

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

二零一五年度末期業績公告

財務摘要

- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，營業額約為港幣5億7,653萬元，較去年同期減少約為82%。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，綜合稅前溢利約為港幣1億2,632萬元，而去年同期之綜合稅前虧損約為港幣1,573萬元。
- 截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股盈利約為1.53港仙，而去年同期每股虧損約為1.06港仙。
- 於二零一五年十二月三十一日，本集團持有現金(包括結構性銀行存款、已抵押銀行存款、其他金融機構存款、銀行結存及現金)約為港幣15億7,340萬元。
- 於二零一五年十二月三十一日，負債權益比率(其計算方式為附息之銀行貸款及公司債券除以總權益)約為24%，與於二零一四年十二月三十一日相比減少約為15%。
- 於二零一五年六月十七日，本公司以每股配售股份港幣1.01元的配售價完成配售合共9億6,800萬股股份予不少於六名投資者，先舊後新配售所得款項淨額約為港幣9億6,200萬元。
- 董事會已決定不宣派任何末期股息。

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	3	576,533	3,224,100
銷售成本		<u>(464,414)</u>	<u>(3,238,720)</u>
毛利／(毛虧)		112,119	(14,620)
其他收入	4	172,953	232,573
銷售費用		(15,222)	(17,766)
行政費用		(107,479)	(127,547)
投資物業之公平值(損失)／收益		(62)	3,465
持作買賣證券之公平值損失		(469)	(405)
可識別淨資產公平值於收購一間 附屬公司成本之超額		5,056	—
出售附屬公司之收益		—	63,901
融資成本	5	<u>(40,579)</u>	<u>(155,329)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	7	126,317	(15,728)
所得稅開支	6	<u>(49,391)</u>	<u>(80,527)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>76,926</u>	<u>(96,255)</u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		81,830	(51,417)
非控股權益		<u>(4,904)</u>	<u>(44,838)</u>
		<u>76,926</u>	<u>(96,255)</u>
每股(虧損)／盈利			
—基本	9	<u>1.53港仙</u>	<u>(1.06)港仙</u>
—攤薄	9	<u>1.53港仙</u>	<u>(1.06)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	76,926	(96,255)
其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
折算海外業務財務報表產生的匯兌差額	(144,798)	(22,941)
可供出售金融資產之公平值變動	(3,492)	-
重新分類調整－出售附屬公司	-	(37,194)
年內全面收入總額	<u>(71,364)</u>	<u>(156,390)</u>
應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	(57,895)	(110,578)
非控股權益	<u>(13,469)</u>	<u>(45,812)</u>
	<u>(71,364)</u>	<u>(156,390)</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		179,059	187,722
預付土地租賃付款		206,579	51,760
投資物業		58,468	58,086
已付按金		39,341	29,181
應收貸款	12	261,493	194,173
		<u>744,940</u>	<u>520,922</u>
流動資產			
持作銷售物業		242,917	287,498
發展中物業		169,581	160,469
持作發展物業		293,728	311,006
存貨	10	22,922	23,191
貿易及其他應收款項	11	73,492	403,444
應收貸款	12	162,969	85,538
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		21,641	21,686
給予一名關連方的貸款		38,888	54,454
預付土地租賃付款		5,414	2,007
應收委託貸款	13	59,140	107,525
可供出售金融資產	14	410,136	–
持作買賣證券		1,234	1,703
短期投資	15	16,660	594,720
結構性銀行存款		167,790	662,760
已抵押銀行存款		1,737	1,774,816
其他金融機構存款		355,650	–
銀行結存及現金		1,048,218	728,127
		<u>3,092,117</u>	<u>5,218,944</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	107,333	2,798,209
出售物業之已收按金		53,294	58,728
應付稅項		2,218	26,029
銀行借貸		–	68,157
無抵押其他貸款		600	600
		<u>163,445</u>	<u>2,951,723</u>
流動資產淨值		<u>2,928,672</u>	<u>2,267,221</u>
總資產減流動負債		<u>3,673,612</u>	<u>2,788,143</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		74,608	52,584
公司債券	17	694,757	721,610
		<u>769,365</u>	<u>774,194</u>
資產淨值		<u>2,904,247</u>	<u>2,013,949</u>
權益			
本公司擁有人應佔之權益			
股本	18	2,185,876	1,224,214
儲備		574,992	632,887
		<u>2,760,868</u>	<u>1,857,101</u>
非控股權益		143,379	156,848
總權益		<u>2,904,247</u>	<u>2,013,949</u>

財務報表附註

截至二零一五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所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例(就編製財務報表而言)編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)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基準編製。

綜合財務報表以港幣(「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(「聯交所」)上市之公司。

2. 採納香港財務報告準則

2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，該等準則與本集團於二零一五年一月一日開始之年度期間之財務報表相關並已生效：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號 (二零一一年)之修訂	界定福利計劃：僱員供款

採納該等新修訂對本集團財務報表並無重大影響。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

下列已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則與本集團之財務報表潛在相關，惟尚未由本集團提早採納。

香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合同之收入 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期 之年度改進 ¹
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第28號之修訂	關於投資性主體：應用合併的例外 規定 ¹
香港財務報告準則第11號 之修訂	收購合資經營權益的會計處理 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號之修訂－披露計劃

香港會計準則第1號之修訂是為鼓勵公司在考慮財務報表的佈局與內容時使用判斷。

公司其他綜合收益的股份來自合營公司及合資公司的權益，該公司的股權將被分開，將會或將不會被重新歸類為收益或者損失，並將兩組作為單一的行整體呈現。

香港會計準則第27號之修訂－獨立財務報表中的權益

有關修訂本允許實體於其獨立財務報表中採用權益法將其於附屬公司、合資公司及合營公司之投資入賬。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按其目的為收取合約現金流之業務模式持有之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷後成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公允價值變動計入其他綜合損益(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公允價值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號就並非按公允價值計入損益之所有金融工具納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟按公平值計入損益之金融負債除外，除非會導致或擴大會計錯配，該負債之信貸風險變動引起之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號—來自客戶合約之收入

該新訂準則設立單一收入確認框架。該框架的核心原則為實體須確認收入，以說明實體按其預期有權就交換所承諾貨物及服務而收取之代價相同之金額向客戶轉讓該等貨物或服務。香港財務報告準則第15號用以替代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定須應用五步驟法確認收入：

- 步驟1： 識別客戶合約
- 步驟2： 識別合約的履行責任
- 步驟3： 釐定交易價格
- 步驟4： 分配交易價格至各項履行責任
- 步驟5： 於各項履行責任達成後確認收入

就根據香港財務報告準則採取的現時方法可能有所改變的個別收入而言，香港財務報告準則第15號載有有關詳細指引。該準則亦明顯加強有關收入的定性及定量披露。

本集團正評估該等準則於首次應用期間之潛在影響，而董事預期會作出更多的披露，惟到目前為止未能就該等準則對本集團的財務報表會否有重大財務影響而作出說明。

2.3 新的公司條例有關擬備財務報表之條文

香港法例第622章新的公司條例有關擬備財務報表之條文將於本財政年度適用於本公司。

董事認為，香港法例第622章新的公司條例不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，卻會影響綜合財務報表之呈列及披露。例如，本公司的財務狀況表現於財務報表附註內呈列而非作為主要報表呈列，且一般不再呈列本公司財務狀況報表之有關附註。

3. 分類資料

就資源分配及表現評估而言，本集團的主要營運決策者即執行董事逐個審閱各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，各公司分別確定為一個經營分類。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。

本集團的主要營運決策者已確定以下本集團可呈報經營分類：

- (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—煤炭貿易
- (5) 大宗商品貿易—大宗商品貿易
- (6) 酒店和海上旅遊服務—提供酒店和海上旅遊服務

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：

截至二零一五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	酒店 和海上 旅遊服務 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列 之營業額	<u>1,970</u>	<u>101,042</u>	<u>40,986</u>	<u>374,345</u>	<u>-</u>	<u>58,190</u>	<u>576,533</u>
業績 分類業績(附註(a))	<u>1,719</u>	<u>22,384</u>	<u>36,478</u>	<u>(3,563)</u>	<u>66,551</u>	<u>6,661</u>	<u>130,230</u>
投資物業之公平值虧損(附註(b))							(62)
持作買賣證券之公平值 虧損							(469)
可識別淨資產公平值 於收購一間附屬公司成本 之超額							5,056
應收委託貸款之利息收入							10,471
未分配融資成本							(39,394)
未分配企業開支							(29,950)
未分配企業收入							<u>50,435</u>
除所得稅稅前盈利							<u>126,317</u>

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度(續)

	物業投資	物業發展	融資租賃	煤炭貿易	大宗 商品貿易	酒店 和海上 旅遊服務	未分配	總計
	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：								
(a) 分類業績已計入之金額								
銀行存款、短期投資及可供出售之金融資產之利息收入	-	222	2,776	182	62,699	1,534	17,397	84,810
折舊	-	(157)	(101)	(12)	(3,580)	(10,903)	(480)	(15,233)
融資成本	-	-	-	-	(1,185)	-	(39,394)	(40,579)
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	-	-	43	-	(13)	(12,438)	-	(12,408)
預付款項減值之撥回	-	-	-	-	16,855	-	-	16,855
賠償收入	-	-	-	-	-	6,762	-	6,762
貼現收入	-	5,315	-	-	-	-	-	5,315
存貨撥備	-	-	-	(949)	-	(562)	-	(1,511)
預付款項減值	-	-	-	(4,960)	-	-	-	(4,960)
(b) 定期向主要運營決策者提供以供其分析分類表現之金額								
投資物業之公平值虧損	(62)	-	-	-	-	-	-	(62)

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一四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	酒店 和海上 旅遊服務 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列之營業額	<u>1,629</u>	<u>103,186</u>	<u>1,987</u>	<u>29,324</u>	<u>3,028,869</u>	<u>59,105</u>	<u>3,224,100</u>
業績							
分類業績(附註(a))	<u>1,443</u>	<u>19,279</u>	<u>2,107</u>	<u>(1,521)</u>	<u>(121,981)</u>	<u>13,570</u>	<u>(87,103)</u>
投資物業之公平值收益 (附註(b))							3,465
持作買賣證券之公平值虧損							(405)
出售附屬公司之收益(附註(b))							63,901
應收委託貸款之利息收入							24,959
未分配融資成本							(40,136)
未分配企業開支							(20,013)
未分配企業收入							<u>39,604</u>
除所得稅前虧損							<u>(15,728)</u>

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度(續)

	物業投資	物業發展	融資租賃	煤炭貿易	大宗 商品貿易	酒店 和海上 旅遊服務	未分配	總計
	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：

(a) 分類業績已計入之金額								
銀行存款及短期投資之 利息收入	-	514	5,345	325	151,155	1,146	5,000	163,485
折舊	-	(209)	(175)	(4)	(3,983)	(12,830)	(229)	(17,430)
融資成本	-	-	-	-	(115,193)	-	(40,136)	(155,329)
(b) 定期向主要運營決策者 提供以供其分析分類 表現之金額								
投資物業之公平值收益	3,465	-	-	-	-	-	-	3,465
出售附屬公司之收益	<u>52,636</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,522</u>	<u>-</u>	<u>743</u>	<u>63,901</u>

未分配企業收入主要包括來自銀行存款及短期投資、可供出售之金融資產之利息收入、來自本集團總部關連方、其他應付款項之撥回及匯兌收益淨值之利息收入、並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

未分配企業開支主要包括員工成本、法律及本集團總部的專業開支，並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

分類業績不包括所得稅費用，而分類負債則包括當期及遞延稅項，由總辦事處及不活躍附屬公司確認者除外。

可呈報經營分類的會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績為未經分配各分類所產生的行政成本及由總辦事處及不活躍附屬公司產生的其他收入、董事薪酬、可識別淨資產公平值於收購一間附屬公司成本之超額、出售附屬公司之收益、投資物業與持作買賣證券之公平值變動，以及公司債券融資成本的業績。該措施已向主要營運決策者報告，以作資源分配及表現評估。

3. 分類資料(續)

其他分類資料

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之重要業務、外部客戶及非流動資產(金融資產除外)主要位於香港(本公司註冊地)及中華人民共和國(「中國」)。來自外部客戶之收入之地區資料乃根據客戶所在地而定，非流動資產(金融資產除外)之地理位置乃根據該等資產之實際位置而定。

	來自外部客戶 之收入		非流動資產 (金融資產除外)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	-	2,045,401	223	276
中國	576,533	734,903	443,883	297,292
新加坡	-	443,796	-	-
	<u>576,533</u>	<u>3,224,100</u>	<u>444,106</u>	<u>297,568</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
客戶A(附註1)	139,469	-
客戶B(附註1)	98,212	19,975
客戶C(附註2)	-	476,858
客戶D(附註2)	-	473,901
	<u>237,681</u>	<u>970,734</u>

附註：

1. 該等客戶乃煤炭貿易業務客戶，而該等客戶貢獻的收入佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度營業總額之低於10%。
2. 該等客戶乃截至二零一四年十二月三十一日止年度之大宗商品貿易業務客戶，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團總營業額中概無來自此客戶的收入。

3. 分類資料(續)

主要產品及服務所得營業額

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入	1,970	1,629
出售物業	101,042	103,186
利息收入	28,703	1,987
融資租賃安排之諮詢服務收入	12,283	–
銷售煤炭	374,345	29,324
大宗商品貿易	–	3,028,869
酒店和海上旅遊服務	58,190	59,105
	576,533	3,224,100

4. 其他收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行存款、短期投資及可供出售金融資產 之利息收入	84,810	163,485
應收委託貸款之利息收入	10,471	24,959
存款及其他應收款之利息收入	–	25,505
出售一間附屬公司之應收代價之利息收入	7,159	1,452
來自一名關連方之利息收入	6,448	4,865
來自一間附屬公司一名非控股股東的利息收入	1,208	1,391
貼現收入(附註(a))	5,315	–
預付款項減值之撥回	16,855	–
其他應付款項之撥回(附註(b))	5,024	–
逾期按金之賠償	–	5,899
賠償收入	6,762	–
委託貸款項下之逾期費用	197	1,431
匯兌收益淨值	27,941	–
其他	763	3,586
	172,953	232,573

4. 其他收入(續)

附註：

- (a) 貼現收入主要包括政府補貼本集團物業發展業務之無條件補助。
- (b) 誠通發展國際貿易有限公司(「誠通國際貿易」)及杭州瑞能金屬材料有限公司(「杭州瑞能」)之出售分別於二零一四年十二月二十二日及二零一四年十二月十九日完成。誠通國際貿易及杭州瑞能由估值日期(即二零一四年五月三十一日)至完成日期止期間(「協議日期後」)的損益將由本集團承擔。截至二零一四年十二月三十一日及董事會批准出具截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表的日期，本集團並未與買方簽訂任何補充協議。於二零一四年十二月三十一日，本集團基於董事的最佳估算，就由本集團承擔的有關協議日期後業績而需向買方支付的應計金額約港幣31,746,000元。

於二零一五年四月三十日，本集團與誠通國際貿易及杭州瑞能之買方訂立補充協議，並確認誠通國際貿易及杭州瑞能協議日期後合計約港幣26,722,000元的損失由本集團承擔。由於補充協議於截至二零一五年十二月三十一日止年度訂立，由本集團承擔的有關協議日期後業績而需向買方回撥之款項(約港幣5,024,000元)計入其他收入。補充協議的詳情載於本公司日期為二零一五年四月三十日的公告。

5. 融資成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
公司債券之利息	43,553	42,985
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	477	8,402
具有追索權之貼現票據之利息	708	106,791
	<u>44,738</u>	<u>158,178</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(4,159)	(2,849)
	<u>40,579</u>	<u>155,329</u>

6. 所得稅開支

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。

根據中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司稅率為25%。本期稅項亦包括土地增值稅(「**土地增值稅**」)。土地增值稅乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
稅項支出包括：		
年內稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	34,775	71,377
中國土地增值稅	2,784	3,215
	<u>37,559</u>	<u>74,592</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	7,972	558
遞延稅項	<u>3,860</u>	<u>5,377</u>
所得稅費用	<u><u>49,391</u></u>	<u><u>80,527</u></u>

7. 年內溢利／(虧損)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
核數師酬金	980	1,300
預付土地租賃付款攤銷	3,256	2,222
物業、廠房及設備之折舊	15,351	17,552
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(118)	(122)
	<u>15,233</u>	<u>17,430</u>
租賃物業之最低租金付款	3,056	4,363
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	6,791	6,946
員工成本(包括董事酬金)	48,977	48,418
員工成本總計	55,768	55,364
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1,674)	(2,039)
	<u>54,094</u>	<u>53,325</u>
確認為開支之存貨成本	451,070	3,227,729
匯兌(收益)／損失淨值	(27,941)	22,317
存貨撥備*	1,511	—
出售物業、廠房及設備之虧損	12,408	429
預付款項之減值	4,960	—
	<u>451,008</u>	<u>3,250,475</u>

* 當年度存貨撥備計入綜合損益表內之「銷售成本」。

8. 股息

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一五年及二零一四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. 每股攤薄盈利／(虧損)

每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔盈利港幣81,830,000元(二零一四年：每股虧損基本乃按年內本公司擁有人應佔虧損港幣51,417,000元)及年內發行在外之普通股加權平均數5,360,538,000股(二零一四年：4,840,735,000股)為計算基準。

於兩個年度期間均無發行在外之潛在攤薄普通股，因此，每股攤薄盈利／虧損與每股基本盈利／虧損相同。

10. 存貨

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
煤炭	19,128	18,329
商品及消費品	3,794	4,862
	<u>22,922</u>	<u>23,191</u>

11. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應收款項(附註(a))	48,979	26,841
大宗商品貿易之應收票據(附註(b))	–	53,037
貿易應收款項及應收票據	<u>48,979</u>	<u>79,878</u>
預付款項及按金	10,017	43,394
其他應收款項	14,496	66,015
出售一間附屬公司之應收代價	–	214,157
貿易及其他應收款項合計	<u>73,492</u>	<u>403,444</u>

11. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自煤炭銷售。本集團給予若干煤炭貿易業務客戶0天至45天之賒賬期(二零一四年：10天至一個月)。

本集團一般根據行業慣例及考慮客戶之信譽及還款記錄給予客戶賒賬期。本集團對未償還應收款項保持嚴格控制。高級管理層定期對逾期款項進行審閱。

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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
三個月內	<u>48,979</u>	<u>26,841</u>

並無被視為個別或共同減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
尚未逾期或減值	48,145	16,235
逾期少於一個月	820	10,565
逾期一至三個月	<u>14</u>	<u>41</u>
	<u>48,979</u>	<u>26,841</u>

於二零一五年十二月三十一日，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834,000元(二零一四年：港幣10,606,000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。

- (b) 應收票據為銀行承兌匯票，即由中國之銀行承兌及擔保付款之定期匯票。於二零一四年十二月三十一日，大宗商品貿易主要以現金或中國之銀行出具之票據結算，該等票據自出具之日起一年內有效。

於二零一四年十二月三十一日，該等銀行承兌匯票乃出具給本集團及自出具日起一年內到期。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。

於二零一四年十二月三十一日，港幣53,037,000元之應收票據已向銀行作出具追索權之貼現。本集團承諾承兌任何已貼現應收票據，因此於銀行獲結付債務前繼續將此等已貼現應收票據計入應收票據項下。已向銀行作出貼現之應收票據所得款項港幣53,037,000元計入銀行借貸，直至有關債務獲結付或本集團彌補銀行所受損失為止。

12. 應收貸款

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團訂立了五份出售及回租協議(二零一四年：三份)，據此，客戶(「承租方」)將其設備及設施出售予本集團，並於協議生效之日起兩年半至三年租賃期中租回該等設備及設施。此外，於出售及回租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1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。在訂立該等出售及回租安排前後，承租方保留設備及設施的控制權，故就會計核算而言並不構成一項租賃，而有關安排已根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」作為一項抵押貸款列賬。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動資產	162,969	85,538
非流動資產	261,493	194,173
	<u>424,462</u>	<u>279,711</u>

於二零一五年十二月三十一日，實際年利率介乎約8.20%至10.87%(二零一四年：11.53%至12.33%)。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，概無應收貸款出現逾期或減值。出售及回租協議項下應收款項以租賃設備及設施作為保障，且本集團獲得承租方的控股股東提供之擔保。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。承租方有義務根據相關協議所載條款結算相關款項。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，應收貸款的公平值與其賬面值相若。

13. 應收委託貸款

於二零一五年十二月三十一日，本集團通過中國持牌銀行與客戶訂立一項(二零一四年：兩項)委託貸款安排。應收委託貸款之詳情載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收委託貸款：		
本金	58,905	107,100
應收利息	235	425
	<u>59,140</u>	<u>107,525</u>
一年內應收款項	<u>59,140</u>	<u>107,525</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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。

本集團之應收委託貸款之實際利率(相當於合約利率)為13%(二零一四年：13%)。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，並無應收委託貸款已逾期或減值。應收委託貸款主要以土地及建築物擔保(二零一四年：以土地及建築物擔保，以及指定借款人或彼等之關聯方提供的個人擔保)。在委託貸款借款人未違約的情況下，本集團不得出售該抵押品或將其轉押。

本集團所有應收委託貸款以相關集團公司之功能貨幣人民幣計值。

14. 可供出售金融資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
以公平值入賬的上市證券：		
—於新加坡及愛爾蘭兩地上市按年8.125% 的付息票據	231,636	—
以成本入賬的非上市證券：		
—介乎按年8.3%至9.6%的付息投資	178,500	—
	<u>410,136</u>	<u>—</u>
可供出售金融資產以下列貨幣計值：		
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
美元	231,636	—
人民幣	178,500	—
	<u>410,136</u>	<u>—</u>

可供出售金融資產中港幣267,336,000元的期限為2年至3年，及港幣142,800,000元的期限為152天至1年。

港幣178,500,000元之非上市投資在活躍市場並無報價，其公平價值未能確實釐定。於報告期末，該等可供出售金融資產按成本減已確認減值虧損(如有)釐定。

於二零一五年十二月三十一日止，並無可供出售金融資產逾期或減值。

15. 短期投資

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團透過中國若干大型銀行購入短期投資。

於二零一五年十二月三十一日，短期投資的期限為一個月(二零一四年：60天至1年)。該等短期投資的估計年收益率為每年3.6%(二零一四年：介乎每年4.5%至5.5%)。應計及未付利息將於從銀行贖回投資時收取。本公司董事認為，於報告期末短期投資的賬面值與其公平值相若。

於二零一四年十二月三十一日，港幣428,400,000元及港幣15,120,000元短期投資分別作為本集團取得應付票據及短期銀行貸款的抵押。

16. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應付款項(附註(a))	13,669	17,398
其他應付款項及應計款項(附註(c))	49,450	99,704
購買大宗商品的應付票據(附註(b))	–	2,603,097
應計工程費用	44,214	78,010
	<u>107,333</u>	<u>2,798,209</u>

附註：

(a) 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	9,232	14,337
超過一年但少於兩年	4,088	3,061
超過兩年但少於三年	349	–
	<u>13,669</u>	<u>17,398</u>

(b) 於二零一四年十二月三十一日，港幣2,603,097,000元的應付票據分別由港幣1,772,982,000元、港幣183,960,000元及港幣428,400,000元的銀行存款、結構性銀行存款及短期投資作為抵押。

於二零一四年十二月三十一日，最終控股公司中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)就授予本集團附屬公司之有關應付票據的銀行融資向銀行提供了港幣441,000,000元的公司擔保。於二零一四年十二月三十一日，用於應付票據的公司擔保金額為港幣156,183,000元。公司擔保已於截至二零一五年十二月三十一日期間獲解除。

(c) 於二零一五年十二月三十一日，已計入其他應付款項及應計費用的應付誠通控股全資附屬公司中國寰島(集團)公司(「寰島集團」)的款項為港幣3,371,000元(二零一四年：無)。餘額為無抵押、免息及按要求償還。

17. 公司債券

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
公司債券	694,757	721,610

公司債券為本公司於二零一四年五月九日發行的定息債券(「債券」)，本金金額為人民幣600,000,000元，固定年利率為4.0%。

債券將於二零一七年五月九日到期，並由中國農業銀行股份有限公司北京分行發出以人民幣計值的不可撤回備用信用證作擔保。倘發生足以影響香港或中國稅項的若干變動，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)債券，贖回價為本金額連同應計利息。於發生控制權變更事項後，債券持有人將有權隨時選擇要求本公司於控制權變更日期，按本金額連同應計利息的價格，贖回該持有人的全部(而非部分)債券。除非之前已經贖回或購回或註銷，否則債券將會在到期日按本金額贖回。

發行債券之所得款項淨額已扣減交易成本約人民幣34,248,000元。債券的實際利率約為每年6.11%。

18. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
已發行及已繳足：				
於一月一日	4,840,735	1,224,214	4,840,735	484,074
期內認購股份數目 (附註(a))	968,000	977,680	-	-
股份發行費用 於二零一四年 三月三日根據 過渡至股份 無面值制度 由股份溢價及 資本贖回儲備 轉出(附註(b))	-	(16,018)	-	-
於十二月三十一日	5,808,735	2,185,876	4,840,735	1,224,214

18. 股本(續)

附註：

- (a) 二零一五年六月十三日，(1)本公司、本公司之直接控股公司及配售代理訂立配售協議，據此，本公司之直接控股公司委任配售代理促使承配人以配售價每股配售股份港幣1.01元認購最多968,000,000股現有股份；及(2)本公司及本公司之直接控股公司訂立認購協議，據此，本公司之直接控股公司有條件同意以認購價每股認購股份港幣1.01元認購最多968,000,000股新股。配售股份於二零一五年六月十七日完成，而認購股份於二零一五年六月十九日完成。合共968,000,000股現有股份以配售價每股港幣1.01元獲配售，而合共968,000,000股新股以每股認購股份港幣1.01元獲本公司之直接控股公司認購。本公司已收取港幣961,662,000元的現金所得款項淨額。
- (b) 香港法例第622章的新公司條例於二零一四年三月三日生效。香港法例第622章的新公司條例就香港公司的股本取消法定股本、面值、股份溢價及資本贖回儲備之概念。因此，本公司的股份溢價及資本贖回儲備轉出至股本。

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，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。

19. 收購附屬公司

(i) 收購海南寰島國際旅行社有限公司(「寰島國旅」)

二零一五年一月二十二日，本集團與誠通控股的間接全資附屬公司海南寰島泰得酒店物業管理有限公司訂立收購協議，以收購寰島國旅的全部股權。收購於二零一五年七月八日完成，而根據收購協議，購買代價為人民幣7,425,100元(約相當於港幣9,207,000元)。於收購後，本集團擁有寰島國旅的全部股權，寰島國旅則成為本公司的全資附屬公司。收購寰島國旅的目的是拓展本集團的業務至旅遊業務及代理服務。

根據補充協議，從評估日期起(即二零一四年七月三十一日)至完成日期(「後協議日期」)期間，寰島國旅人民幣188,186元(相當於港幣233,000元)的虧損將由賣方承擔。該款項由賣方於二零一五年十二月三十一日結清。該款項將被視為對購買代價的調整。

19. 收購附屬公司(續)

(i) 收購海南寰島國際旅行社有限公司(「寰島國旅」)(續)

於收購日期，寰島國旅可識別資產及負債的公平值如下：

	公平值 港幣千元
已收購淨資產：	
其他應收款項	7
短期投資	9,920
銀行結存及現金	12,918
貿易及其他應收款項	<u>(13,871)</u>
已收購淨資產	<u>8,974</u>
	港幣千元
因收購引起的現金流入淨額：	
已支付的現金代價	(9,207)
已收購的銀行結存及現金	<u>12,918</u>
因收購附屬公司的現金流入淨額	<u>3,711</u>
	港幣千元
根據收購協議的購買代價	9,207
從賣方就協議日期後由賣方承擔結果而收取的金額	(233)
已收取淨資產的公平值	<u>(8,974)</u>
	<u>-</u>

19. 收購附屬公司(續)

(i) 收購海南寰島國際旅行社有限公司(「寰島國旅」)(續)

其他應收款項的公平值為港幣7,000元。該等應收款項總額為港幣7,000元。該等應收款項概無出現減值，預計可收回總合同金額。

港幣45,000元的收購交易成本已在截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合損益表內的損益中確認，並計入行政費用。

倘收購在二零一五年一月一日發生，則本集團截至二零一五年十二月三十一日除稅後的營業額及盈利將分別為港幣576,533,000元及港幣76,699,000元。該備考資料僅供說明之用，未必能作為倘收購於二零一五年一月一日完成，本集團將達致的營業額及財務狀況的指標，亦不擬用作推測未來業績。

自收購日期起，寰島國旅已向本集團貢獻的營業額及除稅後溢利分別為港幣12,000元及港幣560,000元。

(ii) 收購海口翠島溫泉度假酒店有限公司(「翠島溫泉酒店」)

於二零一五年六月十六日，本集團與誠通控股之全資附屬公司寰島集團訂立收購協議，以收購(a)翠島溫泉酒店的全部股權及(b)翠島溫泉酒店對賣方所欠的債務。收購於二零一五年九月十六日完成，而根據收購協議，購買代價為人民幣138,500,000元(約相當於港幣171,740,000元)。於收購後，本集團擁有翠島溫泉酒店的全部股權，翠島溫泉酒店則成為本公司全資附屬公司。收購翠島溫泉酒店的目的是拓展本集團業務至老人醫療業務，將可能為本集團於中國旅遊業務帶來協同效應。

根據補充協議，從評估日期起(即二零一三年十一月三十日)至完成日期(「後協議日期」)期間，翠島溫泉酒店人民幣4,402,412元(相當於港幣約5,459,000元)的虧損由寰島集團承擔。該款項由寰島集團於二零一五年十二月三十一日結清。該款項將被視為對購買代價的調整。

19. 收購附屬公司(續)

(ii) 收購海口翠島溫泉度假酒店有限公司(「翠島溫泉酒店」)(續)

於收購日期，翠島溫泉酒店之可識別資產及負債公平值如下：

	公平值 港幣千元
購入淨資產：	
物業、廠房及設備	28,297
預付土地租賃付款	171,244
其他應收款項	127
銀行結存及現金	60
貿易及其他應收款項	(6,258)
翠島溫泉酒店對賣方所欠的債務	(21,444)
遞延稅項負債	(22,133)
	<u>149,893</u>
購入淨資產：	<u>149,893</u>
	港幣千元
因收購引起的現金淨流出：	
已付現金代價	(171,740)
購入銀行結存及現金	60
	<u>(171,680)</u>
購入附屬公司的現金淨流出	<u>(171,680)</u>
	港幣千元
根據收購協議的購買代價	171,740
翠島溫泉酒店對賣方所欠的債務	(21,444)
從賣方收取賣方承擔與協議日期業績後相關之款項	(5,459)
收購淨資產之公平值	<u>(149,893)</u>
可識別淨資產之公平淨值超逾收購一間附屬公司 總成本公平值之利息差額	<u>5,056</u>

19. 收購附屬公司(續)

(ii) 收購海口翠島溫泉度假酒店有限公司(「翠島溫泉酒店」)(續)

其他應收款項之公平值為港幣127,000元。該應收款項總額為港幣127,000元。該等應收款項並無出現減值，並且預計可收齊全部合同款項。

港幣128,000元的收購交易成本於損益中確認，並計入截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合損益表之行政費用內。

若收購已於二零一五年一月一日發生，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度稅後營業額及利潤則分別為港幣576,533,000元及港幣72,229,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定反映假設收購已於二零一五年一月一日完成之情況下本集團實際達到之營業額及財務狀況，亦不擬作為未來業績之預測。

自收購日期起，翠島溫泉酒店向本集團並無貢獻營業額，及稅後虧損港幣2,006,000元。

20. 或有負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣157,478,000元(於二零一四年：港幣138,365,000元)，擔保是因銀行向若干物業單位買家授予按揭貸款而提供。

根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。董事認為，提供上述財務擔保產生的財務影響微不足道，故並未在財務報表中確認。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司董事也不知悉有任何尚未了結或將針對本集團而提出的重大訴訟或索償。

21. 承擔

資本承擔

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已訂約但未撥備 購買物業、廠房及設備	<u>5,912</u>	<u>18,446</u>

22. 年度報告日後事項

- (i) 於二零一六年二月四日，海南寰島酒店旅遊投資有限公司(「寰島酒店投資」)及誠通發展貿易有限公司(均為本公司的全資附屬公司)同意分別於由中信信託有限責任公司所持的信託計劃投資人民幣7,500萬元(相當於約港幣8,925萬元)及人民幣8,000萬元(相當於約港幣9,520萬元)。根據上市規則第14章，該項於信託計劃所作的投資構成本公司的一項須予披露交易。有關投資信託計劃的資料載於本公司二零一六年二月四日的公告。
- (ii) 於二零一六年二月五日，寰島酒店投資與寰島集團簽署貸款延期協議，將由寰島酒店投資向寰島集團撥出本金為人民幣30,000,000元的貸款的期限延期一年至二零一七年二月八日。貸款延期構成上市規則項下本公司的一項關連交易。有關貸款延期協議安排載於本公司二零一六年二月五日的公告。

管理層討論與分析

一. 業績及股息

自二零一五年二月份起，本集團暫停進行大宗商品貿易業務，目前持有之資產分為四項核心業務：酒店和海上旅遊服務、物業發展與物業投資、融資租賃及煤炭貿易，集中在中國境內。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額約為港幣5億7,653萬元(二零一四年：約為港幣32億2,410萬元)，較二零一四年之營業額大幅減少約82%，營業額減少乃主要由於本集團於二零一五年二月起，因中國對大宗商品需求仍未改善，暫停進行大宗商品貿易業務，導致二零一五年全年之營業額較去年大幅下跌，這雖然令本集團收入減少，但消除了本集團因經營大宗商品貿易帶來重大的經營風險，優化了本集團業務結構。

於二零一五年年內，本集團之稅前溢利約為港幣1億2,632萬元，而二零一四年之稅前虧損約為港幣1,573萬元，本集團之稅後溢利約為港幣7,693萬元，而二零一四年之稅後虧損約為港幣9,626萬元，年內錄得溢利之主要原因為：(i) 年內重新開展之融資租賃業務的收入增加約為港幣3,900萬元；(ii) 年初暫停大宗商品貿易業務，導致相關營運開支及融資成本分別大幅減少約為港幣3,834萬元及約為港幣1億608萬元；(iii) 年內本公司的人民幣負債貶值帶來匯兌收益約為港幣4,227萬元；及(iv) 年內收回一筆約為港幣1,686萬元已於以前年度作減值之預付貨款。

董事會不建議就截至二零一五年度宣派末期股息(二零一四年：無)。

二. 業務回顧

分類收益及業績

於二零一五年年內，本集團主要從事酒店和海上旅遊服務、物業發展與物業投資、融資租賃及煤炭貿易業務。

(1) 酒店和海上旅遊服務

本集團於中國海南省三亞市吉陽鎮亞龍灣旅遊開發區主要從事海上旅遊、酒店經營及旅行社業務，當前海上旅遊板塊新項目正在建設期，尚未產生收益，而現有成熟業務面臨激烈競爭，本集團通過各種途徑增收節支，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，海上旅遊業務錄得營業額約為港幣4,842萬元(二零一四年：約為港幣4,671萬元)、毛利率約67%(二零一四年：約67%)及稅前經營溢利約港幣1,713萬元(二零一四年：約為港幣1,792萬元)，較二零一四年之營業額增加約4%、毛利率不變及稅前經營溢利下跌約4.4%，雖然經營設備海上平台被颱風吹毀引致損失約為港幣568萬元，但海上旅遊業務仍實現稅前溢利約為港幣1,145萬元(二零一四年：約為港幣1,792萬元)。酒店業務在產品升級換擋期，雖然二零一五年平均入住率約45%(二零一四年：約42%)，較二零一四年增加約3%，但因酒店二零一五年平均房價下跌及年內暫停酒店西餐廳餐飲業務，導致酒店業務之營業額由二零一四年約為港幣1,240萬元，下降約21%至二零一五年約為港幣976萬元，雖然本集團積極控制成本，做好現有業務的增收節支，提高酒店業務的毛利率至86%(二零一四年：約79%)，較去年增加約7%，但因營業額減少，酒店業務於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得稅前虧損約為港幣456萬元(二零一四年：稅前虧損約為港幣435萬元)，較二零一四年增加約5%。旅行社業務定位於旅遊電商，於年末剛剛完成電商平台的建設，故僅錄得營業額約港幣1.2萬元，毛利約港幣4,000元，稅前經營虧損約港幣26.4萬元。上述三項業務共為本集團帶來綜合營業額約為港幣5,819萬元(二零一四年：約為港幣5,911萬元)及綜合稅前溢利約為港幣666萬元(二零一四年：約為港幣1,357萬元)。

(2) 物業發展與物業投資

物業發展

隨著國家限購政策的全面取消，以及央行多次降準降息，房地產市場有回暖的趨勢，一線二線城市房價有不同程度的回升，但三四線城市起色不大，還處於以價換量、努力去庫存的狀態。

於二零一五年年內，來自物業發展分類之營業額約為港幣1億104萬元(二零一四年：約為港幣1億319萬元)及稅前溢利約為港幣2,238萬元(二零一四年：約為港幣1,928萬元)，較二零一四年度之營業額及稅前溢利分別減少約2%及增加約16%。本集團物業銷售收入乃來自中國山東省濰坊之誠通香榭里項目詳情如下：

(i) 山東省諸城市－誠通香榭里

本集團全資持有誠通香榭里項目，項目位於中國山東省諸城市密州西路1號東段北側之一幅土地(地段編號為第01213003號)之一部份，總地盤面積約為146,006平方米，項目分三期發展。項目所在地是典型的四線城市，房地產市場處於供應量大，需求量飽和的狀態。於二零一五年年內，項目第一、二期售出並交房之住宅、商業及地下附房面積分別約17,061平方米、384平方米及401平方米(二零一四年：分別約17,414平方米、326平方米及318平方米)，另售出並交付使用之地下及地上車庫同為4個(二零一四年：地下車庫12個及地上車位9個)，項目住宅及商業平均銷售單價分別約為每平方米港幣5,585元(二零一四年：約為港幣5,838元)及港幣9,365元(二零一四年：約為港幣9,497元)，較二零一四年住宅及商業平均銷售單價分別減少4%及1%，項目於二零一五年共銷售房屋133套，合共錄得物業銷售收入約為港幣1億104萬元(二零一四年：約為港幣1億140萬元)及稅前溢利約為港幣2,448萬元(二零一四年：約為港幣2,057萬元)。

於二零一五年十二月三十一日，誠通香榭里項目第一、二期未售出或售出未交房之住宅面積約37,458平方米(於二零一四年十二月三十一日：約45,710平方米)及商業面積約1,652平方米(於二零一四年十二月三十一日：約2,036平方米)(不包括已出租約4,849平方米(於二零一四年十二月三十一日：約4,849平方米)之面積)。

誠通香榭里項目三期土建工程已開始動工，預期將於二零一六年至二零二零年期間竣工交房。

(ii) 江蘇省大豐市－誠通國際城

本集團持有位於中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區口岸服務區2號地塊北側之「誠通國際城」66.67%股權，總地盤面積約為118,974平方米，首開區分兩標段開發。於二零一五年年內，由於該項目沒有實現任何銷售收入(二零一四年：約為港幣179萬元)，因此錄得稅前虧損約為港幣210萬元(二零一四年：稅前虧損約為港幣93萬元)，較二零一四年稅前虧損增加約為港幣117萬元。

於二零一五年十二月三十一日，「誠通國際城」首開區第一標段項目未售出或售出未交房之酒店式公寓、商鋪(連配套)及辦公樓之可銷售面積分別約344平方米、6,364平方米及3,176平方米，第二標段項目未售出或售出未交房之住宅之可銷售面積約12,648平方米，與於二零一四年十二月三十一日未售出或售出未交房之酒店式公寓、商鋪(連配套)及辦公樓之可銷售面積沒有變動。

物業投資

本集團物業租金收入乃來自山東省諸城市的誠通香榭里項目如下：

山東省諸城市－誠通香榭里

於二零一五年十二月三十一日，誠通香榭里項目一期可出租商業面積約4,849平方米，與二零一四年出租商業面積相同。於二零一五年年內，出租誠通香榭里項目物業收入約為港幣197萬元(二零一四年：約為港幣163萬元)，較二零一四年增加約21%，租金收入增加主要由於二零一五年年內每平方租金收入較二零一四年增加。

土地資源開發

本集團仍擇機退出盈利能力較弱的部份三、四線城市之物業發展業務，於二零一五年年內本集團積極計劃出售下列土地資源：

江蘇省大豐市土地

本公司持有66.67%股權之非全資附屬公司誠通大豐海港開發有限公司，持有一塊位於中國江蘇省大豐市疏港公路南側的工業用地，及三塊位於江蘇省大豐市海洋經濟開發區口岸服務區一標至三標段地塊的商住用地。於二零一四年七月三日，本集團與大豐市土地儲備中心及江蘇大豐港經濟開發區管理委員會(「大豐港委員會」)訂立兩份收回協議，並與大豐港委員會及江蘇大豐海港控股集團有限公司訂立兩份補償協議，內容有關以人民幣2億1,992萬元(相等於約港幣2億7,710萬元)的補償總額收回兩塊位於江蘇省大豐的土地，收回土地詳情載於本公司日期為二零一四年七月三日的公告。然而，截至二零一五年十二月三十一日及本公告日期止，尚未最終確定補償金額，亦未完成土地收回。

(3) 融資租賃

二零一五年央行連續五次下調人民幣貸款基準利率，導致包括融資租賃公司在內的金融企業整體收益率普遍降低，同業競爭加劇。本集團加大了市場開發力度，積極探索各種業務創新，一是在城市基礎設施和節能環保領域，大力拓展以水務管網資產為核心標的物的融資租賃業務，最終在二零一五年度完成兩個此類項目的投放；二是探索開展融資租賃諮詢業務和投資銀行業務，以挖掘新的盈利增長點，利用自身在行業中的各種資源和能力，最終在二零一五年年內為兩名客戶提供融資租賃諮詢服務，取得了顯著的成果。

於二零一五年年內，本集團之融資租賃業務收入及稅前溢利分別約為港幣4,099萬元(二零一四年：約為港幣199萬元)及港幣3,648萬元(二零一四年：約為港幣211萬元)，較二零一四年之收入及稅前溢利分別大幅增加約為港幣3,900萬元及港幣3,437萬元，主要原因為(i)二零一五年度完成了兩項融資租賃交易，總融資金額約為港幣2億3,800萬元，於整個融資租賃交易期間的手續費及利息合共約港幣3,341萬元，其中約港幣399萬元於二零一五年內計入損益內，及(ii)年內完成兩項提

供融資諮詢服務交易，增加二零一五年內一次性服務收入約為港幣1,228萬元。

(4) 煤炭貿易

本集團於二零一四年底將原有的煤炭貿易業務由江蘇大豐港遷往廣東珠海高欄港，二零一五年本集團通過多種方式，大力開拓上下游資源，取得了顯著的成效，全年共計開發27家業務單位，涵蓋有發電、造紙、化工、印染、水泥、鋼鐵等，其中上游12家(國有企業佔有90%)及下游15家(國有企業佔有80%)，在區域市場有了一定的知名度。但由於煤炭市場整體持續低迷，業務盈利能力有限，經營風險加大，本集團審時度勢，保持穩健經營，積極採取上游資源與場地資源相結合的模式，利用神華碼頭及神華銷售的各項優惠政策，採取選對象、不冒進、貼市場、庫存優的經營策略。

於二零一五年年內，煤炭加工及銷售錄得70宗交易，銷售量約為82萬噸，銷售單價約為每噸港幣456元，營業額及毛利分別約為港幣3億7,435萬元(二零一四年：約為港幣2,932萬元)及港幣480萬元(二零一四年：約為港幣39萬元)，稅前經營溢利約為港幣140萬元，但由於二零一五年內就購買煤炭預付款減值撥備約港幣496萬元，故煤炭貿易業務錄得稅前虧損約為港幣356萬元(二零一四年：稅前虧損約為港幣152萬元)。

大宗商品貿易

年內，大宗商品貿易業務已非本集團核心業務，大宗商品貿易業務之綜合利息收入約為港幣6,270萬元，扣除融資成本約為港幣119萬元後，綜合淨利息收入約為港幣6,151萬元，較去年增加約港幣2,554萬元，其他收入包括預付款項減值之回撥約為港幣1,686萬元及匯兌收益淨值約為港幣1,318萬元，導致年內稅前溢利約為港幣6,655萬元，而去年稅前虧損約為港幣1億2,198萬元。

其他收入

二零一五年度之其他收入約為港幣1億7,295萬元(二零一四年：約為港幣2億3,257萬元)，較二零一四年減少約為港幣5,962萬元，下跌約26%。二零一五年年內之其他收入主要包括銀行存款、短期投資及可供出售金融資產利息收入約為港幣8,481萬元(二零一四年：約為港幣1億6,349萬元)、匯兌淨收益約為港幣2,794萬元(二零一四年：無)、收回一筆已於以前年度作減值的預付貨款約為港幣1,686萬元(二零一四年：無)、應收委託貸款之利息收入約為港幣1,047萬元(二零一四年：約為港幣2,496萬元)及固定資產損失的保險賠償收入約為港幣676萬元(二零一四年：無)。

銷售及行政費用

二零一五年度之銷售費用約為港幣1,522萬元(二零一四年：約為港幣1,777萬元)，較二零一四年減少約為港幣255萬元，主要由於本集團的酒店業務暫停西餐廳餐飲業務，減少相關銷售營運及折舊費用約為港幣195萬元，及物業發展業務取消從事代理銷售服務，減少有關佣金支出約為港幣80萬元。

於二零一五年年內，行政費用約為港幣1億748萬元(二零一四年：約為港幣1億2,755萬元)，較二零一四年減少約為港幣2,007萬元，減少主要由二零一五年度匯兌收益淨額所致。二零一四年人民幣兌美元及港幣錄得貶值，導致以美元作為大宗商品貿易融資的貸款產生匯兌虧損約港幣2,232萬元，而年內因以美元作大宗商品貿易融資的貸款大幅減少，及人民幣貶值導致人民幣負債產生匯兌收益約為港幣4,227萬元。此外，年初暫停大宗商品貿易業務，減少相關營運費用。

融資成本

於二零一五年年內，本集團產生融資成本約為港幣4,058萬元(二零一四年：約為港幣1億5,533萬元)，較二零一四年大幅減少約為港幣1億1,475萬元，下跌約74%。融資成本主要包括具有追索權之貼現票據之利息約為港幣71萬元(二零一四年：約為港幣1億679萬元)、銀行及其他借款利息約為港幣48萬元(二零一四年：約為港幣840萬元)，及本公司發行人民幣債券之利息支出及攤銷費用約為港幣4,355萬元(二零一四年：約為港幣4,299萬元)，與二零一四年比較分別減少約99%、94%及增加1%。融資成本大幅減少主要由於年內本集團暫停進行大宗商品貿易融資業務，導致相關融資貸款交易產生的融資成本減少所致。

三. 前景展望

回顧二零一五年世界經濟增速放緩，全球復蘇之路崎嶇艱辛，中國GDP增速創出一九九零年以來的新低。預計二零一六年全球經濟增長形勢依然不容樂觀，新常態下，中國經濟將面臨著更加錯綜複雜的內外部環境。二零一六年是全面建成小康社會決勝階段的開局之年，舊的增長引擎萎縮乏力，新的增長動力正在形成，結構性改革將成為主題，長期來看中國經濟將繼續「穩中向好」。

面對新的挑戰與機遇，本集團將密切關注國內外經濟形勢變化，繼續在內部結構調整和業務優化方面下大功夫，從本集團發展戰略上，正逐步從傳統產業向旅遊、融資租賃、健康養老及資本運營等現代服務業的方向轉型，業務轉型漸見成效，於二零一五年年內，本集團之綜合稅前溢利約為港幣1億2,632萬元，而二零一四年之綜合稅前虧損約為港幣1,573萬元，業績由虧轉盈。

在酒店和海上旅遊服務方面，二零一五年全國旅遊業繼續實現穩步增長，全年共接待國內外旅遊人數超過41億人次，旅遊業總收入突破人民幣4萬億元，比二零一四年分別增長10%和12%，旅遊消費作為國家重點培育的消費領域之一，正成為拉動中國經濟增長的新引擎。本集團旅遊板塊發展的整體策略是立足海南，以「美麗海南」為引領，拓寬海上旅遊資源，本集團將堅定不移地獲取優質的海洋旅遊資源，形成以資源為依託的海上旅遊主業，本集團將構建產業鏈，打造海陸互動營運模式。我們二零一六年重點工作是圍繞上述策略，一方面通過寰島蛟龍載人觀光潛水器的運營豐富海上遊樂項目的種類，以增大高端遊樂項目的比重，及進一步提升海上項目的盈利能力；另一方面積極做好酒店升級改造的論證工作。

在融資租賃方面，二零一五年中國融資租賃行業繼續快速發展，合同餘額超過人民幣4萬億元，同比增幅達38.8%。本集團的融資租賃業務自二零一四年重啟以來，業務發展迅速，專業團隊和內控建設成績顯著，目前主要針對政府基礎設施、高端裝備製造、節能環保等業務領域重點研究及業務探索，論證和實施了多個專案。未來本集團將繼續加大對融資租賃業務領域的投入力度，增強業務開發能力，把握市場機遇實現快速擴張，並逐步以租賃業務為基礎探索向資本運營及資產管理等業務領域拓展。

在健康養老服務方面，截至二零一四年底，中國65歲以上老年人口數達1.38億人，佔比首次突破10%，二零一五年至二零二零年將是中國人口老齡化高速增長期，人口老齡化既是挑戰，也是機遇，隨著經濟的發展，老年消費者收入的提高，未來具有高消費能力的老年群體將會凸現，健康養老服務行業市場發展潛力巨大。目前本集團正在探索進入健康養老服務行業，二零一六年的重點工作是一方面加快翠島溫泉酒店改造專案，正式啟動養老試點項目的打造；另一方面積極從市場上尋找合適標的，佔領市場先機，並擇機通過外延式併購方式實現養老產業板塊。

二零一五年通過股份配售融資進一步增加了本集團的現金儲備，為轉型打下堅實基礎。未來本集團將密切關注上述行業積極把握市場化機遇，同時會結合控股股東的資源優勢，不斷探索新的利潤增長點，為全體股東創造更大的價值。本公司董事會對本集團之未來發展充滿信心。

四. 資產結構、資本流動性及財政資源

於二零一五年十二月三十一日，歸屬於本公司的權益約為港幣27億6,087萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣18億5,710萬元)，較二零一四年增加約為港幣9億377萬元，主要因二零一五年六月份本公司完成配售股份，配售所得款項淨額約為港幣9億6,200萬元及二零一五年年內錄得本公司股東應佔年內溢利約為港幣8,183萬元，惟二零一五年年內人民幣貶值，本集團錄得匯兌儲備減值約為港幣1億3,623萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有總資產約為港幣38億3,706萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣57億3,987萬元)，較二零一四年減少約為港幣19億281萬元，減少主要因二零一五年年內本集團以現金償還大宗商品貿易的應付票據，導致現金及銀行結餘減少約為港幣15億9,231萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團流動資產總值約為港幣30億9,212萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣52億1,894萬元)，佔總資產約81%，較去年流動資產總值減少約為港幣21億2,682萬元，反映本集團資金流動性強。於二零一五年十二月三十一日，非流動資產總值約為港幣7億4,494萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣5億2,092萬元)，佔總資產約19%，較二零一四年非流動資產總值增加約為港幣2億2,402萬元，增加主要因本集團二零一五年年內完成收購翠島溫泉酒店，增加固定資產約為港幣1億7,203萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的負債總額約為港幣9億3,281萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣37億2,592萬元)，較去年減少約為港幣27億9,311萬元，減少主要因年內本集團以現金全數償還大宗商品貿易的應付票據，導致應付票據大幅減少約為港幣26億310萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團的非流動負債總值約為港幣7億6,937萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣7億7,419萬元)，佔總負債約82%，較二零一四年減少約為港幣482萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動負債總值約為港幣1億6,345萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣29億5,172萬元)，佔總負債約18%，並較二零一四年的流動負債總值減少約為港幣27億8,827萬元，減少主要因年內本集團全數償還大宗商品貿易的應付票據，反映本集團負債水準低，財務狀況穩健。

本集團於二零一五年十二月三十一日主要以人民幣、港元及美元計值之現金及銀行結存(包括已抵押銀行存款、結構性銀行存款、其他金融機構存款、銀行結存及現金)約為港幣15億7,340萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣31億6,570萬元)，較二零一四年減少約為港幣15億9,231萬元。

本公司抓住二零一五年上半年股票市場漲幅較大的有利時機，根據本公司股東大會一般授權於二零一五年六月十七日以每股配售股份港幣1.01元的配售價格完成先舊後新配售合共9億6,800萬股股份給不少於六名投資者，認購股份數目佔本公司根據先舊後新配售事項經發行認購股份擴大後已發行股本約16.66%，先舊後新配售所得款項淨額約港幣9億6,200萬元，已用作一般營運資金，此次配售成功引入多家機構投資者成為本公司股東，有助於擴大股東範圍及增強公司的資本基礎。

五. 負債與權益比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團付息之銀行貸款、公司債券及其他貸款，分別為港幣零元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣6,816萬元)、港幣6億9,476萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣7億2,161萬元)及港幣60萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣60萬元)，較去年付息之銀行貸款減少約100%，公司債券減少約4%及其他貸款不變。而於二零一五年十二月三十一日之總借款約為港幣6億9,536萬元(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣7億9,037萬元)，較去年之總借款減少約為港幣9,501萬元。公司債券均以人民幣計值，固定年利率為4%；而其他貸款則以港元計值及不計息。負債權益比率(其計算方式為付息之銀行貸款及公司債券除以總權益)由於二零一四年十二月三十一日之約39%，減少至於二零一五年十二月三十一日之約24%，負債權益比率得到了較大的改善，主要由於本集團於二零一五年年內暫停進行大宗商品貿易，減少相關融資貸款所導致。

六. 外匯波動風險

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度主要以人民幣進行業務，而本集團的大部分資產及負債以港元及人民幣計值。由於人民幣並非可自由兌換貨幣，因此港元兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響，於二零一五年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約為人民幣13億722萬元，遵照香港會計準則，乃按於報告期間結算日之適用匯率換算，由於年內人民幣貶值，人民幣資產淨值產生之匯兌損失約為港幣1億4,480萬元已於其他全面收益確認，並於外匯儲備減少約為港幣1億3,623萬元，減少本集團資產淨值。儘管外匯並無使本集團面對重大風險且我們現時並無就該等外匯風險採取任何對沖措施，本集團將會繼續採取積極措施密切監控有關貨幣變動產生的風險。

七. 理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，交易以港幣、人民幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但本集團對管理外匯風險保持審慎態度，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。於利率或匯率不明或變化大時或在適當時候，本集團會於管理中利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷利率及匯率波動之風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團公司債券以固定息率為基礎，並沒有以浮息為基礎的借款。

八. 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，應付票據為港幣零元及沒有資產作為抵押(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣26億310萬元應付票據，由分別約為港幣17億7,298萬元、港幣1億8,396萬元及港幣4億2,840萬元的銀行存款、結構性銀行存款及短期投資作為抵押)。

於二零一五年十二月三十一日，短期銀行貸款為港幣零元，沒有資產作為抵押(於二零一四年十二月三十一日：約為港幣1,512萬元短期銀行貸款，由短期投資約為港幣1,512萬元作為抵押)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以約為港幣174萬元的已抵押銀行存款作為授予按揭人之銀行融資的抵押(於二零一四年十二月三十一日：作為應付票據的抵押的金額約為港幣17億7,298萬元，及作為授予按揭人之銀行融資的抵押的金額約為港幣183萬元)。

九. 承擔及或有負債

請參閱本公告內財務報表附註20及21。

人力資源及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共僱用316名僱員(於二零一四年十二月三十一日：314名)，其中13名(於二零一四年十二月三十一日：12名)受僱於香港，303名(於二零一四年十二月三十一日：302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。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。本公司亦已採納一項股份獎勵計劃，據此，經董事會批准，可向經甄選僱員授出本公司股份，作為認同彼等的貢獻並予以獎勵之措施，以留聘彼等為本集團之持續經營及發展以及吸引合適人才為本集團之成長及進一步發展效力。

報告日後事項

請參閱本公告內財務報表附註22。

末期股息

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一四年：無)。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零一五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、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款之嚴格程度概不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定之標準。經向董事作出具體查詢，本公司已接獲全體董事的確認，即於截至二零一五年十二月三十一日止年度，彼等均符合行為守則及標準守則規定之標準。

獨立非執行董事

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵從上市規則第3.10及3.10A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，請參閱本公司即將發佈的截至二零一五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，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

審核委員會

於二零一五年十二月三十一日，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，即李萬全先生(審核委員會主席)、常清教授及何佳教授。審核委員會的主要職責包括審閱本公司的財政匯報程序、內部控制及本集團業績。審核委員會已審閱本公司截至二零一五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

董事會已遵照企業管治守則之規定成立薪酬委員會，於二零一五年十二月三十一日，該委員會由兩名獨立非執行董事，即何佳教授(薪酬委員會主席)、李萬全先生及執行董事王洪信先生組成。薪酬委員會的一般職責包括檢討薪酬政策及結構，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**」)，該委員會由兩名獨立非執行董事常清教授(提名委員會主席)、李萬全先生及執行董事兼董事會主席袁紹理先生組成。提名委員會負責就董事的委任及董事會的換屆計劃提名人選，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司就本公告之工作範圍

截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團業績公告之數字已獲本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認同。香港立信德豪會計師事務所有限公司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，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何保證。

登載末期業績公告及年度報告

本公告登載在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/chengtong。本公司截至二零一五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，二零一六年三月四日

於本公告日期，執行董事為袁紹理先生、王洪信先生、王天霖先生和張斌先生；獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生和何佳教授。