淨額	(3,418)

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