



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)

二零零七年度末期業績公佈

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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績,連同截至二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字如下:

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	2	25,365	247,263
銷售成本		(20,344)	(185,444)
毛利		5,021	61,819
其他收益	3	21,099	9,123
銷售費用		(800)	(6,655)
行政費用		(29,159)	(19,722)
投資物業之公平值增加(減少)		1,460	(1,782)
出售一家附屬公司之收益		19,724	—
融資成本	4	(1,296)	(140)
應佔聯營公司業績		(697)	1
應佔共同控制實體業績		(1,475)	(728)
除稅前溢利		13,877	41,916
稅項	5	(9,109)	(17,424)
年內持續經營業務之溢利		4,768	24,492
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利(虧損)	6	32,011	(1,853)
年內溢利	7	36,779	22,639
應佔：			
本公司股東		35,945	15,953
少數股東權益		834	6,686
		36,779	22,639
每股盈利	8		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		1.39港仙	0.73港仙
— 攤薄		1.37港仙	0.73港仙
來自持續經營業務			
— 基本		0.15港仙	0.84港仙
— 攤薄		0.14港仙	0.83港仙

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,232	1,404
投資物業		83,740	45,000
於聯營公司之權益		41,599	264
應收一間聯營公司之款項		139,874	148,605
於共同控制實體之權益		103,881	99,740
受限制銀行結存		4,200	4,200
		376,526	299,213
流動資產			
持作銷售之物業		32,678	50,415
貿易及其他應收款項	9	7,959	7,769
應收票據		5,035	—
應收聯營公司款項		9,724	—
應收關連公司款項		4,741	4,507
銀行結存及現金		298,626	117,372
		358,763	180,063
分類為持作銷售之資產	6	—	50,483
		358,763	230,546
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	54,825	59,470
出售物業之已收按金		11,410	1,055
應付關連公司款項		17,084	—
應付一間附屬公司之少數股東款項		3,978	3,978
應付稅項		12,505	17,347
無抵押其他貸款		7,196	7,196
		106,998	89,046
分類為持作銷售資產相關之負債	6	—	35,721
		106,998	124,767
流動資產淨值		251,765	105,779
總資產減流動負債		628,291	404,992
非流動負債			
遞延稅項		4,737	3,937
資產淨值		623,554	401,055

綜合資產負債表 (續)

於二零零七年十二月三十一日

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

綜合財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 綜合賬目基準及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」）已首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋均於二零零七年一月一日開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。據此，毋須作出過往期間之調整。

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

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

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

¹ 對二零零九年一月一日或之後起計年度期間生效。

² 對二零零七年三月一日或之後起計年度期間生效。

³ 對二零零八年一月一日或之後起計年度期間生效。

⁴ 對二零零八年七月一日或之後起計年度期間生效。

除投資物業按公平價值計算外，本綜合財務報告已按歷史成本常規為基礎而編製。

1. 綜合賬目基準及香港財務報告準則之應用 (續)

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

2. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、物業投資及物業發展。該等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內,本集團已終止經營其水泥貿易及製造業務(見附註6)。因此,水泥貿易及製造之業務已分類為已終止經營業務。於截至二零零六年十二月三十一日止年度,本集團已終止其貨品貿易業務。有關本集團業務之分類資料呈列如下:

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

2. 分類資料 (續)

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

3. 其他收入

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

4. 融資成本

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

5. 稅項

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

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

附註：

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

6. 已終止經營業務

已終止之貨品貿易業務

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

於兩個年度，貨品貿易業務現金流量對本集團之影響並不重大。

轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立公司之20%股本權益

於二零零六年十月十二日，本集團與CIMPOR Inversiones SA（「CIMPOR」）訂立有條件協議，以成立一間名為葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司（「葡萄牙誠通」）之公司，據此，本集團及CIMPOR分別擁有葡萄牙誠通20%及80%股本權益。本集團透過向葡萄牙誠通轉讓其於一間附屬公司海南礦業有限公司（「海南」）之全部權益及海南之附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）（統稱「海南集團」）之方式，向葡萄牙誠通注資，CIMPOR則以現金港幣196,304,000元注資。交易已於二零零七年六月二十日完成。

海南集團經營本集團所有水泥貿易及製造業務。

6. 已終止經營業務 (續)

轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立公司之20%股本權益 (續)

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

	截至 二零零七年 六月二十日 止期間 港幣千元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	27,454	44,151
銷售成本	(24,621)	(41,913)
其他收益	247	1,003
豁免有抵押其他貸款及利息之收益	—	14,842
銷售費用	(560)	(1,051)
行政開支	(2,512)	(17,815)
融資成本	—	(1,070)
	<hr/>	<hr/>
期內／年內溢利(虧損)	8	(1,853)
出售水泥貿易及製造之收益	32,003	—
	<hr/>	<hr/>
	32,011	(1,853)
	<hr/>	<hr/>
應佔：		
本公司股東權益	32,154	(2,390)
少數權益	(143)	537
	<hr/>	<hr/>
	32,011	(1,853)
	<hr/>	<hr/>

7. 年內溢利

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

8. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

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

用以計算每股盈利之普通股加權平均數之計算方法已於二零零七年四月本公司完成供股時調整。

8. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利數字計算如下：

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

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

來自已終止經營業務

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

9. 貿易及其他應收款項

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

9. 貿易及其他應收款項 (續)

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

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

10. 貿易及其他應付款項

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

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

股息

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

管理層討論與分析

一、財務業績

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

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

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

二、業務回顧

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

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

管理層討論與分析 (續)

二、業務回顧 (續)

1. 物業發展

1) 湖州物業發展項目

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

2) 西安

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

3) 北京

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

管理層討論與分析 (續)

二、業務回顧 (續)

2. 物業投資

1) 廣州

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

2) 冕業有限公司

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

3. 土地資源開發

洛陽

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

管理層討論與分析 (續)

二、業務回顧 (續)

4. 策略投資

水泥

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

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

管理層討論與分析 (續)

前景展望

1. 宏觀環境

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

2. 股東背景

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

管理層討論與分析 (續)

前景展望 (續)

2. 股東背景 (續)

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

董事會對本集團未來的發展前景充滿信心。

資本負債比率

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

管理層討論與分析 (續)

流動資金及資本來源

於回顧年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

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

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

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

外匯風險管理

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

人力資源

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

購買、出售及贖回上市證券

截至二零零七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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為本公司有關董事進行證券交易之操守準則（「標準守則」）。根據向本公司全體董事所作具體查詢，全體董事已確認於截至二零零七年十二月三十一日止年度，彼等均符合標準守則之規定。

獨立非執行董事

本公司已遵從上市規則第3.10(1)及3.10(2)條關於上市發行人必須委任足夠數量的獨立非執行董事，且至少有一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長之規定。關於本公司獨立非執行董事的簡歷詳情，請參閱本公司二零零七年年度報告。

企業管治

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，董事認為，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」），惟偏離守則之守則條文A.4.1關於董事的服務任期及董事輪值告退之規定。

根據守則之守則條文A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。本公司現有之非執行董事之委任概無指定任期，此情況偏離守則的守則條文A.4.1的規定。然而，所有本公司董事（包括執行及非執行）均受本公司章程細則之細則第105條退任條文規限。因此，本公司認為已有足夠的措施確保本公司之企業管治常規不會低於守則所訂立規定。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括四名獨立非執行董事鄭志強先生、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生以及兩名非執行董事洪水坤先生及徐震女士。審核委員會的主要職責包括審閱本公司的財政匯報程序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會及本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行已審閱經審核之綜合財務報表。

薪酬委員會

董事會已遵照上市規則附錄14所載守則之規定成立薪酬委員會，該委員會由非執行主席馬正武先生、董事總經理張國通先生及三名獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生組成，並由徐先生擔任委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括檢討薪酬政策及結構，並釐定董事會成員及高級管理層的每年薪酬待遇及其他相關事宜。

提名委員會

本公司已設立提名委員會，由董事會主席擔任主席，成員包括董事總經理及三名獨立非執行董事。提名委員會負責就董事的委任與繼任提名人選，同時不時檢討董事會之組成及結構，向董事會提出適當建議，確保董事會成員之專業知識、技能與經驗取得平衡。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本初步公佈所載本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合損益表及相關附註之數字，已獲本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行認同本集團年內經審核綜合財務報表內所載之數字。德勤•關黃陳方會計師行在此方面所進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出的審計保證，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就本初步公佈作出任何保證。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
副主席兼董事總經理
張國通

香港，二零零八年三月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為馬正武先生、洪水坤先生、顧來雲先生及徐震女士；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。