

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)

## 二零一六年度末期業績公告

### 財務摘要

- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，營業額約港幣7億1,656萬元，較去年增加約24%。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的稅前溢利約港幣9,928萬元，較去年減少約21%。
- 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的核心業務毛利率約18.5%，較去年減少約1%。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度的每股盈利約1.10港仙，較去年減少約0.43港仙。
- 於二零一六年十二月三十一日，本集團持有現金(包括其他金融機構存款以及銀行結存及現金)約港幣13億5,809萬元。
- 於二零一六年十二月三十一日，負債與權益比率(計算方式為公司債券及銀行貸款總和除以總權益)約26%，與二零一五年十二月三十一日相比增加約2%。

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(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額	3	716,559	576,533
銷售成本		<u>(584,246)</u>	<u>(464,414)</u>
毛利		132,313	112,119
其他收入	4	98,491	172,953
銷售費用		(12,320)	(15,222)
行政費用		(86,328)	(107,479)
投資物業之公平值虧損		(80)	(62)
持作買賣證券之公平值收益/(虧損)		45	(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
融資成本	5	<u>(32,843)</u>	<u>(40,579)</u>
除所得稅前溢利		99,278	126,317
所得稅開支	6	<u>(31,908)</u>	<u>(49,391)</u>
年內溢利	7	<u><u>67,370</u></u>	<u><u>76,926</u></u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		63,804	81,830
非控股權益		<u>3,566</u>	<u>(4,904)</u>
		<u><u>67,370</u></u>	<u><u>76,926</u></u>
每股盈利	9		
—基本		<u><u>1.10 港仙</u></u>	<u><u>1.53 港仙</u></u>
—攤薄		<u><u>1.10 港仙</u></u>	<u><u>1.53 港仙</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利	67,370	76,926
其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
折算呈列貨幣產生的匯兌差額	(152,205)	(144,798)
可供出售金融資產之公平值變動	9,894	(3,492)
年內全面收入總額	<u>(74,941)</u>	<u>(71,364)</u>
應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	(69,300)	(57,895)
非控股權益	<u>(5,641)</u>	<u>(13,469)</u>
	<u>(74,941)</u>	<u>(71,364)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		158,713	179,059
預付土地租賃付款		188,949	206,579
投資物業		58,934	58,468
已付按金		37,027	39,341
應收貸款	12	353,654	261,493
		<u>797,277</u>	<u>744,940</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		159,716	242,917
發展中物業		241,042	169,581
持作發展物業		276,450	293,728
存貨	10	6,145	22,922
貿易及其他應收款項	11	97,879	73,492
應收貸款	12	309,545	162,969
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		21,318	21,641
給予一名關連方的貸款		36,823	38,888
預付土地租賃付款		5,287	5,414
應收委託貸款	13	7,840	59,140
可供出售金融資產	14	513,130	410,136
持作買賣證券		1,279	1,234
短期投資	15	13,440	16,660
結構性銀行存款		–	167,790
已抵押銀行存款		1,640	1,737
於其他金融機構存款		428,186	355,650
銀行結存及現金		929,903	1,048,218
		<u>3,049,623</u>	<u>3,092,117</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	127,834	107,333
出售物業之已收按金		72,920	53,294
應付稅項		3,148	2,218
銀行借貸	17	77,280	–
無抵押其他貸款		600	600
公司債券	18	667,219	–
		<u>949,001</u>	<u>163,445</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,100,622</u>	<u>2,928,672</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,897,899</u>	<u>3,673,612</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		73,088	74,608
公司債券	18	–	694,757
		<u>73,088</u>	<u>769,365</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>2,824,811</u></u>	<u><u>2,904,247</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔之權益</b>			
股本	19	2,185,876	2,185,876
儲備		501,197	574,992
		<u>2,687,073</u>	<u>2,760,868</u>
<b>非控股權益</b>		<u>137,738</u>	<u>143,379</u>
<b>總權益</b>		<u><u>2,824,811</u></u>	<u><u>2,904,247</u></u>

## 財務報表附註

截至二零一六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的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及有關編製財務報表之香港公司條例(第622章)規定編製。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(「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。

本業績公告中載有有關截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料。按照香港公司條例第436節，此財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該等綜合財務報表。

本公司已按照香港公司條例附表6的第3部第662(3)節遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，並將於適當時間遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，亦未有就香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)節提出意見。

## 2. 採納香港財務報告準則(「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二零一六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)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
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
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中的權益法
香港財務報告準則第10號及第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

採納該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

### 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7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款之交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	來自與客戶合約之收益(香港財務報告準則第15號的澄清) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 該等修訂原定於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。生效日期現已押後／撤銷。有關修訂繼續允許提前應用。

## 2. 採納香港財務報告準則(「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(二零一四年)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平值變動計入其他綜合收益(「公平值變動計入其他綜合收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值變動計入其他綜合收益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平值計入損益(「公平值計入損益」)。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非按公平值計入損益之所有金融資產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(二零一四年)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(二零一四年)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。

董事預期採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)對根據本集團二零一六年十二月三十一日的金融工具分析而在本集團金融資產及金融負債內呈報之金額並無重大影響。



## 2. 採納香港財務報告準則(「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—來自與客戶合約之收益*

該新訂準則設立單一收益確認框架。該框架的核心原則為實體須確認收益，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益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、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益：

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益

就根據香港財務報告準則採用的現時方法可能有所改變的個別收益而言，香港財務報告準則第15號載有有關具體指引。該準則亦明顯加強有關收益的定性及定量披露。

董事預期，採納香港財務報告準則第15號對本集團財務報表內呈報之金額並無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(「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16號－租賃*

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括如承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃或行使選擇權而終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

本集團於二零一六年十二月三十一日有關租賃物業的經營租約承擔總額為港幣8,547,000元。董事預期採納香港財務報告準則第16號不會對本集團業績造成重大影響，但預期上述經營租約承擔將被確認為本集團財務報表中的使用權資產及租賃負債。

董事預期，採納其他新訂或經修訂準則對本集團財務報表內呈報之金額並無重大影響。

### 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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已按照其產品及服務線的收益貢獻簡化分部分類，以重組其內部呈報結構，從而提高經營效率。因此，可比較分部資料已作重新呈列以遵循本年度的呈列方式。本集團就財務報告而言的可呈報分類已重組如下：

- (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(包括安排出售及回租交易)
- (4) 大宗商品貿易—煤炭及有色金屬貿易
- (5) 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：

截至二零一六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	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
綜合收益表呈列之營業額	<u>2,157</u>	<u>103,598</u>	<u>51,503</u>	<u>511,849</u>	<u>47,452</u>	<u>716,559</u>
業績						
分類業績(附註(a))	<u>1,972</u>	<u>19,177</u>	<u>47,806</u>	<u>16,012</u>	<u>7,452</u>	<u>92,419</u>
投資物業之公平值虧損 (附註(b))						(80)
持作買賣證券之公平值收益						45
應收委託貸款之利息收入						2,461
未分配融資成本						(32,819)
未分配企業開支						(52,937)
未分配企業收入						<u>90,189</u>
除所得稅前溢利						<u><u>99,278</u></u>

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(續)

				酒店和 大宗商品 海上旅遊		
物業投資	物業發展	融資租賃	貿易	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

附註：

#### (a) 分類業績已計入之金額

存款、短期投資及 可供出售金融資產之 利息收入	-	235	2,427	315	561	53,060	56,598
折舊	-	(228)	(115)	(3)	(8,200)	(4,108)	(12,654)
融資成本	-	-	(24)	-	-	(32,819)	(32,843)
出售物業、廠房及 設備之虧損	-	-	-	-	(4)	-	(4)
撥回存貨撇減	-	-	-	-	530	-	530
其他應收款項註銷	-	-	-	-	-	(276)	(276)

#### (b) 定期向主要營運決策者 提供以供其分析分類 表現之金額

投資物業之公平值虧損	<u>(80)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80)</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

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	融資租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元 (經重列)	酒店和 海上旅遊 服務 港幣千元	總計 港幣千元
綜合收益表呈列之營業額	<u>1,970</u>	<u>101,042</u>	<u>40,986</u>	<u>374,345</u>	<u>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>62,988</u>	<u>6,661</u>	130,230
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>
除所得稅前溢利						<u>126,317</u>

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(續)

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	融資租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元 (經重列)	酒店和 海上旅遊 服務 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 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 金融資產之利息收入	-	222	2,776	62,881	1,534	17,397	84,810
折舊	-	(157)	(101)	(3,592)	(10,903)	(480)	(15,233)
融資成本	-	-	-	(1,185)	-	(39,394)	(40,579)
出售物業、廠房及設備之 (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) 定期向主要營運決策者提供以 供其分析分類表現之金額							
投資物業之公平值虧損	<u>(62)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(62)</u>

未分配企業收入主要包括來自存款、短期投資及可供出售之金融資產、來自關連方之利息收入及其他應付款項之撥回、並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(續)

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開支，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。

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、可識別淨資產公平值於收購一間附屬公司成本之超額、投資物業及持作買賣證券之公平值變動及公司債券融資成本各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之計量方式，以便分配資源及評估表現。

#### 其他分類資料

於截至二零一六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」)。來自外部客戶之收益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。

	來自外部顧客之收益		非流動資產 (金融資產除外)	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	-	-	184	223
中國	<u>716,559</u>	<u>576,533</u>	<u>406,412</u>	<u>443,883</u>
	<u><u>716,559</u></u>	<u><u>576,533</u></u>	<u><u>406,596</u></u>	<u><u>444,106</u></u>



### 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益：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
客戶A(附註1)	-	139,469
客戶B(附註2)	96,733	-
客戶C(附註3)	106,534	98,212
	<u>203,267</u>	<u>237,681</u>

附註：

1. 該客戶乃截至二零一五年十二月三十一日止年度的大宗商品貿易業務客戶，且截至二零一六年十二月三十一日止年度該客戶並無對本集團營業總額產生任何收益。
2. 該客戶乃截至二零一六年十二月三十一日止年度的大宗商品貿易業務客戶，且截至二零一五年十二月三十一日止年度該客戶並無對本集團營業總額產生任何收益。
3. 該客戶乃截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的大宗商品貿易業務客戶。

#### 主要產品及服務所得營業額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
租金收入	2,157	1,970
出售物業	103,598	101,042
利息收入	43,777	28,703
融資租賃安排之諮詢服務收入	7,726	12,283
大宗商品貿易	511,849	374,345
酒店和海上旅遊服務	47,452	58,190
	<u>716,559</u>	<u>576,533</u>

#### 4. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
存款、短期投資及可供出售金融資產之 利息收入	56,598	84,810
應收委託貸款之利息收入	2,461	10,471
出售一間附屬公司之應收代價之利息收入	-	7,159
來自一名關連方之利息收入	3,367	6,448
來自一間附屬公司一名非控股股東的 利息收入	993	1,208
貼現收入(附註)	-	5,315
預付款項減值之撥回	-	16,855
其他應付款項之撥回	-	5,024
賠償收入	-	6,762
委託貸款項下之逾期費用	-	197
匯兌收益淨額	33,362	27,941
其他	1,710	763
	<u>98,491</u>	<u>172,953</u>

附註：

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。

## 5. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公司債券之利息	42,019	43,553
銀行借貸之利息	24	477
具有追索權之貼現票據之利息	—	708
	<u>42,043</u>	<u>44,738</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(9,200)</u>	<u>(4,159)</u>
	<u><u>32,843</u></u>	<u><u>40,579</u></u>

## 6. 所得稅開支

香港利得稅乃就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。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	24,362	34,775
中國土地增值稅	4,423	2,784
	<u>28,785</u>	<u>37,559</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	126	7,972
	<u>28,911</u>	<u>45,531</u>
遞延稅項	<u>2,997</u>	<u>3,860</u>
所得稅開支	<u><u>31,908</u></u>	<u><u>49,391</u></u>

## 7. 年內溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金	980	980
預付土地租賃付款攤銷	5,523	3,256
物業、廠房及設備之折舊	12,765	15,351
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(111)	(118)
	<u>12,654</u>	<u>15,233</u>
租賃物業之最低租賃付款	2,619	3,056
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	6,891	6,791
員工成本(包括董事酬金)	50,131	48,977
	<u>57,022</u>	<u>55,768</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1,460)	(1,674)
	<u>55,562</u>	<u>54,094</u>
確認為開支之存貨成本	576,814	451,070
(撥回存貨撇減)／存貨撥備*	(530)	1,511
出售物業、廠房及設備之虧損	4	12,408
其他應收款項註銷	276	–
預付款項減值	–	4,960
	<u>576,564</u>	<u>469,949</u>

\* 當年度(撥回存貨撇減)／存貨撥備計入綜合收益表內之「銷售成本」。

## 8. 股息

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔盈利港幣63,804,000元(二零一五年：港幣81,830,000元)及年內發行在外之普通股加權平均數5,808,735,000股(二零一五年：5,360,538,000股)為計算基準。

於兩個年度均無發行在外之潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
煤炭	2,080	19,128
商品及消費品	4,065	3,794
	<u>6,145</u>	<u>22,922</u>

## 11. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應收款項(附註(a))	63,682	48,979
預付款項及按金	12,191	10,017
其他應收款項(附註(b))	22,006	14,496
貿易及其他應收款項合計	<u>97,879</u>	<u>73,492</u>

附註：

- (a) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自大宗商品貿易。本集團給予若干大宗商品貿易業務客戶30天至45天之賒賬期(二零一五年：0天至45天)。

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。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
三個月內	<u>63,682</u>	<u>48,979</u>

## 11. 貿易及其他應收款項(續)

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
尚未逾期或兼職	63,676	48,145
逾期少於一個月	-	820
逾期一至三個月	6	14
	<u>63,682</u>	<u>48,979</u>

於二零一六年十二月三十一日，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6,000元(二零一五年：港幣834,000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) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已註銷一筆無法收回的其他應收款項港幣276,000元(二零一五年：無)。

## 12. 應收貸款

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團訂立了九份(二零一五年：五份)出售及回租協議，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。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動資產	309,545	162,969
非流動資產	353,654	261,493
	<u>663,199</u>	<u>424,462</u>

## 12. 應收貸款(續)

於二零一六年十二月三十一日，實際年利率介乎約6.50%至10.87%(二零一五年：介乎8.20%至10.87%)。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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合約所載條款結算相關款項。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，應收貸款的公平值與其賬面值相若。

## 13. 應收委託貸款

於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國通過持牌銀行與客戶訂立一項(二零一五年：一項)委託貸款安排。應收委託貸款之詳情載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收委託貸款：		
本金	7,840	58,905
應收利息	—	235
	<u>7,840</u>	<u>59,140</u>
一年內應收款項	<u>7,840</u>	<u>59,140</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之應收委託貸款之實際利率(相當於合約利率)為8.5%(二零一五年：13%)。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以公平值入賬的上市投資：		
—於新加坡及愛爾蘭兩地上市 按年8.125%的附息票據	241,530	231,636
以成本入賬的非上市投資：		
—介乎按年3.9%至9.2%的附息投資 (二零一五年：介乎按年8.3%至9.6%)	271,600	178,500
	<b>513,130</b>	<b>410,136</b>

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
美元	241,530	231,636
人民幣	271,600	178,500
	<b>513,130</b>	<b>410,136</b>

於可供出售金融資產內，港幣241,530,000元(二零一五年：港幣267,336,000元)的結餘於三年內到期(二零一五年：二至三年)，而港幣271,600,000元(二零一五年：港幣142,800,000元)的結餘須按要求贖回或由152日至一年七個月內到期(二零一五年：152日至一年)。

港幣271,600,000元(二零一五年：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。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，並無可供出售金融資產逾期或減值。



## 15. 短期投資

於截至二零一六年及二零一五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。

於二零一六年十二月三十一日，短期投資的期限為兩個月(二零一五年：期限為一個月)。該等短期投資的估計年收益率為2.6%(二零一五年：3.6%)。應計及未付利息將於從銀行贖回投資時收取。董事認為，於報告期末短期投資的賬面值與其公平值相若。

## 16. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應付款項(附註(a))	22,252	13,669
其他應付款項及應計款項(附註(b))	41,511	49,450
應計工程費用	64,071	44,214
	<u>127,834</u>	<u>107,333</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	18,669	9,232
超過一年但少於兩年	2,974	4,088
超過兩年但少於三年	609	349
	<u>22,252</u>	<u>13,669</u>

(b) 於二零一六年十二月三十一日，在其他應付款項及應計費用中，港幣3,897,000元(二零一五年：HK\$3,371,000)為應付中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)全資附屬公司中國寰島(集團)公司的款項。餘額為無抵押、免息及按要求償還。

## 17. 銀行借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
無抵押銀行借貸		
短期銀行貸款	<u>77,280</u>	<u>-</u>

短期銀行貸款乃無抵押，並自報告期末起一年內可予償還。

於二零一六年十二月三十一日，該等銀行貸款的實際年利率介乎3.91%至4.79%。

## 18. 公司債券

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公司債券	<u>667,219</u>	<u>694,757</u>

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(而非部分)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。債券的實際年利率約為6.11%。

## 19. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
已發行及已繳足：				
於一月一日	5,808,735	2,185,876	4,840,735	1,224,214
期內認購股份	-	-	968,000	977,680
發行股份費用	-	-	-	(16,018)
	<u>5,808,735</u>	<u>2,185,876</u>	<u>5,808,735</u>	<u>2,185,876</u>
於十二月三十一日	<u>5,808,735</u>	<u>2,185,876</u>	<u>5,808,735</u>	<u>2,185,876</u>

## 20. 或有負債

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣117,072,000元(二零一五年：港幣157,478,000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。

- (b) 於二零一六年三月二十九日，本集團與中國誠通煤業投資有限公司(「誠通煤業」)(本公司最終控股公司的附屬公司)訂立擔保協議，據此，本集團已透過質押其於二零一六年十二月三十一日賬面值約港幣50,928,000元的建築及向廣西壯族自治區高級人民法院出具金額約人民幣53,540,000元(約港幣59,965,000元)為限的保函以提供擔保，期限為三年(或法院可能批准的較短期限)。向誠通煤業提供的擔保用作支持就誠通煤業與其債務人的訴訟中若干主要資產的財產保全令。

## 20. 或有負債(續)

於二零一六年三月二十九日，本集團亦與中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)訂立反彌償契據，據此，誠通香港同意彌償本集團可能因本集團提供上述擔保而產生負債及虧損(如有)的全額。

有關擔保協議及反彌償契據的詳情載於本公司日期為二零一六年三月二十九日的公告。

董事認為，提供上述財務擔保產生的財務影響微不足道，故並未在該等財務報告中列賬。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，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. 資本承擔

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備	<u>5,309</u>	<u>5,912</u>

## 管理層討論與分析

### 一. 業績及股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團主要從事五項核心業務包括：物業發展、物業投資、融資租賃、大宗商品貿易及酒店和海上旅遊服務，均集中在中國境內。包括煤炭、有色金屬等大宗商品價格見底回升，本集團煤炭貿易業務營業額約港幣5億1,185萬元，佔本集團綜合營業額約71%，為本集團之主要營業收入來源。

二零一五年，因有色金屬市場低迷，本集團暫停有色金屬類大宗商品貿易。預計二零一七年有色金屬、煤炭等大宗商品市場會持續回暖。本集團會繼續穩健擴大煤炭業務規模，並重新啟動其他大宗商品貿易。自去年隨著國家去產能、降庫存等政策奏效，煤炭需求及價格於下半年持續回升，令大宗商品貿易之煤炭貿易業務轉虧為盈；物業發展業務因住宅銷售單價較去年上升，令經營溢利較去年增加；本集團擴大融資租賃業務，令融資租賃溢利增加；酒店和海上旅遊服務受惡劣天氣原因及市場競爭激烈的影響，導致營業額較去年下跌。本集團年內錄得除稅前溢利約港幣9,928萬元，較去年除稅前溢利減少約21%。

於回顧年內，本集團錄得營業額約港幣7億1,656萬元(二零一五年：約港幣5億7,653萬元)，較二零一五年之營業額增加約港幣1億4,003萬元，約24%。營業額增加主要由於自去年國家去產能，煤炭需求及價格於下半年持續回升，導致本集團大宗商品貿易之煤炭貿易營業額較去年增加約港幣1億3,750萬元，約37%，另本集團加強融資租賃業務擴張，導致融資租賃營業額較去年增加約港幣1,052萬元，約26%。

年內本集團錄得除稅前溢利約港幣9,928萬元，較二零一五年除稅前溢利約港幣1億2,632萬元，減少約港幣2,704萬元，約21%，主要原因為去年同期錄得多項一次性其他收入及支出而帶來的淨收入額約港幣2,868萬元，包括：(i)撥回一筆約港幣1,686萬元已於以前年度作減值之預付貨款；(ii)撥回本集團於前年度出售兩間附屬公司的其他應付款約港幣502萬元；(iii)於前年度出售誠通煤業之應收代價之利息收入約港幣716萬元；(iv)因出售被颱風損毀的海上平台，扣除保險賠償後錄得約港幣568萬元的損失；及(v)政府補貼本集團物業發展業務而發出之無條件補助約港幣532萬元。而於回顧年內因本集團沒有錄得前述多項一次性其他收入及支出，導致年內稅前溢利較去年減少。於回顧年內，股東應佔溢利約港幣6,380萬元，(二零一五年：約港幣8,183萬元)，較去年減少約港幣1,803萬元，約22%。

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度宣派末期股息(二零一五年：無)。

## 二. 業務回顧

### 分類收益及業績

於回顧年內，本集團主要從事五大分類業務，包括物業投資、物業發展、融資租賃、大宗商品貿易及酒店和海上旅遊服務。

#### (1) 物業投資

本集團物業投資租金收入乃來自山東省諸城市的誠通香榭里項目。於二零一六年十二月三十一日，項目的出租面積約7,565平方米(二零一五年：約4,849平方米)，較去年出租面積增加約2,716平方米，增加的出租面積用作幼稚園學校，自二零一六年九月租出，免租期為一年。由於去年下半年重新續約六個舊租約，而新租約租金平均加幅約20%，使於回顧年內錄得租金收入約港幣216萬元(二零一五年：約港幣197萬元)及除稅前溢利約港幣197萬元，分別較去年的租金收入及除稅前溢利增加約10%及15%。出租物業全為商業用途。

## (2) 物業發展

本集團物業發展銷售收入乃來自中國山東省濰坊之誠通香榭里項目，而年內江蘇省大豐市之誠通國際城項目沒有錄得任何銷售收入，兩個項目的業務詳情如下：

### (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)之一部分，總地盤面積約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。於回顧年內，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16,917平方米、0平方米及570平方米(二零一五年：分別約17,061平方米、384平方米及401平方米)，另售出並交付使用之地下及地上車庫分別為15個及35個(二零一五年：地下車庫及地上車庫同為4個)。項目住宅平均銷售單價每平方米約港幣5,801元(二零一五年：約港幣5,585元)，較二零一五年住宅平均銷售單價增加約4%，項目於回顧年內錄得銷售收入約港幣1億360萬元(二零一五年：約港幣1億104萬元)，較去年增加約港幣256萬元，約3%，除稅前經營溢利約港幣2,066萬元(二零一五年：約港幣1,916萬元)，較去年增加約8%。

於二零一六年十二月三十一日，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20,542平方米(於二零一五年十二月三十一日：約37,458平方米)及商業面積約1,652平方米(於二零一五年十二月三十一日：約1,652平方米)(不包括已出租約7,565平方米(於二零一五年十二月三十一日：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，預期將於二零一七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118,974平方米，首開區分兩標段開發。由於於回顧年內該項目沒有實現任何銷售收入，因此錄得稅前虧損約港幣148萬元，較去年虧損約港幣210萬元，減少約30%。

於二零一六年十二月三十一日，誠通國際城項目未售出之住宅面積約11,022平方米(於二零一五年十二月三十一日：約11,022平方米)及商業面積約9,540平方米(於二零一五年十二月三十一日：約9,540平方米)。

綜合上述兩個項目為本集團帶來物業發展分類營業額約港幣1億360萬元(二零一五年：約港幣1億104萬元)，較去年增加約3%。於回顧年內，物業發展業務除稅前溢利約港幣1,918萬元(二零一五年：約港幣2,238萬元)，較去年減少約14%，下跌乃由於去年獲當地政府就誠通香榭里項目二期基礎配套費之一次性無條件補助約港幣532萬元，而於回顧年內並沒有該項補助。

### 土地資源開發

本集團仍擇機退出盈利能力較弱的部分三、四線城市之物業發展業務，本集團計劃出售江蘇省大豐市土地。本公司持有66.67%權益之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2億4,631萬元)的補償總額收回兩塊位於江蘇省大豐市的土地，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，截至二零一六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**

於回顧年內，本集團分別錄得融資租賃業務利息收入及除稅前溢利約港幣5,150萬元(二零一五年：約港幣4,099萬元)及約港幣4,781萬元(二零一五年：約港幣3,648萬元)，較去年分別增加約26%及31%，主要因為(i)於回顧年內新增融資租賃交易總金額約港幣4億5,920萬元，導致於二零一六年十二月三十一日應收貸款金額增加至結餘約港幣6億6,320萬元，較於二零一五年十二月三十一日應收貸款金額約港幣4億2,446萬元，大幅增加約港幣2億3,874萬元，約56%；及(ii)於回顧年內提供一項融資諮詢服務，服務收入約港幣773萬元(二零一五年：約港幣1,228萬元)。

### **(4) 大宗商品貿易**

自去年國家去產能、降庫存等政策奏效，煤炭需求及價格於下半年持續回升，大宗商品貿易之煤炭貿易業務較去年轉虧為盈。於回顧年內，煤炭貿易銷售量約106萬噸(二零一五年：約為82萬噸)及營業額約港幣5億1,185萬元(二零一五年：約港幣3億7,435萬元)，較去年銷售量及營業額分別增加約29%及約37%。由於煤炭需求及價格於下半年持續回升，年內毛利率亦增加至約4%(二零一五年：約1.3%)，導致除稅前溢利約港幣1,601萬元，相比去年除稅前虧損約港幣356萬元，實現了由虧轉盈。

於回顧年內，大宗商品貿易分類業務錄得之營業額約港幣5億1,185萬元(二零一五年：約港幣3億7,435萬元)，較去年增加約37%。除稅前溢利約港幣1,601萬元(二零一五年：約港幣6,299萬元)，較去年減少約港幣4,698萬元，溢利下跌主要因去年錄得因大宗商品業務融資安排而產生的利息收入約港幣6,288萬元，而於回顧年內沒有錄得上述相關利息收入。

#### **(5) 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和酒店經營及在中國海南省開展旅行社業務。

於回顧年內，海上旅遊業務營業額約港幣3,944萬元(二零一五年：約港幣4,842萬元)，較去年減少約港幣898萬元，約19%，營業額減少主要因受惡劣天氣影響導致營業天數減少，及因政府加大旅遊環境治理力度，減少了部分海上旅遊設施的服務收入。於回顧年內，海上旅遊業務毛利率約64%(二零一五年：約67%)，較去年減少約3%。高端娛樂的環島蛟龍觀光潛水艇因屬國內首創產品，相關監管部門無現成的法規配套，故相關營運許可證仍在辦理當中，因而於回顧年內沒有帶來收益。

於回顧年內，酒店業務營業額約港幣760萬元(二零一五年：約港幣976萬元)，較去年減少約港幣216萬元，約22%，營業額減少主要因酒店設施相對陳舊及激烈的同業競爭。本集團積極做好增收節支，回顧年內的酒店業務毛利率約86%(二零一五年：約87%)，較去年下跌約1%。

目前旅行社業務主要通過運營椰殼旅行網和椰殼微商城從事海南旅遊產品的線上銷售服務。二零一六年是椰殼電商平台上線運營的第一年。於年內通過一系列行銷活動吸引了2萬以上的微信公眾號關注者，取得了滿意的品牌推廣效果。

綜合上述三項業務共為本集團帶來分類營業額約港幣4,745萬元(二零一五年：約港幣5,819萬元)，較去年下跌約19%。分類除稅前溢利約港幣745萬元(二零一五年：約港幣666萬元)，較去年上升約12%。分類除稅前溢利上升主要因去年海上平台被颱風吹毀錄得淨損失約港幣568萬元，減少了去年的除稅前溢利。

## 其他收入

於回顧年內，其他收入主要包括存款、短期投資及可供出售金融資產利息收入約港幣5,660萬元(二零一五年：約港幣8,481萬元)、匯兌淨收益約港幣3,336萬元(二零一五年：約港幣2,794萬元)及應收委託貸款之利息收入約港幣246萬元(二零一五年：約港幣1,047萬元)。本集團動用若干內部資金投資多項可供出售金融資產，有關投資累計約港幣5億1,313萬元，年收益率約3.9%至9.2%，投資事項既不會影響本集團正常營運，又能獲取理想回報。於回顧年內，其他收入總金額約港幣9,849萬元(二零一五年：約港幣1億7,295萬元)，較二零一五年減少約港幣7,446萬元，約43%。其他收入減少主要因(1)於回顧年內可供出售金融資產和銀行及其他金融機構存款的平均年化收益率較去年下跌，引致有關利息收入較去年同期減少約港幣2,821萬元；及(2)去年錄得多項一次性其他收入合共約港幣4,112萬元，包括(i)撥回一筆約港幣1,686萬元已於以前年度作減值之預付款減值；(ii)撥回本集團於前年度出售兩間附屬公司的其他應付款約港幣502萬元；(iii)於前年度出售一間附屬公司誠通煤業之應收代價之利息收入約港幣716萬元；(iv)因去年出

售被颱風損毀的海上平台資產之保險賠償約港幣676萬元；及(v)政府補貼本集團物業發展之無條件補助約港幣532萬元，而由於於回顧年內沒有錄得前述多項一次性其他收入，導致回顧年內之其他收入較二零一五年減少。

### **銷售及行政費用**

於回顧年內，銷售費用約港幣1,232萬元(二零一五年：約港幣1,522萬元)，較去年減少約港幣290萬元，約19%。銷售費用減少主要由於本集團已於去年出售海上平台，減少了年內相關之折舊及設備維護費用約港幣294萬元。

於回顧年內，行政費用約港幣8,633萬元(二零一五年：約港幣1億748萬元)，較去年減少約港幣2,115萬元，約20%。行政費用減少主要由於(i)於去年出售被颱風損毀的海上平台，造成虧損約港幣1,242萬元，而於回顧年內沒有錄得此項費用；(ii)大宗商品貿易相關的融資銀行手續費較去年大幅減少約港幣383萬元；及(iii)委託貸款需支付的營業稅較去年減少約港幣90萬元。

### **融資成本**

於回顧年內，本集團產生融資成本約港幣3,284萬元(二零一五年：約港幣4,058萬元)，較二零一五年大幅減少約港幣774萬元，約19%。融資成本主要包括本公司發行人民幣債券之利息支出及攤銷費用約港幣3,282萬元(二零一五年：約港幣3,939萬元)及銀行借貸利息約港幣2萬元(二零一五年：約港幣48萬元)，較二零一五年分別減少約17%及96%。於回顧年內，本集團沒有錄得具追索權之貼現票據之利息(二零一五年：約港幣71萬元)。融資成本大幅減少主要由於年內資本化融資成本約港幣920萬元(二零一五年：約港幣416萬元)，較去年增加，以及本集團暫停進行大宗商品貿易之融資貸款，導致相關成本減少。

### 三. 前景展望

回顧二零一六年，全球經濟在不確定性中艱難前行，經濟增速進一步放緩，英國脫歐、特朗普當選美國總統等意外事件頻發，受中國經濟的下行壓力和美國聯邦儲備局加息預期等因素影響，人民幣對美元持續貶值。在「一帶一路」國家戰略驅動下，企業進行海外併購持續增加。二零一六年中國企業實施境外併購的規模創歷史新高，超過兩千億美元，已躍居世界第一位。

展望未來，預計二零一七年全球經濟復蘇依然疲軟，貿易保護主義抬頭，全球經濟和資本市場波動加大。在海外投資方面，隨著「一帶一路」國家戰略的實施、亞洲基礎設施投資銀行的設立及人民幣持續貶值壓力，預計二零一七年將會有越來越多的中國境內企業試水「國際化」和「走出去」，進行海外資產配置，實現對技術、市場、原材料等競爭性資源的獲取和價值創造。

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，繼續推進內部結構調整和業務優化，同時加強戰略引領，開拓新業務領域，推進「現有業務」和「新開拓業務」共同發展：一方面努力推進融資租賃、酒店和海上旅遊、煤炭貿易等現有業務融合發展，並在風險可控的條件下重新啟動其他大宗商品貿易；發揮本集團之控股股東作為國有資本運營公司之資源優勢，開拓海外投資併購及跨境資產管理相關業務。

在現有業務的融合發展和轉型升級方面：關於酒店和海上旅遊業務，繼續推進本集團旅遊業務獨立分拆上市工作；關於物業發展及物業投資，本集團將繼續推進翠島項目的適老化改造及山東省諸城誠通香榭里項目剩餘地塊的開發，加快退出大豐項目，回收現金資源服務於本集團戰略轉型；

關於融資租賃，在現有業務基礎上，進一步加強和提高業務能力，引進優秀人才，利用可控的銀行貸款，發揮海外融資功能及優化承租人財務結構的功能，形成核心競爭能力；關於大宗商品貿易，本集團於二零一五年暫停了有色金屬貿易，只保留了煤炭貿易，去年以來，隨著煤炭及有色金屬等大宗商品價格持續回升，本集團擬在嚴格控制風險的前提下，繼續審慎擴大煤炭貿易及重新啟動其他大宗商品貿易，同時，將繼續培育去年開拓的售電業務。

在新業務開拓方面：本集團之控股股東誠通控股作為僅有的兩家國有資本運營公司之一，未來將在國有經濟和中央企業佈局與結構調整中發揮更大的作用，本集團作為其唯一海外上市公司平台，將充分發揮本集團控股股東的資源優勢，依託和整合本集團控股股東的資源優勢，探索開拓海外投資併購及跨境資產管理等相關業務領域，提升國際化經營水準，開闢新的利潤增長點，為股東創造更高價值。同時本集團將圍繞新的業務方向，加大人才引進力度，加強內控管理和機制建設，提升風險管理能力，建立完善的內部管理制度體系。

本集團近年來採取強而有力的措施及時調整經營策略，優化管控模式，截止目前，資產品質及流動性良好，為戰略轉型打下堅實基礎。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

於二零一六年十二月三十一日，本公司股東應佔之權益約港幣26億8,707萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣27億6,087萬元)，較於二零一五年十二月三十一日本公司股東應佔之權益減少約港幣7,380萬元，主要由於年內人民幣貶值，導致本集團匯兌儲備減少約港幣1億4,300萬元，並因此抵銷了年內本公司股東應佔溢利。

本集團於二零一六年十二月三十一日的總資產值約港幣38億4,690萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣38億3,706萬元)，較於二零一五年十二月三十一日總資產值增加約港幣984萬元，該增加主要由於於回顧年內錄得本公司股東應佔溢利約港幣6,380萬元及透過銀行貸款約港幣7,728萬元以

增加銀行結存及現金，抵銷了年內人民幣貶值，減少對本集團總資產值的影響。於二零一六十二月三十一日，本集團流動資產總值約港幣30億4,962萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣30億9,212萬元)，佔總資產值約79%，較於二零一五年十二月三十一日流動資產總值減少約港幣4,250萬元。非流動資產總值約港幣7億9,728萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣7億4,494萬元)，佔總資產值約21%，較於二零一五年十二月三十一日非流動資產總值增加約港幣5,234萬元，增加主要因本集團於回顧年內新增融資租賃交易，總融資金額約港幣4億5,920萬元，增加非流動應收貸款。於二零一六年十二月三十一日，本集團的負債總額約港幣10億2,209萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣9億3,281萬元)，較於二零一五年十二月三十一日負債總額增加約港幣8,928萬元，增加主要因本公司附屬公司誠通融資租賃有限公司為了降低增值稅及補充營運資金，與銀行借款約港幣7,728萬元。於二零一六年十二月三十一日，本集團的非流動負債總值約港幣7,309萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣7億6,937萬元)，佔負債總額約7%，較於二零一五年十二月三十一日非流動負債總值減少約港幣6億9,628萬元。於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動負債總值約港幣9億4,900萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣1億6,345萬元)，佔負債總額約93%，較於二零一五年十二月三十一日的流動負債總值增加約港幣7億8,555萬元，增加主要因為於二零一六年十二月三十一日本公司發行的人民幣6億元債券(相當於約港幣6億6,722萬元)獲分類為流動負債。

本集團持有現金及存款(包括結構性銀行存款、其他金融機構存款、銀行結存及現金)約港幣13億5,809萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣15億7,166萬元)，分別佔總資產值及資產淨值約35%及48%，較於二零一五年十二月三十一日的現金及存款減少約港幣2億1,357萬元，主要因於回顧年內增加購買可供出售的金融資產約港幣1億299萬元。

## 五. 負債與權益比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團發行的公司債券為約港幣6億6,722萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣6億9,476萬元)和銀行貸款約港幣7,728萬元(於二零一五年十二月三十一日：無)，合計約港幣7億4,450萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣6億9,476萬元)，較於二零一五年十二月三十一日增加約港幣4,974萬元。公司債券以人民幣計值，固定年化利率為4%，銀行貸款以人民幣計值，固定年利率介乎3.91%至4.79%，而其他貸款則以港元計值及不計息。於二零一六年十二月三十一日之負債權益比率(其計算方式為公司債券和銀行貸款總和除以總權益)約26%，雖然與於二零一五年十二月三十一日之負債權益比率約24%比較，增加約2%，但本集團負債仍然維持低水準，財政狀況穩健。

## 六. 外匯波動風險

本集團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，港元兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零一六年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約人民幣21億2,907萬元，遵照香港會計準則，按於報告期間結算日之適用匯率換算，由於回顧年內人民幣貶值，導致本集團資產淨值減少，及減少外匯儲備約港幣1億4,300萬元。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，本集團將會密切監控有關貨幣波動產生的風險。

## 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，交易以人民幣、港幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。本集團目前並無任何外幣對沖政策，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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之公司債券及銀行貸款是以人民幣計值，並以固定息率為基礎。本集團並沒有以浮息為基礎的借款。



## 八. 資產抵押

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團以約港幣164萬元(於二零一五年十二月三十一日：約港幣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。
- (b) 於二零一六年三月二十九日，本集團與誠通煤業(本公司最終控股公司的附屬公司)訂立擔保協議，據此，本集團已透過質押其於二零一六年十二月三十一日賬面值約港幣50,928,000元的建築及向廣西壯族自治區高級人民法院出具金額約人民幣53,540,000元(約港幣59,965,000元)為限的保函以提供擔保，期限為三年(或法院可能批准的較短期限)。向誠通煤業提供的擔保用作支持就誠通煤業與其債務人的訴訟中若干主要資產的財產保全令。

## 九. 承擔及擔保

請參閱本公告內財務報表附註20(a)及20(b)。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共僱用331名僱員(於二零一五年十二月三十一日：316名)，其中14名(於二零一五年十二月三十一日：13名)受僱於香港，317名(於二零一五年十二月三十一日：303名)受僱於中國內地。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資格、職責性質及當前市場趨勢釐定以保持競爭力。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。本公司亦已採納一項股份獎勵計劃(「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。

## 末期股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一五年：無)。

## 購買、出售及贖回上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，股份獎勵計劃的受託人以約港幣448萬元的總代價在聯交所購買合共7,670,000股本公司現有股份，以用作股份獎勵計劃。

除上文所述者外，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

本公司已採納較上市規則附錄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」)所要求標準更高的董事進行證券交易的操守守則(「操守守則」)。經向各董事作出具體查詢，本公司已接獲全體董事的確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直符合操守守則及標準守則規定之標準。

## 獨立非執行董事

截至二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告「董事及高級管理層履歷」一節。

## 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，於截至二零一六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

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、風險管理及內部監控及本集團業績。審核委員會已審閱本公司截至二零一六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，薪酬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)及李萬全先生，以及一名執行董事，即王洪信先生組成。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，即常清教授(提名委員會主席)及李萬全先生，以及一名執行董事兼董事會主席，即袁紹理先生組成。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

載列於初步公告中本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註中的數字已經由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。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初步公告作出任何保證。

## 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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/chengtong](http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong)。本公司截至二零一六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，二零一七年二月二十三日

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。