

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

## 二零零八年度末期業績公佈

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	987,954	25,365
銷售成本		(881,029)	(20,344)
毛利		106,925	5,021
其他收益	4	6,674	21,099
銷售費用		(236)	(800)
行政費用		(42,242)	(29,159)
投資物業之公平值增加		—	1,460
出售一家附屬公司之收益		12	19,724

## 綜合損益表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
申索撥備	5	(4,487)	—
融資成本	6	(829)	(1,296)
應佔聯營公司業績		4,188	(697)
應佔共同控制實體業績		(668)	(1,475)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		69,337	13,877
稅項	7	(27,074)	(9,109)
		<hr/>	<hr/>
年內持續經營業務之溢利		42,263	4,768
已終止經營業務			
年內已終止經營業務溢利	8	—	32,011
		<hr/>	<hr/>
年內溢利	9	42,263	36,779
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
應佔：			
本公司股東		5,778	35,945
少數股東權益		36,485	834
		<hr/>	<hr/>
		42,263	36,779
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利	11		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		港幣0.22仙	港幣1.39仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄		港幣0.22仙	港幣1.37仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
來自持續經營業務			
— 基本		港幣0.22仙	港幣0.15仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄		港幣0.22仙	港幣0.14仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,338	3,232
投資物業		89,270	83,740
於聯營公司之權益		50,768	41,599
應收一間聯營公司之款項		117,415	139,874
於共同控制實體之權益		—	103,881
受限制銀行結存		4,200	4,200
		<hr/>	<hr/>
		265,991	376,526
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
持作銷售之物業		25,259	32,678
持作發展物業		270,742	—
應收已出售物業款項	12	376,654	—
貿易及其他應收款項	13	130,278	7,959
應收票據		—	5,035
應收聯營公司款項		72	9,724
應收關連公司款項		—	4,741
銀行結存及現金		95,590	298,626
		<hr/>	<hr/>
		898,595	358,763
		<hr/>	<hr/>

## 綜合資產負債表 (續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (經重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	119,527	48,919
申索撥備	5	4,487	—
出售物業之已收按金		10,553	11,410
應付關連公司款項		354	17,084
應付附屬公司之少數股東款項		3,979	3,978
應付主要股東款項		5,752	—
應付稅項		15,620	12,505
銀行貸款		164,980	—
無抵押其他貸款		3,260	3,260
應付附屬公司之一名少數股東款項		36,053	—
		<u>364,565</u>	<u>97,156</u>
流動資產淨值		<u>534,030</u>	<u>261,607</u>
總資產減流動負債		<u>800,021</u>	<u>638,133</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		6,846	4,737
資產淨值		<u>793,175</u>	<u>633,396</u>
股本及儲備			
股本		267,891	267,202
儲備		395,668	366,194
本公司股東應佔之權益		663,559	633,396
少數股東權益		129,616	—
總權益		<u>793,175</u>	<u>633,396</u>

# 綜合財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業乃按公平值計量。

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）而編製。此外，綜合財務報表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。

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。

本年內，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及二零零八年十二月三十一日止之溢利並無重大影響。

## 2. 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」）已應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。該等準則現在或已生效。

香港會計準則第39號 及香港財務報告準則 第7號（修訂）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 對界定利益資產之限制、 最低資金規定及其相互作用

採納新香港財務報告準則不會對當前或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈報方法構成重大影響，因此毋須作出往期調整。

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、修訂及詮釋。

## 2. 香港財務報告準則之應用 (續)

香港財務報告準則(修訂)	改進香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及 國際會計準則第1號(修訂)	可贖回工具及清盤產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進財務工具披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營業務分類 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋) — 詮釋第9號 及香港會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋) — 詮釋第15號	建設房地產協議 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋) — 詮釋第16號	對沖海外業務之投資淨額 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有者 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋) — 詮釋第18號	從客戶轉讓資產 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 由二零零九年一月一日起或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 由二零零九年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 由二零零九年六月三十日起或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 由二零零八年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 由二零零八年十月一日起或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 由二零零九年七月一日起或之後進行之轉讓生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零一零年一月一日或其後之本集團業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於一間附屬公司之權益變動之會計處理方法。本公司董事預期，其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋之應用對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 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。過往年度其從事水泥貿易及製造業務。此等業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團終止其水泥貿易及製造業務(見附註8)。有關本集團該等業務之分類資料呈列如下：

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>				
營業額				
分類營業額	<u>1,688</u>	<u>986,266</u>		<u>987,954</u>
業績				
分類業績	300	86,641		86,941
出售一家附屬公司收益				12
應佔聯營公司業績				4,188
應佔共同控制實體業績				(668)
未分配其他收益				5,917
未分配企業開支				(26,224)
融資成本				(829)
除稅前溢利				69,337
稅項				(27,074)
年內溢利				<u>42,263</u>
其他資料				
添置物業、廠房及設備	—	2,181	24	2,205
出售物業、廠房及設備之收益	—	67	—	67
物業、廠房及設備之折舊	(280)	(568)	(376)	(1,224)
應收關連公司款項之撥備	—	—	(607)	(607)
其他應收款項之撥備	(501)	—	(5)	(506)

### 3. 分類資料 (續)

#### 業務分類 (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	未分配 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	
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	<u>1,868</u>	<u>23,497</u>		<u>25,365</u>	<u>27,454</u>	<u>27,454</u>	<u>52,819</u>
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				<u>4,768</u>		<u>32,011</u>	<u>36,779</u>
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	<u>(201)</u>	<u>(236)</u>	<u>(387)</u>	<u>(824)</u>	<u>(1,047)</u>	<u>(1,047)</u>	<u>(1,871)</u>



#### 4. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行存款利息	2,258	4,571
來自一間聯營公司之利息收入	311	458
出售持作買賣用途證券交易收益	1,994	8,197
來自一間聯營公司的顧問及服務收入	360	3,580
匯兌收益	—	3,684
暫收款項撥回	966	—
其他	785	609
	<u>6,674</u>	<u>21,099</u>

#### 5. 申索撥備

- (a) 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3,761,000元(相等於約港幣4,250,000元)。

二零零八年十二月十八日，中國當地法院頒布一項法令，聲明中實有責任就申索支付人民幣3,064,000元(約相當於港幣3,462,000元)，並應於二零零九年一月十七日支付。

本公司董事認為中實可能須負責支付有關申索的款項。因此，本年度已作出申索撥備港幣3,500,000元。然而中實希望有機會免責，因此已諮詢法律意見，並於二零零八年十二月二十九日向法院提出再上訴。

- (b) 中實亦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一項建築工程合同費用人民幣873,000元(約相當於港幣987,000元)及相關應計利息人民幣88,000元(約相當於港幣99,000元)。

本公司董事認為中實可能需要償還大部分未償還合同費用。因此，本年度已作出申索撥備港幣987,000元。

## 6. 融資成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	8,003	1,296
支付本公司主要股東中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」) 利息	829	—
	<hr/>	<hr/>
	8,832	1,296
減：撥充金額 (附註)	(8,003)	—
	<hr/>	<hr/>
	829	1,296
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：該款項指一間附屬公司物業發展項目直接產生的借貸成本。完成物業已於年內售予湖州當地政府。

## 7. 稅項支出

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，由二零零八／二零零九課稅年度開始，公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：17.5%) 之稅率計提準備。

中國企業所得稅則按年內之估計應課稅溢利按25% (二零零七年：33%) 之稅率計提準備。

由於本集團在兩年內並無應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出準備。

## 7. 稅項支出 (續)

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當前適用稅率計提準備。本年度稅項抵免乃過往年度之超額準備。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	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
稅項支出包括：						
本期稅項：						
中國企業所得稅	25,626	8,763	—	—	25,626	8,763
中國土地增值稅 (附註a)	—	3,384	—	—	—	3,384
	<u>25,626</u>	<u>12,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,626</u>	<u>12,147</u>
過往年度超額撥備：						
中國	(317)	(3,294)	—	—	(317)	(3,294)
	<u>(317)</u>	<u>(3,294)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(317)</u>	<u>(3,294)</u>
	<u>25,309</u>	<u>8,853</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,309</u>	<u>8,853</u>
遞延稅項						
— 本年度支出	1,765	327	—	—	1,765	327
— 應佔中國企業所得稅率變動 (附註b)	—	(71)	—	—	—	(71)
	<u>1,765</u>	<u>256</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,765</u>	<u>256</u>
本年度稅項支出	<u>27,074</u>	<u>9,109</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,074</u>	<u>9,109</u>

## 7. 稅項支出 (續)

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%。

## 8. 已終止經營業務

### 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。

## 8. 已終止經營業務 (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
營業額	27,454
銷售成本	(24,621)
其他收益	247
銷售費用	(560)
行政開支	(2,512)
	<hr/>
期內溢利	8
出售水泥貿易及製造之收益	32,003
	<hr/>
	32,011
	<hr/>
應佔：	
本公司股東權益	32,154
少數權益	(143)
	<hr/>
	32,011
	<hr/> <hr/>

## 9. 年內溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	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
年內溢利已扣除：						
核數師酬金	1,200	1,200	—	—	1,200	1,200
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	1,224	824	—	1,047	1,224	1,871
租賃物業之最低租金付款	2,696	2,859	—	47	2,696	2,906
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	566	332	—	237	566	569
員工成本(包括董事酬金)	12,556	9,276	—	2,124	12,556	11,400
確認為開支之存貨成本	880,656	19,771	—	24,621	880,656	44,392
應收關連公司款項之撥備	607	—	—	—	607	—
其他應收款項之撥備	506	—	—	—	506	—
匯兌虧損	711	—	—	—	711	—
及計入：						
投資物業之租金總收入減去 少數開支	1,688	1,868	—	106	1,688	1,974
出售物業、廠房及設備之溢利	67	—	—	—	67	—
出售付屬公司收益	12	19,724	—	32,003	12	51,727
匯兌收益	—	3,684	—	—	—	3,684

## 10. 股息

截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無派發或建議派發任何股息，自結算日起亦無建議派發任何股息(二零零七年：無)。

## 11. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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>5,778</u>	<u>35,945</u>
	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,676,848,753	2,588,625,956
購股權對普通股之潛在攤薄影響	<u>1,695,652</u>	<u>31,227,828</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><u>2,678,544,405</u></u>	<u><u>2,619,853,784</u></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。

## 11. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	5,778	35,945
減：來自己終止經營業務之本公司股東 應佔本年度溢利	—	(32,154)
用以計算來自持續經營業務之每股基本及 攤薄盈利之盈利	<u>5,778</u>	<u>3,791</u>

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利詳述者相同。

### 來自己終止經營業務

截至二零零七年十二月三十一日止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。

## 12. 應收已出售物業款項

該款項指向湖州當地政府銷售完成物業的應收結餘。董事認為該款項將於二零零九年全數償還，因此該款項獲分類為即期。



### 13. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款項	3,101	3,176
其他應收款項	124,765	2,207
預付款項及按金	2,412	2,576
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應收款項合計	<b>130,278</b>	<b>7,959</b>

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：

	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
一個月內	100	90
一至二年	—	85
五年以上	3,001	3,001
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,101</b>	<b>3,176</b>

### 14. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (經重列)
貿易應付款項	11,509	12,933
其他應付款項及應計款項	108,018	35,986
	<hr/>	<hr/>
	<b>119,527</b>	<b>48,919</b>

#### 14. 貿易及其他應付款項 (續)

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (經重列)
一年內	2,278	—
一至兩年	45	—
二至三年	—	7,149
三年以上	9,186	5,784
	<u>11,509</u>	<u>12,933</u>

#### 15. 結算日後事項

本集團在二零零八年與本公司主要股東World Gain Holdings Limited的控股公司誠通香港及誠通香港的控股公司中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)完成磋商並簽訂協議，分別以約人民幣268,000,000元(可予調整)、人民幣201,000,000元(可予調整)及人民幣181,000,000元(可予調整)的代價收購誠通實業投資有限公司、誠通大豐海港開發有限公司及連雲港中儲物流有限公司分別為100%、66.67%及100%的權益。交易於報告日期尚未完成。收購詳情載於日期為二零零八年十一月二十九日本公司寄發予股東的通函。

本集團於二零零九年四月二日與CIMPOR Macau Investment Company Limited(「CIMPOR Macau」)訂立買賣協議，以港幣58,000,000元的代價出售其聯營公司葡萄牙誠通20%股權。CIMPOR Macau為葡萄牙誠通的主要股東。

## 股息

董事會不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派發股息(截至二零零七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

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續經營業務營業額約港幣9.88億元及持續經營業務之溢利約港幣4,226萬元，較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2,537萬元及持續經營業務之溢利約港幣477萬元大幅增加，增加主要由於本集團之附屬公司湖州萬港聯合置業有限公司(「湖州萬港」)之物業發展項目(「清河嘉園」)於二零零八年竣工並交付買家使用而錄得之營業額及溢利所致。

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣578萬元，而於截至二零零七年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔溢利約港幣3,595萬元，其中於二零零七年出售附屬公司海南礦業有限公司之非經常性收益約港幣3,200萬元。

### 二. 業務回顧

#### 1. 物業發展

##### (1) 浙江省湖州市

本集團所持有67.08%股權之附屬公司湖州萬港之位於中國浙江省湖州市之地盤面積約214,000平方米及建築面積約320,000平方米的物業發展項目(「清河嘉園」)於二零零八年已竣工，並交付湖州市政府，因此清河嘉園於二零零八年錄得銷售額約為港幣9.77億元，稅前及稅後利潤分別約為港幣9,872萬元及港幣7,310萬元。本集團於二零零八年注入湖州萬港資本金額約人民幣1.10億元，但該項目之利潤仍按照約定，按注資前股權比例攤分，即本集團及合營夥伴各自攤分一半。

## (2) 北京

於二零零八年，本集團位於北京西城區之融城物業發展項目（「北京融城」）售出共約1,131平方米之商舖及倉儲面積，為本集團貢獻銷售及毛利分別約為港幣942萬元及港幣353萬元，於二零零八年十二月三十一日，北京融城所有住宅單位已售出，並只餘下101個車位及共約2,070平方米之商舖及倉儲面積。

## (3) 山東省諸城市

於二零零八年七月及八月，本集團及合營夥伴透過代理成功以約人民幣2.6億元投標購入位於中國山東省諸城市之四塊土地，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。本集團與合營夥伴分別按80%及20%股權結構成立三間合營公司，以持有及發展該四幅土地。除其中一塊土地之部份地盤面積約26,669平方米規劃作五星級酒店，由合營夥伴全權發展及承擔之所有相關成本及開支外，這些土地均可主要發展為住房商業物業。

本集團正根據中國國內及山東省區域市場的房地產發展趨勢，進行審慎的市場定位和開發策略研究及規劃設計。

## 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平方米商舖，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%，並於租約期內每年租金再上調5%。二零零八年度為本集團貢獻租金收入約人民幣104萬元。

## (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。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6,400萬元，並於二零零八年為本集團貢獻現金流入約港幣2,240萬元。

## 3. 土地資源開發

### 洛陽

本集團透過一間全資附屬公司持有之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，已整體出租給一合作夥伴作物流中心用途。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於合適時候申請將其用途由工業用地改為商業用地。

## 4. 策略投資

### 水泥

本集團之合營公司葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)於二零零八年十二月，完成收購位於中國江蘇省常州市附近之一間熟料及水泥生產公司，該公司擁有一條每年生產量可達900,000噸熟料的生產線。由葡萄牙誠通擁有97.6%權益的附屬公司葡誠(山東)水泥有限公司(「葡誠山東」)於二零零八年投入約人民幣3.36億元，新建生產線、粉磨站及項目。於二零零八年，葡誠山東及由葡萄牙誠通擁有71.03%權益的附屬公司蘇州南達水泥有限公司轉虧為盈，而葡萄牙誠通二零零八年全年之綜合股東應佔溢利約為港幣2,094萬元。

由於水泥業務非本集團之主要業務及本集團僅佔葡萄牙誠通20%的股權，於二零零九年四月二日，本集團與合營企業夥伴訂立買賣協議，以代價港幣5,800萬元出售本集團於葡萄牙誠通所有權益，以集中資源發展本集團之主要業務。

### 三. 前景展望

#### 1. 注資項目

於二零零八年十月，本集團與其主要股東中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）及其最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）訂立兩份買賣協議，透過誠通香港間接向誠通控股收購多幅土地，分別位於遼寧省瀋陽市、廣西省桂林市和江蘇省連雲港市、常州市及大豐市等城市中心位置可規劃為商業用途的約130萬平方米的倉儲及配套辦公用地，及位於江蘇省大豐市約48萬平方米的住宅與商業用地，並以向誠通香港發行股份的方式支付代價合共約人民幣6.5億元（可予調整）。

管理層認為有關注資符合本集團策略及業務定位與及有效利用最終控股股東的資源優勢，本集團於沒有資金流出的情況下，可增加大量土地儲備，以增強資產規模及未來盈利能力。並且，將獲注入的多幅土地已經或預期將列入當地的政府商業用地規劃區域，具有良好的升值前景及商業開發價值。

若兩項交易完成後，本集團資產淨值將大幅增加，連同原有儲備，在土地資源儲備開發方面，本集團將擁有可規劃為商業用途的約139萬平方米（的倉儲及配套辦公用地，在物業投資開發方面，本集團將擁有約80萬平方米的住宅與商業用地，至少可供建設123萬平方米的物業。

## 2. 宏觀環境

中國主要城市的物業價格於二零零八年初開始調整。二零零八年下半年的環球金融市場動盪及信貸危機，進一步影響物業發展商的集資能力，導致中國國內的物業及土地價格下調及市況波動，但由於中國的長遠增長前景及經濟發展，持續城市化政策及其人口日益富裕，本集團相信中國房地產市場長遠而言仍屬樂觀，並且中國政府於二零零八年最後一季公佈總值人民幣四萬億元的刺激方案。計劃投資範圍涵蓋多個行業，包括鐵路、道路、港口及房屋，以農村基建為重；同時會向中國房地產行業推出優惠政策，其中包括向若干房屋交易提供稅務優惠、降低首次置業人士的按揭息率，並鼓勵銀行提供按揭，而多個地方政府亦已推出旨在令當地物業市場復甦的新政策，這些政策有助穩定中國房地產市場。

二零零九年中國房地產市場仍不容樂觀，若國內房地產市場交投不能持續回暖，集團之山東諸城物業開發節奏將作相應調整，將會顯著影響集團的主營業務收入。集團將及時研究經濟環境的變化，並密切監察市場情況，謀求在變化的環境下發揮相對優勢、把握機遇，調整資產結構，拓展新的投資與發展機會，並於二零零九年致力加強成本控制，優化業務流程，提高營運效率。

### 資本負債比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團按附屬公司少數股東貸款、主要股東貸款、銀行貸款及其他貸款約港幣2億1,402萬元，以及總資產約港幣11億6,459萬元為基準計算之資本負債比率為18% (二零零七年十二月三十一日：1%)。



## 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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣9,979萬元(二零零七年十二月三十一日：約港幣3億283萬元)，流動資產及流動負債則分別約為港幣8億9,860萬元及港幣3億6,457萬元(二零零七年十二月三十一日：分別約為港幣3億5,876萬元及港幣9,716萬元)。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣9,979萬元中，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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款約港幣1億6,498萬元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。應付附屬公司少數股東之數額約港幣398萬元乃無抵押、免息及須應要求償還。應付一名附屬公司少數股東之數額約港幣3,605萬元乃無抵押、免息及將於本集團獲得持作開發物業的土地使用權證起計三年內應要求償還。應付主要股東之數額約港幣575萬元乃無抵押、須應要求償還及按5%年利率計息。第三方之其他貸款約港幣326萬元乃無抵押、須應要求償還及免息，惟不包括港幣210萬元之貸款，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

於二零零八年十二月三十一日，本集團共僱用56名僱員，其中11名受僱於香港，45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

於二零零八年十二月三十一日，本公司以於本年度向湖州當地政府出售的已完成物業的土地使用權抵押銀行貸款。於二零零七年十二月三十一日，並無資產抵押。

## 購買、出售及贖回上市證券

截至二零零八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二零零八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，請參閱本公司二零零八年年度報告。

## 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十二月三十一日止年度內，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.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。

### 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。

由於馬正武先生於二零零八年四月十日辭任本公司主席一職，董事總經理張國通先生亦獲選出任董事會主席一職，故此與企業管治守則之守則條文A.2.1有所偏離。然而，為達致高水平之企業管治，明確區分董事會主席和總經理的職責，確保權力和授權分佈均衡，嚴格遵守企業管治守則之規定，自二零零八年十月十三日起，本公司主席及董事總經理的職位分別由張國通先生及王洪信先生出任。其職責獲明確界定，並於書面載列。

因此，除了於二零零八年四月十日至二零零八年十月十三日期間外，本公司已遵守企業管治守則之守則條文A.2.1。

## 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鄺志強先生(審核委員會主席)、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生以及一名非執行董事徐震女士。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。審核委員會已審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度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，該委員會由三名獨立非執行董事徐耀華先生(薪酬委員會主席)、鄺志強先生及勞有安先生及董事會主席張國通先生組成。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，由董事會主席張國通先生擔任主席，其他成員包括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。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二零零八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。

## 登載末期業績及年度報告

本業績公佈登載在香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>。本公司二零零八年年度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  
董事總經理  
王洪信

香港，二零零九年四月三日

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。