

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)

二零一零年度末期業績公佈

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	3	89,996	5,536
銷售成本		<u>(78,672)</u>	<u>(14,033)</u>
毛利(毛虧)		11,324	(8,497)
其他收入	4	8,914	2,994
銷售費用		(2,154)	(47)
行政費用		(41,636)	(28,799)
商譽減值		(209)	—
投資物業之公平值變動收益(損失)		2,760	(11,400)
持作買賣證券之公平值變動收益		2,099	7,861
出售附屬公司之收益		99,817	4,308
出售聯營公司之收益		—	103,751

綜合損益表 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
申索撥備撥回淨額(申索撥備淨額)	12	18,076	(19,162)
融資成本	5	(29)	(1,611)
應佔一間聯營公司業績		—	6,102
除稅前溢利		98,962	55,500
稅項(支出)抵免	6	(12,690)	4,156
年內溢利	7	86,272	59,656
應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		87,890	61,982
非控股權益		(1,618)	(2,326)
		86,272	59,656
每股盈利	9		
— 基本		港幣2.11仙	港幣2.14仙
— 攤薄		不適用	港幣2.14仙

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利	7	86,272	59,656
其他全面收入			
年內產生的匯兌差額		47,133	1,455
年內全面收入及開支總額		133,405	61,111
應佔全面收入及開支總額：			
本公司擁有人		130,267	63,380
非控股權益		3,138	(2,269)
		133,405	61,111

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,047	8,554
投資物業		222,784	251,256
受限制銀行結存		4,200	4,200
		<u>235,031</u>	<u>264,010</u>
流動資產			
持作銷售物業		—	11,852
持作發展物業		291,259	411,865
發展中物業		318,030	203,077
貿易及其他應收款項	10	67,378	6,564
融資租賃安排項下應收款項		60,154	—
可收回申索	12	—	9,765
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		17,958	23,978
應收一間中介控股公司款項		—	1,742
持作買賣證券		8,266	14,443
銀行結存及現金		716,617	617,649
		<u>1,479,662</u>	<u>1,300,935</u>
列為持作銷售資產		—	40,255
		<u>1,479,662</u>	<u>1,341,190</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	35,525	37,454
出售物業之已收按金		39,396	7,245
出售持作銷售資產之已收按金		—	3,407
申索撥備	12	—	29,923
應付關連公司款項		508	361
應付最終控股公司款項		461	—
應付一間附屬公司之一名非控股股東款項		—	3,978

綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付稅項	8,663	3,319
有抵押銀行貸款	47,200	45,600
無抵押其他貸款	600	3,260
來自附屬公司一名非控股股東之貸款	—	17,965
	132,353	152,512
列為持作銷售資產之相關負債	—	7,166
	132,353	159,678
流動資產淨值	1,347,309	1,181,512
總資產減流動負債	1,582,340	1,445,522
非流動負債		
遞延稅項負債	1,907	718
資產淨值	1,580,433	1,444,804
股本及儲備		
股本	417,344	417,344
股份溢價及儲備	1,005,042	875,457
本公司擁有人應佔之權益	1,422,386	1,292,801
非控股權益	158,047	152,003
總權益	1,580,433	1,444,804

綜合財務報表附註

截至二零一零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（「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。

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。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

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準則及詮釋（以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。該等準則於本集團二零一零年一月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第2號 （修訂本）	集團以現金結算之股份付款交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
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項目
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂（作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進項目之一部份）
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
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

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。

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）

本年度所採用之新訂及經修訂準則及詮釋（續）

香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）業務合併

香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」已於二零一零年一月一日起預先應用。應用該準則影響到本年度收購附屬公司之會計處理。

- 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）容許按每項交易基準以公平值或非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量於收購日期之非控股權益（前稱為「少數股東」權益）。
- 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）更改或然代價之確認及其後會計處理規定。此前，或然代價僅於可能支付或然代價及能夠可靠計量時於收購日期確認；或然代價之任何其後調整總是與收購成本對銷。根據香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂），或然代價乃按收購日期之公平值計量；代價之其後調整僅於收購日期公平值之計量期間（最長為自收購日期起計12個月）內所獲取新資料中產生時方會與收購成本對銷後確認。獲分類為資產或負債之或然代價所有其他其後調整乃於損益中確認。
- 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為支出，而該等成本此前乃作為收購成本之一部份入賬。

採納香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）對本期收購之影響乃與收購相關成本有關。該準則規定收購相關之成本須與業務合併分開入賬。本年度收購相關之成本金額並不重大。

香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）導致有關本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

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)

本年度所採用之新訂及經修訂準則及詮釋(續)

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表(續)

之前，至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少，所收代價與非控股權益調整間之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，有關並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

如果因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司之控制權，香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)規定本集團須終止按賬面值確認所有資產、負債及非控股權益，而確認所收代價之公平值。於原附屬公司保有之任何權益按失去控制權當日之公平值確認。有關差額於損益內確認為收益或虧損。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起預先應用。

就有關年度於附屬公司諸城泰豐置地有限公司(「泰豐置地」)及諸城鳳凰置地有限公司(「鳳凰置地」)的擁有權權益增加而言，受政策變動的影響，支付的代價與泰豐置地及鳳凰置地非控股權益賬面值減少之差額約港幣682,000元直接於權益內確認。倘若應用之前的會計政策，該項金額將被確認為商譽。

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）

本年度所採用之新訂及經修訂準則及詮釋（續）

除根據香港會計準則第24號（經修訂）關連方披露部分豁免披露政府相關實體外，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） 香港財務報告準則第1號 （修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹ 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁸
香港財務報告準則第7號 （修訂本）	披露 — 轉讓金融資產（除25條至27條外） ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關連方披露 ⁶
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 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 ⁶
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 ²

¹ 適用於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間。

² 適用於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間。

³ 適用於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間。

⁶ 適用於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間。

⁷ 適用於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間。

⁸ 適用於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間。

香港會計準則第12號標題為「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」所使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該修訂，計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業之賬面值將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。本公司董事目前正在評估該等修訂對本集團的影響。

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。

本集團截至二零零九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兩類業務：(i)物業發展及(ii)物業投資。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已開拓兩項新業務，可呈報經營分類增至四個，即(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)融資租賃及(iv)煤炭貿易。

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四類業務：

- (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)；及
- (4) 煤炭貿易 — 在中華人民共和國(「中國」)進行煤炭貿易。

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
營業額					
分類營業額 — 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	<u>1,574</u>	<u>9,531</u>	<u>1,571</u>	<u>(20)</u>	12,656
未分配企業開支					(18,707)
未分配其他收入					337
投資物業之公平值變動收益					2,760
出售附屬公司收益					99,817
持作買賣證券之公平值 變動收益					<u>2,099</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>	(42,268)
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>

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、應佔一間聯營公司業績、出售附屬公司及聯營公司之收益、投資物業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

截至二零一零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	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
添置非流動資產 (金融工具除外)	974	668	14	6	6	1,668
出售物業、廠房及 設備之虧損	(4)	—	—	—	—	(4)
折舊	(286)	(1,328)	—	—	(19)	(1,633)
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
出售附屬公司收益	<u>33,217</u>	<u>52,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,206</u>	<u>99,817</u>

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)
出售一間附屬公司收益	<u>—</u>	<u>4,308</u>	<u>—</u>	<u>4,308</u>

於截至二零一零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，而非本公司註冊地。

3. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
客戶A (附註3)	65,914	不適用
客戶B (附註1)	不適用	1,180
客戶C (附註2)	不適用	911
客戶D (附註2)	不適用	881
客戶E (附註2)	不適用	795
	<u>65,914</u>	<u>3,767</u>

附註：

1. 物業投資之收入。
2. 物業發展之收入。
3. 煤炭貿易之收入。

主要產品及服務所得營業額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
租金收入	2,129	1,676
出售物業	19,766	3,860
融資租賃所得服務收入*	2,187	—
銷售煤炭	65,914	—
	<u>89,996</u>	<u>5,536</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。手續費收入於融資租賃應收款項根據無追索協議獲銀行保理後予以確認，本集團收到的手續費收入即刻予以確認並計為融資租賃所得服務收入。

4. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行存款利息收入	5,029	780
來自一間附屬公司一名非控股股東之利息收入	1,033	—
獲一間同系附屬公司彌償之分佔申索費用	1,746	—
其他	1,106	613
匯兌收益	—	1,511
來自一間前聯營公司之顧問及服務收入	—	90
	<u>8,914</u>	<u>2,994</u>

5. 融資成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	2,781	1,405
支付附屬公司一名非控股股東利息	80	59
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
	<u>2,861</u>	<u>1,649</u>
減：撥作資本化之金額(附註)	<u>(2,832)</u>	<u>(38)</u>
	<u>29</u>	<u>1,611</u>

附註：

款項指發展中物業直接應佔的借貸成本。

6. 稅項支出(抵免)

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%。

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。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
稅項支出(抵免)包括：		
本期稅項：		
中國企業所得稅	10,801	—
遞延稅項		
— 當前年度支出(抵免)	1,889	(4,156)
本年度稅項支出(抵免)	<u>12,690</u>	<u>(4,156)</u>

7. 年內溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	850	800
物業、廠房及設備之折舊	1,633	1,295
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(122)	(37)
	<u>1,511</u>	<u>1,258</u>

7. 年內溢利 (續)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
租賃物業之最低租金付款	2,897	2,551
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	1,137	848
員工成本(包括董事酬金)	<u>18,476</u>	<u>13,050</u>
員工成本總計	19,613	13,898
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(998)</u>	<u>—</u>
	<u>18,615</u>	<u>13,898</u>
確認為開支之存貨成本	77,334	5,855
註銷其他應收款項	393	—
商譽減值	209	—
持作銷售物業之減值損失	—	7,789
貿易及其他應收款項撥備之撥回	(115)	(284)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	4	(59)
應收一間聯營公司款項撥備之撥回	—	(1,086)
	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 股息

本公司董事建議派付末期股息每股0.7港仙(二零零九年：無)，並須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

9. 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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>87,890</u>	<u>61,982</u>
	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
用以計算每股基本盈利之普通股數目／ 加權平均數	4,173,434,227	2,901,318,091
購股權對普通股之潛在攤薄影響	<u>不適用</u>	<u>4,189</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>不適用</u>	<u>2,901,322,280</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度並無發行在外的潛在普通股。

10. 貿易及其他應收款項

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就貨品銷售給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日。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。

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
兩至三個月	37,076	—
五年以上	<u>—</u>	<u>3,001</u>
	<u>37,076</u>	<u>3,001</u>

10. 貿易及其他應收款項 (續)

於二零一零年十二月三十一日，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37,076,000元(二零零九年：港幣3,001,000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。本集團並無就此應收款項持有任何抵押品。

11. 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,436	—
三年以上	—	8,453
	<u>1,436</u>	<u>8,453</u>

12. 可收回申索／申索撥備

申索撥備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。與對方達成和解及本集團於二零一零年十二月出售中實後，截至二零一零年十二月三十一日，本集團已終止確認所有可收回申索及申索撥備。各宗法律案件或申索之申索撥備的年內變動及詳情載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	29,923	4,487
幣值調整	12	40
年內計提(撥回)之申索撥備總額	(27,841)	28,927
年內支付的清償款	(1,569)	(3,531)
出售中實後撇銷	(525)	—
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>29,923</u>

12. 可收回申索／申索撥備 (續)

* 於綜合損益表呈列的申索撥備淨額分析載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內計提(清償及撥回)之申索撥備總額	(27,841)	28,927
已清償及撥回(已確認)**之可收回申索	<u>9,765</u>	<u>(9,765)</u>
於綜合損益表(撥回)計提的申索撥備淨額	<u>(18,076)</u>	<u>19,162</u>

** 於二零零九年十二月三十一日，具相應金額的一項個別資產已於綜合財務狀況表內確認。

申索撥備及可收回申索詳情於本集團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(「二零零九年財務報表」)附註33內披露。於本年度，若干案件已取得重大進展，有關進展概述如下。

如二零零九年財務報表附註33(b)所述，於二零零九年十二月十八日，法院頒佈法令，聲明中實有責任就申索支付約人民幣873,000元(約相等於港幣995,000元)及應計利息。本集團於二零零九年十二月向法院上訴。於本年度，法院頒佈法令及執行令，本集團已於二零一零年八月支付約人民幣1,113,000元(約相等於港幣1,269,000元)。本年度已計入約港幣46,000元之申索撥備不足。此外，中實已針對該獨立承包商提起訴訟，要求其償還一物業50%的所有權或作出等值補償。

如二零零九年財務報表附註33(c)所述，中實已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，而客戶已向中實提出反索償。

於二零零八年十一月，中實申請法院命令以終止與客戶各自訂立的臨時銷售合同及銷售合同，並就佔用相關物業向該等客戶提出租金申索。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，客戶向中實提出反索償。

於本年度，中實已與兩位客戶達成和解協議。中實同意向客戶支付賠償金約人民幣247,000元（約相等於港幣281,000元）。而客戶同意完成交易及支付餘額約人民幣5,171,000元（約相等於港幣5,895,000元）。相應的申索撥備約港幣18,071,000元已獲撥回。已建成物業之銷售額約人民幣11,123,000元（約相等於港幣12,680,000元）於本年內確認為收入。

如二零零九年財務報表附註33(d)所述，就重置一個物業發展項目之未經授權構築物已計提撥備約人民幣450,000元（約相等於港幣513,000元）。出售中實後，該等索償撥備約人民幣450,000元（約相等於港幣525,000元）被終止確認。

如二零零九年財務報表附註33(g)所述，中實的一位客戶就漏水問題向中實提出法律訴訟。根據二零一零年四月作出的仲裁裁決書，已支付約人民幣17,000元（約相等於港幣19,000元）。超額申索撥備約港幣51,000元已於本年度撥回。

如二零零九年財務報表附註33(e)所述，於二零一零年二月，全部共同責任方與原告就轉讓北京京華都房地產開發有限公司股權的未支付代價達成和解。和解於二零一零年二月二十四日完成，約港幣9,765,000元的申索撥備及相應等額的可收回申索金額已獲抵銷。於和解日後，對持作銷售物業及洛陽城南中儲物流有限公司100%權益的限制已分別於二零一零年六月及八月解除。此外，二零零九年財務報表附註33(f)所述的另一共同責任方於二零零九年十一月向本集團提出的申索已於和解日後撤銷。

13. 承擔

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中儲物流有限公司100%權益。截至本公佈日期止，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。

管理層討論與分析

一. 財務業績

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得之股東應佔溢利約港幣8,789萬元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣6,198萬元，上升約42%，主要由於回顧年度工業和物流用地開發業務及物業發展業務利潤較二零零九年上升所致，當中包括於回顧年度透過出售持有工業及物流用地及持有持作發展土地之數間附屬公司而變現該等土地之利潤，及物業發展項目「北京融城」之銷售，與及就該物業發展項目之法律案件達成和解協議而撥回申索撥備。

本集團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，較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，大幅上升，主要由於本集團開展煤炭貿易業務所致。

二. 業務回顧

於回顧年度，本集團各項主要業務均開展正常，尤其工業和物流用地開發業務取得豐厚回報，亦成功開展了融資租賃及煤炭貿易業務。

1. 物業投資

(I) 工業和物流用地資源開發

工業和物流土地是本集團的優勢資源之一。本集團之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）擁有超過上千萬平米的工業和倉儲土地，本集團過去曾數次從誠通控股購入多幅土地，就適合繼續發展物流的土地和倉儲設施，本集團將進行必要的設施投資，用於出租；而對不再適宜工業倉儲用途的土地進行整理，促使其規劃為商業住宅開發用地，再擇機盈利變現。

本集團於回顧年度內出售變現的洛陽地塊，持有三年所得回報率超過100%。

(1) 河南省洛陽市

於二零一零年八月，本集團與一獨立第三方簽訂買賣協議，以代價約人民幣6,185萬元出售洛陽城南中儲物流有限公司（「洛陽城南」）的100%股權及債權，洛陽城南之主要資產乃持有一幅位於中華人民共和國（「中國」）河南省洛陽市佔地面積約74,452平方米之土地及其上庫房。本集團於二零零七年六月從誠通控股之附屬公司購入該公司股權後，將該地塊之上的庫房繼續出租給誠通控股之附屬公司，同時積極推動該幅土地規劃為商業開發用地，使其潛在價值大幅提高。是項出售為本集團貢獻約人民幣2,813萬元出售收益，並為本集團工業和物流用地資源開發業務增加至較高盈利提供了有用經驗。

(2) 江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西區桂林市

本集團之全資附屬公司誠通實業投資有限公司（「誠通實業」）持有位於江蘇省常州市、遼寧省瀋陽市及廣西桂林市三幅土地及其附屬的庫房或廠房，土地面積分別約84,742平方米、247,759平方米及55,412平方米。三幅土地皆處於交通便利及周邊正發展之位置。

於回顧年度，三幅土地皆用於出租，以賺取穩定收入。於回顧年度，同時本集團亦積極協調地方政府，配合其周邊地區發展，提升各地土地的概念，促進其規劃的變更，以提升這些地塊的潛在價值。

本集團將於未來視乎市況和投資回報，在適當時機變現其價值或依合規途徑轉為自有商業開發用地。

(II) 其他

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3,368萬元出售附屬公司Merry World Associates Limited，其主要資產乃位於中國廣州荔灣廣場3樓C區約5,366平方米面積之商鋪，使本集團可以集中資源於更高回報之其他商機及資產，該項出售於二零一零年一月完成。

2. 物業發展

(I) 山東省諸城市

誠通香榭里項目位於山東省諸城市，總建築面積約305,000平方米，其中一期建築面積約80,000平方米，已從二零零九年十一月開始陸續開工建設，目前銷售情況理想，預計於二零一一年竣工並交付給業主使用。二期建築面積約63,000平方米，計劃於二零一一年內開工建設。

為合理配置資源，本集團於回顧年度對諸城的住宅項目進行了重組變現。於二零一零年四月完成了對位於山東省諸城市原持有80%股權之三間附屬公司的股權結構及若干債務進行重組後，諸城鳳凰置地有限公司及諸城泰豐置地有限公司（「泰豐置地」）已成為本公司的全資附屬公司，並且，本集團不再擁有諸城港龍置地有限公司的任何權益。此外，於二零一零年下半年，本集團完成出售泰豐置地之全部股權予一獨立第三方，錄得出售收益約港幣4,680萬元。

(II) 江蘇省大豐市

本集團附屬公司誠通大豐海港開發有限公司（「誠通大豐」）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經濟開發區之土地為住宅商業項目，地盤面積合共約48萬平方米。

於回顧年度，誠通大豐主要開發「誠通國際城」項目首開區一標段，佔地面積約16,533平方米，建築面積約16,070平方米，並於二零一零年十一月開始預售，銷售情況理想，將於二零一一年交付業主使用。

誠通大豐持有一幅面積約55萬平方米之工業用地，該幅土地位緊鄰大豐海港新城，長遠有規劃變更的潛力。

隨著國家江蘇沿海開發戰略配套政策的落實，大豐市經濟開發區快速發展，誠通國際城東臨環城水系，南臨疏港公路，西臨海洋科教城，北臨海港新城行政中心，正處於該開發區海港新城的核心地帶，隨著港區進駐企業和人口的不斷增加，其土地升值潛力巨大。

(III) 北京

於二零一零年，本集團全資附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）開發之北京融城項目售出共約849平方米之商鋪面積及97個車位。錄得營業額約港幣1,970萬元及毛利約港幣790萬元。鑒於中實自完成開發北京融城項目後，並沒有在北京開展其他物業項目，為簡化本集團企業架構，減少管理開支並提升效率，於二零一零年十二月，本集團與一獨立第三方簽訂買賣協議並完成出售二間全資附屬公司Talent Dragon Limited及中國誠通地產集團有限公司（「誠通地產」）之全部股權，Talent Dragon Limited及誠通地產主要資產乃分別持有70%及30%中實之全部權益。

3. 煤炭貿易

於二零一零年十月，本集團擁有66.67%股權之間接附屬公司誠通大豐海港工程建設有限公司(「大豐工程」)與韶關市曲江旭達燃料有限公司聯合收購大豐瑞能燃料有限公司(「大豐瑞能」)支付代價人民幣535萬元，並在收購完成後，增加註冊資本至人民幣5,000萬元，大豐工程佔大豐瑞能51%權益。

於二零一零年第四季度，大豐瑞能開展煤炭業務貿易，於回顧年度，共銷售煤炭共約7.6萬噸，錄得銷售收入約人民幣5,600萬元。

未來數年，煤炭仍是中國的主要發電能源，華東和東南沿海地區是煤炭資源消耗的重要區域。無論進口煤炭還是國內煤炭轉運，大豐港都屬於後起之秀，具有得天獨厚的成本和區位優勢。大豐瑞能依託大豐港開展煤炭業務，既能充分發揮本集團於大豐市擁有的政府和人力資源，亦能促進本集團位於大豐的工業用地充分利用和價值提升。本集團亦將進行在大豐港建設自營煤炭碼頭的可行性研究。

4. 融資租賃

本集團於二零一零年九月於中國大陸成立了誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」)，註冊資本為4,000萬美元。誠通融資租賃經批准的經營範圍為融資租賃業務、租賃業務、向國內外購買租賃財產等。業務主要面向三個領域的融資需要：一是本集團最終控股公司誠通控股及其附屬企業，二是節能減排、合同能源管理領域，三是地方政府市政工程建设領域。誠通融資租賃已於二零一零年第四季度開展融資租賃業務，於二零一零年錄得融資租賃收入約港幣220萬元，並為本集團貢獻稅前利潤約港幣160萬元。

融資租賃業是現代金融業的四大支柱之一，在美國為第二大的企業融資方式。目前，中國融資租賃業務規模較小，前景廣闊。隨著中國的信貸環境趨緊，企業融資需求旺盛，這為融資租賃業務的拓展提供了較好的外部環境。誠通融資租賃是區別於銀行系租賃公司和設備廠商類租賃公司的獨立第三方租賃公司，會著力於開發包括大型國有企業和知名民營企業在內的優質客戶資源，聯合商業銀行及相關非銀行金融機構，為企業提供定制的租賃服務。

三. 展望

隨著國際金融危機後全球經濟的進一步企穩，以及中國消費轉型和產業結構升級，二零一一年中國經濟仍將高速發展。但為降低通貨通脹，中國內地金融政策和環境將成趨緊狀態，加上勞動力成本及建材成本高企和國家嚴格的宏觀調控政策，對本集團的部分業務發展將帶來一定的壓力；而本集團主要業務則隨著國家「十二五」規劃的實施和國家中東部地區土地資源的緊缺，獲得新的發展契機。另外，由於本集團自有資金充裕及負債率很低，緊縮的金融環境將不會影響本集團業務的進一步發展。

二零一一年，本集團將著力拓展工業和物流用地資源開發業務，著力探討及可能進行誠通控股的優質資產及相關業務的進一步注入，繼續穩定地做好融資租賃、煤炭貿易、物業發展等各項業務，使本集團的資源進一步集中於優勢業務，使資產回報率不斷提高。展望未來，董事會對本集團二零一一年及未來的發展充滿信心。

資本負債比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團按應付一間附屬公司之一名非控股股東款項、附屬公司一名非控股股東貸款、銀行貸款及其他貸款約港幣4,780萬元，以及總資產約港幣17億1,469萬元為基準計算之資本負債比率為3%（二零零九年十二月三十一日：4%）。

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣7億2,082萬元(二零零九年十二月三十一日：約港幣6億2,185萬元)，流動資產及流動負債則分別約為港幣14億7,966萬元及港幣1億3,235萬元(二零零九年十二月三十一日：分別約為港幣13億4,119萬元及港幣1億5,968萬元)。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結存約港幣7億2,082萬元中，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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款約港幣4,720萬元乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。第三方之其他貸款約港幣60萬元乃無抵押、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

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滿足營運所需，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

於二零一零年十二月三十一日，本集團共僱用78名僱員，其中11名受僱於香港，67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

於二零一零年十二月三十一日，本公司以持作發展物業的土地使用權約港幣105,000,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣101,000,000元)抵押銀行貸款。

承擔

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中儲物流有限公司100%權益。截至本公佈日期止，該交易尚未完成。收購詳情載於本公司向股東發出的日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零一零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。

末期股息

董事會建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.7港仙(「末期股息」)，共計約港幣29,214,040元。支付末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。本公司將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例，適時公佈末期股息的記錄日期，暫停辦理股份過戶登記的日期及末期股息的建議支付日期，用以釐定是否有權收取末期股息。

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二零一零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

截至二零一零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，請參閱本公司截至二零一零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。董事認為截至二零一零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，未能出席本公司於二零一零年六月九日召開之股東週年大會，並由本公司董事總經理王洪信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二零一零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二零一零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

本公佈登載在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>。本公司截至二零一零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，二零一一年三月八日

於本公佈日期，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、徐耀華先生和巴曙松先生。