



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零七年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	3	10,240	17,860
銷售成本		(6,082)	(6,250)
毛利		4,158	11,610
其他收益		4,236	3,086
銷售費用		(163)	(613)
行政費用		(15,916)	(12,118)
申索撥備	4	(1,900)	—
應佔一間共同控制實體業績		(668)	(823)
應佔聯營公司業績		(1,179)	(174)
融資成本		—	(113)
除稅前(虧損)溢利		(11,432)	855
稅項抵免(支出)	5	353	(2,457)

簡明綜合損益表(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
期內持續經營業務虧損		(11,079)	(1,602)
已終止經營業務			
期內已終止經營業務溢利	6	—	32,011
期內(虧損)溢利	7	<u>(11,079)</u>	<u>30,409</u>
應佔：			
本公司股東		(11,079)	29,125
少數股東權益		—	1,284
		<u>(11,079)</u>	<u>30,409</u>
每股(虧損)盈利	8		
持續及已終止經營業務：			
基本		<u>(0.414)港仙</u>	<u>1.080港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.064港仙</u>
持續經營業務：			
基本		<u>(0.414)港仙</u>	<u>(0.112)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核 及經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,614	3,232
投資物業		89,270	83,740
於聯營公司之權益		44,000	41,599
應收聯營公司款項		129,890	139,874
於一間共同控制實體之權益		—	103,881
受限制之銀行結存		4,200	4,200
		<u>271,974</u>	<u>376,526</u>
流動資產			
持作銷售之物業		25,259	32,678
發展中物業		684,848	—
貿易及其他應收款項	9	276,158	7,959
應收票據	9	3,390	5,035
應收聯營公司款項		51	9,724
應收關連公司款項		5,014	4,741
可收回稅項		14,192	—
銀行結存及現金		304,104	298,626
		<u>1,313,016</u>	<u>358,763</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	102,986	48,919
申索撥備	4	1,900	—
出售物業之已收訂金		473,122	11,410
應付關連公司款項		930	17,084
應付附屬公司之少數股東款項		6,239	3,978
應付稅項		3,718	12,505
銀行貸款		226,000	—
無抵押其他貸款		3,260	3,260
		<u>818,155</u>	<u>97,156</u>
流動資產淨值		<u>494,861</u>	<u>261,607</u>

簡明綜合資產負債表(續)
於二零零八年六月三十日

	二零零八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核 及經重列)
總資產減流動負債	766,835	638,133
非流動負債		
遞延稅項負債	5,550	4,737
資產淨值	761,285	633,396
股本及儲備		
股本	267,649	267,202
儲備	378,011	366,194
本公司股東應佔之權益	645,660	633,396
少數股東權益	115,625	—
總權益	761,285	633,396

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄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（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

簡明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且股份於聯交所上市之公司。

本期內，本公司一間附屬公司（自二零零四年起非自願清盤）於二零零六年十月解散。因此，本公司對過往期間簡明綜合財務報表作出調整，以確認該附屬公司於清盤產生之收益。於二零零七年一月一日之貿易及其他應付款項以及無抵押其他貸款分別調減港幣5,906,000元及港幣3,936,000元，而於二零零七年一月一日之累計溢利期初結存相應增加港幣9,842,000元。此項變動對截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利及截至二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止期間之溢利／虧損並無重大影響。

2. 主要會計政策

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。

簡明綜合財務報表採用之會計政策與編製本集團截至二零零七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二零零八年一月一日起計之財政年度生效的新詮釋（「新詮釋」）。採納新詮釋對本會計期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出過往期間之調整。

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂版)	可贖回金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂版)	歸屬條件及注銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則8號	經營業務分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	建設房地產協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對沖海外業務的投資淨額 ⁴

¹ 對二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 對二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個會計年度的業務合併之會計處理方法。採納香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司在不喪失控制權的情況下於一間附屬公司之權益變動之會計處理方法，有關變動將被視為股本權益交易入賬。本公司董事預期，其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之應用對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額及分類資料

業務分類

本集團之主要業務為物業投資及物業發展。此等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於截至二零零七年六月三十日止期間，本集團終止其水泥貿易及製造業務。有關該等業務之分類資料呈列如下：

二零零八年六月三十日

	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	合計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	合計 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
分類營業額	902	9,338	10,240	—	—	10,240
業績						
分類業績	371	262	633	—	—	633
未分配企業開支			(13,644)		—	(13,644)
未分配其他收益			3,426		—	3,426
應佔一間共同 控制實體業績			(668)		—	(668)
應佔聯營公司業績			(1,179)		—	(1,179)
除稅前虧損			(11,432)		—	(11,432)
稅項抵免			353		—	353
期內虧損淨額			(11,079)		—	(11,079)

二零零七年六月三十日

	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	合計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	合計 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
分類營業額	611	17,249	17,860	27,454	27,454	45,314
業績						
分類業績	358	7,543	7,901	32,008	32,008	39,909
未分配企業開支			(8,979)		—	(8,979)
未分配其他收益			3,043		3	3,046
應佔一間共同控制 實體業績			(823)		—	(823)
應佔聯營公司業績			(174)		—	(174)
融資成本			(113)		—	(113)
除稅前溢利			855		32,011	32,866
稅項支出			(2,457)		—	(2,457)
期內(虧損)溢利淨額			(1,602)		32,011	30,409

4. 申索撥備

於二零零八年七月二十九日，本公司全資附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）收到由獨立承包商寄發之傳票，內容乃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人民幣3,760,861元（相等於港幣4,250,000元）。經參考中實之財務記錄，中實已於往年向該承包商支付部分相關承包費，金額約為人民幣1,400,000元。本公司董事認為中實應償付大部份尚未支付之承包商。因此，本期間作出港幣1,900,000元之申索撥備。

5. 稅項抵免（支出）

	持續經營業務	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
稅項抵免（支出）包括：		
持續經營業務		
本期稅項抵免（支出）		
香港	—	—
中華人民共和國（「中國」）	317	(2,478)
遞延稅項抵免	36	21
	<u>353</u>	<u>(2,457)</u>
期內稅項抵免（支出）	<u>353</u>	<u>(2,457)</u>

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撥備。

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。本期稅項抵免乃過往年度之超額撥備。

6. 已終止經營業務

已包括於過往期間簡明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 六月三十日止六個月 港幣千元	
營業額	27,454	
銷售成本	(24,621)	
其他收益	247	
出售附屬公司收益	32,003	
銷售費用	(560)	
行政費用	(2,512)	
	<hr/>	
期內已終止經營業務溢利	32,011	
	<hr/> <hr/>	
應佔：		
本公司股東	32,154	
少數股東權益	(143)	
	<hr/>	
	32,011	
	<hr/> <hr/>	

7. 期內(虧損)溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
期內(虧損)溢利已扣除：						
物業、廠房及設備之折舊	574	334	—	1,047	574	1,381
匯兌虧損	476	279	—	—	476	279
出售物業、廠房及設備之虧損	10	—	—	—	10	—
及計入：						
利息收入	1,836	1,810	—	3	1,836	1,813
出售持作買賣之投資之收益	1,403	1,225	—	—	1,403	1,225
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 每股(虧損)盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
(虧損) 盈利		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 本公司股東應佔(虧損)盈利	(11,079)	29,125
	<u> </u>	<u> </u>
	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	2,675,712,352	2,697,610,900
	<u> </u>	<u> </u>
購股權對攤薄普通股之潛在影響		40,811,078
		<u> </u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		2,738,421,978
		<u> </u>

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

(虧損) 盈利數字計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
本公司股東應佔期內(虧損)溢利及用以計算 每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	(11,079)	29,125
減：來自已終止經營業務之本公司股東應佔期內溢利	—	(32,154)
	<u> </u>	<u> </u>
本公司股東應佔期內虧損及用以計算來自持續經營業務 每股基本及攤薄虧損之虧損	(11,079)	(3,029)
	<u> </u>	<u> </u>

8. 每股(虧損)盈利(續)

所用分母與上文就每股基本及攤薄(虧損)盈利詳述者相同。由於行使購股權將造成反攤薄效應，故此並無呈列兩個期間持續經營業務之每股攤薄虧損。

來自已終止經營業務

截至二零零七年六月三十日止期間，已終止經營業務每股基本及攤薄盈利分別為每股港幣1.192仙及每股港幣1.176仙。

9. 貿易及其他應收款項與應收票據

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	3,101	3,176
其他應收款項	159,992	2,207
預付款項及按金	113,065	2,576
貿易及其他應收款項合計	<u>276,158</u>	<u>7,959</u>
應收票據	<u>3,390</u>	<u>5,035</u>

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(二零零七年十二月三十一日：30日)。貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	100	90
一至二年	—	85
三年以上	3,001	3,001
	<u>3,101</u>	<u>3,176</u>

應收票據之賬齡為六個月內(二零零七年：六個月內)。

10. 貿易及其他應付款項

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
貿易應付款項	11,840	12,933
其他應付款項及應計款項	91,146	35,986
	<u>102,986</u>	<u>48,919</u>

10. 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
一年內	2,545	—
一至二年	40	—
二至三年	—	7,149
三年以上	9,255	5,784
	<u>11,840</u>	<u>12,933</u>

11. 結算日後事項

於二零零八年七月三十一日，本公司宣佈一名獨立於本公司之個別第三方人士于炳瀚(「代理」)代表中實及北京世紀尊博投資有限公司(「合營夥伴」)出任代理，於二零零八年七月二十一日成功投標購入位於中國山東省諸城市之三塊土地。同日，代理代表中實及合營夥伴，與諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心簽署三份個別確認書，確認成功投得三塊土地。三塊土地的總代價為人民幣248,759,400元(相等於約港幣281,098,000元)，有關土地指定作住宅及商業用途。同日，三塊土地中標後，中實及合營夥伴訂立三份合營協議，成立三間公司(「合營公司」)，股權架構均分別為80%及20%。該三間合營企業公司於二零零八年八月十二日成立，目的為獨立持有及發展所投得的三塊土地。

本公司於二零零八年七月三十一日公告刊發後，代理代表中實及合營夥伴成功投標，購入另一幅位於中國山東省諸城市之土地(「土地A」)。於二零零八年八月八日，代理(代表中實及合營夥伴)與諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心簽署一份確認書，確認成功投得土地A。土地A的代價為人民幣10,835,415元(相等於約港幣12,244,000元)，指定作住宅用途。誠如本公司於二零零八年八月二十一日刊發的通函所披露，中實及合營夥伴分別擁有土地A的80%及20%權益。中實及合營夥伴須把其各自於土地A擁有的權益，以股東貸款方式注入持有於二零零八年七月二十一日投得的一塊土地(「土地B」)的合營公司中。土地A及土地B將由此項目公司共同發展。

中期股息

董事會不建議就截至二零零八年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零零七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持續經營業務營業額約為港幣1,020萬元，較去年同期約為港幣1,790萬元減少約43%。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」）北京的融城物業發展項目（「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。

回顧期內，本集團錄得持續經營業務虧損約港幣1,110萬元，而去年同期則錄得持續經營業務虧損約港幣160萬元及股東應佔溢利淨額約港幣2,910萬元，除北京融城銷售收入下降、行政費用上升約港幣380萬元及為有關一個物業項目的未付合約費用之申索撥備港幣190萬元外，主要由於去年同期出售附屬公司海南礦業有限公司之出售收益約港幣3,200萬元所致。

回顧期內，主要由於人民幣升值，致使本集團之股東應佔權益由2007年12月31日之約港幣6.33億元增加至2008年6月30日之約港幣6.46億元。

業務回顧

物業發展

湖州

本集團於二零零六年收購一家中外合資公司湖州萬港聯合置業有限公司（「湖洲萬港」）50%間接權益，該公司當時唯一業務為開發位於中國浙江省湖州市之地盤面積約214,000平方米及建築面積320,000平方米的物業發展項目（「清河嘉園」），作為當地農民拆遷安置用房。整個開發項目將由湖州經濟開發區管委會按協定代價收購，預計清河嘉園將於二零零八年下半年及二零零九年為本集團帶來銷售及盈利貢獻。

清河嘉園落成後，湖州萬港現正於中國浙江省物色下個物業項目之潛在投資及發展機會。

北京

於二零零八年上半年，本集團位於北京西城區之北京融城售出約467平方米之商業單位面積及約664平方米之倉儲用途之商業面積，而去年同期，則售出約858平方米之商業單位面積及4個車位，由於倉儲用途之商業面積的售價較低，故二零零八年之銷售收入較去年同期下降。於二零零八年六月三十日，北京融城只餘下101個車位，及合共約2,070平方米之商業及倉儲面積。

本集團透過原持有70%權益之附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）持有北京融城，並於二零零七年完成收購中實餘下30%權益，中實已成為本集團於中國大陸之全資附屬公司，以拓展中國物業發展業務之平台。

山東

中國山東諸城市地處山東半島東南部，全市面積2,183平方公里，總人口106萬人，是國務院確定的全國沿海對外開放城市，綜合改革試點市和鄉村城市化試點市。經濟實力位列全國百強縣第43位。諸城的房地產市場近年來處於快速啟動的發展態勢，市民改善居住條件令優質房產需求增加，但目前房價和地方經濟發展實力相比相對偏低，具備上升潛力。

本集團及合營夥伴透過代理代表於二零零八年七月及八月以代價合共約人民幣2.6億元，成功投標購入位於中國山東諸城市之四幅土地，及分別按80%及20%之股權結構組建成立三家合營公司為項目公司，以持有及發展該土地。四幅土地地盤面積分別為99,599平方米、133,333平方米、100,000平方米及12,673平方米，合計約35萬平方米，除其中一塊土地之地盤面積約26,669平方米規劃作五星級酒店，由合營夥伴全權負責發展及承擔所有相關成本及開支，這些土地將主要發展為高級住宅樓房以及部份商業物業，本集團認為本集團購入的山東諸城市項目土地價格較低，成本風險小，具備優厚增長潛力，預期日後將為本集團溢利及股東回報帶來重大貢獻。

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，二零零八年上半年為本集團貢獻租金收入約人民幣51萬元，較去年同期上升約15%。

上海

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於二零零八年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。於二零零八年上半年，東海中心第二期繼續維持高出租率，其租金收入約人民幣2,980萬元。

土地資源開發

洛陽

本集團於二零零七年透過中實向中國誠通控股集團有限公司（「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。

策略投資

水泥

本集團擁有葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「合營公司」)之20%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。於回顧期間，位於山東之水泥生產公司生產水泥及熟料共約162萬噸，轉虧為盈，錄得約港幣1,680萬元之股東應佔溢利。另一方面，綜合合營公司股東應佔虧損約為港幣590萬元，主要是由於其歐元股東貸款之未變現匯兌虧損所致。按權益法合併後本集團之所佔其股東應佔虧損為約港幣120萬元。為改善國內公司的資產負債結構，降低財務費用及進一步投資，繼二零零七年下半年完成對山東公司注入資本金人民幣2.7億元，合營公司於二零零八年八月進一步增資人民幣2億元，合營公司持有山東公司股權上升到97.6%。

二零零八年度上半年，合營公司在江蘇、浙江等地區的水泥生產企業中積極物色及洽談合適的併購目標，展望二零零八年下半年將繼續努力洽購水泥企業及通過投資新建水泥生產線，以大幅增加合營公司於中國大陸水泥業之市場佔有率。

前景展望

物業發展方面

目前國家為抑制通貨膨脹進一步緊縮銀根，將給土地儲備過多的房地產公司帶來很大的資金壓力。一線城市和部分二線城市已出現一定的房價泡沫，面臨房價下調的壓力。對此本集團管理層採納較審慎之投資策略，一、本集團在投資房地產項目過程中，以保持財務狀況穩健為前提。二、中國地域廣大，房地產市場是區域性市場，在一線城市面臨房價波動的同時，城市化進程仍使一些地區的房價有較大的上漲空間。故側重在二三線城市中選擇域內人口眾多、民營經濟比較發達及在同等經濟發展水平城市中房價偏低的城市。三、充分利用當前銀根緊縮的宏觀形勢，盡量低成本購地，以增強投資的邊際安全性。四、選擇具有一定規模的投資項目，未來幾年能持續為本集團貢獻利潤和營業額。因此，投資山東諸城項目既符合本公司管理層的策略，並已充分考慮了嚴峻的宏觀形勢，管理層深信諸城項目未來將持續貢獻理想的回報。

另外，本集團認為，中國政府近數年來不斷採取之各種緊縮措施，有助於監管房地產市場；而最近幾個月來，中國政府不斷強調要保持房地產市場的穩定健康發展，並適當放寬外資進入內地房地產行業的限制，這都有利於避免房地產市場的大幅波動，以保持房地產市場的相對穩定及有序發展。

土地資源開發方面

誠通控股致力運用其土地資源的優勢，並加強與本集團的合作。本集團亦致力尋找具潛力、優質的土地，開拓和充實本集團的土地資源基礎。於二零零八年上半年，誠通控股於資產經營試點工作取得了新進展，經國務院批准，又一家中央企業 - 中國國際企業合作公司併入誠通控股。按照國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）的最新部署，在未來兩年內中央企業將加快由160家合併為80-100家，並明確誠通控股作為兩家資產經營平台之一，將承擔更重要的任務。本集團的優勢之一即為借助誠通控股的優勢不斷拓展在中國內地土地資源開發業務，一些新的中央企業加快併入誠通控股的前景，將大幅擴大本集團可選擇資源的基礎。

董事會對本集團本年度及未來前景充滿信心。

資本負債比率

於二零零八年六月三十日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣2.35億元，以及總資產約港幣15.85億元為基準計算之資本負債比率為0.15（二零零七年十二月三十一日：0.01）。

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。

於二零零八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存為港幣3.08億元（二零零七年十二月三十一日：港幣3.03億元），流動資產及流動負債則分別為港幣13.13億元及港幣8.18億元（二零零七年十二月三十一日：分別為港幣3.59億元及港幣9,700萬元）。於二零零八年六月三十日，現金及銀行結存港幣3.08億元中，合共港幣420萬元乃存放於一個獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於二零零七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。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行貸款約港幣2.26億元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。應付少數股東之款項約港幣620萬元乃無抵押、免息及須應要求償還。第三方之其他貸款約港幣330萬元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括其中約港幣210萬元貸款，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

於二零零八年六月三十日，本集團共僱用63名僱員，其中13名受僱於香港，50名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等職責性質、經驗及資格釐定，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。本公司設有一項購股權計劃，據此可授出購股權予合資格僱員以認購本公司股份。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，包括於發展中物業的本集團土地使用權為數約港幣1.3億元已抵押為本集團銀行貸款的抵押品。於二零零七年十二月三十一日並無資產抵押。

資本承擔

於二零零八年六月三十日，有關於中國收購若干地塊的已批准但未訂約資本承擔約為港幣2.83億元，而有關於發展中物業的其他已訂約但未撥備承擔約為港幣3,740

萬元。本集團透過本集團的內部資源及本公司一名主要股東的借款(其條款對本集團較為有利，且本集團並無就有關借款以其資產作抵押品)為承擔提供資金。於二零零七年十二月三十一日並無資本承擔。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零零八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，彼等已確認於截至二零零八年六月三十日止六個月，彼等均符合標準守則之規定。

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。董事認為截至二零零八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(「守則」)之規定：

守則條文A.2.1

本集團之董事總經理負責日常管理及營運，並集中推行目標及政策。董事總經理與上市規則附錄14所界定行政總裁之角色類同。守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人擔任。於二零零八年一月一日至四月十日期間，主席及董事總經理的職位分別由馬正武先生(「馬先生」)及張國通先生(「張先生」)出任。其職責獲明確界定，並於書面載列。

由於馬先生於本年四月辭任主席一職，董事總經理張先生亦獲選出任董事會主席一職。有鑑於本集團現階段業務之發展及範疇，董事會認為主席及董事總經理之職位由同一人出任有助執行本集團業務策略，並提升其營運效率。然而，為達致

高水平之企業管治，董事會將不時檢討此安排的有效性，並於適當情況下作出適當調整。

守則條文A.4.1

根據守則條文A.4.1，非執行董事須獲委任出任特定年期，並可膺選連任。本公司現任非執行董事之委任概無特定年期。此構成與守則條文A.4.1之偏離。然而，本公司所有董事(執行及非執行)均受本公司組織章程細則之相關退任條文規限。因此，本公司認為已採取充足措施確保本公司之企業管治規定不會較守則規定寬鬆。

審閱賬目

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二零零八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「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong/>。二零零八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

主席兼董事總經理

張國通

香港，二零零八年九月八日

於本公佈日期，執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為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。