



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)



煤炭貿易

融資租賃

物業投資

物業發展

CCT

誠信為本 通商四海

2010

年度報告



目錄

2	公司資料
3	主席報告
5	管理層討論與分析
10	董事及高級管理層履歷
13	企業管治報告
20	董事會報告
25	獨立核數師報告
27	綜合損益表
28	綜合全面收益表
29	綜合財務狀況表
31	財務狀況表
32	綜合權益變動表
33	綜合現金流量表
35	綜合財務報表附註
86	主要物業
88	財務概要

董事會

執行董事

張國通(主席)
袁紹理(副主席)(於二零一一年三月九日獲委任)
王洪信(董事總經理)
王天霖(副總經理)

非執行董事

顧來雲
徐震

獨立非執行董事

鄭志強
徐耀華
巴曙松
勞有安(於二零一零年六月九日退任)

審核委員會

鄭志強(主席)
徐耀華
巴曙松
徐震
勞有安(於二零一零年六月九日退任)

薪酬委員會

徐耀華(主席)
鄭志強
張國通
勞有安(於二零一零年六月九日退任)

提名委員會

張國通(主席)
鄭志強
徐耀華
勞有安(於二零一零年六月九日退任)

公司秘書

許立德

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場64樓
6406室
電話：(852) 2160-1600
傳真：(852) 2160-1608

網址

網址：www.irasia.com/listco/hk/chengtong
www.hk217.com
電子郵件：public@hk217.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心46字樓
電話：(852) 2862-8628
傳真：(852) 2865-0990

股份編號

217

主席報告

本人欣然向中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)全體股東(「股東」)提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止的年報。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利約港幣8,789萬元，較上年度之股東應佔溢利約港幣6,198萬元上升約42%。

本集團主要業務為物業投資(工業和物流用地資源開發)、物業發展、融資租賃及煤炭貿易。

於回顧年度，本集團在物業投資(工業和物流用地資源開發)之盈利模式方面實現過去之預期。本集團以約6,185萬元人民幣的代價出售洛陽城南中儲物流有限公司(「洛陽城南」)的100%股權及股東貸款，將其主要資產位於中華人民共和國(「中國」)河南省洛陽市一幅面積約74,452平方米的工業地塊成功變現，實現約2,813萬元人民幣的出售收益。該工業地塊本集團自2007年6月從本公司最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)收購以來，在貫徹以低成本持有及運營資產策略的同時積極推動該幅土地規劃的變更，在該幅土地及所在區域規劃為商業用地、其潛在價值大幅提升後擇機成功變現，該項操作為本集團實現工業和物流用地資源開發的盈利模式提供了成功的經驗，該模式未來亦有可能複製於本集團持有之位於常州、瀋陽及桂林的工業及倉儲土地。

在物業發展方面，本集團位於中國山東省諸城市的「誠通•香榭里」項目和位於中國江蘇省大豐市的物業開發項目「誠通•國際城」項目進度正常，銷售理想。

在策略投資方面，本集團於本年度下半年設立了誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」)，本集團將誠通融資租賃定位於服務於本集團及誠通控股及其附屬企業、合同能源管理及地方政府大型市政工程建设融資等領域，側重於為前景廣闊的節能減排、合同能源管理行業服務，並力爭能在迅速發展的中國融資租賃市場中取得競爭優勢。本集團還於回顧年度內與合作方組建收購了大豐瑞能燃料有限公司(「大豐瑞能」)，著眼於利用江蘇大豐港的區位和成本優勢，及本集團在大豐港區的工業土地，探索進口煤炭全產業鏈營銷的模式。

本集團充分理解維持高水平企業管治的重要性。本年度內本集團完善了本公司董事(「董事」)會(「董事會」)於執行委員會的授權和監督，進一步加強了各項業務的管理監控體系建設，增強了公司的風險防範能力。本集團相信優秀的企業管治將有利於維護全體股東的共同利益及支持各項業務的健康發展。於二零一一年，本集團將繼續致力提升內部監控制度並進一步提升企業管治水平。

展望未來，本集團將密切關注外部環境變化，積極調整發展策略，抓住國家經濟結構調整、產業轉型及升級帶來的發展機遇，特別是國家十二五期間區域經濟發展帶來的戰略機遇，優化本集團於不同區域及不同業務領域的資源配置，實現主業的快速發展。二零一一年，本集團將重點強化工業及物流土地資源的開發及發展力度；對物業發展採取穩健的發展策略；本集團將根據國內金融政策的變化及國家能源戰略需要，謀求融資租賃及煤炭業務的快速成長；同時，本集團還將充分發揮誠通控股作為中央企業在國家經濟結構調整中的特殊地位和優勢，探討進一步注入優質業務和資源的可能性。

本人謹此代表董事會衷心感謝全體股東、業務夥伴及社會各界人士對本集團的支持、信任及關心。本人亦謹此感謝公司管理層及員工於本年度內所作的努力及貢獻。

主席

張國通

香港，二零一一年三月八日

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%，主要由於回顧年度物業投資（工業和物流用地資源開發）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，尤其物業投資（工業和物流用地資源開發）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誠通控股擁有超過上千萬平方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的100%股權及債權，洛陽城南之主要資產乃持有一幅位於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平方米面積之商舖，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，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設領域。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219萬元，並為本集團貢獻稅前利潤約港幣157萬元。

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。但為降低通貨膨脹，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)向中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)收購連雲港中儲物流有限公司100%權益。截至本報告日期止，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。

董事及高級管理層履歷

董事

張國通先生

47歲，執行董事兼董事會主席。張先生於二零零三年二月加入本集團。張先生於一九八五年畢業於中山大學，持有經濟學學士學位。張先生曾任職中國中央國家機關副處長、處長，一九九五年以後曾任中國物資開發投資總公司總經理、中國物流公司總裁、誠通控股董事及於深圳證券交易所上市之創元科技股份有限公司擔任副董事長。張先生具備豐富的企業政策研究和管理經驗。張先生同時為本公司若干附屬公司之董事，及誠通香港的董事。

袁紹理先生

56歲，執行董事兼董事會副主席。袁先生於二零一一年三月九日加入本集團。袁先生於中國中央國家機關任職多年，歷任副處長，處長及副局長，亦曾擔任中國寰島(集團)公司副總經理。彼現為誠通控股副總裁及誠通控股附屬公司中國寰島(集團)公司總經理。袁先生具有豐富的企業管理、資產經營、公共關係及人力資源管理經驗。

王洪信先生

47歲，執行董事兼本公司董事總經理。王先生於二零零五年三月加入本集團。王先生持有北京大學光華管理學院工商管理碩士學位及吉林師範大學文學學士學位。王先生有豐富的企業經營管理經驗，曾擔任於深圳證券交易所上市之茂名永業(集團)股份有限公司的董事及副總經理，亦曾於中國物資開發投資總公司擔任總經理助理。王先生同時為本公司若干附屬公司之董事。

王天霖先生

38歲，執行董事及本公司副總經理、本公司主要附屬公司誠通融資租賃及誠通實業總經理以及本公司若干附屬公司之董事。王先生於二零零七年二月加入本集團。王先生畢業於北京理工大學，持有工學學士及工學碩士學位，並於二零零三年取得香港中文大學工商管理碩士學位。王先生具備豐富的公司治理、資本運作及企業管理經驗。王先生曾擔任於深圳證券交易所上市之四環藥業股份有限公司之董事會秘書，亦曾於誠通香港擔任總裁助理。

徐震女士

46歲，非執行董事。徐女士於二零零五年三月加入本集團。徐女士畢業於東北財經大學，持有經濟學學士及會計學碩士學位。徐女士之前曾於中國物資開發投資總公司擔任副總經理職位及於深圳證券交易所上市的創元科技股份有限公司擔任董事。徐女士現為誠通控股之總會計師及誠通香港董事。

顧來雲先生

47歲，非執行董事。顧先生於二零零三年二月加入本集團。顧先生於一九八五年畢業於東北財經大學，持有經濟學學士學位及吉林大學之經濟學碩士學位。顧先生具有豐富之企業管理經驗，曾任誠通控股總裁助理，現為誠通控股附屬公司中商企業集團公司總裁、誠通香港董事及World Gain Holdings Limited (「World Gain」)的董事。

徐耀華先生

61歲，獨立非執行董事。徐先生於二零零三年三月加入本集團。徐先生是香港華高和昇財務顧問有限公司之主席。徐先生於二零零一年至二零零四年期間擔任香港證券專業學會主席及於二零零零年曾擔任香港交易及結算所有限公司的營運總裁。徐先生也是香港多間上市公司及納斯達克上市公司的獨立非執行董事，包括中國電力國際發展有限公司、中遠國際控股有限公司、中海石油化工股份有限公司、新濠博亞娛樂有限公司、太平洋網絡有限公司、ATA Inc.及中海油田服務股份有限公司。彼亦是香港專家顧問服務協會有限公司之主席。徐先生亦是中國工商銀行(亞洲)有限公司之獨立董事；富通保險(亞洲)有限公司及富通亞洲控股有限公司之獨立非執行董事。徐先生於美國田納西州大學畢業，獲取理學士學位及工程學碩士(工業工程學)學位，並於美國哈佛大學甘迺迪政府研究院修畢政府高級經理管理學課程。徐先生在財務及行政、企業及策略規劃、資訊科技以至人力資源管理等方面具有多年經驗。

鄭志強先生

61歲，獨立非執行董事。鄭先生於二零零三年三月加入本集團。彼為多間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司之獨立非執行董事，計有中遠國際控股有限公司、北京首都國際機場股份有限公司、新創建集團有限公司、東英金融投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、華富國際控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、恆基兆業地產有限公司、恆基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司及中信國際電訊集團有限公司。由一九八四年至一九九八年，鄭先生為羅兵咸會計師事務所之合夥人，並於一九九二年至一九九七年期間出任聯交所理事會之理事。彼畢業於香港大學，並取得社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。鄭先生亦曾任星獅地產(中國)有限公司的獨立非執行董事至二零一一年一月十四日止。

巴曙松先生

41歲，獨立非執行董事。巴先生於二零零七年四月加入本集團。巴先生於一九九一年及一九九四年獲華中科技大學頒授學士及碩士學位，並於一九九九年獲中央財經大學頒授博士學位。彼於二零零零年至二零零二年間於北京大學中國經濟研究中心從事博士後研究，主要研究範圍為財務機構之風險管理、企業管治以及金融市場之監管架構。巴先生現為中國國務院發展研究中心之金融研究所副所長，亦為中國銀行業協會首席經濟學家、中國證券監督管理委員會基金評審委員、中國銀行業監督管理委員會專家考試委員會委員、企業年金基金資格評審專家以及國家開發銀行專業委員會委員。彼現為於深圳證券交易所上市之國元證券股份有限公司之獨立董事，於上海證券交易所上市之興業銀行股份有限公司及上海大智慧股份有限公司之獨立非執行董事，以及國信證券股份有限公司、大連萬達商業地產股份有限公司之獨立董事。此外，彼亦出任多個政府委員會及若干非政府機構委員會之成員。

高級管理層

張斌

42歲，本公司副總經理，張先生於二零一零年七月加入本集團。張先生畢業於北京大學，持有博士學位，並在美國羅格斯，新澤西州立大學和北卡羅拉娜州立大學從事博士後研究工作。張先生多年從事管理工作，目前在中歐國際工商學院攻讀高級經理工商管理碩士學位。彼具有較豐富的企業管理和風險控制理論及實踐經驗。張先生二零零七年至今任誠通香港副總經理。

陳月貴女士

47歲，為本公司之財務總監及本公司若干附屬公司之董事。陳女士為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員、美國註冊會計師公會會員及美國華盛頓州之註冊會計師。彼亦持有工商管理碩士學位。陳女士於核數、會計及財務方面擁有逾二十年經驗，於加入本集團前，彼曾擔任香港上市公司之財務總監逾十三年。陳女士於二零零六年六月加入本集團。

公司秘書

許立德先生

許先生於二零一一年一月七日獲委任為本公司公司秘書。許先生為香港執業律師。許先生持有香港大學之法學士學位，並獲香港高等法院事務律師資格。許先生擁有香港上市公司企業融資及合規事宜方面之經驗。許先生現是英國特許秘書及行政人員學會准會員、香港特許秘書公會准會員及香港證券專業學會會員。

企業管治報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本集團認為良好的企業管治對本集團持續健康發展十分重要。為確保優良的管治質素，本集團致力於持續提高企業管治水平，嚴格遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「守則」）的守則條文（「守則條文」），積極應用守則原則。

守則載列良好企業管治的原則及分兩個層次的建議：

- (a) 上市發行人應遵守守則條文，但亦可選擇偏離守則條文行事。上市發行人應詳閱每項守則條文，其須就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出之理由；及
- (b) 建議最佳常規只屬指引，聯交所鼓勵但並非規定上市發行人披露其是否已遵守建議最佳常規，及就任何偏離行為提供經過深思熟慮得出的理由。

除以下所述的偏離外，於截至二零一零年十二月三十一日止會計年度內，本公司已遵守所有守則條文：

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。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。

本公司會定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合守則之要求，本公司亦明白董事會在提供有效領導及指引本公司業務，以及確保本公司運作之透明度及問責性方面扮演著重要角色。

本公司之企業管治原則及慣例概述如下：

董事會

職責

董事會負責帶領本公司，以股東之利益為依歸，通過審批本公司之政策、策略及計劃，審視其落實情況，以確保本公司持續健康發展。

董事會負責處理本集團之所有重大事宜，審批及監察重大政策變化，包括風險管理策略、股息政策、委任董事及其他重大財務及運營事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及獲得公司秘書之意見及服務，以確保董事會制定的程序及所有適用規則及規例均獲遵從。在一般情況下，各董事在向董事會提出要求後，均可於適當的時候尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

本公司之日常管理、行政及運作均已委派董事總經理、執行董事及高級管理層負責，並會對他們所獲指派之職能進行定期檢討。上述高級管理人員在訂立任何重大交易前，必須先取得董事會的批准。

組織

董事會的組合體現了有效領導本集團之決策所需的領導技能與經驗，亦反映了董事會決策的獨立性。

截至本報告日止，董事會由八名成員組成，包括三名執行董事，兩名非執行董事和三名獨立非執行董事。

截至本報告日止，組成本公司董事會之董事如下：

執行董事

張國通 (主席、本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及薪酬委員會成員)
 王洪信 (董事總經理)
 王天霖 (副總經理)

非執行董事

徐震 (本公司審計委員會(「審計委員會」)成員)
 顧來雲

獨立非執行董事

鄭志強 (審計委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員)
 徐耀華 (薪酬委員會主席、審計委員會成員及提名委員會成員)
 巴曙松 (審計委員會成員)

董事名單(按類別)亦根據上市規則要求於本公司刊發之所有公司通訊內披露。

在截至二零一零年十二月三十一日止年度內，董事會均遵守上市規則中須委任最少三名獨立非執行董事之規定，而當中最少須有一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出之年度確認書。根據上市規則所列載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事為董事會帶來廣泛的業務及財務專才知識及相關經驗，也為董事會決策提供了獨立意見。通過積極參與董事會會議，處理涉及潛在利益衝突等之管理事宜，以及出任董事會委員會，所有獨立非執行董事為本公司規範管理、有效運作作出了正面之貢獻。

董事之委任及續任計劃

本公司已成立提名委員會就董事的委任及繼任計劃制訂正式、經考慮及透明的程序。經提名委員會挑選考慮合適人選，再向董事會提名、通過落實。

根據本公司的公司組織章程(「公司組織章程」)，本公司三分一董事每年均須輪流退任，而獲委任填補臨時空缺或新增董事會職位的任何董事，均應符合資格於委任後在首次股東大會上膺選連任。

董事會連同提名委員會整體上負責審核董事會的組成、確立及制訂提名及委任董事的有關程序、監察董事的委任及繼任計劃，並評估獨立非執行董事的獨立性。董事會會定期檢討其本身架構、成員人數及組成，確保其具備可配合本公司業務需求的專業知識、技能及經驗。

倘董事會出現空缺，董事會會參考由提名委員會建議候任人的技能、經驗、專業知識、個人誠信及可投入的時間、本公司的需要及其他相關法定規定及規例進行遴選。於必要時，考慮委聘外界招聘機構，負責招募及遴選工作。

董事會建議重新委任將於應屆股東週年大會上接受重選的董事。

所有非執行董事的任期均一年至下屆股東週年大會。

刊發予股東的應屆股東週年大會通函將載有接受重選董事的詳盡資料。

董事會會議

會議及董事出席次數

本公司每年至少舉行四次董事會例行會議，約為每季度舉行一次，以審議及批准集團的財務及經營表現，商討全年及中期業績以及審批公司的整體策略。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行四次董事會會議。

各董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度內於董事會、審計委員會及薪酬委員會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數		
	董事會	審計委員會	薪酬委員會
張國通	4/4	不適用	1/1
王洪信	4/4	不適用	不適用
王天霖	4/4	不適用	不適用
徐震	2/4	2/2	不適用
顧來雲	4/4	不適用	不適用
鄭志強	4/4	2/2	1/1
徐耀華	4/4	2/2	1/1
勞有安*	2/4	1/2	1/1
巴曙松	3/4	2/2	不適用

* 勞有安先生於二零一零年六月九日退任獨立非執行董事及辭去相關委員會成員之職務。

會議常規及方式

每年會議時間表及每次會議的會議議程通常會預先提供予董事。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14天送呈所有董事。至於其他董事會及委員會會議，一般會發出合理通知。

董事會文件連同一切適當、完備及可靠的資料，會於各董事會會議或委員會會議舉行前及時送交所有董事，使董事得知本公司的最新發展及財政狀況，讓彼等可作出知情的決定。董事會及每名董事亦可於有需要時自行以獨立途徑接觸高級管理層。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行。議程草稿會提前送交給全體董事，以便將董事提出有意討論的事項列入議程內。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體董事以供董事審閱及修改，經與會董事批准的會議記錄的定稿將分發予全體董事會成員。

如有董事於建議的交易項目中涉及任何利益衝突，有關董事則不參與討論及就有關決議案的表決放棄投票，並由其他沒有涉及利益衝突的董事進行表決及決議。

主席及董事總經理

本公司由張國通先生及王洪信先生分別擔任董事會主席及董事總經理的職位。彼等個別之職責已清楚界定及以書面呈列，以確保權力及授權兩者分佈均衡。

張國通主席負責領導工作，並負責按照良好企業管治常規確保全體董事充分、恰當地行使相關職責。在高級管理層之支持下，主席亦負責確保各董事可及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就董事會會議上提呈之事宜得到適當介紹。

王洪信董事總經理負責領導管理層執行董事會採納及批准的政策、策略和所有目標和計劃，並負責本公司的日常管理及營運。

董事委員會

董事會已設立四個委員會，即審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，分別監察及負責本公司不同範疇的事務。本公司所有董事委員會均按書面界定的職權範圍履行工作。

董事委員會均獲提供足夠資源履行其職務，如提出的要求合理，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司負責。

執行委員會

執行委員會由所有執行董事組成。執行委員會在董事會批准的權限下負責公司的日常業務營運及管理，並負責執行董事會的決策和策略。執行委員會向董事會定期報告本集團的業務運營狀況，並會在重大決策上，徵求董事會的意見及批准。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為鄭志強先生、徐耀華先生、巴曙松先生及徐震女士。鄭志強先生為審核委員會主席並具備合適專業會計資格及財務管理專業知識的獨立非執行董事。並無審核委員會的成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職務包括以下各項：

- (a) 審閱財務報表及報告，並於向董事會提交有關文件前，考慮合資格會計師、合規顧問、內部核數師或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目。
- (b) 按照核數師履行的工作、彼等的收費及聘用條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議。
- (c) 檢討本公司的財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度與相關程序是否足夠及有效。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議，以審閱財務業績及報告、資金管理制度、內部監控制度以及續聘外聘核數師。

於回顧年度內，概無存在任何重大不明朗因素是關於導致嚴重質疑本公司持續經營能力的事件或情況。

審核委員會於遴選、委聘、辭任或罷免外聘核數師的事宜上，並無與董事意見分歧。

於回顧年度內，審核委員會已審閱本公司截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績及截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績。

薪酬委員會

薪酬委員會的成員包括兩位獨立非執行董事及董事會主席，分別為徐耀華先生(薪酬委員會主席)、鄭志強先生及張國通先生。薪酬委員會的主要職責包括就董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及薪酬組合作出建議及授出批准。薪酬委員會亦負責設立具有高透明度的程序，以制定該薪酬政策及架構，從而確保董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身薪酬的決策過程。董事及高級管理人員的薪酬將參考個人表現、本公司業績表現、同業水平及市況釐定。

薪酬委員會會為檢討薪酬政策與架構及釐定董事會成員及高級管理層的年度薪酬組合以及其他相關事宜召開會議。人力資源部負責收集及管理人力資源資料，並提出推薦建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會須就有關薪酬政策與架構及薪酬組合的推薦建議，諮詢主席及／或董事總經理的意見。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會召開了一次會議，討論本公司的薪酬政策與架構，及董事與高級管理層的薪酬組合。

提名委員會

本公司已設立提名委員會，由董事會主席張國通先生擔任主席，成員還包括其他兩位獨立非執行董事鄭志強先生及徐耀華先生。提名委員會負責提名董事的委任與繼任，同時還不時檢討董事會之組成及架構，向董事會提出建議，確保董事會成員之技能與經驗得以均衡。提名董事候選人之有關標準包括候選人是否擁有適當技能、行業經驗、專業知識、個人誠信及可付出足夠時間參與公司的事務。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司沒有委任新董事，因此未有召開提名委員會會議。

進行證券交易的標準守則

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司已採納本身有關董事進行證券交易的操守守則(「操守守則」)，其條款的嚴謹程度不低於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定的標準。經向所有董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，一直遵守操守守則及標準守則所載的規定。

本公司亦對由於職責需要而可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的僱員設立了進行買賣公司證券的書面指引，而有關指引不比標準守則寬鬆。在本年度內，董事會並不知悉有關僱員違反書面指引的事宜。

對編製財務報告承擔的責任及核數師薪酬

董事會負責根據上市規則及其他監管規定編製公平真實、清楚、易於評估的年報及中期報告、股價敏感公佈及其他須予披露資料。董事明白其須編製本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報告的職責。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報告申報職責所做的聲明載於第25頁「獨立核數師報告」。

本公司已就外聘核數師於截至二零一零年十二月三十一日止年度提供審核服務及非審核服務，向其支付酬金分別約為港幣850,000元及港幣465,000元。本公司支付予外聘核數師的酬金分析載列如下：

	應付／已付之費用 (港幣千元)
審核服務	850
審閱中期業績	180
其他非核數服務(附註)	285
總計	1,315

附註：主要包括審閱於年內一項重大交易中出售附屬公司後的營運資金充足率而產生的專業費用約港幣160,000元。

內部監控

本公司的組織架構具備明確責任之分，而高級管理層均獲授權適當的責任及授權。董事會負責內部監控系統之建立及其有效運作。然而，該系統旨在限制本集團之風險到可接受水平但並不能消除所有風險。因此，該系統僅提供合理保證財務資料及記錄上不出現錯誤及損失或舞弊。

董事會已建立確認、評估及管理本集團面臨的主要風險的有效及可運作程序。該程序須不時更新，以反映當時情況、規則與規例的更改，並用作及時更新內部監控體系之指引。董事會認為於本年度報告日期，內部監控體系充份及有效地維護本集團的資產及保障股東、本集團客戶及僱員的利益。

管理層負責執行由董事會批准的程序以確認、評估及管理本集團面臨的主要風險。該程序包括設計、運作及監控適當內部監控以減輕及控制風險。檢討內部監控體系的適合性及合規情況的主要程序如下：

- 董事會負責監管本集團的所有業務活動及策略性計劃及政策的執行。管理層負責本集團日常業務的有效運作及確保按本集團的目標、策略及預算運作。
- 審計委員會定期檢討風險管理部門、外聘核數師、規管機構及管理層的控制項目，評估風險管理及內部監控系統的可行性及效能。
- 風險管理部門制定年度內部審計計劃及程序，對個別部門及附屬公司進行定期獨立檢討以確定任何不規則事宜及風險，開展行動計劃及就處理已確定的風險作出建議，並將內部審計過程中的重大發現及進展向審核委員會報告。審核委員會則向董事會匯報任何重大事宜，並向董事會提出建議。

嚴格遵守守則條文C.2.1條的規定，本集團在董事會及高級管理層的引導下於二零一零年對內部監控體系進行全面檢討。有關檢討是本集團對內部監控及風險管理現狀進行的一次全面審閱，包括財務、營運、合規監控及風險管理等方面的審閱。

本集團將繼續致力改善其內部監控體系及加強風險管理能力。

股東權利及投資者關係

根據上市規則，所有股東大會的決議案均以票選形式進行。

投票之結果會在股東大會舉行當天登載於聯交所及本公司網站。

本公司股東大會為股東與董事會提供了一個溝通的平台。董事會主席、審計委員會主席及薪酬委員會主席均會出席股東大會，如彼等缺席，則由個別委員會及(倘適用)獨立董事委員會之成員在股東大會上解答提問。

根據上市規則附錄14的守則條文E.1.2要求，董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席張國通先生因業務繁忙，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。

本公司會繼續加強與股東及投資者之間的溝通和關係，以使他們得悉本公司之最新發展。投資者之查詢亦會得到儘快解答。

目前，投資者可以透過聯交所網站及<http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong>閱覽本公司之資料。

本公司董事茲提呈其截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註19。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第27頁之綜合損益表中。

董事會建議派發末期現金股息0.7港仙／股，股息總額為約29,214,040港元。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。

物業、廠房及設備以及投資物業

物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註39。

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

可供分派儲備

本集團於本年度內的儲備變動詳情載於第32頁之綜合權益變動表。

本公司於本年度內的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註41。

主要客戶及供應商

年內，五大客戶合共所佔之營業額佔本集團營業總額之96.3%，其中最大客戶之銷售額佔73.2%。

年內，五大供應商合共所佔之採購額(不包括採購資本性質之項目)佔本集團採購總額之67.6%。最大供應商之採購額佔本集團採購總額之39.5%。

據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何董事或彼等之聯繫人士(定義見上市規則)或股東於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無實益擁有本集團之五大客戶或供應商之任何權益。

董事

本公司年內及截至本報告日止之董事如下：

張國通先生	(執行董事兼主席)
王洪信先生	(執行董事兼董事總經理)
王天霖先生	(執行董事兼副總經理)
顧來雲先生	(非執行董事)
徐震女士	(非執行董事)
鄭志強先生	(獨立非執行董事)
徐耀華先生	(獨立非執行董事)
勞有安先生	(獨立非執行董事，於二零一零年六月九日退任)
巴曙松先生	(獨立非執行董事)

董事資料詳情載於第10至12頁。

刊發予股東的應屆股東週年大會通函將載有接受重選董事的詳盡資料。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則就其獨立性作出的年度確認函，並認為各位獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事之服務合約

董事概無訂立任何本公司在無支付賠償(一般法定賠償除外)的情況下不可於一年內終止之服務合約。

董事之重大合約權益

本公司或其任何附屬公司並無參與訂立於本年度結算日或本年度任何時間內生效而董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事及行政總裁持有股份、相關股份及債券之權益及淡倉

截至二零一零年十二月三十一日止，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作特有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊記錄；或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事	身份	持有股份數目 (好倉)	佔本公司已發行 股份百分比
張國通	實益擁有人	365	0.000009%
顧來雲	實益擁有人	3,867,707	0.093%
徐震	實益擁有人	725,196	0.017%

上述全部權益皆為好倉。根據本公司按證券及期貨條例第XV部第352條而存置之登記冊所示，於二零一零年十二月三十一日，並無淡倉記錄。

董事收購股份或債券之權利

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券以獲取利益。

主要股東持有已發行股本及相關股份之權益

於二零一零年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股本及相關股份之有關權益：

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
World Gain Holdings Limited (「World Gain」)	實益擁有人(附註二)	2,286,343,570 (L)	54.78%
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	受控制法團(附註二) 實益擁有人	2,286,343,570 (L) 705,539,557 (L) (附註三)	54.78% 16.91%
中國誠通控股集團有限公司 (「誠通控股」)	受控制法團(附註二)	2,991,883,127 (L)	71.69%

附註：

- 字母「L」代表該實體於本公司股份之權益。
- World Gain之全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港之全部已發行股本則由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有之所有股份中擁有權益。
- 該等本公司股份指第二份買賣協議(條款定義見本公司日期為二零零八年十一月二十九日之通函，並假設本公司根據第二份買賣協議應付之代價調整至其上限)完成後配售及發行予誠通香港之代價股份。

除上文所披露外，於二零一零年十二月三十一日，概無任何其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3部分規定須向本公司披露的權益和淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的權益或淡倉。

持續關連交易

於二零一零年六月八日，本公司之全資附屬公司誠通實業與中國物流公司訂立租賃協議，租賃期限由二零一零年六月一日至二零一一年五月三十一日，為期一年。根據該租賃協議，誠通實業授予中國物流公司使用、管理及於相關租賃資產進行業務的權利，而中國物流公司則支付相關的土地使用稅項及房地產稅項。由於中國物流公司為本公司之最終控股股東誠通控股之全資附屬公司，為本公司之關連人士。根據上市規則，此租賃協議構成本公司之持續關連交易。有關租賃的詳情載列於日期為二零一零年六月八日之本公司公告內。

於二零一零年九月十六日，誠通實業與中國物資儲運總公司瀋陽虎石台一庫(「中國物資儲運」)訂立租賃協議，租賃期限由二零一零年九月一日至二零一一年八月三十一日，為期一年。根據租賃協議，誠通實業授予中國物資儲運使用、管理及經營租賃資產的權利，而中國物資儲運則支付每月租費人民幣140,000元(約等於港幣161,000元)。由於中國物資儲運為本公司之最終控股股東誠通控股之全資附屬公司，為本公司之關連人士。根據上市規則，此租賃協議構成本公司之持續關連交易。有關租賃的詳情載列於日期為二零一零年九月十六日之本公司公告內。

所有獨立非執行董事已審閱及確認，上述持續關連交易為：

- (a) 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立，或倘無足夠的可資比較交易以判斷是否是按一般商業條款訂立，則按不遜於獨立第三方可獲或開出的條款(視情況而定)與本集團訂立；及
- (c) 根據有關協議的規定而進行，交易條款乃公平合理，並且符合股東的整體利益。

董事亦確認本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

根據已開展的工作，獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已於致董事會的函件中確認有關上述交易：

- (a) 已獲董事會批准；
- (b) 乃按照本集團的定價政策而進行(如交易涉及由本集團提供貨品或服務)；
- (c) 乃根據規限有關交易的協議而進行；及
- (d) 並無超逾之前刊發的公告所披露的有關年度上限。

購股權計劃

根據於二零零三年六月二十四日舉行的本公司臨時股東大會所通過的一項普通決議案，本公司已採納一項購股權計劃，其詳情載於綜合財務報表附註40。於本年度，本公司並沒有授出任何購權，亦沒有任何已授出但當未何使的購股權。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度維持足夠公眾持股量。

財務概要

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及過去四個財政年度之業績以及其資產及負債之概要已載於第88頁。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

主席
張國通

香港
二零一一年三月八日

Deloitte.

德勤

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師行已完成審核載於第27至85頁的中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及貴公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，編製真實及公平的綜合財務報表，並負責董事認為屬必要的有關內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的綜合財務報表。

核數師的責任

本行之責任是根據審核工作之結果，對該等綜合財務報表作出意見，並依照香港公司條例第141條僅向全體股東報告，除此以外本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作，該等準則規定本行須遵守道德規範以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤引起綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與有關實體編製其真實而公平的綜合財務報表有關的內部監控，以設計在有關情況下適當的審核程序，但並非為對有關實體的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，吾等已取得充份恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

意見

本行認為，按照香港財務報表準則編製的綜合財務報告真實公平地反映貴公司及貴集團於二零一零年十二月三十一日的財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年三月八日

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	7	89,996	5,536
銷售成本		(78,672)	(14,033)
毛利(毛虧)		11,324	(8,497)
其他收入	8	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)	17	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	45	99,817	4,308
出售聯營公司之收益		—	103,751
申索撥備撥回淨額(申索撥備淨額)	32	18,076	(19,162)
融資成本	9	(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	10	(12,690)	4,156
年內溢利	11	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	14		
— 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	11	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	16	8,047	8,554
投資物業	17	222,784	251,256
受限制銀行結存	21	4,200	4,200
		235,031	264,010
流動資產			
持作銷售物業	22	—	11,852
持作發展物業	23	291,259	411,865
發展中物業	24	318,030	203,077
貿易及其他應收款項	25	67,378	6,564
融資租賃安排項下應收款項	26	60,154	—
可收回申索	32	—	9,765
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	27	17,958	23,978
應收一間中介控股公司款項	27	—	1,742
持作買賣證券	28	8,266	14,443
銀行結存及現金	29	716,617	617,649
		1,479,662	1,300,935
列為持作銷售資產	30	—	40,255
		1,479,662	1,341,190
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	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	30	—	3,407
申索撥備	32	—	29,923
應付關連公司款項	33	508	361
應付最終控股公司款項	34	461	—
應付一間附屬公司之一名非控股股東款項	34	—	3,978
應付稅項		8,663	3,319
有抵押銀行貸款	35	47,200	45,600
無抵押其他貸款	36	600	3,260
來自附屬公司一名非控股股東之貸款	37	—	17,965
		132,353	152,512
列為持作銷售資產之相關負債	30	—	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

綜合財務狀況表(續)

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
非流動負債			
遞延稅項負債	38	1,907	718
資產淨值		1,580,433	1,444,804
股本及儲備			
股本	39	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

第27至85頁所載綜合財務報表已獲董事會於二零一一年三月八日批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事

董事

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	16	—	—
於附屬公司之權益	19	564,127	1
		564,127	1
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		1,563	1,567
應收附屬公司款項	20	530,267	1,039,994
應收一間中介控股公司款項	27	—	1,742
銀行結存及現金		404	112
		532,234	1,043,415
流動負債			
其他應付款項		9,636	7,212
出售持作銷售資產之已收按金	30	—	3,407
應付附屬公司款項	20	—	59,591
		9,636	70,210
流動資產淨值			
		522,598	973,205
		1,086,725	973,206
股本及儲備			
股本	39	417,344	417,344
股份溢價及儲備	41	669,381	555,862
		1,086,725	973,206

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	購股權儲備	累計溢利	合計	非控股權益	總權益
	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	港幣千元	港幣千元
二零零九年一月一日	267,891	213,965	402	2,814	37,347	21	141,119	663,559	129,616	793,175
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	61,982	61,982	(2,326)	59,656
折算產生的匯兌差額	—	—	—	—	1,398	—	—	1,398	57	1,455
年內全面收入及開支總額	—	—	—	—	1,398	—	61,982	63,380	(2,269)	61,111
收購附屬公司	149,453	416,409	—	—	—	—	—	565,862	126,909	692,771
出售一間附屬公司時解除及轉讓	—	—	—	—	(15,138)	—	15,138	—	—	—
出售一間聯營公司時解除及轉讓	—	—	—	—	(5,889)	—	5,889	—	—	—
購股權失效	—	—	—	—	—	(21)	21	—	—	—
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(121,861)	(121,861)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	19,608	19,608
二零零九年十二月三十一日	417,344	630,374	402	2,814	17,718	—	224,149	1,292,801	152,003	1,444,804
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	87,890	87,890	(1,618)	86,272
折算產生的匯兌差額	—	—	—	—	42,377	—	—	42,377	4,756	47,133
年內全面收入總額	—	—	—	—	42,377	—	87,890	130,267	3,138	133,405
收購一間附屬公司(附註44(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	2,853	2,853
出售附屬公司時解除及轉讓(附註45(a))	—	—	—	—	(25,526)	—	25,526	—	(7,393)	(7,393)
非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	25,688	25,688
收購附屬公司之額外權益(附註43)	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,242)	(18,242)
收購附屬公司額外權益所產生之差額(附註43)	—	—	—	—	—	—	(682)	(682)	—	(682)
二零一零年十二月三十一日	417,344	630,374	402	2,814	34,569	—	336,883	1,422,386	158,047	1,580,433

附註：資本儲備指本公司一名主要股東於二零零七年之視作出資(因向本公司當時之一名主要股東之一間附屬公司收購一間原附屬公司洛陽城南中儲物流有限公司(「洛陽城南」)而產生)。本公司於二零一零年九月已出售洛陽城南(見附註45(a))。

綜合現金流量表

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
經營業務產生之現金流量			
除稅前溢利		98,962	55,500
就以下項目調整：			
利息收入		(6,062)	(780)
利息開支		29	1,611
出售附屬公司收益	45	(99,817)	(4,308)
出售聯營公司收益		—	(103,751)
應佔一間聯營公司業績		—	(6,102)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		4	(59)
撇銷其他應收款項		393	—
物業、廠房及設備之折舊		1,511	1,258
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虧損(收益)		297	(2,119)
(申索撥備撥回淨額)申索撥備淨額		(18,076)	19,162
於聯營公司權益之減值損失撥回		—	(125)
應收一間聯營公司款項撥備之撥回		—	(1,086)
貿易及其他應收款項撥備之撥回		(115)	(284)
持作銷售物業減值損失		—	7,789
商譽減值		209	—
未計營運資金變動前經營現金流量		(25,425)	(21,894)
發展中物業增加		(98,454)	(3,576)
持作發展物業增加		(2,954)	(442)
持作銷售物業減少		11,898	5,855
貿易及其他應收款項增加		(35,556)	(160,621)
應收已出售物業款項減少		—	41,860
持作買賣證券減少(增加)		5,880	(12,313)
貿易及其他應付款項增加(減少)		41,725	(11,676)
出售物業之已收按金增加(減少)		32,151	(3,385)
融資租賃安排項下應收款項增加		(60,144)	—
清償申索	32	(1,569)	(3,531)
經營業務耗用之現金流量		(132,448)	(169,723)
已支付之中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		(115)	(3,032)
已支付之中國土地增值稅		(150)	—
經營活動耗用之現金淨額		(132,713)	(172,755)

綜合現金流量表(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
投資活動產生之現金流量			
收購附屬公司	44	(3,178)	163,431
出售附屬公司	45	156,960	270,242
出售聯營公司		—	270,935
出售物業、廠房及設備所得款項		12	148
購買物業、廠房及設備		(1,668)	(1,752)
獲償還應收一間聯營公司款項		—	8,384
已收利息		6,062	780
出售持作銷售資產之已收按金		—	3,407
重組所得款項淨額	43	20,693	—
來自一間中介控股公司之還款		1,742	—
來自一間附屬公司一名非控股股東之還款		6,629	—
投資活動所產生之現金淨額		187,252	715,575
融資活動產生之現金流量			
預收(償還)關連公司之款項		134	(348)
預收附屬公司一名非控股股東之款項		—	14,994
償還銀行貸款		(45,600)	(29,380)
已付利息		(2,781)	(1,506)
償還一名主要股東之貸款		—	(5,762)
一間附屬公司一名非控股股東注資	44	25,688	1,140
新籌集之銀行貸款		47,200	—
來自最終控股公司之款項		461	—
融資活動產生(耗用)之現金淨額		25,102	(20,862)
現金及現金等價物增加淨額		79,641	521,958
於年初之現金及現金等價物		617,649	95,590
外匯匯率變動影響		19,327	101
於年末之現金及現金等價物，代表銀行結存及現金		716,617	617,649

1. 一般資料

本公司乃於香港註冊成立之上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為截至二零一零年十二月三十一日之最終及直接控股公司分別為中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）及 World Gain Holdings Limited。控股公司分別於中國及英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）成立。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址載於本年報之公司資料一節。

本公司乃投資控股公司。其主要附屬公司主要業務載於附註19。

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，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）已應用以下由香港會計師公會（「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 改進項目之一部分）
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。

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。應用該準則影響到附註44(a)中所披露本年度收購之會計處理。

- 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。

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(續)

- 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。

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。

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)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	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

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)

- 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. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

除若干物業及金融工具按下文所載之會計政策闡釋以公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本為基準編製。歷史成本一般是以交換商品之代價之公平值為基準。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權力監管一個實體之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內收購及出售之附屬公司之業績由收購生效日期起計或計至出售生效日期(按適用情況)，以納入綜合損益表內。

如有需要，可能會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司。

本集團內各公司之間一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司非控股權益與本集團於其中的權益分開呈報。

3. 主要會計政策(續)

將全面收入總額分配至非控股權益

即使附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由本集團的權益分配。

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司的擁有權變動

本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的利潤或虧損以下列兩者的差額計算：(i)於失去控制權釐定當日已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii)附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債的過往賬面值。倘附屬公司的若干資產按重估額或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面損益表確認及於權益累計，先前於其他全面損益表確認及於權益累計的金額予以入賬，猶如本集團已直接出售相關資產(即於控制權失去當日重新劃分為利潤或虧損或直接轉撥至保留盈利)。於控制權失去當日於前附屬公司保留的任何投資公平值，會根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量於往後的會計處理中被視為初步確認於聯營公司或共同控制實體的投資的公平值，或(如適用)其初步確認時的成本。

業務合併

二零一零年一月一日或之後發生的業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而計算方式為本集團轉撥的資產、本集團對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按彼等於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方之以股份為基礎付款交易有關或以本集團之以股份為基礎付款交易取代被收購方之以股份為基礎付款交易有關之負債及權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產(或出售組合)根據該準則計量。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

二零一零年一月一日或之後發生的業務合併(續)

商譽是以所轉讓之代價、於被收購方中非控股權益所佔金額及本集團以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和,扣除於收購日可供識別資產之收購及承擔的負債之淨值後,所超出之差額計量。倘經過評估後,所收購之可識別淨資產與所承擔的負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及本集團以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和,則差額即時於損益賬內確認為廉價購買收益。

屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體淨資產,可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

二零一零年一月一日之前發生的業務合併

收購業務乃按購買法列賬。收購成本乃以本集團為取得被收購方的控制權而已給予的資產、已產生或承擔的負債及已發行的股權工具於交易當日的公平值總和,加上其他可直接歸屬於業務合併的費用計量。被收購方符合相關確認條件的可識別資產、負債及或有負債一般於收購日期按其公平值確認。

收購所產生的商譽(即收購成本超出本集團於已確認之可識別資產、負債及或有負債的金額中所佔權益的部分)乃確認為資產,並初步按成本計量。倘於重估後,本集團所佔被收購方已確認可識別資產、負債及或有負債的權益高於業務合併成本,則該超出部分即時於損益賬確認。

被收購方之少數股東權益初步按少數股東權益所佔被收購方已確認資產、負債及或有負債的金額比例計量。

商譽

收購一項業務所產生的商譽按成本減任何累計減值損失(如有)入賬,並於綜合財務狀況表中單獨呈報。

就減值測試而言,商譽會分配給預期可從合併的協同效應中受益的現金產生單位(或現金產生單位組)。

獲分配商譽的現金產生單位每年或更頻繁地接受減值測試,及當有跡象顯示該單位可能出現減值時則進行測試減值。對於因在某一報告期進行收購而產生的商譽,獲分配商譽的現金產生單位於該報告期結束之前接受減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值,則會首先分配減值虧損,以調減已分配予該單位的任何商譽的賬面值,然後根據該單位每項資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。任何商譽減值損失均直接於綜合收益表中確認為損益。就商譽確認之減值虧損於其後期間不再撥回。

就出售相關現金產生單位而言,應於釐定出售之損益金額時計入商譽應佔之金額。

3. 主要會計政策(續)

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減累計減值虧損於本公司之財務狀況表內列賬。

於聯營公司之投資

聯營公司為投資者擁有重大影響力之實體，而非一間附屬公司，亦非一間合資企業。重大影響力指參與被投資方之財務及經營政策決策之權力，但並無控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入該等綜合財務報表。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及就本集團應佔聯營公司淨資產的收購後變動予以調整，扣除累計減值損失於綜合財務狀況表內列賬。倘本集團所佔一間聯營公司的虧損等於或超越其於該聯營公司應佔的權益(包括會構成本集團於聯營公司淨投資的一部份的任何長期權益)，本集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於本集團須受法律或推定責任或代該聯營公司支付額外款項。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，損益會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。

持作銷售之非流動資產

倘非流動資產及出售業務之賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用而收回，則分類為持作銷售。在銷售極可能進行及資產按現有狀況可即時出售之情況下，方始視作符合此項條件。分類為持作銷售之非流動資產乃按資產以往賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)計量。

收入確認

收入乃根據已收或應收代價的公平值計算，並指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項，且已扣除折扣及相關銷售稅。

日常業務過程中物業之銷售收入(包括銷售發展物業樓花合約收入)乃於各物業完工並交付買方後確認。

在以上收入確認條件達成前收取買家之按金乃計入綜合財務狀況表中，記錄為流動負債中出售物業之已收按金。

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉移之時確認。

租金收入包括根據經營租約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

服務收入在服務提供之時確認。

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

初步確認時，構成協商及安排融資租賃應佔之初始直接成本之手續費收入計入融資租賃下之應收賬款。當本集團於相關應收款項根據一項無追索權之保理安排被轉讓予銀行後終止確認融資租賃下之應收款項，計入融資租賃下之應收款項之手續費收入於本集團終止確認融資租賃下之應收款項之同時被確認為收入。

當經濟利益可能將流入本集團且儲備金額可予以合理地計量時，來自金融資產之利息收入被確認。金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按實際適用利率計算，而實際利率乃透過金融資產之預期可用年期內以預計收取現金折現至該資產初步確認時之賬面淨值之利率。

證券買賣產生之收入乃按買賣日期之基準確認。

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。投資物業包括持作未明確未來用途之土地，有關土地被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本(包括任何有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式以彼等之公平值入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於有關損益產生期內之損益表確認。

當投資物業出售或永久停止使用，且預計不會從出售獲得未來經濟收益時，即不再確認投資物業。因不再確認資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值兩者之差額計算)於不再確認之期間計入損益賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政管理用途之樓宇，乃按照成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備之成本減去其殘值之撇銷是以直線法於其估計可使用年期計算提撥折舊。

當物業、廠房及設備出售或預計繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備不再確認。因出售或報廢一項物業、廠房及設備所產生的任何收益或虧損被釐定為該項資產的出售所得款項及其賬面值兩者之差額並於損益賬中確認。

持作銷售、持作發展及發展中之物業

持作銷售、持作發展及發展中之物業以成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、開發物業之直接成本及開發期內已資本化之借貸成本。持作發展之物業指尚未開始發展及於開始施工之前主要由租賃土地組成之物業。發展中物業包括租賃土地及若干施工成本。

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

因購買、興建或生產合資格資產(預定用途或出售之準備需相當長一段時間之資產)而直接產生之借貸成本計入該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時之成本。特定借貸在用於合資格資產前,用作短暫投資所賺取之投資收入須在撥作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表中確認。

稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於年內應課稅溢利。應課稅溢利與綜合損益表所呈報之溢利不同,原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅之收益或開支項目,亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。本集團之本期稅項負債乃按於報告期末已經制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債於綜合財務報表中之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而確認。遞延稅項資產則一般在可能有應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額的情況下,就所有該等可扣稅臨時差額而確認。倘商譽產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認(除業務合併外)對應課稅溢利或會計溢利概無影響,則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司投資之權益相關之應課稅暫時差額而確認,惟本集團可控制暫時差異之撥回及暫時差異可能不會於可見將來撥回時除外。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時,方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以檢討,並於不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量,並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率(和稅務法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。遞延稅項於損益確認,惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關之情況下,遞延稅項則同樣分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

3. 主要會計政策(續)

外幣

於編製每間個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣與實體的功能貨幣不同(外幣)，則以各自功能貨幣(即實體經營業務的主要經濟環境的貨幣)按交易日期適用的匯率換算入賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用的匯率換算。以外幣計值按公平值入賬的非貨幣項目，按釐定公平值日期適用匯率換算。惟外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬內確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益表。

為呈列綜合財務報表的目的，集團實體的資產及負債均以報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)，而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。產生的匯兌差額(如有)，則於其他全面收入中確認並於權益中累計(匯兌儲備)。

租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租賃被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

根據融資租約應收承租人款項按本集團於租約之淨投資記錄為應收款項。融資租約收入分配至各會計期間，以反映本集團就租約未償還投資淨額之固定週期回報率。

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益表內確認。

本集團作為承租人

經營租約之租金按租約年期以直線法確認為開支，惟倘另一有系統基準更能代表所租賃資產經濟利益之時間模式則除外。

倘就訂立經營租約獲取租金優惠，有關優惠會確認為負債。優惠合計整體按直線法確認為租金開支減少，惟倘另一有系統基準更能代表所租賃資產經濟利益消耗之時間模式則除外。

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本(經損益賬按公平值入賬之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時(按情況適用)從金融資產或金融負債(按情況適用)之公平值加入或扣除。就經損益賬按公平值入賬之金融資產或金融負債之收購而言，直接產生之交易成本即時於損益表內確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入經損益賬按公平值入賬之金融資產及貸款及應收款項。所有定期購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認或終止確認。定期購買或出售乃購買或出售必須按規則或市場慣例設定之時限付運之金融資產。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間，將估計日後現金收入(包括構成實際利率交易成本不可缺少之一部份之已付或已收取之所有費用以及其他溢價或折讓)準確折讓至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認，惟分類為經損益賬按公平值入賬之金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損。

經損益賬按公平值入賬之金融資產

本集團經損益賬按公平值入賬之金融資產主要為持作買賣的金融資產。

倘符合以下因素，則金融資產會被列為持作買賣：

- 購入目的主要為於不久將來銷售；或
- 金融資產為本集團合併管理的金融工具的確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

經損益賬按公平值入賬之金融資產將按公平值計量，而由重新計量引起的公平值之變動將在其產生期間直接在損益賬中確認。於損益賬中確認之盈利或虧損淨額包括自金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括受限制銀行結存、貿易及其他應收款項、應收附屬公司／一間附屬公司的一名非控股股東／一間中介控股公司款項及銀行結存)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下述有關金融資產減值損失的會計政策)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值

本集團於各報告期末就金融資產(經損益賬按公平值入賬之金融資產除外)作出評估,以作為減值之指標。倘有客觀證據顯示金融資產於初步確認後因一項或多項事件而出現減值,對金融資產之預期未來現金流量造成影響,則計提減值撥備。

減值之客觀證據可能包括:

- 發行人或對方出現重大財政困難;或
- 違約,比如未能繳付或拖欠利息或本金;或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組;或
- 金融資產的活躍市場由於財政困難而消失。

貿易應收款項、資產等被評估為非個別減值的若干金融資產類別,其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾所授信貸期的次數增加,以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按已攤銷成本列值的金融資產而言,當有客觀證據顯示資產已減值時,減值虧損會於損益賬中確認,並以資產的賬面值與估計未來現金流的現值(以金融資產之原本實際利率折現)間之差額計量。

金融資產之賬面值乃按適用於所有金融資產之減值虧損直接扣減,惟應收貿易及其他賬款之賬面值透過撥備賬扣減除外。撥備賬賬面值之變動乃於損益賬確認。倘預計不能收回應收貿易賬款,則有關金額於撥備賬撇銷。先前撇銷之金額若於其後收回,則計入損益賬。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,倘於隨後期間減值虧損之數額減少,而此項減少可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫,則先前確認之減值虧損於損益賬中予以撥回,惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本

本集團實體所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為見證於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之已攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率是一種在金融負債之預期壽命或更短期間(如適當)內能夠精確折現預計未來現金支出額之利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司／附屬公司之一名非控股股東／最終控股公司款項、有抵押銀行貸款、其他無抵押貸款及應付附屬公司之一名非控股股東貸款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產(包括貸款以及應收賬款及融資租賃應收款項)將不再予以確認。

當本集團與一間銀行訂立一項融資租賃應收款項作保理安排且符合以下所有條件時，融資租賃應收款項被終止確認：

- 本集團將收取融資租賃應收款項所產生現金流之合約權利轉讓予一間銀行或本集團雖保留收取融資租賃應收款項現金流之合約權利，但根據合約須承擔向銀行支付該等現金流之合約責任；
- 本集團並無責任向銀行支付款項，除非收取相當款項來自原資產；
- 根據轉讓合約(融資租賃應收款項作保理安排)之條款，除就向銀行支付現金流之責任而作為向銀行作出之抵押外，本集團被禁止出售或抵押原資產。
- 本集團有責任將其代表銀行收取之任何現金流匯付予銀行，且不得有重大延誤；及
- 本集團轉移融資租賃應收款項所有權之大部份風險及回報。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任時，則確認撥備。撥備乃根據於報告期末對償還現有責任所需代價之最佳估計計算，並計及該責任之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計值，其賬面值則按影響重大之有關現金流量之現值計值。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時作為開支扣除。

以股份為基礎之付款交易

按權益結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於權益中作相應增加(購股權儲備)。

於報告期末，本集團會修訂其對預計最終歸屬購股權數目之估計。於歸屬期內修訂估計所帶來之影響(如有)在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往確認於購股權儲備之數額將轉入累計溢利。

資產(不包括商譽)減值虧損(請參閱上述有關商譽之會計政策)

本集團於報告期末均檢討其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已遭受減值虧損。倘任何有關跡象表明出現減值，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調減至可收回金額，並會即時將減值虧損確認列作開支。

倘減值虧損其後沖銷，則有關資產之賬面值將回升至重新估計之可收回金額，惟所增加賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之沖銷將即時確認列作收入。

4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團載於附註3之會計政策時，本集團管理層根據過往經驗、對未來及其他資料之預期作出各種估計。下文為有關未來之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，此等假設及來源均對下一個財政年度資產及負債賬面值造成須作出大幅調整之重大風險。

4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

貿易及其他應收款項之估計減值

若出現減值虧損之客觀憑證，本集團將考慮估計未來之現金流量。減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產最初實際利率(即初始確認時計算之實際利率)貼現之現值(不包括尚未引致之未來信貸損失)之間的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之賬面值為港幣67,378,000元(已扣除壞賬撥備港幣227,000元)(二零零九年：賬面值為港幣6,564,000元，已扣除壞賬撥備港幣12,124,000元)。

5. 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。自上一年度起，本集團之整體戰略保持不變。

本集團的資本架構包括債務淨值(包括附註35及36所述貸款)，現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計溢利)。

本公司董事會按持續基準對資本架構進行檢討。檢討工作之一部份乃董事對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據董事的推薦，本集團將透過支付股息、新股發行以及發行新債券或贖回現有債券，使整體資本架構保持平衡。

6. 金融工具

金融工具分類

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
金融資產		
持作買賣證券	8,266	14,443
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	803,734	652,908
融資租賃安排下之應收款項	60,154	—
金融負債		
攤銷成本	63,919	96,508
	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	1,095,647	1,042,699
金融負債		
攤銷成本	997	60,588

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策

本集團及本公司的主要金融工具包括受限制銀行結存、貿易及其他應收款項、融資租賃安排下之應收款項、應收一間附屬公司的一名非控股股東／一間中介控股公司款項、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、應付關連公司／最終控股公司／附屬公司之一名非控股股東款項、有抵押銀行貸款、其他無抵押貸款及來自附屬公司一名非控股股東之貸款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險(包括貨幣風險、其他價格風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險)及如何降低該等風險的政策。本集團管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

貨幣風險

本公司及其主要附屬公司之間的大多數交易以彼等各自的功能貨幣計值。本公司及其附屬公司之重大金融資產及金融負債概無以彼等功能貨幣以外之貨幣計值。因此，本集團並無重大外匯風險。

其他價格風險

本集團於上市證券中的持作買賣證券乃參照上市股份價格，按各報告日期之公平值計量。因此，本集團面臨股票價格風險，本集團管理層將監控價格波動並於需要時採取適當措施。本集團面臨之股票風險微乎其微，故並無呈列股票價格風險之敏感性分析。

利率風險

現金流量利率風險主要與本集團浮動利率之銀行結存有關。公平值利率風險主要與本集團固定利率融資租賃應收款項、短期銀行存款、應收一間附屬公司的一名非控股股東款項及有抵押銀行貸款有關。本集團現時無利率對沖政策。然而，本集團管理層監察利率風險及考慮在必要時對沖重大利率風險。

由於利率波動及其影響相當小，故未對利率風險作敏感度分析。

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、融資租賃安排項下之應收款項及應收一間附屬公司的一名非控股股東款項。倘若交易對方無法履行彼等於二零一零年十二月三十一日之債項，本集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為綜合財務狀況表內列示該等資產之賬面值。為儘量降低信貸風險，本集團管理層於報告期末檢討每宗個別貿易及應收票據、融資租賃安排項下之應收款項、應收一間附屬公司的一名非控股股東款項之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本集團管理層認為本集團之信貸風險屬可控制。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

流動資金之信貸風險有限，因為交易對方主要是具備高信貸評級或享負盛名之銀行。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有來自以下各項之與主要客戶之集中信貸風險：(i)煤炭貿易，貿易應收款項為港幣37,076,000元(二零零九年：無)及(ii)融資租賃，融資租賃安排項下之應收款項為港幣60,154,000元(二零零九年：無)。本集團之管理層已密切監控及審核可收回款項，且本集團管理層認為該等風險屬可控制。

於二零一零年十二月三十一日，本公司應收多間附屬公司款項為港幣1,094,394,000元(二零零九年：港幣1,039,994,000元)，亦存在重大信貸集中風險。本公司之董事已密切監控及審核款項的可回收性，本公司董事認為該等風險可控制。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等價物進行監察及維持至本集團管理層均視為充裕以作本集團營運及減低現金流量波動所帶來影響的水平。本集團管理層監控銀行貸款的使用，確保符合貸款契約。

流動資金表

下表詳細載列本集團及本公司的非衍生金融負債根據議定還款期的餘下合約期。下表乃根據本集團於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債未貼現現金流編製。該表包括利息及本金現金流量。

於二零一零年十二月三十一日

	本集團			
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	—	15,150	15,150	15,150
應付關連公司款項	—	508	508	508
應付最終控股公司之款項	—	461	461	461
有抵押銀行貸款	5.81	49,942	49,942	47,200
無抵押其他貸款—免息	—	600	600	600
		66,661	66,661	63,919

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

於二零一零年十二月三十一日(續)

	本公司		於二零一零年 十二月三十一日 的未貼現現 金流量總計及 賬面值 港幣千元
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	
其他應付款項	—	997	997

於二零零九年十二月三十一日

	本集團			於二零零九年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	
貿易及其他應付款項	—	25,344	25,344	25,344
應付關連公司款項	—	361	361	361
應付一間附屬公司之 一名非控股股東之款項	—	3,978	3,978	3,978
有抵押銀行貸款	5.94	48,309	48,309	45,600
無抵押其他貸款—付息	20.00	2,520	2,520	2,100
無抵押其他貸款—免息	—	1,160	1,160	1,160
來自附屬公司一名非控股 股東之貸款	5.31	18,918	18,918	17,965
		100,590	100,590	96,508

	本公司		於二零零九年 十二月三十一日 的未貼現現 金流量總計及 賬面值 港幣千元
	加權平均 年利率 %	一年內 港幣千元	
其他應付款項	—	997	997
應付附屬公司款項	—	59,591	59,591
		60,588	60,588

6. 金融工具(續)

公平值

金融資產及金融負債的公平值按照如下原則確認：

- 具有標準條款及條件並存在活躍市場的金融資產(包括上市證券及有價債券)的公平值分別參考其在活躍市場上的現行出價和現行要價；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍接納之以貼現現金流量分析為基準之定價模式釐定。

董事認為以攤銷成本計入本集團及本公司的財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

按公平值作初步確認後計量之金融工具之分析，根據觀察所得之公平值分類為第一類。

第一類，可識別資產在活躍市場報價(未經調整)所得公平值計量。

於二零一零年十二月三十一日，分類為第一類的上市股本證券及有價債券分別為港幣8,266,000元(二零零九年：港幣8,348,000元)及零(二零零九年：港幣6,095,000元)。

本年度並無轉撥／重新分類至第一類外。

7. 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(包括安排出售及回租交易)；及
- (4) 煤炭貿易 — 在中國進行煤炭貿易。

7. 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	2,129	19,766	2,187	65,914	89,996
業績					
分類業績	1,574	9,531	1,571	(20)	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					2,099
除稅前溢利					98,962

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	1,676	3,860	5,536
業績			
分類業績	573	(42,841)	(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			6,102
除稅前溢利			55,500

7. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

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附註3所述之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。

分類資產及負債

以下為本集團的資產及負債按報告分類之分析：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類資產		
物業投資	550,215	625,913
物業發展	730,888	737,403
融資租賃	344,797	—
煤炭貿易	59,299	—
分類資產總額	1,685,199	1,363,316
未分配	29,494	201,629
持作銷售資產	—	40,255
綜合資產	1,714,693	1,605,200
分類負債		
物業投資	16,092	1,825
物業發展	100,865	117,860
融資租賃	548	—
煤炭貿易	157	—
分類負債總額	117,662	119,685
未分配	16,598	33,545
列為持作銷售資產之相關負債	—	7,166
綜合負債	134,260	160,396

為監控分類表現及於分類間分配資源：

- 除持作買賣證券、受限制銀行結存、其他應收款項及總辦事處及不活躍附屬公司之銀行結餘及現金外，所有資產均分配至報告分類；及
- 除總辦事處及不活躍附屬公司之當期及遞延稅項以及貿易及其他應付款項、出售持作銷售資產之已收按金、應付一間附屬公司一名非控股股東款項及其他無抵押貸款外，所有負債均分配至報告分類。

7. 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	33,217	52,394	—	—	14,206	99,817

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	—	4,308	—	4,308

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。

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
	65,914	3,767

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。

7. 分類資料(續)

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	—
	89,996	5,536

* 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。

8. 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估申索費用	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
	8,914	2,994

9. 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
支付附屬公司一名前非控股股東利息	80	59
支付本公司中介控股公司中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)利息	—	185
	2,861	1,649
減：撥作資本化之金額(附註)	(2,832)	(38)
	29	1,611

附註：款項指發展中物業直接應佔的借貸成本(見附註24)。

10. 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(附註38)		
— 當年度支出(抵免)	1,889	(4,156)
本年度稅項支出(抵免)	12,690	(4,156)

年內之稅項支出(抵免)與綜合損益表內溢利對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	98,962	55,500
按中國企業所得稅率25%(二零零九年：25%)計算之當地稅項	24,741	13,875
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	—	(1,526)
不可扣稅開支之稅務影響	1,067	5,756
毋須課稅收入之稅務影響	(4,035)	(28,999)
未確認稅項虧損之稅務影響	6,492	3,034
未確認暫時差額之稅務影響	(11,169)	5,497
使用過往未確認之稅項虧損	(2,955)	(636)
使用過往未確認之暫時差額	(2,650)	(1,157)
中國附屬公司之未分配溢利之預扣稅	1,199	—
稅項支出(抵免)	12,690	(4,156)

由於本集團的主要盈利單位所在地區之當地稅率為25%，故於兩年內當地稅率均為25%。

11. 年內溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利已扣除及(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)
	1,511	1,258
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)	18,476	13,050
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	(998)	—
	18,615	13,898
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)

12. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付九名(二零零九年：九名)董事之酬金如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	張國通 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	顧來雲 港幣千元	鄭志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安(於 二零一零年 六月九日 退任) 港幣千元	巴曙松 港幣千元	王天霖 港幣千元	總計 二零一零年 港幣千元
袍金	360	240	240	240	360	360	106	240	240	2,386
薪金	841	650	—	—	—	—	—	—	309	1,800
績效獎金(附註)	250	300	—	—	—	—	—	—	200	750
退休福利計劃供款	54	48	—	—	—	—	—	—	33	135
總酬金	1,505	1,238	240	240	360	360	106	240	782	5,071

12. 董事及高級管理層酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	張國通	王洪信	徐震	顧來雲	鄭志強	徐耀華	勞有安	巴曙松	王天霖	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	港幣千元	二零零九年 港幣千元
袍金	360	240	240	240	360	360	240	240	80	2,360
薪金	840	650	—	—	—	—	—	—	—	1,490
績效獎金(附註)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	42	33	—	—	—	—	—	—	—	75
總酬金	1,242	923	240	240	360	360	240	240	80	3,925

附註：績效獎金乃根據本集團董事各人於相關年度的績效釐定。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零九年：兩名)為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘兩名(二零零九年：三名)人士之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及其他福利	1,237	2,021
績效獎金	343	—
退休福利計劃供款	79	97
	1,659	2,118

兩名(二零零九年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	2	3

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何董事或兩名(二零零九年：三名)最高薪僱員支付任何酬金，作為鼓勵其加入本集團或於其加入本集團時之獎勵，或作為其離職之補償。

概無董事於年內放棄任何酬金。

13. 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周年大會批准後，方可作實。

14. 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	87,890	61,982
	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	不適用	4,189
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	不適用	2,901,322,280

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。

15. 退休福利計劃

本集團參加一項根據職業退休計劃條例註冊之定額供款退休福利計劃(「職業退休計劃」)及一項於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有，並與本集團之資產分開。所有於成立強積金計劃前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃，而所有於二零零零年十二月以後加入本集團之新入職香港員工，均須參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%為每位僱員向強積金計劃作出供款，而僱員亦須作出相應之供款。

本集團中國附屬公司之僱員為一項中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。附屬公司需按工資成本之19%至20%(二零零九年：19%至20%)向退休福利計劃供款(每位僱員均有上限)，為該等福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團已支付之供款合共港幣1,137,000元(二零零九年：港幣848,000元)。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	設施 港幣千元	總額 港幣千元
成本				
於二零零九年一月一日	12,914	4,040	—	16,954
貨幣調整	20	20	—	40
因收購附屬公司而購入	244	1,232	3,121	4,597
添置	632	1,120	—	1,752
出售一間附屬公司	(173)	(827)	—	(1,000)
出售	—	(367)	—	(367)
於二零零九年十二月三十一日	13,637	5,218	3,121	21,976
貨幣調整	78	153	110	341
添置	285	1,383	—	1,668
出售附屬公司	(10,148)	(268)	—	(10,416)
出售	(12)	(957)	—	(969)
於二零一零年十二月三十一日	3,840	5,529	3,231	12,600
累計折舊及減值				
於二零零九年一月一日	11,105	1,511	—	12,616
貨幣調整	11	5	—	16
年內撥備	828	443	24	1,295
出售一間附屬公司時抵銷	(39)	(188)	—	(227)
出售時抵銷	—	(278)	—	(278)
於二零零九年十二月三十一日	11,905	1,493	24	13,422
貨幣調整	49	31	5	85
年內撥備	895	580	158	1,633
出售附屬公司時抵銷	(9,608)	(26)	—	(9,634)
出售時抵銷	—	(953)	—	(953)
於二零一零年十二月三十一日	3,241	1,125	187	4,553
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	599	4,404	3,044	8,047
於二零零九年十二月三十一日	1,732	3,725	3,097	8,554

16. 物業、廠房及設備(續)

本公司

傢俬及設備
港幣千元

成本

於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	963
--	-----

累計折舊

二零零九年一月一日	694
年內撥備	269

二零零九年十二月三十一日	963
年內撥備	—

二零一零年十二月三十一日	963
--------------	-----

賬面值

二零一零年十二月三十一日	—
--------------	---

二零零九年十二月三十一日	—
--------------	---

物業、廠房及設備之以上項目按如下年率以直線法基準折舊：

傢俬及設備	10%至33%
汽車	12.5%至33%
設施	5%

17. 投資物業

	本集團 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
公平值		
於一月一日	251,256	89,270
貨幣調整	8,208	790
於損益表內確認之公平值變動收益(損失)	2,760	(11,400)
收購一間附屬公司而購入(附註44(b))	—	212,496
出售一間附屬公司(附註45(a))	(39,440)	—
重新分類為持作銷售(附註)	—	(39,900)
於十二月三十一日	222,784	251,256

17. 投資物業(續)

附註：於二零零九年十二月三十一日，本集團就出售一間投資物業控股公司之100%權益訂立買賣協議，有關資產相應重新分類為持作銷售資產(見附註30)。交易已於二零一零年一月完成(見附註45(a))。

上文所示之投資物業之賬面值表示根據中期租約於中國持有之土地及物業。

本集團於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之投資物業之公平值以與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司於該日執行之估值基準入賬。保柏國際評估有限公司及戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業之經驗。該估值乃參考類似物業成交價之市場例證進行。

本集團所有以經營租約形式收取租金或以作資本增值的物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

18. 商譽

本集團
港幣千元

成本	
於二零一零年一月一日	—
由收購一間附屬公司產生(附註44(a))	209
減值	(209)
於二零一零年十二月三十一日	—

商譽已分配至一個現金產生單位，金額為港幣209,000元，表示新收購的附屬公司大豐瑞能燃料有限公司(「大豐瑞能」)，從事煤炭貿易，收購大豐瑞能產生的商譽於收購日已減值。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,000	1,001
減：減值虧損	(1,000)	(1,000)
應收附屬公司款項	—	1
	564,127	—
	564,127	1

應收附屬公司款項構成本公司於附屬公司投資淨額的一部分。該等款項無抵押、免息，於可預見未來並無清償計劃或可能進行清償。

19. 於附屬公司之權益(續)

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 營業地點	已繳足及已發行普通股/註冊資本總額		本集團擁有之 股本權益		主要業務
		二零一零年	二零零九年	二零一零年 %	二零零九年 %	
直接持有：						
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	投資控股
祺樂有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	投資控股
Merry World Associates Limited (「Merry World」)#	英屬維爾京 群島/中國	不適用	1股面值1美元之普通股	不適用	100	物業投資
間接持有：						
Talent Dragon Limited (「TDL」)#	英屬維爾京 群島/香港	不適用	1股面值1美元之 普通股	不適用	100	投資控股
Boxhill Limited#	英屬維爾京 群島/香港	不適用	1股面值1美元之 普通股	不適用	100	投資控股
中國誠通地產集團 有限公司(「誠通地產」)#	香港	不適用	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	不適用	100	投資控股
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	100	投資控股
中實投資有限責任公司 (「中實」)***	中國	不適用	人民幣100,000,000元 不適用	不適用	100	物業發展
洛陽城南***	中國	不適用	人民幣26,680,000元	不適用	100	物業投資
諸城港龍置地有限公司 (「港龍置地」)***	中國	不適用	人民幣33,000,000元	不適用	80	物業發展
泰豐置地***	中國	不適用	人民幣33,000,000元	不適用	80	物業發展
鳳凰置地**	中國	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	100	80	物業發展
誠通實業投資有限公司 (「誠通實業」)**	中國	人民幣268,000,000元	人民幣268,000,000元	100	100	物業投資
誠通大豐海港開發有限公司 (「大豐開發」)*	中國	人民幣150,000,001元	人民幣150,000,001元	66.67	66.67	物業發展
桂林誠通置業管理有限公司**	中國	人民幣2,000,000元	不適用	100	不適用	物業管理
誠通融資租賃有限公司**	中國	36,000,000美元/ 40,000,000美元	不適用	100	不適用	融資租賃
大豐瑞能**	中國	人民幣50,000,000元	不適用	34	不適用	煤炭貿易

19. 於附屬公司之權益(續)

- * 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。
- ** 一間於中國成立之有限公司。
- # 於二零一零年出售的附屬公司

上表列出董事認為主要影響本集團年內業績或形成大部份本集團資產及負債之本公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日或於本年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

20. 應收(應付)附屬公司款項

應收(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事預期應收附屬公司之款項將自報告期末起一年內結清。

21. 受限制銀行結存

根據香港特別行政區高等法院於二零零六年六月二十日就確認註銷本公司於二零零四年十二月三十一日股份溢價賬的進賬總額及抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日的累計虧損(「股本削減」)所頒佈自二零零六年六月二十一日(「生效日期」)起生效之法令，為數港幣4,200,000元(「信託基金」)之款項已於二零零六年六月二十日存入一個以祺樂有限公司(本公司全資附屬公司，「受託人」)作為受託人名義全新開設及獨立指定為「中國誠通股本削減賬戶」(「信託賬戶」)的銀行存款賬戶，受益人為於生效日期當日尚未同意股本削減之本公司債權人(「不同意債權人」)。本公司與受託人已就上述信託承諾：(a)本公司將促使受託人運用信託基金純粹及僅可作支付予不同意債權人以解除、滿足或償還彼等於生效日期之之預期索償(「股本削減前索償」)；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意股本削減，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之股本削減前索償金額相應削減，而受託人則可隨意將任何該等削減金額轉撥至本公司其他銀行賬戶，可供本公司用作營運資金或任何其他一般用途；(c)受託人須於信託賬戶仍然運作期間維持信託賬戶現金結餘進賬額不少於餘下不同意債權人仍然結欠的股本削減前索償總額；(d)本公司及受託人須自生效日期起計六年期間維持信託賬戶，惟因發生以下任何事件而終止賬戶除外：(aa)所有股本削減前索償已獲支付、滿足、償還或以其他方式取消；(bb)餘下不同意債權人於其後同意股本削減；(cc)餘下之股本削減前索償的任何時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

受限制銀行結存按0.002厘(二零零九年：0.01厘)之市場年利率計息。

22. 持作銷售物業

如附註32所述，法院法令項下之債務悉數清償之前，轉讓截至二零零九年十二月三十一日止若干持作銷售物業之權利受執行令之限制。清償已於二零一零年二月完成。限制已於二零一零年六月解除，限制解除後，若干持作銷售物業被售予客戶。

23. 持作發展物業

持作發展物業主要包括根據中長期租約於中國持有、尚未開始施工的租賃土地。該款項預計將於本公司一般經營週期內收回，因此列為流動資產。

24. 發展中物業

持作發展物業包括根據中期租約於中國持有的租賃土地及若干建築成本。該款項預計將於本公司經營週期內收回，因此列為流動資產。預計於報告期末後十二個月回收的款項為港幣267,330,000元(二零零九年：港幣203,077,000元)。

25. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項(附註(a))	37,076	3,001
應收票據(附註(b))	24,780	—
其他應收款項	2,255	1,142
預付款項及按金	3,267	2,421
貿易及其他應收款項合計	67,378	6,564

附註：

- (a) 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除賬期為30日。本集團並未就煤炭貿易業務給予客戶除賬期，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	—	3,001
	37,076	3,001

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。

25. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

壞賬撥備變動

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一月一日	12,124	12,403
幣值調整	8	5
年內收回款項	(115)	(284)
出售附屬公司後撇銷	(11,790)	—
十二月三十一日	227	12,124

壞賬撥備包括總結餘為港幣227,000元(二零零九年：港幣12,124,000元)的個別認定發生減值的貿易應收賬款，處於清算狀態或有嚴重財務困難。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 於二零一零年十二月三十一日，應收票據為出售附屬公司泰豐置地後未結清的應收代價款。詳情載於附註45(a)。

26. 融資租賃安排項下應收款項

於二零一零年十月，本集團訂立一項融資租賃協議，據此，融資租賃客戶(「承租人」)以代價人民幣50,000,000元(相等於約港幣59,000,000元)向本集團出售其設備，並在二零一零年十月十四日至二零一一年一月十四日之租賃期間租回設備。租賃期內租約附帶之息率於合約日按定息釐訂。此外，結清融資租賃安排項下應收款項及租賃安排產生的利息後，租賃資產的所有權將根據人民幣100元(相等於港幣118元)之收購選擇權轉讓予承租人。

	二零一零年 港幣千元
一年內應償還之融資租賃安排項下應收款項	60,384
減：未賺取之財務收入	(230)
應收最低租賃付款額現值	60,154

上述融資租賃的實際利率為每年9.38%。

融資租賃安排項下應收款項由租賃設備作抵押，本集團亦持有估計價值為約人民幣109,758,000(相等於約港幣129,515,000)元的獨立第三方的租賃土地及樓宇作為該應收款項的抵押品。倘承租人無違約行為，本集團並不被允許銷售或再抵押抵押品。

融資租賃安排項下應收款項的公平值與其賬面值相若。

於租賃期末，承租人須向本集團支付一次性租賃款約人民幣51,173,000元(相等於約港幣60,384,000元)。

於二零一一年一月十四日，本集團與承租人訂立租賃續訂協議，據此，本集團同意將租賃期延長至二零一一年五月十四日。

27. 應收一間附屬公司一名非控股股東／一間中介控股公司之款項

應收一間附屬公司一名非控股股東及一間中介控股公司之款項為無抵押。應收一間附屬公司一名非控股股東款項按年利率7.02% (二零零九年：6.48%) 計息 (即較中國人民銀行之年利率高20%)，且須於報告期末起計十二個月內償還。於二零零九年十二月三十一日應收一間中介控股公司之款項為免息，已於本年內悉數償還。

28. 持作買賣證券

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市／有價證券／債券：		
— 於香港上市之股本證券	8,266	7,442
— 於中國上市之股本證券	—	906
— 於亞洲透過場外市場交易的債券	—	6,095
	8,266	14,443

29. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以固定利率計息之短期銀行存款。

銀行結存按介乎0.01厘至0.52厘 (二零零九年：0.01厘至0.31厘) 之市場年利率計息。

金額為港幣701,560,000元 (二零零九年：港幣441,882,000元) 之銀行結存及現金以人民幣 (「人民幣」) 列值，人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣之匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

30. 列為持作銷售資產／列為持作銷售資產之相關負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司與第三方訂立買賣協議，出售於一間附屬公司Merry World的全部已發行股本。於二零零九年十二月三十一日，Merry World應佔資產及負債已列為持作銷售資產及與其相關負債，並於綜合財務狀況表中分別呈列。該項交易於二零一零年一月以現金代價港幣33,680,000元 (包括於二零零九年已收按金港幣3,407,000元) 完成，由此產生出售收益約港幣591,000元。

31. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應付款項	1,436	8,453
其他應付款項及應計款項	34,089	29,001
	35,525	37,454

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：

	本集團	
	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
	1,436	8,453

32. 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，於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	—	29,923

* 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**	9,765	(9,765)
於綜合損益表(撥回)計提的申索撥備淨額	(18,076)	19,162

** 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。

32. 可收回申索／申索撥備(續)

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。

33. 應付關連公司款項

應付關連公司款項指於報告期末應付最終控股公司之附屬公司之結餘。有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

34. 應付最終控股公司／一間附屬公司的一名非控股股東款項

應付一間附屬公司的一名非控股股東及最終控股公司款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

35. 有抵押銀行貸款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於一年內償還之有抵押銀行貸款	47,200	45,600

銀行貸款按5.81%之年利率計息，為中國人民銀行之年利率(二零零九年：5.94%，較中國人民銀行之年利率高10%)。

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：港幣101,000,000元)抵押銀行貸款港幣47,200,000元(二零零九年：港幣45,600,000元)。

36. 無抵押其他貸款

第三方提供之其他貸款均為無抵押、須應要求償還及免息。於二零零九年十二月三十一日，餘額包括港幣2,100,000元之貸款，該筆貸款乃按固定日息0.05厘以複息計息。於截至二零一零年十二月三十一日止年度出售附屬公司後，港幣2,660,000元之金額被終止確認。

37. 來自附屬公司一名非控股股東之貸款

於二零零九年十二月三十一日，若干附屬公司之一名非控股股東提供之貸款乃無抵押及於二零零九年十二月完成向該等附屬公司注資後按5.31%年利率計息。該筆貸款須於本集團獲得若干持作發展物業及發展中物業的土地使用權證當日(即二零零九年四月及五月)起計三年內應要求償還。餘額已根據附註43所述的重組悉數清償。

38. 遞延稅項負債

本集團

於本年度及以往年度產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	物業重估 港幣千元	中國附屬公司 未分配利潤 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年一月一日	4,979	1,867	6,846
於損益中計入(附註10)	(4,156)	—	(4,156)
出售一間附屬公司(附註45)	—	(1,867)	(1,867)
重新分類為列作持作銷售資產之相關負債	(146)	—	(146)
匯兌差額	41	—	41
於二零零九年十二月三十一日	718	—	718
於損益中扣除(附註10)	690	1,199	1,889
出售一間附屬公司(附註45)	(724)	—	(724)
匯兌差額	24	—	24
於二零一零年十二月三十一日	708	1,199	1,907

本集團未於綜合財務報表中確認之稅項虧損及可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
稅項虧損	119,845	107,602
減值損失、應收款項撥備及申索撥備	—	37,920
	119,845	145,522

鑒於未能預測日後溢利，故並無就上述稅項虧損及暫時性差異確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中包括約港幣10,743,000元(二零零九年：港幣16,005,000元)將於二零一五年到期，其他稅項虧損可無限期結轉。董事認為，稅項虧損可結轉抵銷日後溢利。

根據中國新稅法，自二零零八年一月一日起對中國公司就所獲溢利向非中國控股公司宣派的股息徵收預扣稅。

本公司

於二零一零年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣73,849,000元(二零零九年：港幣58,183,000元)。鑒於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。董事認為，稅項虧損可結轉抵銷日後溢利。

39. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.10元之普通股				
法定：				
於一月一日及十二月三十一日	6,000,000	600,000	6,000,000	600,000
已發行及已繳足：				
於一月一日	4,173,434	417,344	2,678,905	267,891
年內增加(附註)	—	—	1,494,529	149,453
十二月三十一日	4,173,434	417,344	4,173,434	417,344

附註：於二零零九年十一月六日，本公司完成收購誠通實業之100%權益及大豐開發之66.67%權益，以發行1,494,528,657股新股支付代價。

於年內發行之所有股份於各方面與其他股份享有同等權益。

40. 購股權計劃

本公司於二零零三年六月二十四日召開的本公司股東特別大會上採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，公司董事可酌情邀請任何參與者接納可根據計劃的條款及條件認購本公司繳足普通股(「股份」)的購股權。

計劃的詳情如下：

(i) 目的

計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之參與者及／或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及任何投資實體而言屬寶貴之人力資源。

(ii) 參與者

本公司董事可按彼等之酌情權邀請任何參與者(包括本公司、本公司任何附屬公司或任何被投資實體之任何執行董事、非執行董事或僱員(不論全職或兼職)、股東、供應商、客戶、顧問、專家顧問、其他服務供應者或任何合營企業夥伴、業務或策略聯盟夥伴)接納購股權以認購本公司之股份。

40. 購股權計劃(續)

(iii) 股份數目上限

(a) 30%上限

因行使根據計劃所有已授出但尚未行使之購股權而可予發行之股份數目不得超過不時已發行股份之30% (「計劃上限」)。

(b) 10%上限

除計劃上限外，在下文所限下，因行使計劃項下授出之所有購股權而可予發行之股份總數合共不得超過計劃獲批准之日已發行股份數目之10% (不包括任何已失效之購股權)(「計劃授權上限」)。

本公司可不時於股東大會上通過取得股東之批准更新計劃授權上限。本公司亦可於股東大會上另行徵求股東之批准授出超逾更新計劃授權上限之購股權，惟超逾該項上限之購股權只可授予特別界定之參與者。

(iv) 每位參與者可獲授購股權上限

除非獲本公司股東之批准，因每名參與者在任何12個月期間行使獲授之購股權(包括已行使及未行使購股權)而發行及將予發行之證券總數不得超過已發行股份之1%。倘向參與者再授予購股權會導致在截至並包括再授出購股權當日之12個月期間內，該參與者已獲授及將獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)在全數行使時合共超逾有關已發行類別證券之1%，則本公司須於股東大會上另行取得本公司股東之批准(會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票)。

(v) 股份價格

行使價不得低於下列之較高者：(a)於購股權授出當日股份之面值；(b)於購股權授出當日(須為營業日)股份於聯交所每日報價表所報之收市價；及(c)於緊接購股權授出當日前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價。

(vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納授予購股權之要約時須將其填妥及簽署之接納表格連同港幣1元之款項送交本公司之註冊辦事處。

(vii) 行使期

購股權一般於緊隨接納要約當日後最多十年期間內全數歸屬及行使，或按董事就每項授出酌情指定之可行使期間內歸屬。

40. 購股權計劃(續)

(viii) 歸屬期

(a) 於二零零四年三月八日授出之購股權之歸屬期如下：

50%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬，剩餘之50%購股權於接納要約日期起計二十四個月內歸屬。

(b) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權之歸屬期如下：

100%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬。

(ix) 計劃之餘下年期

計劃為期十年，由二零零三年六月二十四日起計直至二零一三年六月二十三日為止。

(x) 根據計劃可予發行的股份

截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，根據計劃可予發行的股份總數約為141,577,000股，佔本公司全部已發行股本約3.4%。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無授予任何購股權。

根據計劃授予本集團僱員且於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度尚未行使的購股權數目的變動載列如下：

	授出日期	行使期	行使價格 港幣元	經調整 行使價格 港幣元	於二零零九年 一月一日 尚未行使	於年內失效	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使
其他僱員	8.3.2004	9.3.2006至8.3.2009	0.364	0.3012	125,196	(125,196)	—
每股加權平均 行使價					0.364	0.364	不適用
調整後每股加權 平均行使價					0.3012	0.3012	不適用

41. 股份溢價及儲備

本集團

本集團股份溢價及儲備變動詳情載於第32頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累計(虧損) 盈利 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年一月一日	213,965	402	—	21	(58,600)	155,788
年內虧損	—	—	—	—	(16,335)	(16,335)
年內增加(見附註39)	416,409	—	—	—	—	416,409
購股權失效	—	—	—	(21)	21	—
於二零零九年十二月三十一日	630,374	402	—	—	(74,914)	555,862
年內溢利	—	—	—	—	111,595	111,595
換算匯兌差額	—	—	1,924	—	—	1,924
於二零一零年十二月三十一日	630,374	402	1,924	—	36,681	669,381

42. 經營租約承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團就下列期間到期之有關租賃物業不可解除經營租約未來最低租金付款承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	2,531	2,426	1,626	1,626
第二至第四年	1,990	4,553	1,355	2,980
	4,521	6,979	2,981	4,606

租約協定之租期平均為三年。

42. 經營租約承擔(續)

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	2,053	965
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,576	—
	3,629	965

租約協定之租期平均為兩年(二零零九年：三年)。

43. 重組

於二零一零年二月十八日，本集團與北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)就港龍置地、泰豐置地及鳳凰置地的股權結構及股東貸款之重組(「重組」)訂立重組協議。世紀尊博為當時持有上述三間公司各自20%權益的非控股股東。此次重組交易乃以代價人民幣16,600,000元(約等於港幣18,924,000元)收購世紀尊博持有的泰豐置地及鳳凰置地(當時擁有80%權益的附屬公司)的20%權益及以代價人民幣27,900,000元(約等於港幣31,806,000元)出售本集團當時的附屬公司中實持有的港龍置地80%權益。同時，對中實及世紀尊博向該三間實體所提供的股東貸款進行重組。債務重組後，世紀尊博應付本集團的款項淨額約為人民幣6,951,000元(約等於港幣7,925,000元)。因此，世紀尊博應付本集團款項淨額合共約為人民幣18,251,000元(約等於港幣20,807,000元)。該項交易於二零一零年四月完成，泰豐置地及鳳凰置地已成為本集團的全資附屬公司，港龍置地則不再為本集團附屬公司。扣除所出售之銀行結存及現金港幣114,000元後，該項交易產生的現金代價淨額為港幣20,693,000元。

於該項交易中所收購的額外權益如下：

	泰豐置地 港幣千元	鳳凰置地 港幣千元	總計 港幣千元
所收購的額外權益：			
非控股權益	7,361	10,881	18,242
收購附屬公司額外權益			
產生之差額(已計入權益)	163	519	682
總代價	7,524	11,400	18,924
收購產生之現金流出：			
所支付之現金代價	(7,524)	(11,400)	(18,924)

出售港龍置地之詳情載於附註45。

44. 收購附屬公司

- (a) 本集團，透過附屬公司，誠通大豐海港工程建設有限公司，於二零一零年十月以代價人民幣2,728,500元(相等於約港幣3,180,000元)收購了大豐瑞能51%的權益，大豐瑞能從事煤炭貿易業務。

此項交易所收購之淨資產公平值如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	大豐 瑞能 港幣千元
所收購資產淨值：	
應收股東款項	5,825
銀行結存及現金	2
其他應付款項	(3)
	5,824
非控股權益	(2,853)
商譽	209
	3,180
總代價，由以下支付：	
現金	3,180
收購產生之現金流出淨額：	
已支付現金代價	(3,180)
所收購銀行結存及現金	2
	(3,178)

收購後，本集團進一步向大豐瑞能額外注資人民幣22,950,000元(相等於約港幣26,737,000元)。同時，非控股股東亦按應佔比例注入額外股本人民幣22,050,000元(相等於約港幣25,688,000元)。

44. 收購附屬公司(續)

- (b) 二零零九年十一月六日，本集團透過中介控股公司向最終控股公司收購兩間新成立的英屬維京群島公司誠通企業投資有限公司及誠通投資集團有限公司，藉以收購誠通實業全部股權及大豐開發66.67%股權。代價由本集團發行1,494,528,657股普通股支付。誠通實業的主要資產為位於中國的公平值為港幣212,496,000元的投資物業，大豐開發的主要資產為位於中國的公平值為港幣57,000,000元的發展中物業及公平值為港幣280,440,000元的持作發展物業。誠通實業之投資物業及大豐開發之持作發展物業之公平值乃基於獨立合資格專業估值師參考類似物業成交價之市場例證作出之估值達致。此項收購已計入資產收購項目。

此等交易所收購之淨資產公平值如下：

截至二零二零年十二月三十一日止之年度

	誠通實業 港幣千元	大豐開發 港幣千元	總計 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	3,121	1,476	4,597
投資物業	212,496	—	212,496
發展中物業	—	57,000	57,000
持作發展物業	—	280,440	280,440
應收一名少數股東款項	—	23,978	23,978
(應付)應收一間中介控股公司款項	(70)	1,812	1,742
其他應收款項	—	277	277
銀行結存及現金	95,765	67,666	163,431
持作買賣證券	—	11	11
應付關連公司款項	(337)	(28)	(365)
其他應付款項	(781)	(4,455)	(5,236)
銀行貸款	—	(45,600)	(45,600)
	310,194	382,577	692,771
非控股權益	—	(126,909)	(126,909)
	310,194	255,668	565,862
用於支付總代價：			
股本	86,588	62,865	149,453
股份溢價	223,606	192,803	416,409
	310,194	255,668	565,862
收購產生之現金流入淨額：			
所收購銀行結存及現金	95,765	67,666	163,431

45. 出售附屬公司

(a) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團總共訂立了六項出售交易，包括出售(i)Merry World；(ii)港龍置地；(iii)若干已停止業務附屬公司；(iv)洛陽城南；(v)泰豐置地；(vi)TDL，誠通地產及中實。此六項交易之詳情載列如下：

(i) 出售Merry World

於二零零九年十二月三十一日，本公司與第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣33,680,000元出售一間附屬公司Merry World的全部已發行股本。該項交易已於二零一零年一月六日完成，獲得收益約港幣591,000元。

約港幣3,182,000元已因有關出售自匯兌儲備轉入累計溢利。

(ii) 出售港龍置地

出售及重組的詳情載於附註43。出售港龍置地獲得收益約港幣2,237,000元，於本年度，約港幣96,000元已自匯兌儲備轉入累計溢利。

(iii) 出售若干已停止業務附屬公司

於二零一零年六月，本集團與一獨立第三方訂立一份買賣協議，以代價港幣1元出售本集團於16間附屬公司的權益。該項交易已於二零一零年六月完成，獲得收益約港幣14,206,000元。

該十六間附屬公司為：Beasley International Limited、Boxhill Limited、中企國際投資控股有限公司、中國物流集團有限公司、Digital Sun Holdings Limited、e-Distribution Network Limited、Eastern World Transport Inc.、Fenugreek International Limited、Galaxy Gain Limited、Meryton Enterprises Limited、物華物業代理有限公司、物華集團有限公司、Ocean-Land Sports Holding Limited、物華貿易有限公司、物華倉儲有限公司及永南人造花有限公司。

(iv) 出售洛陽城南

於二零一零年八月，本公司與一第三方訂立一份買賣協議，據此，以現金代價人民幣57,875,000元(相等於約港幣67,135,000元)及人民幣3,975,000元(相等於約港幣4,611,000元)出售洛陽城南全部已發行股份及應付一間集團成員公司款項。該項交易已於二零一零年九月完成，獲得收益約港幣32,626,000元。

由於該項出售，約港幣156,000元之款項已自匯兌儲備轉入累計溢利。

45. 出售附屬公司(續)

(a) 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(v) 出售泰豐置地

於二零一零年十一月，本集團與一第三方訂立一份買賣協議，據此，以現金代價人民幣71,690,000元(相等於約港幣84,594,000元)出售泰豐置地全部已發行股本。該項交易已於二零一零年十二月完成，獲得收益約港幣46,800,000元。

由於該項出售，約港幣458,000元已自匯兌儲備轉入累計溢利。

(vi) 出售TDL、誠通地產及中實

於二零一零年十二月，本集團與一第三方訂立買賣協議，分別以現金代價港幣95,250,000元及港幣40,910,000元出售附屬公司TDL(其持有中實70%的權益)及誠通地產(其持有中實30%的權益)全部已發行股本。除於中實持有的股權外，TDL及誠通地產並不持有其他資產。本集團實際上已出售其於中實的全部權益。該項交易已於二零一零年十二月完成，獲得收益約港幣3,357,000元。

由於該項出售，約港幣21,634,000元已自匯兌儲備轉入累計溢利。

45. 出售附屬公司(續)

(a) 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

於出售之日，Merry World、若干已停止業務附屬公司、洛陽城南、泰豐置地、TDL、誠通地產及中實，及港龍置地之資產(負債)淨值如下：

	Merry World 港幣千元	若干已停止 業務 附屬公司 港幣千元	洛陽城南 港幣千元	泰豐置地 港幣千元	TDL、 誠通地產及 中實 港幣千元	小計 港幣千元	港龍置地 港幣千元	總計 港幣千元
所出售資產淨值：								
列為持作銷售資產	40,255	—	—	—	—	40,255	—	40,255
持作發展物業	—	—	—	72,276	—	72,276	62,938	135,214
貿易及其他應收款項	—	3,018	—	48	6,643	9,709	6	9,715
銀行結存及現金	—	—	45	1	43	89	114	203
投資物業	—	—	39,440	—	—	39,440	—	39,440
物業、廠房及設備	—	—	537	11	234	782	—	782
持作銷售物業	—	—	—	—	58	58	—	58
應收一間集團成員公司款項	—	—	—	—	140,129	140,129	—	140,129
申索撥備	—	—	—	—	(525)	(525)	—	(525)
遞延稅項負債	—	—	(724)	—	—	(724)	—	(724)
列為持作銷售資產之相關負債	(7,166)	—	—	—	—	(7,166)	—	(7,166)
貿易及其他應付款項	—	(10,632)	(219)	(34,542)	(8,505)	(53,898)	(126)	(54,024)
應付附屬公司一名非控股股東貸款	—	—	—	—	—	—	(2,930)	(2,930)
應付集團成員公司款項	—	—	(4,611)	—	—	(4,611)	(23,040)	(27,651)
應付附屬公司非控股股東款項	—	(3,978)	—	—	—	(3,978)	—	(3,978)
應付稅項	—	(5)	—	—	(5,517)	(5,522)	—	(5,522)
無抵押其他貸款	—	(2,660)	—	—	—	(2,660)	—	(2,660)
	33,089	(14,257)	34,468	37,794	132,560	223,654	36,962	260,616
非控股權益	—	—	—	—	—	—	(7,393)	(7,393)
	33,089	(14,257)	34,468	37,794	132,560	223,654	29,569	253,223
直接應佔成本(附註)	—	51	41	—	243	335	—	335
出售收益	591	14,206	32,626	46,800	3,357	97,580	2,237	99,817
	33,680	—	67,135	84,594	136,160	321,569	31,806	353,375
支付方式：								
於本年度已收現金代價	30,273	—	67,135	59,814	—	157,222	31,806	189,028
於二零零九年十二月三十一日 出售持作銷售資產之已收按金	3,407	—	—	—	—	3,407	—	3,407
應收票據	—	—	—	24,780	—	24,780	—	24,780
買方代表本集團就償還本集團所欠 中實款項向中實付款	—	—	—	—	136,160	136,160	—	136,160
總代價	33,680	—	67,135	84,594	136,160	321,569	31,806	353,375
出售產生之現金流入：								
於本年度已收現金代價	30,273	—	67,135	59,814	—	157,222	31,806	189,028
直接應佔成本	—	(51)	(41)	—	(81)	(173)	—	(173)
所出售之銀行結存及現金	—	—	(45)	(1)	(43)	(89)	(114)	(203)
	30,273	(51)	67,049	59,813	(124)	156,960	31,692	188,652

出售附屬公司(列作重組所得款項淨額的港龍置地除外，詳見附註43)產生之現金流入淨額約為港幣156,960,000元。

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度，直接應佔成本港幣162,000元尚未支付。該筆款項已計入綜合財務狀況表內其他應付款項。

45. 出售附屬公司(續)

(b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

於截至二零零九年十二月三十一日止之年度，本集團以港幣272,104,000元之代價出售昌和國際有限公司(「昌和」)100%股權，昌和持有湖州萬港註冊資本約67.08%權益。

於出售之日昌和及其附屬公司之淨資產如下：

	港幣千元
所出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	773
應收已出售物業款項	334,794
貿易及其他應收款項	284,280
銀行結存及現金	746
貿易及其他應付款項	(70,292)
應付附屬公司少數股東款項	(1)
應付關連公司款項	(14,994)
應付稅項	(9,298)
銀行貸款	(135,600)
遞延稅項負債	(1,867)
	388,541
非控股權益	(121,861)
	266,680
直接應佔成本	1,116
出售收益	4,308
	272,104
支付方式：	
現金代價	272,104
出售產生之淨現金流入：	
現金代價	272,104
直接應佔成本	(1,116)
所出售銀行結存及現金	(746)
	270,242

附註：

- (i) 二零零九年八月二十四日，本公司與昌和之買方(「買方」)訂立補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，買方同意代價餘額約港幣27,586,000元將通過年息6%的承付票支付。買方亦就昌和股份為本公司訂立股份抵押，作為買方負責支付代價餘額約港幣27,586,000元的保證。
- (ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，港幣15,138,000元已因有關出售自匯兌儲備中轉入累計溢利。

46. 關連方交易

(a) 年內，本集團已與下列關連方進行以下重大交易：

關連方名稱	交易性質	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
最終控股公司之全資附屬公司：			
中國物流公司	經營租賃安排收入	420	
中國物資儲運總公司瀋陽虎石台一庫	經營租賃安排收入	644	—
嘉成企業發展有限公司	償付所分佔之申索費用	1,746	—
本公司之中介控股公司：			
誠通香港	利息收入	—	185
一間附屬公司之一名非控股股東：			
大豐市大豐港開發建設有限公司	利息收入	1,033	—
附屬公司之一名前非控股股東：			
世紀尊博	利息支出 (計入損益賬)	29	21
	利息支出 (於發展中物業資本化)	51	38
前聯營公司：			
葡萄牙誠通(中國)水泥有限公司	顧問及服務收入	—	90

於各報告期末與關連方之結餘載於綜合財務狀況表／財務狀況表及附註20、27、33、34及37。

46. 關連方交易(續)

(b) 年內主要管理人員(即董事)之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期僱員福利	4,186	3,850
紅利	750	—
離職後福利	135	75
	5,071	3,925

於截至二零零九年十二月三十一日年度內，本集團通過發行1,494,528,657股普通股向誠通控股收購兩間附屬公司(見附註44(b))。該收購完成後，誠通控股自二零零九年十一月六日起成為本集團最終控股公司。

47. 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售TDL、誠通地產及中實的全部權益，詳情載於附註45(a)，代價港幣136,160,000元已支付予中實，以結清本集團所欠中實餘款。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團收購了誠通實業100%權益及大豐開發66.67%權益(詳情載於附註44(b))，代價乃通過發行1,494,528,657股本公司普通股(相等於港幣565,862,000元)支付，此代價乃參考所購得淨資產之公平值釐定(見附註44(b))。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，一名非控股股東之若干注資透過附屬公司一名非控股股東之貸款港幣18,468,000元轉入。

48. 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。截至本報告日期止，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。

A. 投資物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	概約總樓面 面積 (平方米)	用途	土地 租約類別
中國 江蘇省 常州市 天寧區 青龍西路77號之土地及建築物	100%	84,742	26,101	倉庫及辦公	中期租約
中國 廣西壯族 自治區 桂林市象山區 凱風路10號之土地及建築物	100%	55,412	23,693	辦公及工業	中期租約
中國 遼寧省 瀋陽市 沈北新區虎石台鎮 鐵路西之土地及建築物	100%	247,759	28,866	工業及倉儲	中期租約

主要物業(續)

於二零一零年十二月三十一日

B. 持作發展物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	用途	土地租約類別
中國 江蘇省 大豐市 疏港高速公路南側之一幅土地	66.67%	549,600	工業	中期租約
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區1號地塊	66.67%	84,648	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區2號地塊南側部份	66.67%	28,956	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區3號地塊	66.67%	244,248	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約

C. 發展中物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤 面積 (平方米)	用途	土地 租約類別	完成階段	預計完成 日期
中國 江蘇省 大豐市 大豐海洋經濟開發區 港口服務區2號地塊北部	66.67%	118,974	住宅及商業	商業 — 中期租約 住宅 — 長期租約	一標段工程 進行中	一標段預計 於二零一一年完成
中國 山東省 諸城市 密州西路東段北側之 一幅土地 (地段編號第01213003號)	100%	146,006	住宅	長期租約	一期工程進行中	一期預計 於二零一一年完成

以下為本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及過往四個財政年度之已刊發業績及資產與負債之概要，乃摘錄自該等經審核財務報表並已作出適當之重新分類：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
業績					
營業額	89,996	5,536	987,954	52,819	291,414
本公司擁有人應佔溢利	87,890	61,982	5,778	35,945	25,795
	於十二月三十一日				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)
資產及負債					
物業、廠房及設備	8,047	8,554	4,338	3,232	1,404
投資物業	222,784	251,256	89,270	83,740	45,000
於聯營公司之權益	—	—	50,768	41,599	264
應收聯營公司款項	—	—	117,415	139,874	148,605
於一間共同控制實體之權益	—	—	—	103,881	99,740
受限制銀行結餘	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
持作發展物業	291,259	411,865	270,742	—	—
發展中物業	318,030	203,077	—	—	—
流動資產	870,373	726,248	627,853	358,763	230,546
總資產	1,714,693	1,605,200	1,164,586	735,289	529,759
流動負債	(132,353)	(159,678)	(364,565)	(97,156)	(114,925)
遞延稅項負債	(1,907)	(718)	(6,846)	(4,737)	(3,937)
總負債	(134,260)	(160,396)	(371,411)	(101,893)	(118,862)