



# 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)

**2008** 中期報告

## 目錄

公司資料	1
中期財務資料之獨立審閱報告	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合資產負債表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論與分析	22
其他資料	27

## 董事會

### 執行董事

張國通 (主席兼董事總經理)  
王洪信

### 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

陳月貴

## 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：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

### 中期財務資料之獨立審閱報告

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3至第21頁之中期財務資料，包括中國誠通發展集團有限公司於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月期間相關簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量報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（「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」之規定編製。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之結果，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

二零零八年九月八日

## 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	16	(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)	4	353	(2,457)
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	5	—	32,011
期內(虧損)溢利	6	(11,079)	30,409
應佔：			
本公司股東		(11,079)	29,125
少數股東權益		—	1,284
		(11,079)	30,409
每股(虧損)盈利	7		
持續及已終止經營業務：			
基本		(0.414)港仙	1.080港仙
攤薄		不適用	1.064港仙
持續經營業務：			
基本		(0.414)港仙	(0.112)港仙
攤薄		不適用	不適用

## 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 (經審核及重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	4,614	3,232
投資物業	8	89,270	83,740
於聯營公司之權益	9	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	10	—	103,881
受限制之銀行結存	11	4,200	4,200
		<b>271,974</b>	<b>376,526</b>
<b>流動資產</b>			
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	12	276,158	7,959
應收票據	12	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
		<b>1,313,016</b>	<b>358,763</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	102,986	48,919
申索撥備	16	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	14	226,000	—
無抵押其他貸款		3,260	3,260
		<b>818,155</b>	<b>97,156</b>
流動資產淨值		<b>494,861</b>	<b>261,607</b>
總資產減流動負債		<b>766,835</b>	<b>638,133</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		5,550	4,737
資產淨值		<b>761,285</b>	<b>633,396</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	267,649	267,202
儲備		378,011	366,194
本公司股東應佔之權益		<b>645,660</b>	<b>633,396</b>
少數股東權益		115,625	—
總權益		<b>761,285</b>	<b>633,396</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	資本						購股權	累計	合計	少數	
	股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	儲備	溢利		股東權益	總權益
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零七年一月一日											
— 原先呈報	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
— 往年調整 (附註1)	—	—	—	—	—	—	—	9,842	9,842	—	9,842
	<u>202,350</u>	<u>67,145</u>	<u>402</u>	<u>—</u>	<u>6,638</u>	<u>565</u>	<u>7,066</u>	<u>98,488</u>	<u>382,654</u>	<u>28,243</u>	<u>410,897</u>
匯兌調整	—	—	—	—	3,218	—	—	—	3,218	1,793	5,011
換算共同控制實體之											
經營業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	5,616	—	—	—	5,616	—	5,616
分佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	644	—	—	—	644	—	644
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,478</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,478</u>	<u>1,793</u>	<u>11,271</u>
直接於股本確認之收入淨額	—	—	—	—	9,478	—	—	—	9,478	1,793	11,271
出售附屬公司時解除及轉讓	—	—	—	—	(1,556)	(565)	—	877	(1,244)	—	(1,244)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	35,945	35,945	834	36,779
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,922</u>	<u>(565)</u>	<u>—</u>	<u>36,822</u>	<u>44,179</u>	<u>2,627</u>	<u>46,806</u>
年內確認之收入及開支總額	—	—	—	—	7,922	(565)	—	36,822	44,179	2,627	46,806
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,420	24,420
收購於附屬公司之額外權益時解除	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,799)	(28,799)
於出售附屬公司時解除	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,491)	(26,491)
視作主要股東注資	—	—	—	2,814	—	—	—	—	2,814	—	2,814
供股股份	60,706	139,622	—	—	—	—	—	—	200,328	—	200,328
資本化股份發行開支	—	(6,738)	—	—	—	—	—	—	(6,738)	—	(6,738)
於購股權獲行使時發行股份	4,146	12,067	—	—	—	—	(6,054)	—	10,159	—	10,159
	<u>267,202</u>	<u>212,096</u>	<u>402</u>	<u>2,814</u>	<u>14,560</u>	<u>—</u>	<u>1,012</u>	<u>135,310</u>	<u>633,396</u>	<u>—</u>	<u>633,396</u>
於二零零七年十二月三十一日 (重列)	267,202	212,096	402	2,814	14,560	—	1,012	135,310	633,396	—	633,396

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	資本						購股權	累計	合計	少數	
	股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	儲備	溢利		股東權益	總權益
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
匯兌調整	—	—	—	—	11,874	—	—	—	11,874	—	11,874
換算共同控制實體之經營業務 所產生之匯兌差額	—	—	—	—	6,517	—	—	—	6,517	—	6,517
分佔聯營公司匯兌儲備	—	—	—	—	3,844	—	—	—	3,844	—	3,844
直接於股本確認之收入淨額	—	—	—	—	22,235	—	—	—	22,235	—	22,235
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(11,079)	(11,079)	—	(11,079)
期內已確認收入及開支總額	—	—	—	—	22,235	—	—	(11,079)	11,156	—	11,156
視作透過收購於共同控制實體之 額外權益收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	115,625	115,625
於購股權行使時發行股份	447	1,299	—	—	—	—	(638)	—	1,108	—	1,108
於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)

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	資本						購股權	累計	合計	少數	
	股本	股份溢價	贖回儲備	股本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	儲備	溢利		股東權益	總權益
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零七年一月一日											
— 原先呈報	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	88,646	372,812	28,243	401,055
— 往年調整(附註1)	—	—	—	—	—	—	—	9,842	9,842	—	9,842
— 重列	202,350	67,145	402	—	6,638	565	7,066	98,488	382,654	28,243	410,897
匯兌調整	—	—	—	—	1,847	—	—	—	1,847	436	2,283
換算共同控制實體之經營業務 所產生之匯兌差額	—	—	—	—	2,874	—	—	—	2,874	—	2,874
直接於股本確認之收入淨額	—	—	—	—	4,721	—	—	—	4,721	436	5,157
出售附屬公司時解除及轉讓 期內溢利	—	—	—	—	(1,556)	(565)	—	877	(1,244)	(4,073)	(5,317)
期內已確認收入及開支總額	—	—	—	—	3,165	(565)	—	30,002	32,602	(2,353)	30,249
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,420	24,420
視作主要股東注資	—	—	—	2,814	—	—	—	—	2,814	—	2,814
供股股份	60,705	139,623	—	—	—	—	—	—	200,328	—	200,328
資本化股份發行開支	—	(6,223)	—	—	—	—	—	—	(6,223)	—	(6,223)
於購股權行使時發行股份	350	826	—	—	—	—	(466)	—	710	—	710
於二零零七年六月三十日(未經審核)	263,405	201,371	402	2,814	9,803	—	6,600	128,490	612,885	50,310	663,195

附註：股本儲備指本公司之主要股東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(「洛陽城南」)所產生之視作注資。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年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 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所用之現金淨額	<b>(15,031)</b>	(6,428)
投資活動產生(所用)之現金淨額：		
向一間共同控制實體注資	<b>(5,895)</b>	—
購置物業、廠房及設備	<b>(821)</b>	(933)
一間聯營公司清算時產生之分派	<b>264</b>	—
獲償還應收一間聯營公司款項	<b>19,657</b>	8,736
墊付一間聯營公司款項	—	(17,659)
已收利息	<b>1,836</b>	1,813
短期存款增加	—	(99,918)
收購附屬公司	<b>14,693</b>	(39,725)
出售附屬公司	—	(326)
已付收購一間附屬公司額外權益之訂金	—	(16,800)
	<b>29,734</b>	(164,812)
融資活動(所用)產生之現金淨額		
供股股份	—	200,328
已付股份發行開支	—	(6,223)
於行使購股權時發行股份	<b>1,108</b>	710
應付關連公司之款項減少	<b>(16,212)</b>	—
	<b>(15,104)</b>	194,815
現金及等同現金項目淨額(減少)增加	<b>(401)</b>	23,575
期初現金及等同現金項目	<b>298,626</b>	117,372
外匯匯率變動之影響	<b>5,879</b>	2,137
期末現金及等同現金項目， 即結存及現金	<b>304,104</b>	143,084

附註

19

## 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。

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 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂版)	歸屬條件及注銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則8號	經營業務分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>

## 2. 主要會計政策(續)

- 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	<b>902</b>	<b>9,338</b>	<b>10,240</b>	—	—	<b>10,240</b>
業績						
分類業績	<b>371</b>	<b>262</b>	<b>633</b>	—	—	<b>633</b>
未分配企業開支			<b>(13,644)</b>		—	<b>(13,644)</b>
未分配其他收益			<b>3,426</b>		—	<b>3,426</b>
應佔一間共同 控制實體業績			<b>(668)</b>		—	<b>(668)</b>
應佔聯營公司業績			<b>(1,179)</b>		—	<b>(1,179)</b>
除稅前虧損			<b>(11,432)</b>		—	<b>(11,432)</b>
稅項抵免			<b>353</b>		—	<b>353</b>
期內虧損淨額			<b>(11,079)</b>		—	<b>(11,079)</b>

### 3. 營業額及分類資料(續)

#### 業務分類(續)

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. 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 港幣千元	二零零七年 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
期內稅項抵免(支出)	353	(2,457)

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。

## 5. 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/>

## 6. 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/>					

## 7. 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 港幣千元	二零零七年 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	<u>(11,079)</u>	<u>29,125</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	<u>2,675,712,352</u>	2,697,610,900
購股權對攤薄普通股之潛在影響		<u>40,811,078</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>2,738,421,978</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 港幣千元	二零零七年 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	<u>(11,079)</u>	29,125
減：來自已終止經營業務之本公司股東應佔期內溢利	<u>—</u>	<u>(32,154)</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	<u>(11,079)</u>	<u>(3,029)</u>

## 7. 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。

### 來自己終止經營業務

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。

## 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821,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣933,000元)以購置物業、廠房及設備。

於期內，本集團透過收購附屬公司(如附註19所述)收購價值港幣994,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣1,204,000元)之物業、廠房及設備。

投資物業：

	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
<b>公平值</b>		
期初／年初	<b>83,740</b>	45,000
自收購一間附屬公司添置	—	32,844
添置	—	436
公平值增加	—	1,460
貨幣調整	<b>5,530</b>	4,000
期末／年末	<b>89,270</b>	83,740

於二零零八年六月三十日，董事認為，本集團之投資物業於結算日按公平值列賬。於本期間，並無於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
於聯營公司之投資成本	<b>49,076</b>	61,261
分佔收購後虧損	<b>(1,876)</b>	(12,618)
分佔收購後儲備	<b>4,488</b>	644
	<b>51,688</b>	49,287
向一間聯營公司出售附屬公司之未變現收益	<b>(7,688)</b>	(7,688)
	<b>44,000</b>	41,599

## 10. 於一間共同控制實體之權益

	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
於一間共同控制實體之投資成本	—	98,174
分佔收購後虧損	—	(2,203)
換算共同控制實體之經營業務所產生之匯兌差額	—	7,910
	<u>—</u>	<u>103,881</u>

於二零零七年六月三十日，於一間共同控制實體之主要投資指本公司於湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港」）註冊股本之50%權益。於期內，湖州萬港成為本公司之附屬公司（如附註19所述）。

## 11. 受限制銀行結餘

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「中國誠通削減資本賬戶」（「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削減資本之本公司債權人（「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預期索償（「削減資本前索償」）；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意削減資本，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之削減資本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及任何其他一般用途；(c)信託人須於信託賬戶仍然運作期間維持信託賬戶現金結餘額不少於餘下不同意債權人仍然結欠的削減資本前索償總額；(d)本公司及信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)所有削減資本前索償已獲支付、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削減資本；(cc)餘下之削減資本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

## 12. 貿易及其他應收款項以及應收票據

	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)。

## 13. 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>

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>

## 14. 銀行貸款

	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
須於一年內償還之已抵押銀行貸款	<b>226,000</b>	—

銀行貸款按8.316%之年利率計息，較中國人民銀行之年利率高出10%，並將每隔十二個月循環重定。

銀行貸款以本集團發展中物業之土地使用權作抵押，並由浙江雲廈集團有限公司(附屬公司之少數股東)提供擔保。

## 15. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
每股面值港幣0.1元之已發行及繳足普通股		
於二零零七年一月一日	2,023,505	202,350
行使購股權	41,464	4,146
供股	607,051	60,706
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	2,672,020	267,202
行使購股權	4,468	447
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年六月三十日	<b>2,676,488</b>	<b>267,649</b>

## 16. 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」)收到由獨立承包商發出之傳票，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(相等於約港幣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可能需要償付大部份尚未支付之承包費。因此，本期間作出港幣1,900,000元之申索撥備。

## 17. 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	2,643	2,513
第二至第四年	753	1,990
	<u>3,396</u>	<u>4,503</u>

### 作為出租人

本集團已就投資物業與租戶訂約於未來收取之最低租金如下：

	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	1,308	1,391
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,163	1,653
	<u>2,471</u>	<u>3,044</u>

## 18. 其他承擔

	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
有關收購若干幅於中國之土地已訂約但未撥備資本承擔	282,500	—
簡明綜合財務報表中有關發展中物業之已訂約但未撥備之其他承擔	37,442	—
	<u>319,942</u>	<u>—</u>

## 19. 收購附屬公司

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之兩位合營公司權益擁有人訂立之注資協議（「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（約港幣118,424,000元）（「注資」）收購一間名為湖州萬港之附屬公司（之前本集團擁有50%權益之共同控制實體，見附註10）。根據注資協議，本集團額外向湖州萬港作出之為數人民幣104,800,000元之注資，其不可用於湖州萬港現有物業開發項目（「湖州項目」）之經營及發展，且湖州項目產生之所有溢利或虧損均須由本集團及兩位少數股東權益擁有人按注資完成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%）。注資完成後，本公司間接擁有湖州萬港67.08%之權益，惟湖州項目產生之所有溢利或虧損須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%）。湖州萬港之主要資產包括發展中物業，因此，有關收購已作為收購資產入賬。

於截至二零零七年六月三十日止期間，本集團已透過其擁有70%權益之附屬公司收購洛陽城南全部股本權益及西安富祥房地產開發有限公司（「西安富祥」）52%股本權益。洛陽城南及西安富祥之主要資產分別包括投資物業及發展中物業，有關收購已作為收購資產入賬。

## 19. 收購附屬公司(續)

於該等交易所收購資產淨值如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	湖州萬港	西安富祥及
	港幣千元	洛陽城南
		港幣千元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	994	1,204
投資物業	—	32,844
發展中物業	684,848	77,971
貿易及其他應收款項	269,099	556
應收票據	3,390	—
可收回稅項	14,192	—
銀行結餘及現金	14,693	875
貿易及其他應付款項	(62,643)	(2,639)
銷售物業之已收按金	(465,062)	—
應付少數股東款項	(2,261)	—
應付關連公司款項	—	(19,727)
銀行貸款	(226,000)	(11,220)
	<b>231,250</b>	<b>79,864</b>
少數股東權益	(115,625)	(24,420)
視作主要股東注資	—	(2,814)
	<b>115,625</b>	<b>52,630</b>
於收購附屬公司日期解除於 一間共同控制實體之權益	(115,625)	—
	<b>—</b>	<b>52,630</b>
總代價，以下列方式支付：		
現金	—	40,600
遞延代價	—	12,030
	<b>—</b>	<b>52,630</b>
收購產生之現金流入淨額：		
已支付現金代價	—	(40,600)
所收購銀行結餘及現金	14,693	875
	<b>14,693</b>	<b>(39,725)</b>

## 20. 關連方交易

(a) 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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
聯營公司：			
葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司	顧問及服務收入	180	—
蘇州南達水泥有限公司	利息收入	311	—

(b) 於二零零七年六月八日，本集團透過其擁有70%權益之附屬公司中實收購洛陽城南全部股本權益及西安富祥52%股本權益，向本公司一名主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之兩間附屬公司收購投資物業及發展中物業，代價分別為人民幣26,680,000元(相當於約港幣27,030,000元)及人民幣25,600,000元(相當於約港幣25,600,000元)。

## 21. 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。於二零零八年七月二十一日，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。於二零零八年七月三十一日，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其中一塊土地(「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(「湖州萬港」)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。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，各董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作持有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股東姓名	權益性質	股份數目	概約權益
			百分比
張國通	實益擁有人	365	0.00001%
顧來雲	實益擁有人	3,867,707	0.145%
徐震	實益擁有人	725,196	0.027%

除上述所披露者外，於二零零八年六月三十日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 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二零零八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 港幣元 (附註2)	購股權數目					
				於二零零八年 一月一日 尚未行使 (附註2)	於期內調整	於期內授出	於期內行使 (附註1)	於期內失效	於二零零八年 六月三十日 尚未行使
<b>董事</b>									
顧來雲	28.9.2004	29.9.2005至 28.9.2008	0.2027	2,417,317	—	—	(2,417,317)	—	—
徐震	8.3.2004	9.3.2005至 8.3.2008	0.3012	362,598	—	—	(362,598)	—	—
		9.3.2006至 8.3.2009	0.3012	362,598	—	—	(362,598)	—	—
				3,142,513	—	—	(3,142,513)	—	—
<b>僱員</b>									
合計	8.3.2004	9.3.2005至 8.3.2008	0.3012	362,598	—	—	(362,598)	—	—
		9.3.2006至 8.3.2009	0.3012	487,794	—	—	(362,598)	—	125,196
	28.9.2004	29.9.2005至 28.9.2008	0.2027	3,251,951	—	—	(600,000)	—	2,651,951
				4,102,343	—	—	(1,325,196)	—	2,777,147
總計				7,244,856	—	—	(4,467,709)	—	2,777,147

附註：

- 於緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為港幣1.46。
- 本公司已於2007年4月12日完成供股，此行使價及按照該計劃可認購之股份數目已根據購股權計劃條款在供股完成后予以調整。
- 歸屬期
  - 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。
  - 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。

## 主要股東於股份及相關股份的權益

於二零零八年六月三十日，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

名稱	性質	所持好倉 之股份數目	概約百分比
World Gain Holdings Limited	實益擁有人	791,814,913	29.58%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註1)	791,814,913	29.58%
中國誠通控股集團有限公司	受控制法團 (附註1)	791,814,913	29.58%

附註1：World Gain Holdings Limited全部股本由中國誠通香港有限公司(其全部已發行股本由中國誠通控股集團有限公司實益擁有)實益擁有。

除上文披露者外，本公司並無獲通知於二零零八年六月三十日有任何其他人士擁有本公司股份及相關股份之有關權益或淡倉。

### 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。

## 根據上市規則所作披露

於二零零八年六月三十日，本集團向聯營公司提供之墊款總額約為港幣129,890,000元。

本集團擁有32%權益之聯營公司Goodwill (Overseas) Limited於二零零八年六月三十日之未經審核合併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	399,151
流動資產	23
流動負債	(582)
流動負債淨額	(559)
非流動負債	
股東貸款	(402,005)
負債淨額	(3,413)

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