

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)

二零一七年度末期業績公告

財務摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，營業額約港幣13億5,312萬元，較去年增加約89%。
- 除稅後溢利約港幣2,355萬元，較去年減少約65%。
- 核心業務毛利率約9%，同比減少約9%。
- 每股盈利約0.40港仙，同比減少約0.70港仙。
- 於二零一七年十二月三十一日，本集團持有現金(包括已抵押銀行存款、於其他金融機構存款、銀行結存及現金)約港幣8億3,991萬元。
- 於二零一七年十二月三十一日，負債與權益比率(其計算方式為付息之銀行借貸金額除以總權益)約7%，同比減少約19%。
- 董事會不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派任何末期股息。

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(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	4	1,353,119	716,559
銷售成本		<u>(1,227,387)</u>	<u>(584,246)</u>
毛利		125,732	132,313
其他收入	4	54,833	98,491
銷售費用		(14,591)	(12,320)
行政費用		(99,420)	(86,328)
投資物業之公平值收益／(虧損)		100	(80)
持作買賣證券之公平值(虧損)／收益		(106)	45
融資成本		<u>(12,948)</u>	<u>(32,843)</u>
除所得稅前溢利		53,600	99,278
所得稅開支	5	<u>(30,049)</u>	<u>(31,908)</u>
年內溢利	6	<u>23,551</u>	<u>67,370</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		23,363	63,804
非控股權益		<u>188</u>	<u>3,566</u>
		<u>23,551</u>	<u>67,370</u>
每股盈利	8		
— 基本		<u>0.40 港仙</u>	<u>1.10 港仙</u>
— 攤薄		<u>0.40 港仙</u>	<u>1.10 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利	23,551	67,370
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	179,072	(152,205)
可供出售金融資產之公平值變動淨額	(41,470)	9,894
出售可供出售金融資產後轉至損益	483	—
年內全面收入總額	<u>161,636</u>	<u>(74,941)</u>
應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	151,541	(69,300)
非控股權益	<u>10,095</u>	<u>(5,641)</u>
	<u>161,636</u>	<u>(74,941)</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		202,715	158,713
預付土地租賃付款		196,781	188,949
投資物業		63,816	58,934
已付按金		4,966	37,027
應收貸款		383,902	353,654
可供出售金融資產	10	5,246	–
		<u>857,426</u>	<u>797,277</u>
流動資產			
持作銷售物業		251,688	159,716
發展中物業		109,824	241,042
持作發展物業		296,196	276,450
存貨		4,281	6,145
貿易及其他應收款項	9	129,040	97,879
應收貸款		358,359	309,545
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		18,000	21,318
給予一名關連方的貸款		–	36,823
預付土地租賃付款		5,665	5,287
應收委託貸款		–	7,840
可供出售金融資產	10	700,231	513,130
持作買賣證券		1,173	1,279
短期投資		–	13,440
可收回稅項		3,004	–
已抵押銀行存款		4,006	1,640
於其他金融機構存款		86,200	428,186
銀行結存及現金		749,708	929,903
		<u>2,717,375</u>	<u>3,049,623</u>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	156,869	127,834
出售物業之已收按金		128,921	72,920
應付稅項		5,929	3,148
銀行借貸		214,400	77,280
無抵押其他貸款		600	600
公司債券		-	667,219
		<u>506,719</u>	<u>949,001</u>
流動資產淨值		<u>2,210,656</u>	<u>2,100,622</u>
總資產減流動負債		<u>3,068,082</u>	<u>2,897,899</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		81,635	73,088
		<u>81,635</u>	<u>73,088</u>
資產淨值		<u>2,986,447</u>	<u>2,824,811</u>
權益			
本公司擁有人應佔之權益			
股本		2,185,876	2,185,876
儲備		652,738	501,197
		<u>2,838,614</u>	<u>2,687,073</u>
非控股權益		<u>147,833</u>	<u>137,738</u>
總權益		<u>2,986,447</u>	<u>2,824,811</u>

附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 公司資料及編製基準

本公司乃於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點之地址位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。本公司乃投資控股公司。本集團主要從事投資控股、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。

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」）及香港法例第622章香港公司條例有關編製財務報表之條文而編製。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。

於過往年度，本公司視人民幣（「人民幣」）為其功能貨幣。於本年度，本公司董事重新評估本公司的相關投資以及融資活動及策略，而該等活動逐漸依重港幣（「港幣」）。因此，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司董事已決定將本公司的功能貨幣由人民幣更改為港幣。本公司功能貨幣的變更已根據香港會計準則（「香港會計準則」）第21號「匯率變動的影響」自變更日期起按未來適用法入賬。於更改功能貨幣當日，所有項目按當日匯率換算為港幣。

由於本公司於香港註冊成立，而其股份於香港聯合交易所有限公司上市，故董事認為港幣為合適的呈列貨幣，因此綜合財務報表繼續以港幣呈列。

本初步業績公告中載有有關截至二零一七年及二零一六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)節遞交截至二零一六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二零一七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(3)節提出意見。

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二零一七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)	二零一四年至二零一六年週期之年度改進
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

除下文所述者外，採納該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號之修訂—披露計劃

該等修訂引入額外披露事項，使財務報表使用者能評估因融資活動所造成之負債變動。

採納該等修訂導致於綜合財務報表呈列額外披露。

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 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益 ¹
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) ¹
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	負補償之預付款項功能 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅務處理之不確定性 ²
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 ³

¹ 二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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。

3. 分類資料

向本公司執行董事(即主要營運決策者)呈報以供分配資源及評估表現的資料乃根據香港財務報告準則所呈報本集團的整體財務資料。以下為本集團主要營運決策者已識別之本集團報告分類：

- (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(包括安排售後回租交易)
- (4) 大宗商品貿易—煤炭、鋼材及有色金屬貿易
- (5) 酒店和海上旅遊服務—提供酒店和海上旅遊服務

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：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 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>109,212</u>	<u>2,412</u>	<u>52,693</u>	<u>1,145,872</u>	<u>42,930</u>	<u>1,353,119</u>
業績						
分類業績(附註(a))	<u>24,253</u>	<u>2,151</u>	<u>44,630</u>	<u>9,523</u>	<u>(4,804)</u>	<u>75,753</u>
投資物業之公平值收益 (附註(b))						100
持作買賣證券之公平值虧損						(106)
應收委託貸款之利息收入						537
未分配融資成本						(9,459)
未分配企業開支						(56,714)
未分配企業收入						<u>43,489</u>
除所得稅前溢利						<u>53,600</u>

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

	物業發展	物業投資	融資租賃	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

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	669	-	4,804	298	962	42,277	49,010
折舊	(78)	-	(127)	(24)	(9,785)	(4,357)	(14,371)
融資成本	-	-	(3,454)	(35)	-	(9,459)	(12,948)
出售物業、廠房及設備之 收益/(虧損)	-	-	-	-	159	(4)	155
預付款項註銷	-	-	-	-	(4,464)	-	(4,464)
撥回其他應付款項	-	-	-	-	1,629	-	1,629

(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

投資物業之公平值收益	-	100	-	-	-	-	100
------------	---	-----	---	---	---	---	-----

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	融資租賃	大宗商品 貿易	酒店和 海上旅遊 服務	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
綜合收益表呈列之營業額	103,598	2,157	51,503	511,849	47,452	716,559
業績						
分類業績(附註(a))	19,177	1,972	47,806	16,012	7,452	92,419
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						90,189
除所得稅前溢利						99,278

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

物業發展	物業投資	融資租賃	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

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>-</u>	<u>(80)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80)</u>
------------	----------	-------------	----------	----------	----------	----------	-------------

4. 營業額及其他收入

主要產品及服務所得營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售物業	109,212	103,598
租金收入	2,412	2,157
利息收入	43,688	43,777
融資租賃安排之諮詢服務收入	9,005	7,726
大宗商品貿易	1,145,872	511,849
酒店和海上旅遊服務	42,930	47,452
	<u>1,353,119</u>	<u>716,559</u>

4. 營業額及其他收入(續)

其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
—存款、短期投資及可供出售金融資產	49,010	56,598
—應收委託貸款	537	2,461
—一名關連方	346	3,367
—一間附屬公司的一名非控股股東	978	993
撥回其他應付款項	1,629	—
匯兌收益淨額	—	33,362
其他	2,333	1,710
	<u>54,833</u>	<u>98,491</u>

5. 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。

根據中華人民共和國(「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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度即期稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	21,270	24,362
中國土地增值稅	5,781	4,423
	<u>27,051</u>	<u>28,785</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
中國企業所得稅	(190)	126
	<u>26,861</u>	<u>28,911</u>
遞延稅項	3,188	2,997
所得稅開支	<u>30,049</u>	<u>31,908</u>

6. 年內溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金		
－審計服務	1,070	980
－非審計服務	220	310
	<u>1,290</u>	<u>1,290</u>
預付土地租賃付款攤銷	5,429	5,523
物業、廠房及設備之折舊	14,442	12,765
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(71)	(111)
	<u>14,371</u>	<u>12,654</u>
租賃物業之最低租賃付款	3,929	2,619
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	9,141	6,891
員工成本(包括董事酬金)	<u>53,083</u>	<u>50,131</u>
員工成本總計	62,224	57,022
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(1,969)</u>	<u>(1,460)</u>
	<u>60,255</u>	<u>55,562</u>
確認為開支之存貨成本	1,207,683	576,814
匯兌虧損／(收益)淨額	1,450	(33,362)
撥回存貨撇減*	–	(530)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(155)	4
預付款項及其他應收款項註銷	4,464	276
物業、廠房及設備註銷	<u>380</u>	<u>–</u>

* 本年度撥回存貨撇減計入綜合收益表內之「銷售成本」。

7. 股息

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一七年及二零一六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。

8. 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23,363,000元(二零一六年：港幣63,804,000元)及年內已發行普通股加權平均數5,796,985,000股(二零一六年：5,800,208,000股)為計算基準，不包括本公司就股份獎勵計劃購買之普通股。

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。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	20,659	63,682
向供應商預付款項	71,493	251
其他預付款項及按金	7,147	11,940
其他應收款項	29,741	22,006
	<u>129,040</u>	<u>97,879</u>
貿易及其他應收款項合計	<u>129,040</u>	<u>97,879</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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0天至45天之賒賬期(二零一六年：30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及應收票據之賬齡分析如下。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
90天內	16,999	63,682
91天至120天	3,660	—
	<u>20,659</u>	<u>63,682</u>

於二零一七年十二月三十一日，概無貿易應收款項於呈報日已逾期。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。

10. 可供出售金融資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動：		
以成本入賬的非上市股本投資(附註(a))	<u>5,246</u>	<u>—</u>
流動：		
以公平值入賬的上市債務投資：		
—於新加坡及愛爾蘭兩地 上市按年8.125%的附息票據	167,180	241,530
以公平值入賬的上市股本投資：		
於香港上市的股份	170,180	—
以公平值入賬的基金投資	41,271	—
以成本入賬的非上市投資：		
—介乎按年3.3%至7.7%的附息投資 (二零一六年：介乎按年3.9%至9.2%)	<u>321,600</u>	<u>271,600</u>
	<u>700,231</u>	<u>513,130</u>

附註：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購一間於中國營運的非上市公司之14%股權，其主要從事研發及製造高科技海上旅遊設備，現金代價為人民幣4,372,000元(約為港幣5,028,000元)。本集團擬持有此項投資作長期資本增值用途，且無意於近期出售該項投資。

11. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應付款項(附註(a))	14,941	22,252
其他應付款項及應計款項	40,547	41,511
預收款	55,867	—
應計工程費用	<u>45,514</u>	<u>64,071</u>
	<u>156,869</u>	<u>127,834</u>

11. 貿易及其他應付款項(續)

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	11,500	18,669
超過一年但少於兩年	67	2,974
超過兩年但少於三年	3,374	609
	<u>14,941</u>	<u>22,252</u>

12. 或有負債

(a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣124,639,000元(二零一六年：港幣117,072,000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，連同所產生的任何利息和罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本公司董事認為，提供上述財務擔保產生的財務影響微不足道，故並未於該等財務報表中列賬。

(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二零一七年十二月三十一日賬面值約港幣50,812,000元(二零一六年：港幣50,928,000元)的辦公室物業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64,248,000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。

於二零一六年三月二十九日，本集團亦與本公司直接控股公司中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)訂立彌償契據，據此，誠通香港同意悉數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)。

有關擔保協議及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。

本公司董事認為，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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。

管理層討論與分析

一. 業績及股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團主要在中國境內從事五項分類業務包括：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。

二零一七年以來，中國持續推進供給側結構性改革，去產能成效顯著，消費逐步回暖，大宗商品價格震盪上行，本集團在風險可控的情況下於二零一七年四月份重新開展大宗商品的鋼材及有色金屬貿易，令營業額同比大幅增加，但因大宗商品貿易競爭激烈，銷售毛利微薄，導致綜合毛利同比下跌。另外，因大宗商品貿易擴大，導致年內銷售及行政費用同比增加。加上年內錄得匯兌虧損，而去年同期內錄得匯兌收益，及利息收入較去年減少，令其他收入同比減少。主要基於上述因素導致本集團溢利較去年減少。

於回顧年內，本集團錄得綜合營業額約港幣13億5,312萬元(二零一六年：約港幣7億1,656萬元)，同比增加約89%。營業額大幅增加主要來自二零一七年四月起重新開展大宗商品之鋼材及有色金屬貿易，並錄得相關營業額約港幣4億6,110萬元(二零一六年：無)，及煤炭價格於年內持續上升，令有關營業額同比增加約34%至約港幣6億8,477萬元(二零一六年：約港幣5億1,185萬元)。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得綜合除稅後溢利約港幣2,355萬元，對比二零一六年同期綜合除稅後溢利約港幣6,737萬元，同比減少約港幣4,382萬元，下降約65%。溢利下降的主要原因載列如下：(i)去年錄得匯兌收益淨值約港幣3,336萬元，而於回顧年內沒有錄得匯兌收益，加上利息收入較去年減少約港幣1,255萬元，導致年內其他收入同比減少約港幣4,366

萬元；(ii)年內大宗商品貿易競爭激烈，銷售毛利微薄，導致綜合毛利同比減少約港幣658萬元，及(iii)主要因大宗商品貿易擴大及本集團員工成本上升，導致年內銷售和行政費用同比增加約港幣1,536萬元。

儘管有上述不利因素，但因本公司年內全數贖回其發行的人民幣6億元債券，令融資成本同比減少約港幣1,989萬元，故得以減少上述負面因素對年內綜合除稅後溢利的影響。

董事會不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派末期股息(二零一六年：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。分類收益及業績詳情如下：

(1) 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

本集團全資持有的誠通香榭里項目位於中國山東省諸城市密州西路1號東段北側(地段編號為第01213003號)，總地盤面積約146,006平方米，項目分三期發展。項目所在地是縣級市，受地域、經濟、人口等因素的制約，市場一直相對平穩。於回顧年內，該項目售出並交房之住宅及商業面積分別約18,702平方米及242平方米(二零一六年：分

別約17,487平方米及0平方米)，另售出並交付使用之車庫為37個(二零一六年：50個)。項目住宅平均銷售單價每平方米約人民幣5,215元(二零一六年：約人民幣4,958元)，較二零一六年增加約5%。項目於回顧年內錄得銷售收入約港幣1億921萬元(二零一六年：約港幣1億360萬元)，同比增加約5%。除稅前溢利約港幣2,642萬元(二零一六年：約港幣2,066萬元)，同比增加約28%，主要原因乃銷售毛利率同比增加。

於二零一七年十二月三十一日，誠通香榭里項目第一、二、三期未售出或售出未交房之住宅面積約37,920平方米(於二零一六年十二月三十一日：約20,542平方米)及商業面積約1,410平方米(於二零一六年十二月三十一日：約1,652平方米)(不包括已出租約7,565平方米(於二零一六年十二月三十一日：約7,565平方米)之面積)。

誠通香榭里項目第三期土建工程已動工，部份已經銷售及交房，餘下部份預期將於二零二零年期間全數竣工交房。

(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。於二零一七年十二月三十一日，誠通國際城項目未售出之住宅面積約11,022平方米及商業面積約9,540平方米，與去年同日相同。由於年內該項目沒有實現任何銷售收入，導致除稅前虧損約港幣217萬元(二零一六年：除稅前虧損約港幣148萬元)，較去年虧損增加約47%。

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1億921萬元(二零一六年：約港幣1億360萬元)及除稅前溢利約港幣2,425萬元(二零一六年：約港幣1,918萬元)，同比分別增加約5%及約26%。

土地資源開發

本集團仍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(「大豐開發」)，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，土地收回有關協議詳情載於本公司日期為二零一四年七月三日的公告。然而，截至二零一七年十二月三十一日及本公告日期止，有關土地尚未被收回。

(2) 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內的商業物業。於二零一七年十二月三十一日，該項目已出租面積約為7,565平方米，與去年同日相同。由於年內簽定的新租約租金有所調升，令租金收入錄得約港幣241萬元(二零一六年：約港幣216萬元)，同比增加約12%。除稅前溢利約港幣215萬元(二零一六年：約港幣197萬元)，同比增加約9%。

(3) 融資租賃

於回顧年內，融資租賃業務錄得營業收入約港幣5,269萬元(二零一六年：約港幣5,150萬元)，同比上升約2%，除稅前溢利約港幣4,463萬元(二零一六年：約港幣4,781萬元)，同比減少約港幣318萬元，溢利減少的主要原因為：(i)主要因員工成本上升，行政費用較去年增加約港幣227萬元；(ii)融資成本較去年增加約港幣343萬元；及(iii)本集團於二零一六年收到退還增值稅約港幣104萬元，於回顧年內沒有錄得相關收入。年內完成提供融資項目諮詢服務的收入約港幣900萬元，較去年相關收入增加約港幣127萬元；及投資利息收入約港幣480萬元(二零一六年：約港幣243萬元)，同比增加約港幣237萬元，此等收入部分抵銷上述不利因素對溢利的影響。

(4) 大宗商品貿易

於回顧年內，本集團經營大宗商品貿易項下之煤炭貿易、鋼材及有色金屬貿易，詳情如下：

煤炭貿易

隨著中國持續推進供給側結構性改革，去產能、降庫存等政策奏效，煤炭價格於年內震盪上行。於回顧年內，煤炭貿易銷售量約101萬噸(二零一六年：約106萬噸)，同比下跌約5%。營業額約港幣6億8,477萬元(二零一六年：約港幣5億1,185萬元)，同比增加約34%。平均銷售單價增加約43%至每噸約人民幣590元(二零一六年：約人民幣413元)。但由於煤炭貿易競爭激烈，導致成本持續上升，令毛利率下跌2.4%至1.6%，銷售毛利減少約港

幣968萬元至約港幣1,065萬元，加上銷售和行政費用上升，令煤炭貿易除稅前溢利只錄得約港幣695萬元(二零一六年：約港幣1,601萬元)，同比大幅減少約57%。

鋼材及有色金屬貿易

二零一七年為鋼鐵行業供給側結構性改革的攻堅年份，各項去產能措施持續推進，取締地條鋼、釋放優質產能等政策陸續出台，去產能取得顯著成效，消費逐步回暖，鋼鐵價格震盪上行，鋼企盈利水平大幅增長。於回顧年內，本集團重新開展大宗商品之鋼材及有色金屬貿易，導致本集團營業額上升。大宗商品貿易之鋼材及有色金屬貿易銷售量約131,679噸。營業額約港幣4億6,110萬元(二零一六年：無)，包括鋼材貿易營業額約港幣4億4,742萬元及有色金屬貿易營業額約港幣1,368萬元。但由於大宗商品貿易競爭激烈，銷售毛利約港幣477萬元，扣除銷售費用後錄得除稅前經營溢利約港幣257萬元。

綜合上述兩項貿易業務共為本集團帶來大宗商品貿易分類營業額約港幣11億4,587萬元(二零一六年：約港幣5億1,185萬元)，同比增加約124%。主要因煤炭貿易毛利率下跌及成本費用增加，除稅前溢利約港幣952萬元(二零一六年：約港幣1,601萬元)，同比大幅減少約41%。

(5) 酒店和海上旅遊服務

酒店和海上旅遊服務主要包括：海上旅遊業務、酒店經營及旅行社業務。

海上旅遊業務

於回顧年內，海上旅遊業務營業額約港幣3,666萬元(二零一六年：約港幣3,944萬元)，同比下降約7%，主要因年內惡劣天氣和海水質量變差的影響，可營業天數同比減少，導致遊客量同比減少。銷售毛利約港幣1,973萬元(二零一六年：約港幣2,510萬元)，同比減少約21%，主要因營業額下降及蛟龍潛水器因未獲政府審批原因而未能下水營運導致成本費用上升。除稅前溢利約港幣475萬元(二零一六年：約港幣1,298萬元)，同比下降約63%。

酒店業務

酒店業務營業額約港幣499萬元(二零一六年：約港幣760萬元)，同比減少約34%，主要因客房設施陳舊，導致酒店入住率和平均房價下跌。銷售毛利約港幣400萬元(二零一六年：約港幣655萬元)，同比減少約39%。主要因營業額下降及成本費用上升，錄得除稅前虧損約港幣1,002萬元(二零一六年：除稅前虧損約港幣425萬元)。

旅行社業務

旅行社業務漸入成長期，營業額及毛利有明顯增加，全年營業額約港幣128萬元(二零一六年：約港幣41萬元)，同比上升約港幣87萬元，除稅前溢利約港幣46萬元(二零一六年：除稅前虧損約港幣38萬元)。

綜合上述三項業務共為本集團帶來酒店及海上旅遊服務分類營業額約港幣4,293萬元(二零一六年：約港幣4,745萬元)，同比減少約10%。主要因營業額下降及成本費用上升，分類除稅前虧損約港幣480萬元(二零一六年：分類除稅前溢利約港幣745萬元)。

其他收入

於回顧年內，其他收入總金額約港幣5,483萬元(二零一六年：約港幣9,849萬元)，同比減少約44%，主要因為(i)可供出售金融資產的平均年化收益率較去年下跌；(ii)相關存款、短期投資、應收委託貸款及給予一名關連方的貸款等金額較去年下跌，導致有關項目利息收入同比減少；(iii)去年同期錄得匯兌收益淨值約港幣3,336萬元，而於回顧年內沒有錄得匯兌收益；及(iv)年內錄得撥回其他應付款項約港幣163萬元。

銷售及行政費用

於回顧年內，本集團錄得銷售費用約港幣1,459萬元(二零一六年：約港幣1,232萬元)，同比增加約18%，銷售費用增加主要因大宗商品貿易擴大，令相關之存倉費及三檢費增加約港幣219萬元(二零一六年：無)。

年內行政費用約港幣9,942萬元(二零一六年：約港幣8,633萬元)，同比增加約15%，費用增加主要由於(i)員工成本較去年增加約港幣470萬元；(ii)錄得預付款及其他應收款項註銷約港幣446萬元；及(iii)於回顧年內錄得匯兌虧損淨值約港幣145萬元(二零一六年：無)。

融資成本

於回顧年內，本集團融資總成本約港幣2,172萬元(二零一六年：約港幣4,204萬元)，同比下降約48%。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1,433萬元(二零一六年：約港幣4,202萬元)及銀行借款利息約港幣739萬元(二零一六年：約港幣2萬元)。本公司於二零一七年五月全數贖回其發行的人民幣六億元債券，令相關利息成本減少。在扣除資本化融資成本約港幣877萬元(二零一六年：約港幣920萬元)後，融資淨成本約港幣1,295萬元(二零一六年：約港幣3,284萬元)，同比下降約61%。

三. 前景展望

回顧二零一七年，全球經濟迎來逐步向好局面，經濟增速和增長按預期提升，發達經濟體增長勢頭良好，新興市場和發展中經濟體增速企穩回升。根據國際貨幣基金組織(IMF)二零一八年一月公佈的數據顯示，二零一七年全球經濟增長估計達3.7%，為近十年來最大的增長提速。二零一七年中國國內生產總額增速6.9%，首次突破人民幣80萬億元，國內生產總額增長，由高速增长階段轉向高品質發展階段已經成為新時代中國經濟發展的基本特徵。

展望未來，預計二零一八年全球經濟將會延續目前增速向好的局面，同時也將面臨著貿易保護主義不斷升溫、發達經濟體貨幣政策轉向外溢風險、經濟增長後勁不足等國際金融危機以來形成的各種深層次問題。去年以來，中國陸續出台了多種政策規範和引導企業的境外投資行為，積極引導市場主體對外合理投資，支持符合「一帶一路」等國家戰略和能夠促進產業結構升級、技術進步為目的的海外投資。

面對機遇與挑戰，本集團將密切關注國際國內經濟金融的最新動向，審時度勢，搶抓機遇，在落實提質增效、深入挖掘現有業務潛力的同時，繼續努力開拓創新業務，培育新的利潤增長點。

在現有業務的融合發展和轉型升級方面：關於融資租賃，本集團將充分發揮其控股股東國有資本運營公司的背景優勢，在供給側改革、央企結構調整方面發揮更大的作用，業務拓展將從現有的政府基礎設施售後回租業務逐步轉變為服務於實體經濟新動能。同時，本集團將加強金融創新，進一步提升融資能力。關於物業發展及物業投資，本集團的總體策略是加快退出市場，回收現金資源作本集團戰略轉型。關於大宗商品貿易，本集團將在嚴格控制風險的前提下，繼續審慎開展大宗商品貿易相關業務。關於酒店和海上旅遊業務，本集團將繼續推進寰島旅遊業務獨立分拆上市工作，對現有的海南寰島海底世界酒店進行升級改造，積極推進酒店和海上旅遊業務的拓展。

在新業務開拓方面：本集團將依託本集團之控股股東的資源優勢，圍繞國家「一帶一路」戰略，繼續開拓海外投資併購及資產管理等相關業務領域，拓寬其海外融資管道，提升至國際化經營水準。同時本集團將圍繞新的業務方向，加大人才引進力度，加強內控管理和相關的機制建設，提升風險管理能力。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

於二零一七年十二月三十一日，本公司股東應佔之權益約港幣28億3,861萬元(於二零一六年十二月三十一日：約港幣26億8,707萬元)，較於二零一六年十二月三十一日本公司股東應佔之權益增加約港幣1億5,154萬元，主要原因為：(i)年內人民幣升值，本集團錄得匯兌儲備增值約港幣1億6,917萬元；(ii)本公司擁有人應佔年內溢利約港幣2,336萬元；及(iii)扣除可供銷售金融資產按公平值列賬錄得公平值虧損約港幣4,147萬元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總資產值約港幣35億7,480萬元，較去年同日的總資產值減少約港幣2億7,210萬元。本集團流動資產總值約港幣27億1,738萬元，佔總資產值約76%，較去年同日的流動資產總值減少約港幣3億3,224萬元。本集團非流動資產總值約港幣8億5,743萬元，佔總資產值約24%，較去年同日的非流動資產總值增加約港幣6,015萬元。

本集團的負債總額約港幣5億8,835萬元，較去年同日的負債總額減少約港幣4億3,374萬元。本集團的非流動負債總額約港幣8,164萬元，佔負債總額約14%，較去年同日的非流動負債總額增加約港幣855萬元。本集團的流動負債總額約港幣5億672萬元，佔負債總額約86%，較去年同日的流動負債總額減少約港幣4億4,228萬元。

本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款、於其他金融機構存款及銀行結存及現金)約港幣8億3,991萬元，分別佔總資產值及資產淨值約23%及28%，較去年同日的現金及存款減少約港幣5億1,982萬元。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行借款約港幣2億1,440萬元，較二零一六年十二月三十一日的

總借款合共約港幣7億4,450萬元(包含公司債券約港幣6億6,722萬元及銀行借款約港幣7,728萬元)減少約港幣5億3,010萬元。銀行借款中約港幣1,440萬元為一年期貸款，餘額港幣2億元為循環貸款，最後還款日在2020年，銀行借款年利率介乎約2.62%至約5.22%。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

五. 負債與權益比率

於二零一七年十二月三十一日之負債權益比率(其計算方式為付息貸款總和除以總權益)約7%，較於二零一六年十二月三十一日之負債權益比率約26%，減少19%，反映本集團財政狀況穩健，負債仍然維持在低水平。

六. 重大投資

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有可供出售金融資產約港幣7億548萬元(於二零一六年十二月三十一日：約港幣5億1,313萬元)，主要包括美元定息債券、上市公司股份及投資信託產品，總金額佔本公司綜合淨資產值約24%。該等投資的回報率介乎每年約3.3%至約8.125%。本集團將繼續物色投資機會，並尋求以低風險回報方式收購及管理其他資產。

七. 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幣及人民幣計值，港幣兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零一七年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約人民幣21億8,649萬元，遵照香港會計準則，該人民幣資產淨值應按於報告期間結算日之適用匯率換算。由於年內人民幣升值，增加本集團外匯儲備約港幣1億6,917萬元，導致本集團資產淨值增加。儘管年內外匯波動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，本集團也將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

八. 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可控。於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及人民幣計值，其中人民幣銀行貸款以固定息率為基礎，港幣貸款以浮息為基礎，由於香港銀行資金充裕流動性強而毋需急於加息，浮息利率處於穩定低水平。儘管本集團現時並無就該等利率風險採取任何對沖措施，本集團將會密切監控有關利率波動產生的風險，在利率趨升時，適時採用利率對沖工具，以減少港幣貸款以浮息為基礎產生的利率風險。

九. 資產抵押

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款中約港幣132萬元(於二零一六年十二月三十一日：約港幣164萬元)為授予按揭人之銀行融資的抵押。餘下約港幣269萬元為保證存款。
- (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二零一七年十二月三十一日帳面值約港幣5,081萬元的辦公室物業及向廣西壯族自治區高級人民法院出具金額約人民幣5,354萬元(約港幣6,425萬元)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援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。

十. 或然負債

請參閱本公告內附註12。

人力資源及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共僱用304名僱員(於二零一六年十二月三十一日：331名)，其中12名(於二零一六年十二月三十一日：14名)受僱於香港，292名(於二零一六年十二月三十一日：317名)受僱於中國內地。於本年度，本集團之員工成本總額(包括董事酬金及強積金)約為港幣6,222萬元。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，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

董事不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派末期股息(二零一六年：無)。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零一七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

本公司已採納一套不低於上市規則附錄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」)所規定的標準的有關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，彼等於截至二零一七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

截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告裏「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，於截至二零一七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二零一七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，即張斌先生組成。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初步業績公告之工作範圍

載列於本初步業績公告中本集團截至二零一七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本初步業績公告作出任何保證。

登載末期業績公告及年度報告

本公告登載在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/chengtong。本公司截至二零一七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
張斌

香港，二零一八年三月二日

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