



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)

2010

中期報告

目錄

公司資料	2
中期財務資料之審閱報告	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
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	24
其他資料	30

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
巴曙松

審計委員會

鄭志強(主席)
徐耀華
巴曙松
徐震

薪酬委員會

徐耀華(主席)
鄭志強
張國通

提名委員會

張國通(主席)
鄭志強
徐耀華

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
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

中期財務資料之審閱報告

Deloitte. 德勤

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(統稱為「貴集團」)於二零一零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全面收益表、權益變動表及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

二零一零年八月三十一日

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	14,993	4,476
銷售成本		(10,171)	(6,017)
毛利(毛虧)		4,822	(1,541)
其他收入		3,542	665
銷售費用		(835)	(41)
行政費用		(18,709)	(12,547)
投資物業之公平值變動收益		2,622	—
持作買賣證券之公平值變動收益		1,123	2,289
出售附屬公司之收益	19	17,034	4,308
出售一間聯營公司之收益	20	—	1,130
申索撥備撥回(申索撥備)	9	1,658	(4,520)
應佔一間聯營公司業績		—	6,102
融資成本		(29)	(1,172)
除稅前溢利(虧損)		11,228	(5,327)
稅項(支出)抵免	4	(656)	34
期內溢利(虧損)	5	10,572	(5,293)
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		11,492	(4,137)
非控股權益		(920)	(1,156)
		10,572	(5,293)
應佔全面收入及開支總額：			
本公司擁有人		11,492	(4,137)
非控股權益		(920)	(1,156)
		10,572	(5,293)
每股盈利(虧損)	7		
— 基本		港幣0.28仙	港幣(0.15)仙
— 攤薄		不適用	港幣(0.15)仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	7,820	8,554
投資物業	8	253,878	251,256
受限制銀行結存		4,200	4,200
		265,898	264,010
流動資產			
持作銷售物業		1,936	11,852
持作發展物業		348,509	411,865
發展中物業		219,480	203,077
可收回申索	9	—	9,765
貿易及其他應收款項	10	16,898	6,564
應收一間附屬公司 一名非控股股東款項	11	18,278	23,978
應收一間中介控股公司款項	11	—	1,742
持作買賣證券		6,866	14,443
銀行結存及現金		650,205	617,649
		1,262,172	1,300,935
列為持作銷售資產		—	40,255
		1,262,172	1,341,190
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	26,125	37,454
申索撥備	9	18,481	29,923
出售物業之已收按金		3,048	7,245
出售持作銷售資產之已收按金		—	3,407
應付關連公司款項	13	469	361
應付附屬公司之非控股股東款項	14	—	3,978
應付稅項		3,314	3,319
有抵押銀行貸款	15	45,600	45,600
無抵押其他貸款		600	3,260
附屬公司一名非控股股東貸款	16	—	17,965
		97,637	152,512
列為持作銷售資產之相關負債		—	7,166
		97,637	159,678
流動資產淨值		1,164,535	1,181,512
總資產減流動負債		1,430,433	1,445,522

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 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		1,374	718
資產淨值		1,429,059	1,444,804
股本及儲備			
股本	17	417,344	417,344
股份溢價及儲備		886,267	875,457
本公司擁有人應佔之權益		1,303,611	1,292,801
非控股權益		125,448	152,003
總權益		1,429,059	1,444,804

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	資本					購股權		非控股		
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	儲備	累計溢利	小計	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
	(附註)									
二零零九年一月一日(經審核)	267,891	213,965	402	2,814	37,347	21	141,119	663,559	129,616	793,175
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	61,982	61,982	(2,326)	59,656
折算產生的匯兌差額	—	—	—	—	1,398	—	—	1,398	57	1,455
年內全面收入及費用總額	—	—	—	—	1,398	—	61,982	63,380	(2,269)	61,111
收購附屬公司	149,453	416,409	—	—	—	—	—	565,862	126,909	692,771
出售一間附屬公司時解除及轉讓	—	—	—	—	(15,138)	—	15,138	—	—	—
出售一間聯營公司時解除及轉讓	—	—	—	—	(5,889)	—	5,889	—	—	—
購股權失效	—	—	—	—	—	(21)	21	—	—	—
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(121,861)	(121,861)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	19,608	19,608
二零零九年十二月三十一日(經審核)	417,344	630,374	402	2,814	17,718	—	224,149	1,292,801	152,003	1,444,804
期內溢利(虧損)及期內全面收入及費用總額	—	—	—	—	—	—	11,492	11,492	(920)	10,572
出售附屬公司時解除及轉讓(附註19(a)及19(b))	—	—	—	—	(3,278)	—	3,278	—	(7,393)	(7,393)
收購附屬公司之額外權益(附註18)	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,242)	(18,242)
收購附屬公司之額外權益所產生之差額(附註18)	—	—	—	—	—	—	(682)	(682)	—	(682)
二零一零年六月三十日(未經審核)	417,344	630,374	402	2,814	14,440	—	238,237	1,303,611	125,448	1,429,059
二零零九年一月一日(經審核)	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19)	—	—	—	—	(15,138)	—	15,138	—	—	—
出售一間聯營公司時解除及轉讓(附註20)	—	—	—	—	(5,889)	—	5,889	—	—	—
購股權失效	—	—	—	—	—	(21)	21	—	—	—
出售一間附屬公司(附註19)	—	—	—	—	—	—	—	—	(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

附註：資本儲備指因向本公司當時之主要股東旗下一間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」)所產生之視作本公司一主要股東於二零零七年之出資。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所用之現金淨額		(27,310)	(164,318)
投資活動產生之現金淨額			
出售物業、廠房及設備的所得款項		1	—
購置物業、廠房及設備		(346)	(207)
獲償還應收聯營公司款項		—	5,064
已收利息		1,695	58
一名非控股股東還款		5,700	—
出售一間聯營公司所得款項	20	—	58,000
重組股權結構及股東貸款所得款項淨額	18	20,693	—
出售附屬公司所得款項	19	30,273	225,641
一間中介控股公司還款		1,742	—
		59,758	288,556
融資活動產生(所用)之現金淨額			
償還應付關連公司之款項		—	(354)
預收關連公司之款項		108	14,994
償還銀行貸款		—	(29,380)
已付利息		—	(1,172)
償還一名主要股東貸款		—	(5,752)
		108	(21,664)
現金及現金等價物淨額增加		32,556	102,574
期初現金及現金等價物		617,649	95,590
期末現金及現金等價物，代表銀行結存及現金		650,205	198,164

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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

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。

除下文所述之外，簡明綜合財務報表採用之會計政策與編製本集團截至二零零九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，本集團應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之若干新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

對當前或過往會計期間財務報表無影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的採用

本集團對於收購日期在二零一零年一月一日或之後的業務合併採用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。由於本中期期間並無香港財務報告準則第3號(經修訂)適用之交易，故香港財務報告準則第3號(經修訂)及其他香港財務報告準則相應修訂的採用對本集團當前或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。本集團未來期間的業績可能會受適用香港財務報告準則第3號(經修訂)及其他香港財務報告準則相應修訂之日後交易的影響。

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團當前或過往會計期間之簡明綜合財務報表構成重大影響。

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

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)之採用對本集團有關其於附屬公司所有權權益增加或減少之會計政策有影響。於附屬公司之權益減少(但不涉及失去控制權)之影響，即已收取代價與已出售資產淨額所分佔賬面值間之差額，於損益中確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，所有該等權益增加或減少均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

有關本期內於附屬公司諸城泰豐置地有限公司(「泰豐置地」)及諸城鳳凰置地有限公司(「鳳凰置地」)所有權權益之增加，政策變動的影響(即已支付代價與於泰豐置地及鳳凰置地非控股權益賬面值的減少之間的差額約港幣682,000元)已直接於權益中確認。倘適用過往會計政策，則該金額被確認為商譽。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」之修訂

二零零九年頒佈之對香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」之修訂，為香港財務報告準則改進之一部分。該修訂就被列為持作銷售之非流動資產(或出售組合)或已終止經營業務所需要作出之披露進行闡明。修訂指出其他香港財務報告準則的披露規定並不適用於被列為持作銷售之非流動資產(或出售組合)或已終止經營業務，除非彼等香港財務報告準則就該等資產(或出售組合)有具體的披露規定；或披露與遵循其他香港財務報告準則的計量(關於個別資產或作為出售組合一部分之資產)有關且資料並未於財務報表別處披露。

香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露第25至27段豁免有關政府相關實體的若干披露。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露(第25至27段除外) ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項 ⁴
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債 ³
— 詮釋第19號	

¹ 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按情況適用)起或之後開始之年度期間生效。

² 由二零一零年二月一日起或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零一零年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零一一年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零一三年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計採用新訂及經修訂準則、修訂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

就資源分配及表現評估而言，主要營運決策者按公司基準審閱公司之經營業績及財務資料。根據香港財務報告準則第8號，各公司分別識別為一個經營分類。當集團公司按類似目標客戶群的類似業務模式經營，本集團的經營分類會綜合至物業投資及物業發展呈報分類。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 營業額及分類資料 (續)

以下為本集團於回顧期內按報告分類劃分之收益及業績分析：

截至二零一零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	總計 港幣千元
營業額			
分類營業額 — 外部銷售	329	14,664	14,993
業績			
分類業績	(863)	(2,024)	(2,887)
投資物業之公平值變動收益			2,622
持作買賣證券之公平值變動收益			1,123
出售附屬公司收益			17,034
未分配企業開支			(6,947)
未分配其他收入			283
除稅前溢利			11,228

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	總計 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	214	(12,654)	(12,440)
持作買賣證券之公平值變動收益			2,289
出售一間附屬公司收益			4,308
出售一間聯營公司收益			1,130
應佔一間聯營公司業績			6,102
未分配企業開支			(7,331)
未分配其他收入			615
除稅前虧損			(5,327)

3. 營業額及分類資料 (續)

分類業績為未分配來自總辦事處及不活躍附屬公司之行政費用及其他收入、董事薪金、應佔一間聯營公司業績、出售附屬公司及聯營公司之收益以及投資物業及持作買賣證券之公平值變動收益前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之措施，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：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
物業投資	616,673	625,913
物業發展	719,274	737,403
分類資產總額	1,335,947	1,363,316

4. 所得稅支出 (抵免)

本期稅項支出為港幣656,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣34,000元抵免)，為遞延稅項支出(抵免)。

由於本集團在兩個期間內並無應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出準備。

由於本集團在兩個期間內於中華人民共和國(「中國」)並無應課稅溢利，故並無為中國企業所得稅作出準備。

5. 期內溢利 (虧損)

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利(虧損)已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	1,019	690
匯兌(收益)虧損	(101)	262
出售物業、廠房及設備之虧損	4	—
利息收入	(1,695)	(58)
償付所分佔之一間同系附屬公司之申索費用	(1,746)	—
發展中物業之資本化支出：		
折舊	56	—
融資成本	1,413	—
員工成本	390	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

6. 股息

本期內並無支付、派發或建議派發任何股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。董事不建議派發中期股息。

7. 每股盈利(虧損)

期內本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按期內本公司擁有人應佔溢利港幣11,492,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損港幣4,137,000元)及4,173,434,227股股份(截至二零零九年六月三十日止六個月：2,678,905,570股)為計算基準。

於截至二零一零年六月三十日止期間，由於截至二零零九年十二月三十一日止本公司所有未行使之購股權均已失效，且本期間並無潛在發行在外的普通股份，因此並無每股攤薄收益。

於截至二零零九年六月三十日止期間，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346,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月期間：港幣207,000元)購置物業、廠房及設備。

於截至二零零九年六月三十日止期內，本集團透過出售一間附屬公司(見附註19)出售價值港幣773,000元之物業、廠房及設備。

本集團於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一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及戴德梁行有限公司於該日進行之估值基準入賬。保柏國際評估有限公司及戴德梁行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。於截至二零一零年六月三十日止期間，公平值變動產生之收益為港幣2,622,000元(於截至二零零九年十二月三十一日止年度：公平值變動產生之虧損為港幣11,400,000元)。

9. 可收回申索／申索撥備

申索撥備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變動及分析載列如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日 港幣千元
於一月一日	29,923	4,487	4,487
幣值調整	—	40	—
年／期內(撥回)／計入之 申索撥備總額	(11,423)	28,927	4,520
年／期內支付的清償款	(19)	(3,531)	—
於六月三十日／十二月三十一日	18,481	29,923	9,007

於簡明綜合全面收益表呈列的申索撥備淨額分析載列如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日 港幣千元
年／期內(清償及撥回)／計入 之申索撥備總額	(11,423)	4,520
已清償及撥回之可收回申索	9,765	—
於簡明綜合全面收益表 (撥回)／計入之申索撥備淨額	(1,658)	4,520

申索撥備及可收回申索詳情於本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表(「二零零九年財務報表」)附註33內披露。於本期間，下述若干案件已取得重大進展。

如二零零九年財務報表附註33(b)所述，於二零零九年十二月十八日，法院頒佈法令，聲明中實有責任就申索支付約人民幣873,200元(約相等於港幣995,000元)。本集團於二零零九年十二月向法院上訴。於本期內，法院頒佈法令及執行令，本集團已於二零一零年八月支付約人民幣1,113,000元(約相等於港幣1,269,000元)。此外，中實已針對該獨立承包商提起訴訟，要求其償還一物業50%的所有權或作出等值補償。

如二零零九年財務報表附註33(c)所述，中實已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，而客戶已向中實提出反索償。於本期間，中實已與其中一位客戶達成和解協議。該客戶同意完成交易及支付餘額約人民幣3,171,000元(約相等於港幣3,615,000元)。相應的申索撥備約人民幣1,410,000元(約相等於港幣1,607,000元)已獲撥回。已建成物業之銷售額約人民幣6,852,000元(約相等於港幣7,812,000元)於本期內確認為收入。與另外一位客戶的協商仍在進行中。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

9. 可收回申索／申索撥備 (續)

如二零零九年財務報表附註33(e)所述，於二零一零年二月，全部共同責任方與原告就轉讓京華都股權的未支付代價達成和解。清償於二零一零年二月二十四日完成，約港幣9,765,000元的申索撥備及相應的可收回申索金額已獲抵銷。於清償日後，對持作銷售物業及洛陽城南100%權益的限制已分別於二零一零年六月及八月解除。於二零一零年六月三十日，洛陽城南的資產淨值約為約港幣35,250,000元，主要包括港幣38,760,000元的投資物業。此外，二零零九年財務報表附註33(f)所述的另一共同責任方於二零零九年十一月向本集團提出的申索已於清償日後撤銷。

如二零零九年財務報表附註33(g)所述，中實的一位客戶就漏水問題向中實提出法律訴訟。根據二零一零年四月作出的裁決書，已支付約人民幣17,000元(約相等於港幣19,000元)。超額申索撥備約港幣51,000元已於本期間撥回。

董事認為，於二零一零年六月三十日總額為約港幣18,481,000元的撥備已足以應付其他未決法律案件所涉及之風險。除二零零九年財務報表附註33所披露的案件及上述進展之外，截至二零一零年六月三十日及此中期財務報告發出日期止，本集團概無其他重大申索或訴訟。

10. 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(二零零九年十二月三十一日：30日)。按發票日期呈報之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	11,128	—
五年以上	—	3,001
	11,128	3,001

11. 應收一間附屬公司一名非控股股東／一間中介控股公司之款項

應收一間附屬公司一名非控股股東及一間中介控股公司之款項為無抵押。應收一間附屬公司一名非控股股東款項按固定年利率6.48%(二零零九年：6.48%)計息，且須於報告期末起計十二個月內償還。應收一間中介控股公司之款項為免息，已於報告期內償還。

12. 貿易及其他應付款項

按發票日期呈報之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	243	—
三年以上	2,669	8,453
	2,912	8,453

13. 應付關連公司款項

應付關連公司款項指截至本報告期末應付最終控股公司之附屬公司之結餘。有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

14. 應付附屬公司之非控股股東款項

截至二零零九年十二月三十一日的應付附屬公司之非控股股東款項為免息、無抵押及須應要求償還。

15. 有抵押銀行貸款

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
須於一年內償還之有抵押銀行貸款	45,600	45,600

銀行貸款按5.94%之固定年利率(二零零九年：5.94%)計息，較中國人民銀行之年利率高出10%，並將於每隔十二個月循環重定。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本公司以持作發展物業的土地使用權約港幣101,000,000元(二零零九年：港幣101,000,000元)抵押銀行貸款港幣45,600,000元。

16. 應付附屬公司一名非控股股東之貸款

於二零零九年十二月三十一日，若干附屬公司之一名非控股股東提供之貸款乃無抵押及於二零零九年十二月完成向該等附屬公司註資後按5.31%年利率計息。該筆貸款須於本集團獲得若干持作發展物業及發展中物業的土地使用權證當日(即二零零九年四月及五月)起計三年內應要求償還。餘額已根據附註18所述的重组悉數清償。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

17. 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		
於二零零九年一月一日及二零零九年六月三十日	2,678,905	267,891
於截至二零零九年十二月三十一日止年度增加(附註)	1,494,529	149,453
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日	4,173,434	417,344

附註：於二零零九年十一月六日，本公司完成收購誠通實業投資有限公司之100%權益及誠通大豐海港開發有限公司之66.67%權益，以發行1,494,528,657股新股支付代價。

於截至二零零九年十二月三十一日止年內發行之所有股份於各方面與其他股份享有同等權益。

18. 重組

於二零一零年二月十八日，本集團與北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)就諸城港龍置地有限公司(「港龍置地」)、泰豐置地及鳳凰置地的股權結構及股東貸款之重組(「重組」)訂立重組協議。世紀尊博為當時持有上述三間公司各自20%權益的非控股股東。此次重組交易乃以代價人民幣16,600,000元(約等於港幣18,924,000元)收購世紀尊博持有的泰豐置地及鳳凰置地(當時擁有80%權益的附屬公司)的20%權益及以代價人民幣27,900,000元(約等於港幣31,806,000元)出售本集團附屬公司中實持有的港龍置地80%權益。同時，對中實及世紀尊博向該三間實體所提供的股東貸款進行重組。債務重組後，世紀尊博應付本集團的款項淨額約為人民幣6,951,000元(約等於港幣7,925,000元)。因此，世紀尊博應付本集團款項淨額合共約為人民幣18,251,000元(約等於港幣20,807,000元)。該項交易於二零一零年四月完成，泰豐置地及鳳凰置地已成為本集團的全資附屬公司，港龍置地則不再為本集團附屬公司。扣除所出售之銀行結存及現金港幣114,000元後，該項交易產生的現金代價淨額為港幣20,693,000元。

於該項交易中所收購的額外權益如下：

	泰豐置地 港幣千元	鳳凰置地 港幣千元	總計 港幣千元
所收購的額外權益：			
非控股權益	7,361	10,881	18,242
收購附屬公司額外權益 產生之差額(已計入累計溢利)	163	519	682
總代價	7,524	11,400	18,924
收購產生之現金流出：			
所支付之現金代價	(7,524)	(11,400)	(18,924)

出售港龍置地之詳情載於附註19。

19. 出售附屬公司

截至二零一零年六月三十日止期間

於截至二零一零年六月三十日止期間，本公司總共訂立了三項出售交易，包括出售Merry World Associates Limited（「Merry World」）、港龍置地及若干已停止業務的附屬公司。此三項交易之詳情載列如下：

(a) 出售Merry World

於二零零九年十二月三十一日，本公司與第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣33,680,000元出售一間附屬公司Merry World的全部已發行股本。該項交易已於二零一零年一月六日完成，獲得收益約港幣591,000元。

約港幣3,182,000元已因有關出售自匯兌儲備轉入累計溢利。

(b) 出售港龍置地

於本期間，港幣96,000元已因出售港龍置地自匯兌儲備轉入累計溢利，詳情見附註18。

(c) 出售若干已停止業務附屬公司

於二零一零年六月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣1元出售本集團於16間附屬公司的權益。

該十六間附屬公司為：Beasley International Limited、Boxhill Limited、中企國際投資控股有限公司、中國物流集團有限公司、Digital Sun Holdings Limited、e-Distribution Network Limited、Eastern World Transport Inc.、Fenugreek International Limited、Galaxy Gain Limited、Meryton Enterprises Limited、物華物業代理有限公司、物華集團有限公司、Ocean-Land Sports Holding Limited、物華貿易有限公司、物華倉儲有限公司及永南人造花有限公司。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

19. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止期間 (續)

於出售之日，Merry World、港龍置地及若干已停止業務附屬公司之資產淨值如下：

	Merry World 港幣千元	港龍置地 港幣千元	若干已停止業務 附屬公司 港幣千元	總計 港幣千元
所出售資產淨值：				
列為持作銷售資產	40,255	—	—	40,255
持作發展物業	—	62,938	—	62,938
貿易及其他應收款項	—	6	3,018	3,024
銀行結存及現金	—	114	—	114
列為持作銷售資產之相關負債	(7,166)	—	—	(7,166)
貿易及其他應付款項	—	(126)	(10,632)	(10,758)
應付附屬公司一名非控股股東貸款	—	(2,930)	—	(2,930)
應付集團成員公司款項	—	(23,040)	—	(23,040)
應付附屬公司非控股股東之款項	—	—	(3,978)	(3,978)
應付稅項	—	—	(5)	(5)
其他無抵押貸款	—	—	(2,660)	(2,660)
	33,089	36,962	(14,257)	55,794
非控股股東權益	—	(7,393)	—	(7,393)
	33,089	29,569	(14,257)	48,401
直接應佔成本 (附註)	—	—	51	51
出售收益	591	2,237	14,206	17,034
	33,680	31,806	—	65,486
支付方式：				
於本期間已收現金代價	30,273	31,806	—	62,079
於二零零九年十二月三十一日 出售持作銷售資產之已收按金	3,407	—	—	3,407
總現金代價	33,680	31,806	—	65,486
出售產生之現金流入：				
於本期間已收現金代價	30,273	31,806	—	62,079
所出售之銀行結存及現金	—	(114)	—	(114)
	30,273	31,692	—	61,965

19. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止期間 (續)

出售附屬公司(港龍置地除外，詳見附註18)產生之現金流入淨額約為港幣30,273,000元。

註：於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，直接應佔成本港幣51,000元尚未付清。該筆款項已計入簡明綜合財務狀況表內貿易及其他應付款項。

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%股權，昌和持有湖州萬港聯合置業有限公司註冊股本約67.08%權益。

於出售之日，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)
應付附屬公司非控股股東之款項	(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
非控股股東權益	(121,861)
	266,680
直接應佔成本	1,116
出售收益	4,308
	272,104
支付方式：	
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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

19. 出售附屬公司 (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，本公司與昌和的買方(「買方」)訂立補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，買方同意代價餘額約港幣27,586,000元將通過年息6%的承付票支付。買方亦就昌和股份為本公司訂立股份抵押，作為買方負責支付代價餘額約港幣27,586,000元的保證。
- (b) 於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，港幣15,138,000元已因有關出售自匯兌儲備轉入累計溢利。

20. 出售一間聯營公司

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(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)之20%股權。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所得款項。於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，約港幣5,889,000元已因有關出售自匯兌儲備轉入累計溢利。

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

21. 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	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
前聯營公司：			
葡萄牙誠通	顧問及服務收入	—	90
最終控股公司之 全資附屬公司：			
中國物流公司	租賃安排收入	60	—
嘉成企業發展有限公司	償付所分佔之申索費用	1,746	—
本公司之中介控股公司：			
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	利息支出	—	181
附屬公司之一名前非控股股東：			
世紀尊博	利息支出 (計入損益賬)	29	—
	利息支出 (於發展中物業資本化)	51	—

於報告期末與關連方之結餘載於簡明綜合財務狀況表。

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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期福利	2,084	1,828
離職後福利	62	34
	2,146	1,862

於中國與其他政府相關實體之交易／餘額

本公司受中國政府最終控制，本集團乃於目前由中國政府控制、聯合控制或有重大影響之實體(「政府相關實體」)主導之經濟環境中營運。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

21. 關連方交易 (續)

此外，本集團自身為受中國政府控制之中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)(誠通控股及其附屬公司合稱「誠通控股集團」)旗下之較大型公司集團之一部分。除上述與誠通控股集團之交易之外，本集團亦與其他政府相關實體開展業務。董事認為其他政府相關實體就本集團與彼等進行之交易而言屬獨立第三方。

本集團已與銀行(屬政府相關實體)訂立多項交易，包括開立存款、借款及其他一般銀行信貸。其大多數銀行存款及借款均與政府相關實體進行。

22. 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：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	2,550	2,426
第二至第四年	3,241	4,553
	5,791	6,979

作為出租人

本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	796	965

23. 承擔

於二零零八年十月，本集團訂立買賣協議，按代價約人民幣181,000,000元(可予調整)向誠通香港收購連雲港中儲物流有限公司100%權益。於二零一零年四月三十日，本集團與誠通香港達成協議，同意將最後期限由二零一零年四月三十日延長至二零一零年十月二十九日。該交易仍有待相關政府機構批准，截至本報告日期尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出的日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。

24. 報告期後事項

於二零一零年八月，本公司與一第三方訂立一份買賣協議，據此，以現金代價人民幣61,850,000元出售附屬公司洛陽城南全部已發行股份及應付一間集團成員公司款項。出售的估計收益約為人民幣28,166,000元(約相等於港幣32,109,000元)。截至本報告日期，該項交易尚未完成。

一. 中期股息

董事會（「董事會」）不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

二. 財務業績

本集團於回顧期間錄得之營業額約為港幣1,500萬元，而去年同期約為港幣448萬元，本集團於回顧期間及去年同期之營業額主要來自位於中華人民共和國（「中國」）北京的物業發展項目的銷售收入。

回顧期內，本集團錄得股東應佔溢利約港幣1,149萬元，而去年同期則錄得虧損約港幣414萬元，主要由於本集團於回顧期內完成數項出售附屬公司權益的交易而錄得合共約港幣1,700萬元之出售附屬公司收益，較去年同期之出售一間附屬公司收益約港幣430萬元，上升約港幣1,270萬元所致。

三. 業務回顧

隨著於回顧期內完成出售全資附屬公司Merry World Associates Limited（其主要資產乃位於廣州荔灣廣場之物業單位）與及出售若干已停止業務的附屬公司後，本集團基本上已清理了所有非核心業務及不良資產。自本集團最終控股公司中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）於二零零三年收購本公司，本集團之綜合資產淨值及所持資金分別由其時只約港幣1億元及約港幣2,000萬元上升至目前約港幣14億元及約港幣6.5億元，主要有賴於本集團於過去數年業務發展及資產重組計劃取得令人鼓舞之成績，各項較主要的資產重組項目均能錄得高回報之利潤，並且為本集團帶來大量資金流入。

1. 物業發展

(1) 山東省諸城市

於二零一零年四月，本集團完成了對位於山東省諸城市原持有80%股權之三間附屬公司的股權結構及若干債務進行重組，據此，本集團向該三間附屬的小股東收購當中諸城鳳凰置地有限公司（「鳳凰置地」）及諸城泰豐置地有限公司（「泰豐置地」）20%的權益，及出售諸城港龍置地有限公司（「港龍置地」）80%的權益，並錄得出售收益約港幣224萬元。於重組完成後，鳳凰置地及泰豐置地已成為本公司的全資附屬公司，並且本集團不再擁有港龍置地的任何權益。

三. 業務回顧(續)

1. 物業發展(續)

(1) 山東省諸城市(續)

鳳凰置地之「誠通·香榭里」綜合住宅商業發展項目緊鄰諸城市中心風景優美的恐龍公園，其規劃建設用地面積約146,000平方米，項目總建築面積約為305,000平方米，整個項目分三期開發，計劃二零一三年全部開發完畢。其中，二零一零年上半年開發「誠通·香榭里」一期總建築面積約55,000平方米，使用土地面積約為52,168平方米，項目目前工程開發進度完成約25%左右。預計二零一一年上半年竣工，並計劃二零一零年下半年推出預售。二零一零年下半年計劃開發一期餘下建築面積約30,000平方米，及二期建築面積約60,000平方米。計劃二零一二年二期項目全部完工交付使用。「誠通·香榭里」項目的定位為諸城市最適宜居住的高檔樓盤。

泰豐置地之「誠通·鳳凰城」綜合住宅商業發展項目的規劃建設用地面積約99,599平方米，項目總建築面積約為170,000平方米，整個項目分三期開發，計劃二零一三年全部開發完畢。二零一零年上半年完成了規劃報批，一期初步設計及施工圖設計工作。二零一零年下半年計劃開發一期建築面積約58,000平方米，使用土地面積約為31,516平方米。目前工程處於地基處理階段。計劃二零一一年一季度開盤銷售，期望二零一一年能為本集團貢獻銷售收入。

(2) 江蘇省大豐市

本集團於二零零九年透過完成向誠通控股間接收購誠通大豐海港開發有限公司(「誠通大豐」) 66.67%股權而持有江蘇省大豐市五幅地盤面積合共約103萬平方米之土地。當中四幅位於大豐市海洋經濟開發區之土地之上可發展為住宅商業項目，地盤面積合共約48萬平方米。

誠通大豐之「誠通國際城」住宅商業發展項目位於其中一幅土地的北側，緊臨未來城市行政中心。項目周邊交通條件便利，自然環境優美、秀麗。「誠通國際城」首開區規劃用地面積約39,661平方米，地上建築面積約36,000平方米，車庫層面積約2,000平方米。其首開區一標段於二零一零年上半年開發，建築面積約為16,000平方米。截至二零一零年六月底累計完成施工面積約15,000平方米，於二零一零年七月底已全部封頂。

三. 業務回顧 (續)

1. 物業發展 (續)

(2) 江蘇省大豐市 (續)

雖然目前國家對房地產市場的調控力度逐步加大，從而使大城市的房價受到一定的影響，但對部份縣級市如江蘇省大豐市影響不大。二零一零年上半年大豐市及周邊地區房價不斷上漲，房地產市場呈現健康發展態勢。隨著大豐港等江蘇沿海開發建設正式升格為國家沿海開發戰略，大豐港已經融入以上海為中心的長三角經濟圈。目前，大豐港「海、陸、空」現代化交通已通航或正在建設，其交通的便利有利於吸引外來投資者到港區投資買房，升值潛力巨大。此外，隨著大豐市臨港新城區的不斷發展，大項目亮點紛呈，總投資額不斷上升，對物業的需求將大大增加。「誠通國際城」項目正處於港區新城的核心地帶。預期誠通國際城一期將於二零一零年下半年完工，並繼而啟動二期開發。

(3) 北京

於二零一零年，本集團位於北京西城區之物業發展項目於回顧期間售出93個車位及約508平方米之商鋪面積，錄得營業額合共約港幣1,460萬元，較去年同期售出共約1,070平方米之倉儲面積所錄得營業額約港幣366萬元大幅上升。於二零一零年六月三十日，該物業發展項目只餘下合共約492平方米之商鋪及倉儲面積與8個車位尚未出售。

2. 物業投資

土地資源開發

有賴誠通控股的支持，本集團於過去數年開展了土地資源開發業務。

(1) 河南省洛陽市

本集團於二零零七年首次透過向誠通控股收購洛陽城南中儲物流有限公司（「洛陽城南」）而持有一幅位於中國河南省洛陽市之土地及其上之庫房，土地面積約74,452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上升。

三. 業務回顧 (續)

2. 物業投資 (續)

土地資源開發 (續)

(1) 河南省洛陽市 (續)

於二零一零年八月份，本集團與一獨立第三方簽訂買賣協議，以代價約人民幣6,185萬元出售洛陽城南的100%股權及債權，估計該項出售將為本集團貢獻約人民幣2,800萬元出售收益。本集團一直計劃視乎投資回報，未來之市況及有關法規在適當時機將其擁有的土地的用途由工業用地改為商業用地從而進行開發或擇機變現其價值。此次出售為集團土地資源開發的盈利模式提供了成功的經驗。

(2) 江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西省桂林市

於二零零九年十一月，本集團透過完成向誠通控股的附屬公司收購誠通實業投資有限公司100%權益而持有了三幅分別位於江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西省桂林市之土地及其上之建築物，土地面積分別約84,742平方米,247,759平方米及55,412平方米。

本集團現打算以低成本營運並以租賃為主持有以上三幅土地，並視乎當地物流，工業廠房及總部基地的需求情況，考慮通過新建庫房來增加租賃收入。待基礎設施，經營環境日趨成熟時重新規劃開發或變現其價值。三幅土地皆處於交通便利之位置，根據城市及周邊發展情況，本集團相信其擁有極具潛力之長遠發展及投資價值。

四. 前景展望

二零一零年上半年，中國政府針對部分地區的房地產價格過快上漲，採取了一系列房地產宏觀調控措施，以遏制房地產投機，維護房地產行業平穩健康發展。國務院國資委也採取措施，控制中央企業投資房地產行業的規模。在此形勢下，由於本集團房地產開發項目位於三四線城市，隨著城市化快速發展，這些城市的房地產市場呈現健康發展態勢，本集團所受影響有限。同時隨著本集團處置資產及變現投資，積累了較多的現金，本集團將繼續在土地資源開發和策略投資方面尋找發展機會，包括不排除向誠通控股及其他中央企業物色土地資源和投資項目。

董事會對本集團今年及未來的盈利和發展前景充滿信心。

資本負債比率

於二零一零年六月三十日，本集團按應付附屬公司之非控股股東款項、附屬公司一名非控股股東貸款、銀行貸款及其他貸款約港幣4,620萬元，以及總資產約港幣15億2,810萬元為基準計算之資本負債比率為3%（二零零九年十二月三十一日：4%）。

流動資金及資本來源

於回顧期內，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為港幣6億5,441萬元（二零零九年十二月三十一日：約港幣6億2,185萬元），流動資產及流動負債則分別約為港幣12億6,217萬元及港幣9,764萬元（二零零九年十二月三十一日：分別約為港幣13億4,119萬元及港幣1億5,968萬元）。於二零一零年六月三十日，現金及銀行結存約港幣6億5,441萬元中，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。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行貸款約港幣4,560萬元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。第三方之其他貸款約港幣600,000元乃無抵押、須應要求償還及免息。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滿足營運所需，故人民幣升值不會對本集團構成重大外匯風險。

人力資源及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團共僱用70名僱員，其中11名受僱於香港，59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。

資產抵押

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本公司以持作發展物業的土地使用權約港幣101,000,000元抵押銀行貸款。

管理層討論與分析

承擔

於二零零八年十月，本集團訂立買賣協議，按代價約人民幣181,000,000元(可予調整)向中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)收購連雲港中儲物流有限公司100%權益。於二零一零年四月三十日，本集團與誠通香港達成協議，將最後期限由二零一零年四月三十日延長至二零一零年十月二十九日。該交易仍有待相關政府機構批准，截至本報告日期尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出的日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。

其他

於二零零九年十二月三十一日，法院限制轉讓本集團若干持作銷售物業及於一間附屬公司的權益的權利。截至本報告日期止，限制已經解除。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零一零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

於二零一零年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益如下：

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	0.000009%
顧來雲	本公司	實益擁有人	3,867,707	0.093%
徐震	本公司	實益擁有人	725,196	0.017%

主要股東於股份及相關股份的權益

於二零一零年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股本及相關股份之有關權益：

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)	2,286,343,570 (L)	54.78%
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	2,286,343,570 (L) 705,539,557 (L) (附註3)	54.78% 16.91%
中國誠通控股集團有限公司 (「誠通控股」)	受控制法團(附註2)	2,991,883,127 (L)	71.69%

其他資料

主要股東於股份及相關股份的權益 (續)

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. 此等股份為若完成第二份買賣協議(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，並假設本公司根據第二份買賣協議應付之代價調整至其上限)後將向誠通香港配售及發行之代價股份。

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。經向本公司各董事作出具體查詢，彼等已確認於截至二零一零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(「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

自本公司二零零九年年報日期起，按照上市規則第13.51B(1)條規定，有關本公司董事須予披露的資料變動刊載如下：

- 本公司獨立非執行董事鄭志強先生退任中海油田服務股份有限公司及天津發展控股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退任中國匯源果汁集團有限公司及綠城中國控股有限公司的獨立非執行董事。

企業管治

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。董事認為截至二零一零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E.1.2

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席張國通先生由於業務繁忙，沒有出席本公司二零一零年股東周年大會，張國通先生授權董事總經理王洪信先生代為其主持股東周年大會。

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二零一零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。

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，二零一零年八月三十一日