

## 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」）提呈中國誠通發展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止的年報。

### 末期業績

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利約為港幣1,600萬元（二零零五年：股東應佔虧損約為港幣4,600萬元）。每股盈利為0.88港仙（二零零五年：每股虧損2.73港仙）。

### 股息

董事會不建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度派發股息（二零零五年：無）。

### 概況

本集團之二零零六年業績轉虧為盈，有賴本集團之附屬公司於中國北京之一個物業發展項目（「融城」）令人滿意之銷售收益。融城乃本集團之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）之第一個注資項目。該項目之成功亦是本集團於物業發展之好開始。

繼誠通控股於二零零三年收購本集團後，本集團過往幾年積極處理及出售非核心及表現欠佳之資產。二零零六年為本集團正經歷策略性轉型的過程，按制訂之發展方向，逐步調整及拓展其核心業務及資產組合，以中國國內物業發展、土地資源開發以及策略投資為主要業務，並且引入國際著名的水泥企業重組本集團之附屬公司蘇州南達水泥有限公司之資產。於二零零六年投資浙江省湖州一個物業發展項目，並於二零零七年簽訂有條件協議，從誠通控股之附屬公司收購一間從事西安一個物業發展項目公司之52%股本權益及洛陽關林中儲物流中心之全部股本權益，而後者亦擁有一幅現時劃作商業用途之土地，且可向洛陽地方政府申請將其用途由工業改為商業用途，從而增加本集團之土地儲備。另一方面，為了未來壯大發展規模及提升資產價值作好準備，本集團於二零零六年於一項補足配售中向三名獨立投資者配售本公司合共332,000,000股股份，所得款項淨額約港幣9,800萬元，及於二零零七年宣佈以供股方式將集資額外資金約港幣2億元。並且，本公司於二零零六年進行削減股本，以撇銷本公司於二零零四年十二月三十一日產生之累計虧損。儘管未能保證日後將會宣派或派付股息，削減股本之主要目的為使本公司建立資本架構，以於適當時候向其股東派付股息。

### 企業管治

本集團充分了解，有效的企業管治架構是確保其長遠穩定增長和發展的重要基礎。本集團認為，良好的管治常規應蘊含高透明度的企業架構和業務營運，以及管理層向股東、僱員和利益群體履行企業責任。本集團將繼續努力提升公司管治水平，加強專業管理團隊能力，和提高管理水平。

# 主席報告

## 前景

內地的經濟持續高速發展，並在各經濟環節朝宏觀調控預期方向改善下，達致高增長、低通脹的良好經濟格局，內地持續推行鞏固宏調效果措施，致力創造更均衡發展的增長模式和更樂觀的長遠發展前景。本集團認為土地資源長遠將有巨大的升值潛力。

本集團之最終控股股東誠通控股是中國最大的倉儲物流企業，也是國務院國資委兩家資產經營公司之一。誠通控股在擁有中國最多的物流用地的同時，通過承擔中央企業國有資產經營任務，又將不斷獲得新的土地資源。基於此，本集團今後除繼續於中國大陸物色合適的投資機會外，亦正在研究結合誠通控股的資產經營業務，以即將納入商業開發地段的工業用地為主要投資收購目標的可行性，以使本集團的土地儲備及物業發展規模加快增長。

本集團於二零零七年將致力進一步強化資產基礎，在誠通控股的大力支持下，本集團將處於有利的位置以優化其資產及擴闊其盈利基礎。董事會對未來的前景充滿信心，本集團並以提高股東價值和加強企業管治的宗旨，期待與股東分享更美滿的成果。

## 致意

本人謹此代表董事會向全體股東、業務夥伴和客戶的支持及信心，致以衷心的謝意。本人亦謹此感謝全體管理層及職工於年內所作的努力及貢獻。

主席  
馬正武

香港，二零零七年三月三十日