

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，概不就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)

二零一一年度末期業績公佈

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------------|----|------------------|-----------------|
| 營業額 | 3 | 419,483 | 89,996 |
| 銷售成本 | | <u>(358,907)</u> | <u>(78,672)</u> |
| 毛利 | | 60,576 | 11,324 |
| 其他收入 | 4 | 34,680 | 8,914 |
| 銷售費用 | | (7,189) | (2,154) |
| 行政費用 | | (42,139) | (41,636) |
| 投資物業之公平值變動收益 | | 17,004 | 2,760 |
| 持作銷售物業轉為投資物業之公平值變動收益 | | 20,701 | — |

綜合損益表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------|----|-----------------|-----------------|
| 持作買賣證券之公平值變動(損失)收益 | | (195) | 2,099 |
| 出售附屬公司之收益 | | 18,660 | 99,817 |
| 申索撥備撥回淨額 | | — | 18,076 |
| 商譽減值 | | — | (209) |
| 融資成本 | 5 | <u>(26,290)</u> | <u>(29)</u> |
| 除稅前溢利 | | 75,808 | 98,962 |
| 稅項 | 6 | <u>(27,589)</u> | <u>(12,690)</u> |
| 年內溢利 | 7 | <u>48,219</u> | <u>86,272</u> |
| 應佔年內溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 36,381 | 87,890 |
| 非控股權益 | | <u>11,838</u> | <u>(1,618)</u> |
| | | <u>48,219</u> | <u>86,272</u> |
| 每股盈利 | 9 | | |
| — 基本 | | <u>港幣0.87仙</u> | <u>港幣2.11仙</u> |
| — 攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------|----|----------------|----------------|
| 年內溢利 | 7 | 48,219 | 86,272 |
| 其他全面收入 | | | |
| 年內產生的匯兌差額 | | <u>53,106</u> | <u>47,133</u> |
| 年內全面收入總額 | | <u>101,325</u> | <u>133,405</u> |
| 應佔全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 84,073 | 130,267 |
| 非控股權益 | | <u>17,252</u> | <u>3,138</u> |
| 年內全面收入總額 | | <u>101,325</u> | <u>133,405</u> |

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 8,400 | 8,047 |
| 投資物業 | | 237,741 | 222,784 |
| 受限制銀行結存 | | — | 4,200 |
| 融資租賃安排項下應收款項 | 11 | 11,139 | — |
| | | <u>257,280</u> | <u>235,031</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 251,427 | 318,030 |
| 持作發展物業 | | 301,133 | 291,259 |
| 持作銷售物業 | | 152,533 | — |
| 煤炭及大宗商品 | | 74,896 | — |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | 761,363 | 67,378 |
| 融資租賃安排項下應收款項 | 11 | 11,665 | 60,154 |
| 應收一間附屬公司一名非控股股東款項 | | 18,567 | 17,958 |
| 應收委託貸款 | 12 | 113,714 | — |
| 持作買賣證券 | | 1,281 | 8,266 |
| 短期投資 | 13 | 328,404 | — |
| 受限制銀行結存 | | 4,200 | — |
| 銀行結存及現金 | | 948,829 | 716,617 |
| | | <u>2,968,012</u> | <u>1,479,662</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 144,189 | 35,525 |
| 出售物業之已收按金 | | 14,573 | 39,396 |
| 應付關連公司款項 | | — | 508 |
| 應付最終控股公司款項 | | — | 461 |
| 應付稅項 | | 9,904 | 8,663 |
| 銀行借貸 | 15 | 643,937 | 47,200 |
| 無抵押其他貸款 | | 600 | 600 |
| 來自附屬公司一名非控股股東之貸款 | | 549 | — |
| | | <u>813,752</u> | <u>132,353</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,154,260</u> | <u>1,347,309</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>2,411,540</u> | <u>1,582,340</u> |

綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------|----|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 12,953 | 1,907 |
| 公司債券 | 16 | 721,845 | — |
| | | <u>734,798</u> | <u>1,907</u> |
| 資產淨值 | | <u>1,676,742</u> | <u>1,580,433</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 416,346 | 417,344 |
| 股份溢價及儲備 | | 1,057,647 | 1,005,042 |
| 本公司擁有人應佔之權益 | | 1,473,993 | 1,422,386 |
| 非控股權益 | | 202,749 | 158,047 |
| 總權益 | | <u>1,676,742</u> | <u>1,580,433</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

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編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

除若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本為基準編製。歷史成本一般按交換貨品之代價之公平值計算。

綜合財務報表以港幣呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣(「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及其股份於香港聯合交易所有限公司上市之公司。

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

本年度所採用之新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，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香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 二零一零年頒佈的香港財務報告準則之改進 |
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關連方披露 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 供股分類 |
| 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 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號 | 以股本工具抵銷財務負債 |

除以下所披露者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間之綜合財務報表並無構成重大影響。

香港會計準則第24號「關連方披露（經修訂）」（「香港會計準則第24號（經修訂）」）於下列兩方面作出了修訂：(a)香港會計準則第24號（經修訂）引入有關政府相關實體的披露規定的部份豁免；及(b)香港會計準則第24號（經修訂）已修訂關連方的定義。本公司為一間政府相關實體。於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內，本集團已提早應用有關政府相關實體的披露規定的部份豁免。於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第24號（經修訂）的關連方的經修訂定義。

香港會計準則第24號（經修訂）須予追溯應用。應用香港會計準則第24號（經修訂）對於本期間及過往期間的綜合財務報表內確認或列賬的金額並無影響。

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）

已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則

本集團尚未應用下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

| | |
|----------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露 — 轉讓金融資產 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則第7號（修訂本） | 香港財務報告準則第9號之 強制性生效日期及過渡披露 ³ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第11號 | 共同安排 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露於其他實體權益 ² |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平價值計量 ² |
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 呈列其他全面收入項目 ⁵ |
| 香港會計準則第12號（修訂本） | 遞延稅項：收回相關資產 ⁴ |
| 香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂） | 僱員福利 ² |
| 香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂） | 獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂） | 於聯營公司及合營公司的投資 ² |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 抵銷金融資產及金融負債 ⁶ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本 ² |

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第12號「遞延稅項 — 收回相關資產」之修訂

香港會計準則第12號標題為「遞延稅項：收回相關資產」之修訂為香港會計準則第12號之一般原則提供一項例外，即對遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值而導致之稅務影響。具體而言，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業乃假定將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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）

香港會計準則第12號「遞延稅項 — 收回相關資產」之修訂（續）

董事預計，應用香港會計準則第12號之修訂可能對就位於中華人民共和國（「中國」）使用公平值模式計量之投資物業所確認之遞延稅項產生重大影響。若修訂下之假設未被推翻，則與投資物業重估相關之遞延稅項負債可能增加，此乃由於中國之土地增值稅率高於本集團現時用於計算就投資物業確認之遞延稅項之稅率。

香港財務報告準則第7號「披露 — 轉讓金融資產」之修訂

香港財務報告準則第7號之修訂增加涉及金融資產轉讓之交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，應用香港財務報告準則第7號之該等修訂將對本集團日後有關金融資產轉讓之披露造成影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時香港財務報告準則第7號「金融工具 — 披露」項下僅規限金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

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）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」（續）

董事預計，本集團的綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則或會影響綜合財務報表所報金額，並使得綜合財務報表的披露更為全面。

除上文所披露者外，本公司董事預期應用以上新訂及經修訂準則、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

就資源分配及表現評估而言，主要營運決策者即執行董事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，集團公司會綜合至同一分類。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度於香港財務報告準則第8號項下的可呈報經營分類包括四類業務：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)融資租賃及(iv)煤炭貿易。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已開拓一項新業務，可呈報經營分類增至五個，即(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)融資租賃；(iv)煤炭貿易及(v)大宗商品貿易。

本集團於香港財務報告準則第8號項下的可呈報經營分類包括以下五類業務：

- (1) 物業發展 — 持有土地作物業發展項目用途；
- (2) 物業投資 — 提供租賃服務及持有投資物業以待增值；
- (3) 融資租賃 — 提供融資租賃服務（包括安排出售回租交易）；
- (4) 煤炭貿易 — 在中國進行煤炭貿易；及
- (5) 大宗商品貿易 — 在香港及中國進行大宗商品貿易。

3. 分類資料 (續)

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：

截至二零一一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 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|----------------|
| 分類銷售額 — 外部銷售 | 4,478 | 102,001 | 8,278 | 278,690 | 776,338 | 1,169,785 |
| 減：大宗商品成本 | — | — | — | — | (750,302) | (750,302) |
| 綜合損益表呈列之營業額 | <u>4,478</u> | <u>102,001</u> | <u>8,278</u> | <u>278,690</u> | <u>26,036</u> | <u>419,483</u> |
| 業績 | | | | | | |
| 分類業績 (附註(a)) | <u>909</u> | <u>1,887</u> | <u>16,542</u> | <u>8,395</u> | <u>25,929</u> | 53,662 |
| 投資物業之公平值 變動收益 (附註(b)) | | | | | | 17,004 |
| 持作銷售物業轉為 投資物業之公平值 變動收益 (附註(b)) | | | | | | 20,701 |
| 出售一間附屬公司收益 (附註(b)) | | | | | | 18,660 |
| 持作買賣證券之 公平值變動損失 | | | | | | (195) |
| 未分配融資成本 | | | | | | (22,593) |
| 未分配企業開支 | | | | | | (13,483) |
| 未分配其他收入 | | | | | | <u>2,052</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u>75,808</u> |

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 (續)

附註：

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 大宗 商品貿易 港幣千元 | 未分配 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------|---------------|
| (a) 分類業績已計入 之金額： | | | | | | | |
| 銀行存款及 應收票據 及短期投資之 利息收入 | 11,509 | 746 | 6,537 | 257 | 25 | 1,663 | 20,737 |
| 應收委託貸款 之利息收入 | — | — | 5,210 | — | — | — | 5,210 |
| 折舊 | (534) | (422) | (128) | (3) | (6) | (19) | (1,112) |
| (b) 定期向主要營運 決策者以供其 分析分類的 表現提供之金額： | | | | | | | |
| 投資物業之 公平值變動收益 | 17,004 | — | — | — | — | — | 17,004 |
| 持作銷售物業轉為 投資物業之 公平值變動收益 | 20,701 | — | — | — | — | — | 20,701 |
| 出售一間 附屬公司之收益 | <u>18,660</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>18,660</u> |

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零二零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 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 綜合損益表呈列 之營業額 | | | | | |
| 分類銷售額 — 外部銷售 | <u>2,129</u> | <u>19,766</u> | <u>2,187</u> | <u>65,914</u> | <u>89,996</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 (附註(a)) | <u>1,574</u> | <u>9,531</u> | <u>1,571</u> | <u>(20)</u> | 12,656 |
| 投資物業之公平值 變動收益 (附註(b)) | | | | | 2,760 |
| 出售附屬公司收益 (附註(b)) | | | | | 99,817 |
| 持作買賣證券之 公平值變動收益 | | | | | 2,099 |
| 未分配企業開支 | | | | | (18,707) |
| 未分配其他收入 | | | | | <u>337</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>98,962</u> |

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 (續)

附註：

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 融資租賃 港幣千元 | 煤炭貿易 港幣千元 | 未分配 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| (a) 分類業績已計入 之金額： | | | | | | |
| 銀行存款及應收票據 之利息收入 | 3,896 | 763 | 74 | 11 | 285 | 5,029 |
| 出售物業、廠房及 設備之虧損 | (4) | — | — | — | — | (4) |
| 折舊 | (286) | (1,206) | — | — | (19) | (1,511) |
| 商譽減值 | — | — | — | (209) | — | (209) |
| 註銷其他應收款項 | — | — | — | — | (393) | (393) |
| 申索撥備撥回淨額 | — | 18,076 | — | — | — | 18,076 |
| (b) 定期向主要營運 決策者以供其分析 分類的表現提供之金額： | | | | | | |
| 投資物業之公平值 變動收益 | 2,760 | — | — | — | — | 2,760 |
| 出售附屬公司之收益 | <u>33,217</u> | <u>52,394</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>14,206</u> | <u>99,817</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，除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綜合財務報表附註3所述之本集團會計政策相同，除大宗商品貿易總收入列於大宗商品貿易分類之營業額賬下。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、出售附屬公司之收益、投資物業及持作買賣證券之公平值變動收益及公司債券融資成本前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之計量方式，以便其分配資源及評估表現。

3. 分類資料 (續)

其他分類資料

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一零年，本集團的重要業務、外部客戶及非流動資產均位於香港(本公司註冊地)及中國。來自外部客戶之收入之地區資料乃根據貨品所有權及風險轉移之地點確定。

| | 來自外部客戶之收入 | | 非流動資產 | |
|----|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 香港 | 26,036 | — | 729 | 78 |
| 中國 | 393,447 | 89,996 | 245,412 | 230,753 |
| | <u>419,483</u> | <u>89,996</u> | <u>246,141</u> | <u>230,831</u> |

以下為相應年度佔本集團營業總額10%以上的客戶貢獻之收入：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------|----------------|---------------|
| 客戶 A (附註1) | 136,953 | 不適用 |
| 客戶 B (附註1) | 61,103 | 不適用 |
| 客戶 C (附註2) | 不適用 | 65,914 |
| | <u>198,056</u> | <u>65,914</u> |

附註：

1. 煤炭貿易之收入。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無確認來自此客戶之任何收入。
2. 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自此客戶之煤炭貿易收入不足本集團總營業額之10%。

3. 分類資料 (續)

主要產品及服務所得營業額

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------|----------------|---------------|
| 租金收入 | 4,478 | 2,129 |
| 出售物業 | 102,001 | 19,766 |
| 融資租賃所得服務收入* | 8,278 | 2,187 |
| 銷售煤炭 | 278,690 | 65,914 |
| 大宗商品貿易獲得之收益 | 26,036 | — |
| | <u>419,483</u> | <u>89,996</u> |

* 融資租賃所得服務收入包括租賃安排的利息收入及手續費收入。當融資租賃應收款項根據無追索協議獲銀行保理後，本集團收取的手續費收入即時予以確認並計入融資租賃所得服務收入。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，港幣1,105,000元(二零一一年：無)計入融資租賃所得服務收入。

4. 其他收入

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| 銀行存款及應收票據及短期投資之利息收入 | 20,737 | 5,029 |
| 應收委託貸款之利息收入 | 5,210 | — |
| 來自本公司中介控股公司中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)之利息收入(附註) | 350 | — |
| 來自一間同系附屬公司之利息收入(附註) | 462 | — |
| 來自一間附屬公司一名非控股股東之利息收入 | — | 1,033 |
| 煤炭貿易相關之採購服務及 安排大宗商品貿易之佣金收入 | 3,377 | — |
| 衍生金融工具公平值變動收益 | 2,086 | — |
| 逾期融資租賃應收款之罰金收入 | 1,039 | — |
| 其他 | 1,419 | 1,106 |
| 一間同系附屬公司償還所分佔之申索開支 | — | 1,746 |
| | <u>34,680</u> | <u>8,914</u> |

附註： 二零一一年七月，本集團安排兩筆短期貸款：(i)借予誠通香港為港幣35,000,000元，年利率為12%；及(ii)借予一間同系附屬公司為人民幣35,000,000元(約等於港幣42,000,000元)，年利率為13.2%。該等貸款及利息均於二零一一年八月悉數結清。

5. 融資成本

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------------|----------------------|------------------|
| 公司債券利息 | 22,593 | — |
| 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息 | 3,835 | 2,781 |
| 貼現票據之利息 | 3,697 | — |
| 支付附屬公司前非控股股東之利息 | — | 80 |
| | <u>30,125</u> | <u>2,861</u> |
| 減：撥作資本化之金額 (附註) | <u>(3,835)</u> | <u>(2,832)</u> |
| | <u><u>26,290</u></u> | <u><u>29</u></u> |

附註：該金額指發展中物業直接應佔的借貸成本。

6. 稅項

香港利得稅乃就這兩個年度內之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提。

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，中國附屬公司稅率為25%。

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 稅項支出包括： | | |
| 本期稅項： | | |
| 香港 | 3,698 | — |
| 中國企業所得稅 | 12,341 | 10,801 |
| 中國土地增值稅 | 712 | — |
| | <u>16,751</u> | <u>10,801</u> |
| 過往年度撥備不足： | | |
| 中國企業所得稅 | <u>37</u> | <u>—</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 當年度支出 | <u>10,801</u> | <u>1,889</u> |
| 當年度稅項支出 | <u><u>27,589</u></u> | <u><u>12,690</u></u> |

7. 年內溢利

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 年內溢利已扣除(計入)： | | |
| 核數師酬金 | 1,000 | 850 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 1,252 | 1,633 |
| 減：發展中物業之撥作資本化之金額 | <u>(140)</u> | <u>(122)</u> |
| | <u>1,112</u> | <u>1,511</u> |
| 租賃物業之最低租金付款 | 3,075 | 2,897 |
| 退休金福利計劃供款(包括董事酬金) | 1,007 | 1,137 |
| 員工成本(包括董事酬金) | <u>13,703</u> | <u>18,476</u> |
| 員工成本總計 | 14,710 | 19,613 |
| 減：發展中物業之撥作資本化之金額 | <u>(1,528)</u> | <u>(998)</u> |
| | <u>13,182</u> | <u>18,615</u> |
| 確認為開支之存貨成本 | 356,668 | 77,334 |
| 匯兌損失 | 1,138 | 218 |
| 註銷其他應收款項 | — | 393 |
| 商譽減值 | — | 209 |
| 貿易及其他應收款項撥備之撥回 | — | (115) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | — | 4 |
| | <u>356,668</u> | <u>77,334</u> |

8. 股息

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 年內已確認為分派之股息： | | |
| 二零一零年末期股息—每股0.7港仙 (二零一零年：無二零零九年末期股息) | <u>29,214</u> | <u>—</u> |

於本年度，本公司向本公司擁有人宣派及支付截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.7仙，總額約港幣29,214,000元(二零一零年：無)。

8. 股息 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一一年十二月三十一日止年度股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息。

9. 每股盈利

年內本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔溢利港幣36,381,000元(二零一零年：港幣87,890,000元)及年內本公司發行在外的普通股加權平均數4,170,974,917股(二零一零年：4,173,434,227股)為計算基準。

於兩個年度均無發行在外的潛在攤薄普通股，因此並無每股攤薄盈利。

10. 貿易及其他應收款項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| 貿易應收款項(附註) | 83,794 | 37,076 |
| 大宗商品貿易之應收票據(附註) | 611,423 | — |
| 貿易應收款項及應收票據 | <u>695,217</u> | <u>37,076</u> |
| 預付款項及按金 | 63,522 | 3,267 |
| 出售一間附屬公司所收到之應收票據 | — | 24,780 |
| 其他應收款項 | 2,624 | 2,255 |
| 貿易及其他應收款項合計 | <u><u>761,363</u></u> | <u><u>67,378</u></u> |

附註：

應收貿易款項及應收票據主要來自煤炭銷售及大宗商品貿易。本集團並未就煤炭貿易業務給予客戶賒賬期，有關貿易應收款項須於向客戶交付貨品後即刻清償。大宗商品貿易乃以現金或中國的銀行出具的票據結算，該等票據自出具日期起介乎三個月至一年內到期。

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：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 一個月內 | 83,794 | — |
| 兩至三個月 | — | 37,076 |
| | <u><u>83,794</u></u> | <u><u>37,076</u></u> |

10. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團之貿易應收款項結餘包括於呈報日已逾期之總賬面值為港幣83,794,000元(二零一零年：港幣37,076,000元)之應收款項。由於董事認為該等應收款項可悉數收回，故本集團並無就減值虧損撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

應收票據為銀行承兌匯票，即由中國的銀行承兌及擔保付款的定期匯票。本集團接受客戶以銀行開立的銀行承兌匯票償還貿易應收款項。

該等銀行承兌匯票乃出具給本集團及自出具日起三個月至一年內到期。開立該等票據之銀行為中國之國有銀行或商業銀行，乃於該等銀行承兌匯票到期日之主要付款義務人。

於二零一一年十二月三十一日，大部份銀行承兌匯票均已向銀行作出具追索權之貼現。因此，本集團繼續將此等已貼現銀行承兌匯票計入應收票據項下並將所收取之現金確認為銀行借貸(見附註15)。

11. 融資租賃安排項下應收款項

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團訂立一份融資租賃協議，據此，一名融資租賃客戶(「承租方」)以人民幣2,718萬元(相當於約港幣2,934萬元)(二零一零年：人民幣5,000萬元(相當於約港幣5,900萬元))將其設備出售予本集團，並於協議生效之日起三年租賃期(二零一零年：三個月)中租回該等設備。租約附帶之息率以中國人民銀行公佈的基準利率為基礎上下浮動(二零一零年：租賃期內租約附帶之息率於合約日按定息釐訂)。此外，於融資租賃安排項下應收款項及應計利息結清後，將在承租方以人民幣100元(相當於約港幣120元)(二零一零年：人民幣100元(相當於約港幣118元))行使購買權的情況下，把租賃資產的所有權轉讓予承租方。

11. 融資租賃安排項下應收款項 (續)

| | 最低租賃付款 | | 最低租賃付款現值 | |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 融資租賃應收款項 | | | | |
| 包括應於以下期間 收回的款項： | | | | |
| 一年內 | 14,826 | 60,384 | 11,665 | 60,154 |
| 超過一年但少於兩年 | 12,131 | — | 11,139 | — |
| | <u>26,957</u> | <u>60,384</u> | <u>22,804</u> | <u>60,154</u> |
| 減：未賺得的財務收入 | <u>(4,153)</u> | <u>(230)</u> | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |
| 應收最低租賃付款現值 | <u>22,804</u> | <u>60,154</u> | <u>22,804</u> | <u>60,154</u> |
| 分析作呈報用途： | | | | |
| 流動資產 | | | 11,665 | 60,154 |
| 非流動資產 | | | 11,139 | — |
| | | | <u>22,804</u> | <u>60,154</u> |

實際年利率介乎約9.38%至17.32% (二零一零年：9.38%)。

於二零一零年十二月三十一日，融資租賃安排項下應收款項以租賃設備作為保障，本集團擁有一名獨立第三方的土地及建築物 (估計價值約為人民幣109,758,000元 (相當於約港幣129,515,000元)) 作為抵押品及獨立第三方為該等應收賬款提供的擔保。在承租方未違約的情況下，本集團不得出售該抵押品或將其轉押。融資租賃安排於二零一一年延期，且相關款項已於二零一一年八月前悉數結清。

於二零一一年十二月三十一日，融資租賃安排項下應收款項以租賃設備作為保障，本集團擁有承租方的控股股東及獨立第三方提供的擔保。在承租方未違約的情況下，本集團不得出售該抵押品或將其轉押。承租方須在二零一一年二月二十七日至二零一三年十月二十七日的三十三個月中每月向本集團支付租賃款。

融資租賃安排項下應收款項的公平值與其賬面值相若。

12. 應收委託貸款

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與金融機構訂立兩項委託貸款安排，其中本集團作為委託方而金融機構作為貸款人向指定借款人提供資金。應收委託貸款之詳情載列如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------|----------------|---------------|
| 應收委託貸款： | | |
| 本金 | 109,800 | — |
| 應收利息 | 3,914 | — |
| | <u>113,714</u> | <u>—</u> |
| 一年內 | <u>113,714</u> | <u>—</u> |

截至二零一一年十二月三十一日，所有應收委託貸款均為按固定利率計息，合約到期日均為相關貸款日期起一年內。

13. 短期投資

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團透過三間中國銀行購入短期投資。短期投資指於中國若干公司及銀行之國債及商業票據之投資，期限為一至三個月，估計年回報率介乎5.10%至5.50%。應計及未付利息將於到期時收取。本集團無權於到期前贖回投資。董事認為，由於此短期投資流通性高及有關信貸風險並不重大，故此，於報告期末短期投資的賬面值與其公平值相若。短期投資包括之投資分別為(i)港幣243,004,000元於二零一二年一月到期及(ii)港幣85,400,000元於二零一二年二月到期。該等短期投資其後均於到期日收回，贖回金額與其於二零一一年十二月三十一日的賬面值相若。

14. 貿易及其他應付款項

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：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 一年內 | <u>56,898</u> | <u>1,436</u> |

15. 銀行借貸

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 有抵押銀行借貸 | | |
| 具有追索權之貼現票據 (附註10) | 595,137 | — |
| 短期銀行貸款 | <u>48,800</u> | <u>47,200</u> |
| | <u>643,937</u> | <u>47,200</u> |

本集團開展了買賣交易的大宗商品貿易業務。為監控信貸風險，大部分銷售都以中國國有銀行或商業銀行出具之票據結算，票據期限為3個月至1年。為促進大宗商品貿易之運營，大部分應收票據已對銀行作出可追索貼現。因此，本集團繼續計入該等貼現應收票據並將所收現金確認為銀行貸款。可追索貼現票據按每年2.03%至3.40% (二零一零年：無) 之固定利率計息。有關大宗商品貿易之總財務成本將從相關貼現期間之中分攤至損益表 (該總財務成本達港幣16,559,000元) (二零一零年：無)，且於二零一一年十二月三十一日未分攤貼現票據有關之財務成本港幣15,476,000元 (二零一零年：無) 將從二零一二年損益中扣除。利率於起始日釐定。於二零一一年十二月三十一日，所有可追索貼現票據由應收票據作抵押。

該等短期銀行貸款用作向本集團所持有的物業發展項目提供資金。於二零一一年十二月三十一日，金額為港幣48,800,000元 (二零一零年：港幣47,200,000元) 的銀行貸款由持作發展物業項下的土地使用權約港幣108,580,000元 (二零一零年：港幣106,800,000元) 作為抵押，年利率約7.216% (二零一零年：年利率為5.81%)，即相當於中國人民銀行基準利率之110% (二零一零年：100%)。

所有銀行借貸均須於一年內償還並歸類至流動負債。

16. 公司債券

於二零一一年十二月三十一日，公司債券為本公司發行的定息債券（「債券」）。債券於二零一一年五月十九日發行，本金金額為人民幣6億元（約等於港幣7.2億元），固定年利率為4.5%。

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 公司債券 | <u>721,845</u> | <u>—</u> |

債券將於二零一四年五月十九日到期，惟本公司可選擇向債券持有人發出不少於30天且不多於60天之事先通知（有關通知將不可撤銷，且應指明釐定的贖回日期），隨時按本金額連同截至贖回日期之應計利息全數而非部份贖回。本公司僅可在香港或中國法律法規發生任何改變以致本公司須就債券持有人被徵收的額外稅項作出額外付款時，方可行使贖回選擇權。

債券發行之所得款項淨額於扣除交易成本後約為人民幣10,398,000元（約等於港幣12,478,000元）。債券的實際利率約為年利率5.13%。

17. 或有負債

二零一零年九月，本公司全資附屬公司即誠通實業投資有限公司（「誠通實業」）作為原告向中國法院提起針對承租人之訴訟，基於承租人未經授權轉租租賃物業、建造未經授權之構築物（「建築物」）並將建築物轉讓予第三方等違反租賃協議之行為，要求終止該租賃協議。

二零一一年九月，中國法院裁定誠通實業勝訴，上述與承租人訂立的租賃協議須予以終止，且承租人須將建築物的所有權轉予誠通實業，誠通實業須支付約人民幣5,028,000元（約等於港幣6,034,000元）作為取得建築物的代價。二零一一年九月，承租人與第三方向中國法院提出上訴。截至本公告發行日，該案件未達成和解。

18. 承擔

於二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日，本公司與最終控股公司中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）及中介控股公司誠通香港訂立收購協議及補充協議，以收購誠通控股的數間附屬公司之權益，代價為人民幣254,000,000元（可予調整）。該等附屬公司主要在中國海南省從事酒店經營、提供海洋娛樂服務及金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。由於交易的若干先決條件於本公告發行日尚未達成，該建議收購事項尚未完成。建議收購事項的詳情載於本公司日期為二零一一年九月三十日的通函內。

管理層討論與分析

一. 財務業績

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額約港幣4億1,900萬元，較於截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額約港幣9,000萬元，大幅上升約3.7倍，主要由於本集團於二零一一年新開展之大宗商品貿易業務營業額，另於二零一零年開展之煤炭貿易業務及融資租賃業務、及故有之物業發展業務之營業額於回顧年度錄較二零一零年之營業額大幅增加。

由於各業務之營業額上升，因此，於回顧年度，本集團於各業務錄得毛利總額約港幣6,058萬元較二零一零年之毛利總額約港幣1,132萬元大幅上升約4.4倍。

而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之股東應佔溢利約港幣3,638萬元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣8,789萬元，下跌約59%，主要由於於二零一零年出售多間附屬公司而錄得約港幣9,982萬元之非經常性收益所致。

二. 業務回顧

(1) 大宗商品貿易

於二零一一年第四季度，本集團於香港成立附屬公司誠通發展國際貿易有限公司（「誠通國貿」），及於中國大陸成立杭州瑞能金屬材料有限公司。成立兩間合營公司分別為了在香港及中國大陸開展大宗商品貿易業務，以擴大本集團之業務範圍及規模。

自二零一一年十一月開業，誠通國貿於回顧年度銷售額達到約港幣7億7,634萬元，並錄得營業額及毛利約港幣2,604萬元，稅後溢利約港幣1,872萬元。有關大宗商品貿易之應收票據已向銀行貼現，其中有追索權貼現的財務支出合共約港幣1,660萬元，並根據香港會計準則按貼現期日數分攤至損益表，其中未分攤部份約港幣1,550萬元將於二零一二年之損益表內扣除。

(2) 融資租賃

於回顧年度，本集團於二零一零年九月成立之全資附屬公司誠通融資租賃有限公司（「誠通融資租賃」）錄得營業額及毛利分別都是約港幣828萬元，較二零一零年錄得分別約港幣219萬元，上升約2.8倍，連同賺取之委託貸款利息收入，誠通融資租賃於二零一一年實現稅後淨利潤約港幣1,225萬元，較二零一零年之稅後淨利潤約港幣118萬元大幅上升約9.4倍。

(3) 煤炭貿易

煤炭貿易是本集團目前的主營業務之一，本集團於二零一零年第四季度收購之附屬公司大豐瑞能燃料有限公司（「大豐瑞能」），從事煤炭貿易業務，於回顧年度，大豐瑞能全年購銷煤炭約33萬噸，錄得營業額及毛利分別約港幣2.79億元及約港幣1,183萬元，較二零一零年分別約港幣6,591萬元及約港幣37萬元，分別大幅上升約3.2倍及31倍，於二零一一年，大豐瑞能實現稅後淨利潤約港幣631萬元，而二零一零年稅後虧損約港幣7萬元。

(4) 物業發展

(i) 山東省諸城市

於回顧年度，諸城鳳凰置地有限公司（「諸城鳳凰」）積極推進誠通香榭里項目一期的開發進度和交房工作、二期一標段的前期準備及開工以及開發進度，並不時監察市場變化及策略，在中國大陸物業市場不景的情況下，將部分商業面積約3,794平方米出租，以提升股東回報。相關出租面積由持作銷售物業（以成本法入賬）轉作投資物業（以公平值入賬），因而投資物業公平值增加約港幣2,070萬元。

於回顧年度，誠通香榭里項目一期展開銷售，售出並交房之住宅及地下附房可銷售面積分別約19,424平方米及1,576平方米，另售出並交付使用之地下車庫及地上車位分別20個及39個，該項目合共錄得淨銷售收入約港幣8,649萬元及毛利約港幣940萬元。

於二零一一年十二月三十一日，誠通香榭里項目一期餘下已建成未售出之住宅面積約22,289平方米及商業面積約2,006平方米（不包括已出租約3,794平方米及將於2012年4月出租約1,410平方米之面積）、一期餘下未建成之住宅面積約21,937平方米。

(ii) 江蘇省大豐市

誠通大豐海港開發有限公司（「大豐開發」）持有江蘇省大豐市一幅工業用地及四幅住宅商業土地，於回顧年度，位於其中一幅住宅商業土地北側之「誠通國際城」首開區一標段項目已展開銷售，售出並交房之住宅及酒店式公寓面積分別約1,951平方米及2,468平方米，並錄得淨銷售收入及毛利合共分別約港幣1,551萬元及279萬元。於二零一一年十二月三十一日，「誠通國際城」首開區一標段項目餘下住宅、酒店式公寓、商舖（連配套）及辦公樓之可銷售面積分別約650、1,366、6,364及3,176平方米。

於二零一二年，本集團將繼續推進「誠通國際城」首開區二標段項目，現已完成其規劃方案的設計。

(5) 物業投資

(i) 土地資源開發

於二零零九年十一月，本集團透過完成向最終控股公司中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）的附屬公司收購誠通實業投資有限公司（「誠通實業」）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若干建築物，土地面積分別約84,742平方米、247,759平方米及55,412平方米。

於二零一一年九月，本集團與一獨立第三方簽訂股權轉讓合同，以人民幣5,500萬元出售本集團之全資附屬桂林誠通置業管理有限公司（「桂林置業」）之全部股權，完成出售的先決條件包括本集團將誠通實業所持有位於廣西桂林之土地及其上庫房及廠房注入桂林置業，是項出售已於二零一一年年底完成交接，並錄得出售收益約人民幣1,530萬元。本集團藉此適當時機變現該幅土地及其上建築物之潛在價值，為本集團帶來理想的回報。

於回顧年度，位於常州土地及其上庫房或廠房繼續出租，而位於瀋陽土地及其上庫房或廠房出租至二零一一年八月底，租約到期，並無續約，連同桂林土地及其上庫房於完成出售前之租金收入，合共錄得租金收入約港幣328萬元，較二零一零年土地資源之租金收入總額約港幣213萬元，上升約0.5倍。

於二零一一年十二月，本集團與一獨立第三方訂買賣協議，以代價約人民幣5,154萬元出售本集團之全資附屬公司誠通企業投資有限公司（「誠通企業」）之12%股益，出售完成的先決條件之一為誠通企業須完成一連串的內部重組，完成重組後，誠通企業透過持有誠通實業之全部股權而持有的主要資產將包括(i)位於江蘇省常州市及遼寧省瀋陽市的兩塊土地，與及建於其上的倉庫綜合體或廠房；(ii)諸城鳳凰置地有限公司（該公司持有「誠通香榭里」住宅物業開發項目100%的權益；及(iii)常州誠通投資有限公司100%的權益。

三. 注資項目

於二零一一年，本公司與誠通控股及中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）訂立收購協議及補充協議，以收購誠通控股的數間附屬公司統稱「旅遊投資集團」之權益，代價為人民幣254,000,000元（可予調整）。旅遊投資集團主要在中國海南省從事酒店經營、提供海洋娛樂服務及金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。

根據中國國務院於二零一零年一月發佈的《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》，將海南省身打造成國際旅遊勝地已成為中國政府的一項國策。本集團預期海南旅遊業將擁有巨大的發展機會。在旅遊投資集團的管理層及誠通控股的領導下，旅遊投資集團在海南省經營酒店及海洋旅遊業務多年，擁有豐富的經驗、良好的品牌聲譽、健全的網絡以及充裕的資源。鑒於上述優勢，董事認為收購事項將為本集團的業務發展提供新的發展空間並為本集團及股東帶來更豐厚的回報。此外，本集團的現金流量將不會因根據收購事項而發行代價股份予誠通香港而受到不利影響，於本公告日期此項收購尚未完成。

若此項交易完成後，從事酒店經營及提供海洋娛樂將會成為本集團主營業務之一，而發展擴充該項目於海南島持有之經營酒店業務及海上旅遊產業將會成為本集團未來發展重點之一。

前景展望

二零一一年，本集團的主營業務逐步轉型：土地資源開發與物業發展引入了專業合作伙伴進行重組、開展了大宗商品國際貿易、探索研究有色金屬和煤礦等潛在收購項目及實施了旅遊投資集團的注資。

展望未來，本集團的主營業務將向大宗商品和能源綜合營銷商的方向發展，目標是成為在國際上有影響力的大宗商品國際貿易商；並在條件成熟時向上游礦產資源領域延伸；同時策略發展海南旅遊業務。

中國作為短時期不可替代的世界工廠，以及城市化的持續發展，帶來對原材料和能源有持續的巨大需求，從事大宗商品貿易及能源材料營銷，不僅符合國家經濟發展需要，並能與誠通控股的主要業務及行業優勢相契合，加上本集團擁有充裕資金，都為本集團在風險可控的前提下實現業務拓展提供了良好的基礎條件。

董事會對本集團之未來發展及前景充滿信心。

資本負債比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團按銀行借貸、其他貸款、附屬公司一名非控股股東貸款及公司債券約港幣13億6,693萬元，以及總資產約港幣32億2,529萬元為基準計算之資本負債比率為42% (二零一零年十二月三十一日：3%)。

流動資金及資本資源

於回顧年度內，本集團之財務狀況仍然穩健。於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣9億5,303萬元 (二零一零年十二月三十一日：約港幣7億2,082萬元)，流動資產及流動負債則分別約為港幣29億6,801萬元及港幣8億1,375萬元 (二零一零年十二月三十一日：分別約為港幣14億7,966萬元及港幣1億3,235萬元)。於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣9億5,303萬元中，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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團於二零一一年五月十九日發行之公司債券約為港幣7億2,185萬元，於二零一四年五月十九日到期。本集團之具有追索權之貼現票據約港幣5億9,514萬元及短期貸款約港幣4,880萬元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。來自第三方之其他貸款約港幣60萬元及來自附屬公司一名非控股股東之貸款約港幣54.9萬元乃無抵押、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

從事大宗商品貿易的附屬公司有外幣 (即美元) 交易，令本集團承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層密切監察外匯風險，並於有必要時將考慮對沖重大外匯風險。

人力資源及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共僱用87名僱員，其中15名受僱於香港，72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本公司薪酬委員會（「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

於二零一一年十二月三十一日，本公司以應收票據約港幣611,420,000元（二零一零年十二月三十一日：無）作為具有追索權之貼現票據約港幣595,140,000元之抵押。

於二零一一年十二月三十一日，本公司以持作發展物業項下的土地使用權港幣108,580,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣105,020,000元）作為短期銀行貸款港幣48,800,000元之抵押。

承擔

於二零一一年七月二十七日及二零一一年八月二十九日，本公司與最終控股公司誠通控股及中介控股公司誠通香港訂立收購協議及補充協議，以收購誠通控股的數間附屬公司之權益，代價為人民幣254,000,000元（可予調整）。該等附屬公司主要在中國海南省從事酒店經營、提供海洋娛樂服務及金銀、首飾及工藝美術品之貨品銷售及貨品代售服務。由於交易的若干先決條件於本公告發行日尚未達成，該建議收購事項尚未完成。建議收購事項的詳情載於本公司日期為二零一一年九月三十日的通函內。

或有負債

二零一零年九月，本公司全資附屬公司即誠通實業作為原告向中國法院提起針對承租人之訴訟，基於承租人未經授權轉租租賃物業、建造未經授權之構築物（「建築物」）並將建築物轉讓予第三方等違反租賃協議之行為，要求終止該租賃協議。

二零一一年九月，中國法院裁定誠通實業勝訴，上述與承租人訂立的租賃協議須予以終止，且承租人須將建築物的所有權轉予誠通實業，誠通實業須支付約人民幣5,028,000元(約等於港幣6,034,000元)作為取得建築物的代價。二零一一年九月，承租人與第三方向中國法院提出上訴。截至本公告發行日，該案件未達成和解。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回9,982,000股普通股，支付之代價總額為港幣3,220,863元。所有購回股份已於本年度內註銷。購回之詳情如下：

| 購回月份 | 購回股份 總數 | 每股最高 價格 港幣元 | 每股最低 價格 港幣元 | 代價總額 港幣元 |
|---------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 二零一一年九月 | 5,500,000 | 0.340 | 0.305 | 1,760,299.40 |
| 二零一一年十月 | 4,482,000 | 0.355 | 0.280 | 1,460,563.60 |
| | <u>9,982,000</u> | | | <u>3,220,863.00</u> |

除上文所披露外，於本年度內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。

末期股息

董事不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一零年：每股0.7港仙)。

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」)。根據向全體董事所作具體查詢，全體董事已確認於截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，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。關於獨立非執行董事的簡歷詳情，請參閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告。

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。董事認為截至二零一一年十二月三十一日止年度內，除下文所披露外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

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大會。本公司董事會主席張國通先生由於業務繁忙，未能出席本公司於二零一一年五月二十三日召開之股東週年大會，並由本公司副主席袁紹理先生代為主持該股東週年大會。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）成員包括三名獨立非執行董事鄺志強先生（主席）、徐耀華先生、巴曙松先生。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二零一一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，該委員會由兩名獨立非執行董事徐耀華先生（主席）、鄺志強先生及董事會主席張國通先生（彼為執行董事）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（「提名委員會」），由董事會主席張國通先生（彼為執行董事）擔任主席，其他成員包括兩名獨立非執行董事鄺志強先生及徐耀華先生。提名委員會負責就董事的委任提名人選及董事會的換屆計劃，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•關黃陳方會計師行就本初步公佈之工作範圍

本初步公佈所載本集團截至二零一一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佈作出任何保證。

登載末期業績公佈及年度報告

本公佈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>。本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告將於適當時候登載在上述兩個網站及寄發予本公司股東。

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，二零一二年三月十二日

於本公佈日期，執行董事為張國通先生、袁紹理先生、王洪信先生和王天霖先生；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生和巴曙松先生。