

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

二零零九年度末期業績公佈

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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	5,536	987,954
銷售成本		<u>(14,033)</u>	<u>(881,029)</u>
(毛虧) 毛利		(8,497)	106,925
其他收入	4	2,994	4,680
銷售費用		(47)	(236)
行政費用		(28,799)	(42,242)
投資物業之公平值變動損失		(11,400)	—
持作買賣證券之公平值變動收益		7,861	1,994

綜合損益表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售附屬公司之收益		4,308	12
出售聯營公司之收益		103,751	—
申索撥備淨額	12	(19,162)	(4,487)
融資成本	5	(1,611)	(829)
應佔一間聯營公司業績		6,102	4,188
應佔一間共同控制實體業績		—	(668)
		<u>55,500</u>	<u>69,337</u>
除稅前溢利		55,500	69,337
稅項抵免(支出)	6	4,156	(27,074)
		<u>59,656</u>	<u>42,263</u>
年內溢利	7	<u>59,656</u>	<u>42,263</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		61,982	5,778
少數股東權益		(2,326)	36,485
		<u>59,656</u>	<u>42,263</u>
每股盈利	8		
— 基本		<u>港幣2.14仙</u>	<u>港幣0.22仙</u>
— 攤薄		<u>港幣2.14仙</u>	<u>港幣0.22仙</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內溢利	7	59,656	42,263
其他全面收入			
年內產生的匯兌差額		<u>1,455</u>	<u>21,763</u>
年內全面收入及開支總額		<u>61,111</u>	<u>64,026</u>
應佔全面收入及開支總額：			
本公司擁有人		63,380	28,565
少數股東權益		<u>(2,269)</u>	<u>35,461</u>
		<u>61,111</u>	<u>64,026</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,554	4,338
投資物業		251,256	89,270
於聯營公司之權益		—	50,768
應收一間聯營公司之款項		—	117,415
於一間共同控制實體之權益		—	—
受限制銀行結存		4,200	4,200
		<u>264,010</u>	<u>265,991</u>
流動資產			
持作銷售物業		11,852	25,259
持作開發物業		411,865	270,742
開發中物業		203,077	—
可收回申索	12	9,765	—
應收已出售物業款項		—	376,654
貿易及其他應收款項	9	6,564	130,278
應收一間附屬公司一少數股東款項		23,978	—
應收一間中介控股公司款項		1,742	—
應收聯營公司款項		—	72
持作買賣證券		14,443	—
銀行結存及現金		617,649	95,590
		<u>1,300,935</u>	<u>898,595</u>
列為持作銷售資產	10	<u>40,255</u>	<u>—</u>
		<u>1,341,190</u>	<u>898,595</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	37,454	119,527
申索撥備	12	29,923	4,487
出售物業之已收按金		7,245	10,553
出售持作銷售資產之已收按金		3,407	—
應付關連公司款項		361	354
應付附屬公司之少數股東款項		3,978	3,979
應付一主要股東款項		—	5,752
應付稅項		3,319	15,620
有抵押銀行貸款		45,600	164,980
無抵押其他貸款		3,260	3,260
附屬公司一名少數股東貸款		17,965	36,053
		<u>152,512</u>	<u>364,565</u>
列為持作銷售資產之相關負債	10	<u>7,166</u>	<u>—</u>
		<u>159,678</u>	<u>364,565</u>
流動資產淨值		<u>1,181,512</u>	<u>534,030</u>
總資產減流動負債		<u>1,445,522</u>	<u>800,021</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>718</u>	<u>6,846</u>
資產淨值		<u><u>1,444,804</u></u>	<u><u>793,175</u></u>
股本及儲備			
股本		417,344	267,891
股份溢價及儲備		<u>875,457</u>	<u>395,668</u>
本公司擁有人應佔之權益		<u>1,292,801</u>	<u>663,559</u>
少數股東權益		<u>152,003</u>	<u>129,616</u>
總權益		<u><u>1,444,804</u></u>	<u><u>793,175</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零零九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，惟若干物業及金融工具乃按公平值計量。

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。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「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」）。此外，本集團已於香港會計準則第24號（經修訂）生效日期前提早應用其第25至27段。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借款成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	興建房地產協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	從客戶轉讓資產
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年發出之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年發出之香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號第80段作出之修訂
香港會計準則第24號（經修訂）	有關第25至27段部分豁免政府相關實體的關連方披露

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

除以下所披露者外，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綜合財務報表構成重大影響。

僅影響呈報及披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入若干術語更改(包括經修訂財務報表之標題)及綜合財務報表格式及內容之變化。

改進有關金融工具之披露(香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂要求擴大有關按公平值計量之金融工具的公平值計量的披露範圍。該等修訂亦擴大及修訂了有關流動性風險的披露範圍。根據修訂所載過渡性條款，本集團並未就擴大披露提供可比資料。

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號是一項導致分類盈虧、分類資產及分類負債計量基準發生變化的披露準則。

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。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

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）	就改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則修訂香港財務報告準則第5號 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納之額外豁免 ³
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 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

¹ 由二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

² 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（按情況適用）起或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零一零年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零一零年二月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零一一年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁶ 由二零一零年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

⁷ 由二零一三年一月一日起或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為二零一零年一月一日或其後業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響對母公司於一間附屬公司之權益變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 分類資料

本集團已自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號是一項披露準則，要求以本集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關集團不同部門之內部呈報作為分辨經營分類之基準。相反，其過往之準則（香港會計準則第14號「分類報告」）則要求實體以採用風險及回報方法以分辨兩組分類（業務分類及地區分類）。本集團過往以業務分類作為主要呈報模式。相較根據香港會計準則第14號確定的主要報告分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團的報告分類需重新指定。然而，採納香港財務報告準則第8號後，分類盈虧、分類資產及分類負債的計量將有所改變。

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集團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。

分類收益及業績

以下為本集團按報告分類劃分之收益及業績分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	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	<u>1,676</u>	<u>3,860</u>	<u>5,536</u>
業績			
分類業績	<u>573</u>	<u>(42,841)</u>	<u>(42,268)</u>
未分配企業開支			(15,011)
未分配其他收入			2,157
投資物業之公平值變動損失			(11,400)
出售一間附屬公司收益			4,308
出售聯營公司收益			103,751
持作買賣證券之 公平值變動收益			7,861
應佔一間聯營公司業績			<u>6,102</u>
除稅前溢利			<u>55,500</u>

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	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	<u>1,688</u>	<u>986,266</u>	<u>987,954</u>
業績			
分類業績	<u>(94)</u>	<u>86,366</u>	86,272
未分配企業開支			(25,725)
未分配其他收入			3,264
出售一間附屬公司收益			12
持作買賣證券之 公平值變動收益			1,994
應佔一間共同控制實體業績			(668)
應佔一間聯營公司業績			<u>4,188</u>
除稅前溢利			<u><u>69,337</u></u>

分類業績不包括稅項抵免／支出，而分類負債則包括當期及遞延稅項，惟已由總辦事處及不活躍附屬公司確認者除外。

報告分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類業績為未分配已產生的行政費用及來自總辦事處及不活躍附屬公司之其他收入、董事薪金、應佔一間聯營公司及一間共同控制實體業績、出售附屬公司及聯營公司之收益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。

3. 分類資料 (續)

其他分類資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

計入分類業績或分類資產計量的金額：

	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
添置非流動資產(金融 工具除外)	—	1,723	29	1,752
出售物業、廠房及 設備之收益	—	59	—	59
折舊	(261)	(729)	(305)	(1,295)
持作銷售物業之減值損失	—	(7,789)	—	(7,789)
申索撥備淨額	—	(19,162)	—	(19,162)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

計入分類業績或分類資產計量的金額：

	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
添置非流動資產(金融 工具除外)	—	2,181	24	2,205
出售物業、廠房及 設備之收益	—	67	—	67
折舊	(280)	(568)	(376)	(1,224)
其他應收款項之撥備	(501)	—	(5)	(506)
申索撥備淨額	—	(4,487)	—	(4,487)

於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，本集團所有重要業務、外部客戶及非流動資產均位於中國，而非本公司所在地。

3. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

以下為相應年度佔營業總額10%以上的客戶貢獻之收入：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
客戶A (附註1)	1,180	不適用
客戶B (附註2)	911	不適用
客戶C (附註2)	881	不適用
客戶D (附註2)	795	不適用
客戶E (附註2)	不適用	976,845
	<u>3,767</u>	<u>976,845</u>

附註：

1. 物業投資之收入。
2. 物業發展之收入。

4. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行存款利息收入	780	2,258
來自一間聯營公司之利息收入	—	311
來自一間聯營公司之顧問及服務收入	90	360
匯兌收益	1,511	—
暫收款項撥回	—	966
其他	613	785
	<u>2,994</u>	<u>4,680</u>

5. 融資成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	1,405	8,003
支付本公司中介控股公司及前主要股東		
中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)利息	185	829
支付附屬公司一少數股東利息	59	—
	<u>1,649</u>	<u>8,832</u>
減：撥充金額(附註)	(38)	(8,003)
	<u>1,611</u>	<u>829</u>

附註：

於截至二零零九年十二月三十一日止年度款項指開發中物業直接產生的借貸成本。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度款項指一間附屬公司物業發展項目直接產生的借貸成本。完成物業已於二零零八年售予湖州當地政府。

6. 稅項(抵免)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%之稅率計提準備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中華人民共和國(「中國」)附屬公司稅率為25%。

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。

6. 稅項(抵免)支出(續)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
稅項(抵免)支出包括：		
本期稅項：		
中國企業所得稅	—	25,626
過往年度超額撥備：		
中國	—	(317)
	—	25,309
遞延稅項		
— 當前年度(抵免)支出	(4,156)	1,765
本年度稅項(抵免)支出	<u>(4,156)</u>	<u>27,074</u>

7. 年內溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	800	1,200
物業、廠房及設備之折舊	1,295	1,224
減：開發中物業之撥充金額	(37)	—
	<u>1,258</u>	<u>1,224</u>
租賃物業之最低租金付款	2,551	2,696
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	848	566
員工成本(包括董事酬金)	<u>13,050</u>	<u>12,556</u>
員工成本總計	<u>13,898</u>	<u>13,122</u>
確認為開支之存貨成本	5,855	880,656
持作銷售物業之減值損失	7,789	—
應收關連公司款項之撥備	—	607
貿易及其他應收款項之撥備(撥回)	(284)	506
匯兌(收益)虧損	(1,511)	711
投資物業之租金總收入	(1,676)	(1,688)
出售物業、廠房及設備之收益	(59)	(67)
應收一間聯營公司款項撥備之撥回	<u>(1,086)</u>	<u>—</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之 本公司擁有人應佔本年度溢利及盈利	<u>61,982</u>	<u>5,778</u>

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,901,318,091	2,676,848,753
購股權對普通股之潛在攤薄影響	<u>4,189</u>	<u>1,695,652</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,901,322,280</u>	<u>2,678,544,405</u>

9. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款項	3,001	3,101
其他應收款項	1,142	124,765
預付款項及按金	<u>2,421</u>	<u>2,412</u>
貿易及其他應收款項合計	<u>6,564</u>	<u>130,278</u>

9. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日(二零零八年：30日)。於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	—	100
五年以上	<u>3,001</u>	<u>3,001</u>
	<u>3,001</u>	<u>3,101</u>

由於董事認為該等應收款項可悉數收回，本集團之貿易應收款項結餘包括總賬面值為港幣3,001,000元(二零零八年：港幣3,001,000元)並於呈報日已逾期五年以上之應收款項，本集團並無就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

10. 列為持作銷售資產／列為持作銷售資產之相關負債

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元出售於一間附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」)的全部已發行股本。預計出售收益約港幣591,000元。Merry World應佔資產及負債已列為持作銷售資產及與其相關負債，並於綜合財務狀況表中分別呈列。

Merry World列為持作銷售資產及負債的主要類別如下：

	二零零九年 港幣千元
投資物業	39,900
其他應收款項	<u>355</u>
列為持作銷售資產總額	<u>40,255</u>
其他應付款項	(7,020)
遞延稅項負債	<u>(146)</u>
列為持作銷售資產之相關負債總額	<u>(7,166)</u>

於二零零九年十二月三十一日，已收取出售Merry World按金約港幣3,407,000元(二零零八年：無)，並於綜合財務狀況表內流動負債項下單獨披露。該交易已於二零一零年一月六日完成。

11. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付款項	8,453	11,509
其他應付款項及應計款項	29,001	108,018
	<u>37,454</u>	<u>119,527</u>

於報告期末按發票日期呈報之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	—	2,278
一至二年	—	45
三年以上	8,453	9,186
	<u>8,453</u>	<u>11,509</u>

12. 可收回申索 / 申索撥備

該金額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：

	港幣千元
於二零零九年一月一日	4,487
幣值調整	40
年內計入之申索撥備總額*	28,927
年內支付的清償款	<u>(3,531)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>29,923</u>

* 於綜合損益表呈列的申索撥備淨額分析載列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內計入之申索撥備總額	28,927	4,487
就案件(e)可收回申索**	<u>(9,765)</u>	—
計入綜合損益表的申索撥備淨額	<u>19,162</u>	<u>4,487</u>

** 具相應金額的一項個別資產於綜合財務狀況表內確認。

12. 可收回申索 / 申索撥備 (續)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
與獨立承包商的糾紛 (附註a)	—	3,500
未支付合同費用的糾紛 (附註b)	1,223	987
臨時銷售已建成物業的糾紛 (附註c)	18,352	—
與一已建成物業業主委員會的糾紛 (附註d)	513	—
未支付代價的糾紛 (附註e)	9,765	—
漏水問題糾紛 (附註g)	70	—
	<u>29,923</u>	<u>4,487</u>

附註：

- (a) 中實收到由獨立承包商發出之傳票，內容有關中實應償還尚未支付之合同費用，該費用乃關於本集團於二零零四年收購中實前中實之物業項目及其產生的利息合共約人民幣3,761,000元(約相等於港幣4,250,000元)。

於二零零八年十二月十八日及二零零九年六月二十四日，中國當地法院頒佈法令，聲明中實有責任就申索支付約人民幣3,064,000元(約相等於港幣3,462,000元)。

中實已諮詢法律意見，並於二零零九年七月向法院提出第三次上訴。中實已於二零零九年八月根據法院發出的執行通知支付有關款項(包括訴訟費約人民幣69,000元)約人民幣3,133,000元(約相等於港幣3,531,000元)。於報告期末，本案件已圓滿解決。

- (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約人民幣873,000元(約相等於港幣987,000元)及相關應計利息。

於二零零九年十二月十八日，中國當地法院頒佈法令，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)及應計利息。中實已諮詢法律意見，並於二零零九年十二月向法院提出上訴。

本公司董事認為中實可能會償還大部分未支付合同費用、應計利息及訴訟費。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度增加申索撥備約港幣236,000元，申索撥備總額則增至約港幣1,223,000元(二零零八年：港幣987,000元)。截至二零零九年十二月三十一日止年度概無支付有關款項。

12. 可收回申索 / 申索撥備 (續)

附註：(續)

- (c) 中實於二零零七年九月及二零零八年一月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。中實已自該等客戶獲得按金合共約人民幣5,952,000元（約相等於港幣6,785,000元）。鑒於中實及該等客戶之間有關物業用途的爭議，本集團於過往年度及本年度概無確認已建成物業的銷售。於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，自該等客戶獲得的按金金額分類為流動負債。

於二零零八年十一月，中實已申請法庭頒令終止其與各客戶訂立的臨時銷售合同及銷售合同，並向該等客戶索償佔用有關物業的租金收入。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該等客戶已就有關物業的裝修及設施產生的開支及其他虧損向中實提出反索償。根據法律意見，倘法院裁定終止臨時銷售合同及銷售合同，中實或須向該等客戶支付裝修及設施產生的開支及其他虧損。預計索賠總額約為港幣18,352,000元。本公司董事認為，中實將可能須負責支付該等客戶反索償的金額。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度已計提申索撥備港幣18,352,000元。

- (d) 於二零零九年四月，由中實發展之一項物業項目的業主委員會就重置中實於標的物業開發項目興建之若干未經授權構築物向中實展開法律訴訟。於二零零九年十一月，法院判決中實重置未經授權構築物。預計該等重置及涉及的法律費用總開支約為人民幣450,000元（約相等於港幣513,000元）。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度已計提申索撥備。
- (e) 於二零零八年八月，中實接獲由一間獨立第三方發出的傳票，要求中實及三名其他人士共同負責償還(i)尚未支付的北京京華都房地產開發有限公司（「京華都」）股權轉讓代價（在本集團於二零零四年收購中實之前，中實擁有京華都70%權益），及(ii)相關過期罰款共計約人民幣21,336,000元（約相等於港幣24,110,000元）（「申索」）。於本集團收購中實之前，中實的70%股權由嘉成企業發展有限公司（「嘉成」）持有，嘉成為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）的全資附屬公司，誠通控股為本公司最終控股公司，於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦為本公司主要股東的前控股公司。

於二零零八年十一月，嘉成已向中實承諾，倘若中實被判須為任何申索金額負上法律責任，嘉成將負責中實須負責的金額及中實因強制出售受限制資產而遭受之損失。

於二零零八年十二月十九日及二零零九年六月二十五日，中國地方法院判決中實及兩名其他人士共同負責向原告支付總額約人民幣21,484,000元（約相等於港幣24,277,000元），包括未付代價人民幣11,200,000元（約相等於港幣12,656,000元）、過期罰款人民幣10,136,000元（約相等於港幣11,454,000元）及訴訟費約人民幣148,000元（約相等於港幣167,000元）。根據法院發出的執行令，共同負責的有關方之相等於法院判決債務額的資產將予凍結，直至付清該等債務額為止。

12. 可收回申索 / 申索撥備 (續)

附註：(續)

(e) (續)

於二零零九年十一月，共同責任方其中一方向中實提出另一項申索，如下文案件(f)所述。

於二零零九年十二月三十一日，法院限制轉讓本集團約人民幣13,150,000元(約相等於港幣14,991,000元)的持作銷售物業及洛陽城南中儲物流有限公司100%權益的權利。洛陽城南中儲物流有限公司資產淨值約港幣35,229,000元，包括物業、廠房及設備(港幣410,000元)、投資物業(港幣38,760,000元)、其他應收款項(港幣7,000元)、持作買賣證券(港幣124,000元)、銀行結餘及現金(港幣2,486,000元)、其他應付款項(港幣207,000元)、遞延稅項負債(港幣718,000元)及應付集團成員公司款項(港幣5,633,000元)。

於二零一零年二月，全部共同責任方與原告達成和解。共同責任方其中一方及嘉成分別向原告支付約人民幣8,000,000元(約相等於港幣9,120,000元)及約人民幣12,237,000元(約相等於港幣13,950,000元)，即合共支付約人民幣20,237,000元(約相等於港幣23,070,000元)，本案件獲圓滿解決。由嘉成支付的金額指替中實及另一共同責任方支付的賠償金額。

董事認為由於上述嘉成向中實作出承諾而產生的相關可收回金額基本確定，故根據之前中實於京華都70%的權益比例，港幣9,765,000元的申索撥備(相等於嘉成實際支付的港幣13,950,000元中的70%)及相應的可收回申索金額已於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內確認。

於二零一零年二月二十四日向原告清償款項後，原告已就上文所述的受限制資產發出解除申請，但截至本公告日期，法院尚未完成解除限制。同時，下文案件(f)所述的另一共同責任方向本集團提出的申索已於清償日後撤銷。

- (f) 於二零零九年十一月，共同責任方中的一方向中實及另一共同責任方提出另外申索，要求(i)償還代表兩方支付的代價人民幣20,000,000元(約相等於港幣22,600,000元)及(ii)要求豁免支付中國地方法院法令項下之清償款項。鑑於上文案件(e)所述於二零一零年二月之和解，本案件已於清償日後撤銷。
- (g) 於二零零九年十二月十七日，中實的一位客戶就其向中實所購物業的天花板漏水問題向中實提出法律訴訟。預計維修工程及涉及的訴訟費用總開支為人民幣61,000元(約相等於港幣70,000元)。本公司董事認為中實可能須償付重置費用及涉及的訴訟費用港幣70,000元。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度已作出相關申索撥備。

13. 報告期後事項

- (a) 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元出售於一間附屬公司Merry World的全部已發行股本。預計出售收益約港幣591,000元。該交易已於二零一零年一月六日完成。
- (b) 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（「諸城港龍」）、諸城泰豐置地有限公司（「諸城泰豐」）及諸城鳳凰置地有限公司（「諸城鳳凰」）的股權結構及股東貸款之重組（「重組」）訂立重組協議，世紀尊博目前為持有上述三間公司20%權益的少數股東。此次重組交易乃以代價人民幣27,900,000元出售中實持有的諸城港龍80%權益及以代價人民幣16,600,000元收購世紀尊博持有的諸城泰豐及諸城鳳凰（現時擁有80%權益的附屬公司）的20%權益。同時，將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，進行債務重組後，世紀尊博應付本集團的淨額將約為人民幣6,900,000元。因此，世紀尊博應付本集團淨額合共約為人民幣18,200,000元。待重組完成後，諸城泰豐及諸城鳳凰將成為本集團的全資附屬公司，諸城港龍則不再為本集團附屬公司。截至本公告日期止，該交易尚未完成。

14. 承擔

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表內撥備 的購置開發中物業及持作開發物業的開支	<u>4,360</u>	<u>386</u>

於二零零八年十月，本集團訂立買賣協議，按代價約人民幣1億8,100萬元（可予調整）向誠通香港收購連雲港中儲物流有限公司（「連雲港物流」）100%權益。截至本公告日期止，該交易尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。

股息

董事會不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派發股息（截至二零零八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

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額約港幣554萬元，而於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額約港幣9.88億元，主要由於本集團位於中國浙江省湖州市之物業發展項目於二零零八年竣工並交付買家使用錄得之營業額，而本集團於二零零九年並無物業發展項目落成所致。

儘管如此，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度仍錄得之股東應佔溢利約港幣約6,200萬元，較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578萬元大幅上升，主要由於回顧年度本集團於重組資產工作取得驕人的成績，出售聯營公司Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」) 為本集團貢獻出售溢利約港幣1.03億元所致。

二. 業務回顧

二零零九年乃本集團於資產重組方面取得顯著成績的年度。於回顧年度內，本集團出售分別從事非核心水泥業務及並無從事任何業務之聯營公司葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司(「葡萄牙誠通」)及Goodwill，與及出售附屬公司昌和國際有限公司(「昌和」)及Merry World Associates Limited，出售不但是變現該等資產價值的良機，更可使本集團集中資源發展主營業務及投資更高回報之新商機，以達致未來增長。

於擴充資產方面，本集團於回顧年度內完成向其最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)間接收購位於瀋陽、桂林、常州、大豐之多幅地盤面積合共約140萬平方米之工業、商業及住宅土地。

1. 物業發展

(1) 山東省諸城市

本集團於二零零八年透過三間擁有80%股權之合資公司諸城鳳凰置地有限公司(「諸城鳳凰」)、諸城泰豐置地有限公司(「諸城泰豐」)及諸城港龍置地有限公司(「諸城港龍」)，持有位於山東諸城之三幅土地，地盤面積分別為約146,006平方米、99,599平方米及73,331平方米。

於回顧年度，諸城鳳凰之「誠通一香榭里」綜合住宅商業發展項目已動工發展，該項目毗鄰為諸城市中心公園—恐龍公園，位處該區之中心地帶。預計整個項目總樓面面積約35萬平方米，其中一期發展之樓面面積約6萬平方米，預計將於2010年年底或2011年年初竣工，並為本集團貢獻收益。

於二零一零年二月，本集團與該三間合資公司之小股東簽訂買賣協議，以代價約人民幣1,660萬元向小股東收購諸城鳳凰、諸城泰豐之20%股權，而小股東以代價約人民幣2,790萬元向本集團收購諸城港龍之80%股權，除轉讓各公司權益代價外，因重組諸城港龍欠付本集團的債務與及諸城鳳凰及諸城泰豐欠付小股東的債務，小股東另應付本集團淨額約人民幣690萬元，完成交易後，本集團將持有諸城鳳凰、諸城泰豐100%股權而小股東將持有諸城港龍100%股權，是項股權重組有助本集團集中資源及加快速度發展其中二幅土地。

(2) 江蘇省大豐市

本集團於回顧本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可發展為住宅商業項目，地盤面積合共約48萬平方米，於回顧年度，其中一幅土地之部份面積已進行地盤平整工程，於2010年將進入「誠通國際新城」主體建築及發展，「誠通國際新城」是一個具有不同國際都市化主題概念的綜合商業住宅項目。

大豐市位於江蘇省北部，沿海高速及隨著蘇通長江大橋的建成通車，大豐已正式進入上海、南京2小時都市圈，而大豐港是江蘇省中部沿海唯一的深水良港，大豐港正處於江蘇三大沿海港口之一的主要位置，隨著大豐港的發展，當地之政府機關、企業人員、商家、投資者增加，預計大豐市的物業需求將會隨之加大。

(3) 北京

於二零零九年，本集團位於北京西城區之物業發展項目（「北京融城」）於二零零九年售出共約1,070平方米之倉儲面積，連同車位租金收入約港幣18萬元，錄得營業額合共約港幣386萬元，較二零零八年售出共約1,131平方米之商舖及倉儲面積並所錄得營業額約港幣942萬元下降約59%，主要由於倉儲面積售價較商舖面積售價低。

於二零零九年十二月三十一日，北京融城只餘下合共約1,000平方米之商舖及倉儲面積與及101個車位（當中包括出租車位）。

(4) 浙江省湖州市

本集團之全資附屬公司昌和之主要資產乃持有湖州萬港聯合置業有限公司（「湖州萬港」）之約67.08%股權，而湖州萬港之唯一物業發展項目（清河嘉園）已於2008年落成並交付買家，本集團於2009年5月與一獨立第三方簽訂買賣協議出售昌和之全部股權，該出售已完成並為本集團帶來收益約港幣431萬元。

2. 物業投資

(1) 上海

本集團持有32%股權之聯營公司Goodwill的主要資產為授予用作發展位於上海之商業物業項目「上海東海中心二期」之貸款。

經管理層之努力，於回顧年度成功地變現該資產之潛在價值，本集團於二零零九年九月與獨立第三方簽訂協議，以代價2,750萬美元出售所持有Goodwill之32%股權及授予Goodwill之貸款，並於二零零九年十一月完成交易及錄得出售收益約港幣1.03億元，此乃本集團於資產重組工作取得的非常成功佳績。

(2) 廣州

本集團透過全資附屬公司Merry World Associates Limited持有位於中國廣州荔灣廣場3樓C區約5,370平方米面積之商舖，於二零零九年及二零零八年為本集團貢獻租金收入分別約人民幣109萬元及約人民幣104萬元，租金回報一直偏低。

於二零零九年十二月三十一日，本集團與一獨立第三者簽訂協議以代價相等港幣3,368萬元出售Merry World Associates Limited，並於二零一零年一月完成該項出售。變現該項出售乃符合本集團之策略，將資源投放於更高回報之資產或商機，以達致未來更高增長。

(3) 土地資源開發

(I) 江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西桂林市

於回顧年度，本集團完成向誠通控股間接收購位於江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西桂林市之三幅工業用土地。

(i) 江蘇省常州市

該地塊地盤面積約84,742平方米，位於常州市三角場東北，三角場是位於常州市區東北方的一個小商品集散地，周邊為住宅小區。

(ii) 遼寧省瀋陽市

該地塊地盤面積約247,759平方米，位於瀋陽市瀋北新區虎石台開發區，瀋北新區是國務院2006年11月正式批覆掛牌成立的新行政區，成為繼上海浦東、天津濱海、鄭州鄭東後，國務院批准成立的中國第四個新區，並享有市級經濟管理權和部份城市規劃建設管理權，緊鄰瀋北大道，將於2011年開通地鐵。

(iii) 廣西桂林市

該地塊地盤面積約55,412平方米，位於萬福路與凱風路交叉處，萬福路是桂林市東西大動脈，是桂林市的二環，是連通桂林市西、南兩板塊的市區唯一一條快速幹道，是連通桂林柳州的重要通道，是桂林梧州高速公路進入市區的節點，周邊為已開發成熟的商業住宅項目。

以上地塊皆處於交通便利之位置，根據周邊情況及城市發展需要，儘管現規劃為工業倉儲用途，本集團相信其擁有極具潛力之長遠發展及投資價值。

(II) 河南省洛陽市

本集團於二零零七年向誠通控股收購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80,000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提升，本集團將視乎投資回報，未來之市況及有關法規在適當時機將其用途由工業用地改為商業用地或擇機變現其價值。

3. 策略投資

水泥業務

鑒於水泥業務後續發展需增加大量的資本承擔但非本集團之主營業務，故董事會決定並於二零零九年四月完成出售本集團所持有葡萄牙誠通之20%股權予其主要股東，以集中資源發展主營業務。是項出售對本集團貢獻出售收益約港幣113萬元，此外，於回顧年度，本集團於出售前佔葡萄牙誠通應佔綜合溢利約港幣610萬元。本集團將繼續尋找其他合適的策略投資機會。

三. 前景

自二零零八年金融海嘯爆發以來，中國、美國及大部份歐洲國家採取大規模量化寬鬆政策，協助了經濟步向復蘇。中國政府在二零零八年底推出的經濟刺激措施，在二零零九年成功地刺激了房地產市場氣氛，物業市場強勁反彈，並超出預期目標。由於如中國物業市場短期內無止境地加速將不利長遠經濟發展，故估計當經濟環境出現較大的穩定性時，將會有一些較大幅度微調行動及政策出台，旨在為潛在的泡沫降溫。由於短期需求很大程度與監管環境相聯繫，故物業價格於二零一零年可能會在一個較窄的範圍內波動。但物業需求的長期基本因素不會改變的，而長期的需求動力主要來自城鎮化及收入增長，與及外國基金機構為了擴大其在內地的陣地，將會繼續購買一些優質資產，中國內地房地產市場將會吸引越來越多以獲長期穩定收益為目標的境內外投資者。

目前，本集團擁有可規劃發展之商業住宅用途的土地面積合共79.6萬平方米，其他土地資源儲備面積合共101.2萬平方米。於二零一零年，本集團將繼續發展現有項目及土地，包括位於山東省諸城市及江蘇省大豐市多幅土地發展，與及就完成本集團與其主要股東中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）及誠通控股簽訂之有關連雲港物流全部股權之買賣協議若干先決條件而繼續努力，爭取盡快取得所需的中國政府批文，同意及批准。一旦交易完成，本集團之土地資源儲備面積將增加約36萬平方米。

此外，繼於二零零九年在資產重組工作的突破性進展，本集團基本上已清理所有非核心業務及以往遺留之低效益資產，並且擁有充裕的資金，作為未來發展準備。於來年，本集團將專心致力加快發展步伐，尋找房地產行業之併購目標及新商機，包括但不限於與誠通控股探討土地資源的收購機會，以增加穩定收入來源及擴充優質資產。

資本負債比率

於二零零九年十二月三十一日，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7,080萬元，以及總資產約港幣16億520萬元為基準計算之資本負債比率為4% (二零零八年十二月三十一日：18%)。

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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣6億2,185萬元 (二零零八年十二月三十一日：約港幣9,979萬元)，流動資產及流動負債則分別約為港幣13億4,119萬元及港幣1億5,968萬元 (二零零八年十二月三十一日：分別約為港幣8億9,860萬元及港幣3億6,457萬元)。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣6億2,185萬元中，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。

於二零零九年十二月三十一日，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。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貸款約港幣1,797萬元乃無抵押、按5.31%年利率計息及於本集團獲得持作開發物業及開發中物業的土地使用權證當日起計三年內應要求償還。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。

人力資源及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團共僱用54名僱員，其中11名受僱於香港，43名受僱於中國大陸。員工薪酬乃根據彼等經驗、能力、資歷及職責性質釐定，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考慮本公司之企業目標、彼等個人表現及市場比較數字後決定。本公司已採納一項購股權計劃，據此可授出購股權予董事及合資格僱員以認購本公司股份。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本公司以持作開發物業的土地使用權約港幣101,000,000元抵押銀行貸款。

於二零零八年十二月三十一日，本公司以於二零零八年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。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團就購置開發中物業及持作開發物業的開支而有已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔約港幣4,360,000元(二零零八年：港幣386,000元)。

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物流100%權益。截至本公告日期止，該交易尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出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。有關限制的詳情載於綜合財務報表附註12(e)。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零零九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二零零九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，請參閱本公司二零零九年年度報告。

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。董事認為截至二零零九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條，非執行董事的委任應有指定任期，並須重選以獲連任。二零零九年六月二十九日前，本公司各非執行董事概無特定委任年期。然而，於二零零九年六月二十九日，本公司各非執行董事與本公司訂立了為期一年（或截至本公司二零一零年股東週年大會日期止，以較早者為準）的聘任合同。此外，本公司全體董事均須遵守本公司組織章程中有關重選及退任之相關規定。

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二零零九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，以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

本初步公告所載本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收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告作出任何保證。

登載末期業績及年度報告

本業績公告登載在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>。本公司二零零九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，二零一零年三月八日

於本公告日期，執行董事為張國通先生、王洪信先生和王天霖先生；非執行董事為顧來雲先生和徐震女士；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生和巴曙松先生。