

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

### 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

## 二零一二年年度末期業績公佈

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	3	8,626,661	419,483
銷售成本		<u>(8,444,597)</u>	<u>(358,907)</u>
毛利		182,064	60,576
其他收入	4	149,765	34,680
銷售費用		(12,824)	(7,189)
行政費用		(100,625)	(42,139)
投資物業之公平值收益		10,455	17,004
持作銷售物業轉為投資物業之 公平值收益		4,790	20,701
持作買賣證券之公平值損失		(181)	(195)
出售一間附屬公司之收益		—	18,660
可識別淨資產之公平值超過收購 附屬公司成本之差額		122,234	—

## 綜合損益表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
融資成本	5	<u>(103,415)</u>	<u>(26,290)</u>
除所得稅前溢利		252,263	75,808
所得稅開支	6	<u>(43,127)</u>	<u>(27,589)</u>
年內溢利	7	<u>209,136</u>	<u>48,219</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		184,526	36,381
非控股權益		<u>24,610</u>	<u>11,838</u>
		<u>209,136</u>	<u>48,219</u>
每股盈利			
— 基本	9	<u>4.41 港仙</u>	<u>0.87 港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內溢利	209,136	48,219
其他全面收入		
年內產生的匯兌差額	<u>10,631</u>	<u>53,106</u>
年內全面收入總額	<u>219,767</u>	<u>101,325</u>
應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	193,532	84,073
非控股權益	<u>26,235</u>	<u>17,252</u>
	<u>219,767</u>	<u>101,325</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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		145,752	8,400
預付土地租賃付款		54,866	—
投資物業		175,558	237,741
融資租賃安排項下應收貸款	11	—	11,139
已付按金	12	338,850	—
		<u>715,026</u>	<u>257,280</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		162,371	152,533
發展中物業		218,295	251,427
持作發展物業		303,601	301,133
存貨		19,528	74,896
貿易及其他應收款項	10	6,504,106	761,363
融資租賃安排項下應收貸款	11	12,552	11,665
應收一間附屬公司一名 非控股股東款項		18,450	18,567
預付土地租賃付款		1,960	—
應收委託貸款	13	649,219	113,714
持作買賣證券		1,101	1,281
衍生金融工具		2,521	—
短期投資	14	104,550	328,404
受限制銀行結存		—	4,200
已抵押銀行存款		355,895	—
銀行結存及現金		1,973,076	948,829
		<u>10,327,225</u>	<u>2,968,012</u>
列為持作銷售非流動資產		<u>83,320</u>	<u>—</u>
流動資產總額		<u>10,410,545</u>	<u>2,968,012</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	2,943,433	144,189
出售物業之已收按金		21,051	14,573
出售投資物業之已收按金		94,095	—
應付稅項		21,474	9,904
銀行借貸	16	5,194,634	643,937
無抵押其他貸款		600	600
來自一間附屬公司一名 非控股股東之貸款		—	549
流動負債總額		<u>8,275,287</u>	<u>813,752</u>
流動資產淨值		<u>2,135,258</u>	<u>2,154,260</u>
總資產減流動負債		<u>2,850,284</u>	<u>2,411,540</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		47,327	12,953
公司債券	17	731,984	721,845
		<u>779,311</u>	<u>734,798</u>
資產淨值		<u><u>2,070,973</u></u>	<u><u>1,676,742</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔之權益</b>			
股本		484,074	416,346
股份溢價及儲備		1,357,915	1,057,647
		<u>1,841,989</u>	<u>1,473,993</u>
非控股權益		<u>228,984</u>	<u>202,749</u>
總權益		<u><u>2,070,973</u></u>	<u><u>1,676,742</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 1. 編製基準

財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例編製。此外，財務報表包括香港聯交所有限公司證券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為基準編製。

綜合財務報表以港幣呈列，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上市之公司。

## 2. 採納香港財務報告準則

### 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二零一二年一月一日開始之年度期間之財務報表相關並已生效：

香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重高通脹及剔除首次採用者之固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 轉讓金融資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項 — 收回相關資產

除以下所述外，新訂香港財務報告準則之應用對本集團任何已呈報年度之呈報損益、全面收入總額或權益概無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第7號之修訂 — 披露 — 轉讓金融資產

香港財務報告準則第7號之修訂擴大了金融資產轉讓交易之披露規定，尤其是當申報實體已持續涉及已終止確認之金融資產時。新規定之披露可使財務報表使用者更好地了解申報實體所面臨之風險，且該等資料乃與評估實體未來現金流之金額、時間及不明朗因素相關。

本集團已將其若干附追索權之應收貿易賬款貼現。由於本集團保留了已貼現應收貿易賬款所有權之重大風險及回報，故轉讓交易並不符合香港會計準則第39號終止確認之規定。應收貿易賬款仍為本集團之金融資產，其所收取之現金被確認為有資產擔保之借款。本財務報表載有說明已貼現應收貿易賬款與相關金融負債關係性質之披露，包括貼現安排引起之對本集團使用債項之限制。根據該等修訂之過渡規定，比較期間之披露並未修訂。

### 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

下列新訂／經修訂香港財務報告準則與本集團之財務報表潛在相關，已經頒佈但尚未生效及尚未由本集團提早採納。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)之修訂	呈列其他全面收入項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第27號之修訂(二零一一年)	投資實體 <sup>3</sup>

## 2. 採納香港財務報告準則 (續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 香港會計準則第1號(經修訂)之修訂—呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂規定本集團須將呈列於其他全面收入之項目分為可能於日後重新分類至損益賬之項目(如可供出售金融資產之重新估值)及未必會重新分類至損益賬之項目(如物業、廠房及設備之重新估值)。就其他全面收益項目繳納之稅項會按相同基準進行分配及披露。有關修訂將會追溯應用。

### 香港財務報告準則第9號—金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量之特徵分類為按公平值或按攤銷成本計量之金融資產。公平值損益將於損益賬確認，惟對於若干非交易股本投資，實體可選擇於其他全面收入表確認損益。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟按公平值計入損益之金融負債除外，除非會導致或擴大會計錯配，該負債信貸風險變動引起之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

## 2. 採納香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是否以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

### 香港財務報告準則第13號 — 公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或允許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之財務和非財務項目，並引入公平值之計量等級。在此計量等級中三個層次之定義大致與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值定義為市場參與者之間在計量日之有序交易中出售資產將收到之或轉移負債所支付之價格(即退出價格)。該標準消除了要求使用買入和賣出金融資產和負債在活躍市場報價之規定，轉而採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則還包含全面之披露規定，以使財務報表使用者評估用於計量公平值之方法和輸入數據，及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採納，並獲追溯應用。



## 2. 採納香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第13號—公平值計量 (續)

董事預計，本集團自二零一三年一月一日開始年度期間之綜合財務報表將採納香港財務報告準則第13號，應用新準則可能影響綜合財務報表內所呈報之數目，並導致需在綜合財務報表中進行更廣泛之披露。

除以上所述外，本公司董事預計應用其他新訂／經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 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，各公司分別確定為一個經營分類。當集團公司按類似目標客戶群的類似業務模式經營，集團公司會綜合至同一分類。

本集團的主要營運決策者已確定以下本集團可呈報經營分類：

- (1) 物業發展 — 持有土地作物業發展項目用途；
- (2) 物業投資 — 提供租賃服務及持有投資物業以待增值；
- (3) 融資租賃 — 提供融資租賃服務 (包括安排出售回租交易)；
- (4) 煤炭貿易 — 煤炭貿易
- (5) 大宗商品貿易 — 大宗商品貿易
- (6) 酒店和海上旅遊服務 —— 提供酒店和海上旅遊服務

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收益及業績

以下為本集團按報告分類劃分之收益及業績分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	融資租賃 港幣千元	煤炭貿易 港幣千元	大宗 商品貿易 港幣千元	酒店和海 上旅遊服務 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列之 營業額	<u>2,156</u>	<u>83,158</u>	<u>11,420</u>	<u>—</u>	<u>8,527,224</u>	<u>2,703</u>	<u>8,626,661</u>
業績 分類業績 (附註(a))	<u>(6,507)</u>	<u>14,166</u>	<u>13,474</u>	<u>(14,553)</u>	<u>88,869</u>	<u>1,847</u>	<u>97,296</u>
投資物業之公平值 收益 (附註(b))							10,455
持作銷售物業轉為 投資物業之公平值 收益 (附註(b))							4,790
持作買賣證券之 公平值損失							(181)
可識別淨資產之公平值 超過收購附屬公司成本 之差額							122,234
應收委託貸款之 利息收入							79,468
未分配融資成本							(37,327)
未分配企業開支							(29,659)
未分配其他收入							<u>5,187</u>
除所得稅前溢利							<u>252,263</u>

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收益及業績 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 (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	煤炭貿易 港幣千元	大宗 商品貿易 港幣千元	酒店和 海上旅 遊服務 港幣千元	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：

銀行存款及短期投資

之利息收入

6,083	588	5,950	267	29,683	1	1,460	44,032
-------	-----	-------	-----	--------	---	-------	--------

折舊

(273)	(376)	(179)	(7)	(451)	—	(42)	(1,328)
-------	-------	-------	-----	-------	---	------	---------

煤炭減值撥備

—	—	—	(5,476)	—	—	—	(5,476)
---	---	---	---------	---	---	---	---------

融資成本

—	—	—	—	(66,088)	—	(37,327)	(103,415)
---	---	---	---	----------	---	----------	-----------

(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

10,455	—	—	—	—	—	—	10,455
--------	---	---	---	---	---	---	--------

持作銷售物業轉為

投資物業之

公平值收益

<u>4,790</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,790</u>
--------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------------

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收益及業績 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	融資租賃 港幣千元	煤炭貿易 港幣千元	大宗 商品貿易 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列之營業額	<u>4,478</u>	<u>102,001</u>	<u>8,278</u>	<u>278,690</u>	<u>26,036</u>	<u>419,483</u>
業績						
分類業績 (附註(a))	<u>909</u>	<u>1,887</u>	<u>11,332</u>	<u>8,395</u>	<u>25,929</u>	48,452
投資物業之公平值收益 (附註(b))						17,004
持作銷售物業轉為投資物業之 公平值收益 (附註(b))						20,701
出售一間附屬公司之收益 (附註(b))						18,660
應收委託貸款之利息收入						5,210
持作買賣證券之公平值虧損						(195)
未分配融資成本						(22,593)
未分配企業開支						(13,483)
未分配其他收入						<u>2,052</u>
除所得稅前溢利						<u>75,808</u>

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收益及業績 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 (續)

	物業投資	物業發展	融資租賃	煤炭貿易	大宗 商品貿易	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：							
銀行存款及短期 投資之利息收入	11,509	746	6,537	257	25	1,663	20,737
折舊	(534)	(422)	(128)	(3)	(6)	(19)	(1,112)
(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	17,004	—	—	—	—	—	17,004
持作銷售物業轉為 投資物業之 公平值收益	20,701	—	—	—	—	—	20,701
出售一間附屬 公司之收益	<u>18,660</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,660</u>

分類業績不包括稅項抵免／支出，而分類負債則包括當期及遞延稅項，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、出售附屬公司之收益、投資物業及持作買賣證券之公平值變動收益及公司債券融資成本前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之計量方式，以便其分配資源及評估表現。

### 3. 分類資料 (續)

#### 其他分類資料

於截至二零一二年及二零一一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)均位於香港(本公司註冊地)及中華人民共和國(「中國」)。來自外部客戶之收入之地區資料乃根據客戶所在地而定，非流動資產(金融資產除外)之地理位置乃根據該等資產之實際位置而定。

	來自外部客戶之收入		非流動資產(金融資產除外)	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	3,988,911	26,036	763	729
中國	4,637,750	393,447	375,413	245,412
	<b>8,626,661</b>	<b>419,483</b>	<b>376,176</b>	<b>246,141</b>

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶A (附註1)	—	136,953
客戶B (附註1)	—	61,103
客戶C (附註2)	2,950,630	23,174
客戶D (附註3)	4,148,114	—
	<b>7,098,744</b>	<b>221,230</b>

附註：

1. 該等收入指截至二零一一年十二月三十一日止年度煤炭貿易之收入。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無確認來自該等客戶之任何收入。
2. 該客戶乃大宗商品貿易業務客戶(二零一一年：來自此客戶的收入佔本集團總營業額不足10%)。
3. 該客戶乃大宗商品貿易業務客戶。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無任何來自該客戶之收入。

### 3. 分類資料 (續)

#### 主要產品及服務所得營業額

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
租金收入	2,156	4,478
出售物業	83,158	102,001
融資租賃所得服務收入*	11,420	8,278
銷售煤炭	—	278,690
大宗商品貿易	8,527,224	26,036
酒店及海洋旅遊服務	2,703	—
	<u>8,626,661</u>	<u>419,483</u>

\* 融資租賃所得服務收入包括租賃安排的利息收入及手續費收入。當融資租賃應收款項根據無追索安排獲銀行保理後，本集團收取的手續費收入即時予以確認並計入融資租賃所得服務收入。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，港幣7,199,000元(二零一一年：無)計入融資租賃所得服務收入。

### 4. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行存款及短期投資之利息收入	44,032	20,737
應收委託貸款之利息收入	79,468	5,210
來自本公司中介控股公司中國誠通香港 有限公司(「誠通香港」)之利息收入(附註)	—	350
來自一間同系附屬公司之利息收入(附註)	—	462
來自一間附屬公司一名非控股股東之 利息收入	3,396	—
煤炭貿易相關之採購服務及安排 大宗商品貿易之佣金收入	6,050	3,377
衍生金融工具之公平值收益	2,521	2,086
衍生金融工具之投資收益	2,964	—
其他	4,689	1,419
融資租賃安排項下之逾期費用	2,732	1,039
應計款項及其他應付款項之撥回	3,913	—
	<u>149,765</u>	<u>34,680</u>

附註：二零一一年七月，本集團安排兩筆短期貸款：(i)借予誠通香港港幣35,000,000元，年利率為12%；及(ii)借予一間同系附屬公司人民幣35,000,000元(約等於港幣42,000,000元)，年利率為13.2%。該等貸款及利息均於二零一一年八月悉數結清。

## 5. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
公司債券利息	37,327	22,593
須於五年內悉數償還之銀行及 其他借貸之利息	8,120	3,835
貼現票據之利息	62,081	3,697
	<u>107,528</u>	<u>30,125</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(4,113)</u>	<u>(3,835)</u>
	<u><u>103,415</u></u>	<u><u>26,290</u></u>

## 6. 稅項

香港利得稅乃就這兩個年度內之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提。

根據中國企業所得稅法(「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%。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。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	14,768	3,698
中國企業所得稅	23,116	12,341
中國土地增值稅	149	712
	<u>38,033</u>	<u>16,751</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	<u>190</u>	<u>37</u>
遞延稅項		
當年度支出	<u>4,904</u>	<u>10,801</u>
當年度稅項支出	<u><u>43,127</u></u>	<u><u>27,589</u></u>



## 7. 年內溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金	700	1,000
物業、廠房及設備之折舊	1,464	1,252
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(136)	(140)
	<u>1,328</u>	<u>1,112</u>
租賃物業之最低租金付款	4,452	3,075
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	1,509	1,007
員工成本(包括董事酬金)	26,576	13,703
	<u>28,085</u>	<u>14,710</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1,622)	(1,528)
	<u>26,463</u>	<u>13,182</u>
確認為開支之存貨成本	8,439,121	356,668
匯兌損失	6,445	1,138
存貨撥備*	5,476	—
出售物業、廠房及設備之虧損	93	—
	<u>8,451,135</u>	<u>357,806</u>

\* 當年度存貨撥備計入綜合損益表內之「銷售成本」。

## 8. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內已確認為分派之股息：		
二零一一年中期及末期股息 — 無 (二零一一年：二零一零年末期股息 每股0.7港仙)	<u>—</u>	<u>29,214</u>

## 8. 股息 (續)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司向本公司擁有人宣派及支付截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.7仙，總額約港幣29,214,000元。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度股息，自報告期末起亦無建議派發任何股息。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔溢利港幣184,526,000元(二零一一年：港幣36,381,000元)及年內本公司發行在外的普通股加權平均數4,183,807,713股(二零一一年：4,170,974,917股)為計算基準。

於兩個年度均無發行在外的潛在攤薄普通股，因此並無每股攤薄盈利。

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貿易應收款項 (附註(a))	455,316	83,794
大宗商品貿易之應收票據 (附註(b))	<u>6,004,050</u>	<u>611,423</u>
貿易應收款項及應收票據	<u>6,459,366</u>	<u>695,217</u>
預付款項及按金	6,127	63,522
其他應收款項	<u>38,613</u>	<u>2,624</u>
貿易及其他應收款項合計	<u><u>6,504,106</u></u>	<u><u>761,363</u></u>

附註：

- (a) 貿易應收款項及應收票據主要來自煤炭銷售及大宗商品貿易。大宗商品貿易乃主要以現金或中國的銀行出具的票據結算，該等票據自出具日期起一年內(二零一一年：介乎三個月至一年內)到期。本集團就煤炭貿易業務及大宗商品貿易業務分別給予若干客戶七天(二零一一年：無給予賒賬期)及二至十五天(二零一一年：無給予賒賬期)的賒賬期。本集團一般根據行業慣例及客戶之信譽及還款記錄給予客戶賒賬期。每名客戶均有最高賒賬額。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。

## 10. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
三個月內	<u>455,316</u>	<u>83,794</u>

已逾期但無減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
逾期少於一個月	—	83,794
逾期一至兩個月	<u>455,316</u>	<u>—</u>
	<u>455,316</u>	<u>83,794</u>

於二零一二年十二月三十一日，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455,316,000元(二零一一年：港幣83,794,000元)之應收款項。由於董事認為該等應收款項可悉數收回，故本集團並無就減值虧損撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

- (b) 應收票據為銀行承兌匯票，即由中國的銀行承兌及擔保付款的定期匯票。本集團接受客戶以銀行開立的銀行承兌匯票償還貿易應收款項。

該等銀行承兌匯票乃出具給本集團及自出具日起一年內(二零一一年：三個月至一年內)到期。開立該等票據之銀行為中國之國有銀行或商業銀行，乃於該等銀行承兌匯票到期日之主要付款義務人。

於二零一二年十二月三十一日，港幣4,919,862,000元(二零一一年：港幣611,423,000元)之應收票據已向銀行作出具追索權之貼現。本集團承諾承兌任何已貼現應收票據，因此於獲結付前繼續將此等已貼現應收票據計入應收票據項下。已向銀行作出貼現之應收票據所得款項港幣4,841,842,000元(二零一一年：港幣595,137,000元)計入銀行借貸(見附註16)，直至有關債務獲結付或本集團彌補銀行所受損失。

## 11. 融資租賃安排項下應收貸款

本集團訂立了一份融資租賃協議，據此，一名融資租賃客戶（「承租方」）以人民幣27,180,000元（相當於約港幣33,431,000元）（二零一一年：人民幣27,180,000元（相當於約港幣29,340,000元））將其設備出售予本集團，並於協議生效之日起三年租賃期中租回該等設備。於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，租約附帶之息率以中國人民銀行公佈的基準利率為基礎上下浮動。此外，於融資租賃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100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。

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
融資租賃應收				
收款項包括應於以下期間收回的款項：				
一年內	13,483	14,826	12,552	11,665
超過一年但不超過兩年	—	12,131	—	11,139
	<u>13,483</u>	<u>26,957</u>	<u>12,552</u>	<u>22,804</u>
減：未賺得的財務收入	<u>(931)</u>	<u>(4,153)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收最低租賃付款現值	<u><u>12,552</u></u>	<u><u>22,804</u></u>	<u><u>12,552</u></u>	<u><u>22,804</u></u>

	最低租賃付款現值	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動資產	12,552	11,665
非流動資產	—	11,139
	<u><u>12,552</u></u>	<u><u>22,804</u></u>

實際年利率介乎約8.81%至16.19%（二零一一年：9.38%至17.32%）。

## 11. 融資租賃安排項下應收貸款 (續)

融資租賃安排項下應收款項以租賃設備作為保障，且本集團擁有承租方的控股股東及獨立第三方提供的擔保。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。承租方須在二零一一年二月二十七日至二零一三年十月二十七日的三十三個月中每月向本集團支付租賃款。

融資租賃安排項下應收款項的公平值與其賬面值相若。

## 12. 已付按金

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收購Alpha Fortune Industrial Limited 82%股權已付按金 (附註(a))	325,950	—
收購物業、廠房及設備已付按金	12,900	—
	<u>338,850</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零一二年八月十三日，本集團與獨立第三方（「賣方」）訂立有關收購Alpha Fortune Industrial Limited（「Alpha Fortune」）82%股權的框架協議（「框架協議」），總代價為人民幣615,000,000元（相當於約港幣750,300,000元）。Alpha Fortune間接持有廣西合山煤業有限責任公司（「煤礦公司」）及其附屬公司60%股權，煤礦公司主要從事在中國勘探及開採煤礦資源。建議收購Alpha Fortune 82%股權（「收購」）構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下本公司的一項非常重大收購。

根據框架協議訂明的付款計劃，於二零一二年十二月三十一日，本集團已向賣方支付現金港幣325,950,000元作為誠意金及預付款（合稱「按金」）。

根據框架協議，倘賣方或Alpha Fortune及其附屬公司（合稱「目標集團」）違反承諾、保證及框架協議的獨家性條款，或框架協議的訂約方未能於二零一三年二月八日或之前訂立正式買賣協議，則本集團有權終止框架協議。於框架協議終止後，付予賣方的按金應全部退還予本集團。

## 12. 已付按金 (續)

為保證賣方履行退款責任，賣方已經(i)無條件地質押其於煤礦公司的49%股權予本集團作為抵押，並(ii)提供共同及個別擔保予本集團以保證賣方如上所述履行退款責任。

本集團於簽署框架協議後開始對目標集團的資產、財務及法律範疇進行詳細的盡職審查審閱。由於框架協議中賣方所呈報的煤礦公司於二零一一年十二月三十一日的資產淨值與截至二零一三年二月六日止對目標集團所做的盡職審查所得數據之間的差異不符合框架協議的相關條款，本集團決定根據上述框架協議的終止條款終止框架協議。本集團已於二零一三年二月六日將終止協議的書面通知送交賣方。

本集團將與賣方就(i)退還按金；及(ii)新的收購方案進行商討。若本公司在二零一三年五月三十一日或之前無法與賣方達成新的收購方案，本集團將不繼續進一步商討該收購事宜。

有關框架協議及終止框架協議的詳情分別載於本公司日期為二零一二年八月二十一日及二零一三年二月六日的公告內。

董事認為終止框架協議對本集團現有業務、經營及財務狀況不會有任何重大不利影響，並認為本集團可全數收回按金。

## 13. 應收委託貸款

截至二零一二年十二月三十一日，本集團與金融機構訂立了五項(二零一一年：兩項)委託貸款安排，其中本集團作為委託方而金融機構作為貸款人向指定借款人提供資金。應收委託貸款之詳情載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收委託貸款：		
本金	645,750	109,800
應收利息	3,469	3,914
	<u>649,219</u>	<u>113,714</u>
一年內	<u>649,219</u>	<u>113,714</u>

截至二零一二年十二月三十一日，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。

## 14. 短期投資

於截至二零一二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。於二零一二年十二月三十一日，短期投資中港幣92,250,000元尚未到期，港幣12,300,000元於二零一三年一月到期。對於尚未到期的短期投資，本集團有權隨時贖回，並即刻生效。該等短期投資的估計年收益率介乎2.1%至2.8%。應計及未付利息將於從銀行贖回投資時收取。本公司董事認為，由於此短期投資流通性高及有關信貸風險並不重大，故此，於報告期末短期投資的賬面值與其公平值相若。

## 15. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	11,905	56,898
其他應付款項及應計款項	93,072	27,119
部分出售一間附屬公司從買方收到的按金 (附註(b))	43,050	12,200
購買大宗商品的應付票據	2,755,038	—
應計工程費用	40,368	47,972
	<u>2,943,433</u>	<u>144,189</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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	8,800	56,898
超過一年但少於兩年	3,105	—
	<u>11,905</u>	<u>56,898</u>

## 15. 貿易及其他應付款項 (續)

- (b) 於二零一一年十二月十九日，本集團與獨立第三方訂立協議，待本集團完成重組後出售附屬公司誠通企業投資有限公司(「誠通企業」)12%權益，詳情載於本公司日期為二零一一年十二月二十日的公告內。

於完成重組後，誠通企業將間接持有誠通實業投資有限公司(「誠通實業」)、諸城鳳凰置地有限公司及常州誠通投資有限公司(「常州誠通」)100%權益。常州誠通是一間新成立的公司，於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年間並無進行經營活動。於二零一二年十二月三十一日，本集團合共從買方收到按金人民幣35,000,000元(約等於港幣43,050,000元)(二零一一年：人民幣10,000,000(約等於港幣12,200,000元))。於二零一二年十二月三十一日，該項交易尚未完成。

於二零一三年二月二十八日，本集團與買方訂立解除協議，終止出售誠通企業12%權益。根據解除協議，本集團將退回從買方收取的按金人民幣35,000,000元(約等於港幣43,050,000元)並向買方支付資金使用費人民幣3,200,000元(約等於港幣3,900,000元)。有關解除協議的詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十八日的公告內。

## 16. 銀行借貸

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
有抵押銀行借貸		
具有追索權之貼現票據 (附註10)	4,841,842	595,137
短期銀行貸款	352,792	48,800
	<u>5,194,634</u>	<u>643,937</u>

本集團開展了涉及買賣交易的大宗商品貿易業務。為監控信貸風險，大部分銷售都以中國國有銀行或商業銀行出具之票據結算，票據期限為一年內(二零一一年：3個月至1年)。為促進大宗商品貿易之運營，大部分應收票據已對銀行作出可追索貼現。因此，本集團繼續計入該等貼現應收票據並將所收現金確認為銀行貸款。可追索貼現票據按每年1.11%至3.90%(二零一一年：2.03%至3.40%)之固定利率計息。有關大宗商品貿易之總財務成本港幣175,059,000元(二零一一年：港幣16,559,000元)將從相關可追索貼現票據貼現期間之中分攤至損益表，且於二零一二年十二月三十一日該等貼現票據之未分攤財務成本港幣118,060,000元(二零一一年：港幣15,476,000元)將從二零一三年損益中扣除。利率於起始日釐定。於二零一二年十二月三十一日，所有可追索貼現票據由應收票據作抵押。



## 16. 銀行借貸 (續)

於二零一二年十二月三十一日，金額為港幣12,300,000元(二零一一年：港幣48,800,000元)的短期銀行貸款由持作發展物業項下的土地使用權約港幣109,470,000元(二零一一年：港幣108,580,000元)作為抵押，年利率約6.60%(二零一一年：年利率為7.216%)，即相當於中國人民銀行基準利率之110%(二零一一年：110%)。於二零一二年十二月三十一日，金額為港幣340,492,000元(二零一一年十二月三十一日：無)的短期銀行貸款由定期銀行存款約港幣353,171,000元(二零一一年十二月三十一日：無)作為抵押。所有銀行借貸均須於一年內償還並歸類至流動負債。

## 17. 公司債券

於二零一二年十二月三十一日，公司債券為本公司發行的定息債券(「債券」)。債券於二零一一年五月十九日發行，本金金額為人民幣600,000,000元，固定年利率為4.5%。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
公司債券	<u>731,984</u>	<u>721,845</u>

債券將於二零一四年五月十九日到期，惟本公司可選擇向債券持有人發出不少於30天且不多於60天之事先通知(有關通知將不可撤銷，且應指明釐定的贖回日期)，隨時按本金額連同截至贖回日期之應計利息全數而非部份贖回。本公司僅可在香港或中國法律法規發生任何改變以致本公司須就債券持有人被徵收的額外稅項作出額外付款時，方可行使贖回選擇權。

債券發行之所得款項淨額於扣除交易成本後約為人民幣10,398,000元(約等於港幣12,478,000元)。債券的實際利率約為年利率5.13%。

## 18. 或有負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團概無任何或有負債。本公司或其任何附屬公司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公司或其任何附屬公司而提出的重大訴訟或索償。

## 19. 擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣39,397,000元（於二零一一年十二月三十一日：港幣30,977,000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。

## 20. 承擔

### (a) 資本承擔

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已訂約但未撥備 購買物業、廠房及設備	<u>39,596</u>	<u>—</u>

### (b) 其他承擔

於二零一二年八月十三日，本集團就以總代價人民幣615,000,000元（約等於港幣750,300,000元）收購Alpha Fortune 82%的權益（「收購事項」）訂立框架協議。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向賣家支付按金人民幣265,000,000元（約等於港幣325,950,000元）。若本集團有意完成收購事項，根據框架協議所載支付條款，收購代價餘額人民幣350,000,000元（約等於港幣430,500,000元）應以下列方式結算：(i)其中人民幣200,000,000元（約等於港幣246,000,000元）以現金支付，及(ii)另人民幣150,000,000元（約等於港幣184,500,000元）以按每股港幣0.308元的發行價發行代價股份支付。

有關框架協議的詳情載於本公司二零一二年八月二十一日的公告中。

## 21. 報告日後事項

除本業績公佈中其他部分所披露者外，本集團於報告日後進行了如下重大事項：

- i. 於二零一三年二月二十二日，誠通發展國際貿易有限公司(本公司持有55%權益之附屬公司)就發行總額最多人民幣10億元(約等於港幣12.3億元)之多幣種貸款票據(「票據」)以Overseas-Chinese Banking Corporation Limited(「華僑銀行」，一家在新加坡註冊成立之持牌銀行)為受益人簽立多幣種票據平邊契據。票據將不會於任何證券交易所上市。於二零一三年二月二十六日，本集團發行本金總額為人民幣110,000,000元(約等於港幣135,300,000元)的票據，票據年利率為2.65%，於二零一三年十一月二十六日到期。
- ii. 於二零一三年二月二十二日，本公司間接持有55%權益之附屬公司杭州瑞能金屬材料有限公司同意以人民幣1.10億元(約等於港幣1.353億元)的價格認購由華僑銀行(中國)有限公司(「該銀行」，根據中國法例註冊成立之持牌銀行)發行之投資產品(「投資產品」)。投資產品預期年回報率為3.48%，認購期自二零一三年二月二十五日始，於二零一三年十一月二十六日到期。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章，認購投資產品構成本公司一項須予披露交易。

有關發行票據及認購投資產品的詳情載於本公司二零一三年二月二十二日的公告中。

## 管理層討論與分析

### 一. 財務業績

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額約港幣86億2,700萬元，較於截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額約港幣4億1,900萬元，大幅增加，主要由於本集團於二零一一年第四季度新開展之大宗商品貿易業務營業額於二零一二年大幅增加所致。

而本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之股東應佔溢利約港幣1億8,453萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣3,638萬元大幅增加，主要由於二零一二年本集團之

- (i) 大宗商品貿易業務因銷售額大幅增加而錄得分類除稅前溢利約港幣8,887萬元，較二零一一年之約港幣2,593萬元大幅增加。
- (ii) 融資租賃與委託貸款利息收入合計約港幣9,089萬元，較二零一一年約港幣1,349萬元大幅增加，及
- (iii) 收購海南島數間附屬公司於完成收購日代價公平值低於其淨資產公平值之約港幣1億2,223萬元，於本年度綜合損益表內確認。

### 二. 業務回顧

#### (1) 大宗商品貿易及煤炭貿易

誠通發展國際貿易有限公司（「誠通國貿」）及杭州瑞能金屬材料有限公司（杭州瑞能）乃本集團於二零一一年第四季度分別於香港及中國成立之合營附屬公司，分別在香港及中國從事大宗商品貿易業務。

於二零一二年，誠通國貿及杭州瑞能之對外銷售額分別約港幣45億5,157萬元及約港幣43億5,206萬元。連同本集團數間其他全資附屬公司之大宗商品貿易，本集團對外銷售額總計約港幣116億9,173萬元，其中約港幣84億2,974萬元乃根據本集團的預期採購需求所作採購之相對應銷售額。於二零一二年，該等約港幣84億2,974萬元之銷售額及約港幣83億7,584萬元之相對採購額於綜合損益表中確認為總營業額及銷售成本。其餘對外銷售額約港幣32億6,199萬元及外部採購額約港幣31億6,451萬元之操作乃與二零一一年相同，因此，於二零一二年其會計處理獲貫徹應用，即其毛利總計約港幣9,748萬元於綜合損益表中確認為營業額。因此，於二零一二年，大宗商品貿易業務營業額約港幣85億2,722萬元。而於二零一一年，只有誠通國貿錄得對外銷售額約港幣7億7,634萬元，而其毛利約港幣2,604萬元確認為營業額。

有關大宗商品貿易之應收票據已向銀行貼現，根據香港會計準則，有追索權之貼現財務支出按貼現期日數分攤至損益，無追索權之貼現財務支出於當期損益內全數扣除。於回顧年度，大宗商品業務之綜合融資成本支出合共約港幣6,609萬元（包括當年分攤或扣除之貼現利息支出及銀行貸款利息）（二零一一年：約港幣370萬元）。

二零一二年，大豐瑞能燃料有限公司（「大豐瑞能」）煤炭業務實現銷售代理收入約人民幣51,369元，而二零一一年實現銷售收入約港幣2.7869億元及毛利約港幣1,183萬元。由於二零一二年全國煤炭貿易行業普遍虧損，為控制價格風險，大豐瑞能沒有開展煤炭採購業務。

## **(2) 融資租賃**

於二零一二年度，本集團融資租賃業務錄得營業額及毛利都是約港幣1,142萬元，較二零一一年都是錄得約港幣828萬元，上升38%。

### **(3) 物業發展與物業投資**

#### **(i) 山東省諸城市**

於二零一二年，誠通香榭里項目一期售出並交房之住宅及地下附房面積分別約14,962平方米及661平方米，(二零一一年：分別約1,942平方米及1,576平方米)，另售出並交付使用之地下車庫及地上車位分別26個及1個(二零一一年：分別20個及39個)。於二零一二年該項目合共錄得淨銷售收入約人民幣6,275萬元(約等於港幣7,719萬元)及毛利約人民幣1,527萬元(約等於港幣1,878萬元)。而於二零一一年錄得淨銷售額收入約港幣8,649萬元及毛利約港幣940萬元。誠通香榭里項目一期之出租面積由二零一一年之約3,794平方米增加至二零一二年之約4,725平方米，出租收入約港幣195萬元，而於二零一一年之租金收入約為港幣119萬元。

截至二零一二年十二月三十一日，誠通香榭里項目一期已完工，未售出或售出未交房之住宅面積約29,265平方米及商業面積約2,485平方米(不包括已出租約4,725平方米之面積)。

有關誠通香榭里項目二期二標段三棟樓建築前期準備工作已按計劃進行，預期其主體工程於二零一三年竣工。

#### **(ii) 江蘇省大豐市**

於二零一二年，位於江蘇省大豐市之「誠通國際城」首開區一標段項目售出並交房之住宅及酒店式公寓面積分別約650平方米及974平方米(二零一一年：分別約1,951平方米及2,468平方米)，並錄得淨銷售收入及毛利合共分別約人民幣486萬元(約等於港幣598萬元)及98萬元(約等於港幣121萬元)(二零一一年：分別約港幣1,551萬元及港幣275萬元)。於二零一二年十二月三十一日，「誠通國際城」首開區一標段項目之住宅面積已全售出，餘下酒店式公寓、商鋪(連配套)及辦公樓之銷售面積分別約392平方米、6,364平方米及3,176平方米。影響二零一二年銷售下跌原因主要是二零一二年房地產市場受國際國內經濟下滑影響，資金緊張，故銷售有遲滯現象。

於二零一二年十二月，取得「誠通國際城」首開區二標段規劃許可證，完成前期準備工作，計劃二零一三年進入施工階段。

#### (4) 土地資源開發

於回顧年度，本集團之全資附屬公司誠通實業持有了兩幅分別位於江蘇省常州市及遼寧省瀋陽市之土地及其上之建築物，土地面積分別約84,742平方米及247,759平方米。

於二零一二年，常州及瀋陽之土地出租收入分別約港幣21萬及無收入，而二零一一年分別錄得約港幣75萬元及約港幣127萬元。出租收入減少主要是因為常州物業於二零一二年租期只有2個月，而二零一一年租期為12個月，瀋陽物業自二零一一年租約到期，並無續約。

於二零一二年十二月，本集團與常州市土地收購儲備中心簽訂協議，以代價約人民幣1億4,999萬元出售位於常州市土地及其上建築物，誠通實業已收取約人民幣7,650萬元之第一期款項，並須在二零一三年十一月三十日或之前移除該土地上的一切樓宇及其他不動產固定資產後並交付給常州市土地收購儲備中心，若誠通實業於協定的時段提前完成分期搬遷進度，則常州市土地收購儲備中心可在協定日期之前提前向誠通實業支付餘下之分期代價。

於二零一一年十二月，本集團與一獨立第三方訂立有條件之買賣協議，以代價約人民幣5,154萬元出售本集團之全資附屬公司誠通企業之12%權益。於二零一三年二月雙方達成協議終止該份協議，本集團將退回已收取之定金人民幣1,000萬元及部分代價人民幣2,500萬元（連同按每年10%比率計算的資金使用費）。

## (5) 酒店及海洋旅遊服務

於二零一一年七月二十七日、二零一一年八月二十九日、二零一二年六月二十九日及二零一二年九月二十八日，本公司與中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）及中國誠通香港有限公司（「誠通香港」）訂立收購協議及補充協議，以收購誠通控股的數間附屬公司統稱「旅遊投資集團」之權益，代價以發行本公司677,282,549普通股（「代價股份」）支付，該交易於二零一二年十二月二十一日完成，而代價股份於完成日之公平值約港幣1億7,609萬元，較旅遊投資集團之綜合淨資產於完成日之公平值約港幣2億9,832萬元低約港幣1億2,223萬元，差異部份於完成收購時於綜合損益表內確認。

## 三. 收購及終止收購

於二零一二年八月十三日，本集團與獨立第三方（「賣方」）訂立有關收購Alpha Fortune Industrial Limited（「Alpha Fortune」）82%股權的框架協議（「框架協議」），總代價為人民幣615,000,000元（約等於港幣750,300,000元）。Alpha Fortune間接持有廣西合山煤業有限責任公司（「煤礦公司」）及其附屬公司60%股權，煤礦公司主要從事在中國勘探及開採煤礦資源。建議收購Alpha Fortune 82%股權（「收購」）構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下本公司的一項非常重大收購。

根據框架協議訂明的付款計劃，於二零一二年十二月三十一日，本集團已向賣方支付現金港幣325,950,000元作為誠意金及預付款（合稱「按金」）。

根據框架協議，倘賣方或Alpha Fortune及其附屬公司（合稱「目標集團」）違反承諾、保證及框架協議的獨家性條款，或框架協議的訂約方未能於二零一三年二月八日或之前訂立正式買賣協議，則本集團有權終止框架協議。於框架協議終止後，付予賣方的按金應全部退還予本集團。

為保證賣方履行退款責任，賣方已經(i)無條件地質押其於煤礦公司的49%股權予本集團作為抵押，並(ii)提供共同及個別擔保予本集團以保證賣方如上所述履行退款責任。



本集團於簽署框架協議後開始對目標集團各成員公司的資產、財務及法律範疇進行詳細的盡職審查審閱。由於框架協議中賣方所呈報的煤礦公司於二零一一年十二月三十一日的資產淨值與截至二月六日止對目標集團所做的盡職審查所得數據之間的差異不符合框架協議的相關條款，本公司決定根據上述框架協議的終止條款終止框架協議。買方已於二零一三年二月六日將終止協議的書面通知送交賣方。

本集團正與賣方就(i)退還本集團已支付的按金；及(ii)新的收購方案進行商討。若本集團在二零一三年五月三十一日或之前無法與賣方達成新的收購方案，本集團將不繼續進一步商討該收購事宜。

#### 四. 前景展望

美國作為中國最大的出口目的地，經濟持續緩慢復甦，中國經濟也已止跌回升；但是歐洲、日本等不明朗因素仍困擾市場。2013年是走出金融危機有希望的一年，但也是充滿不確定性的一年。這些宏觀經濟因素，對本集團大宗商品貿易業務的影響是多方面的，國內利率的市場化趨勢會加快，匯率雙向波動也會頻繁發生，整個大宗商品市場包括有色金屬市場會延續探底到小幅攀升及趨於穩定行情。2013年，本集團將形成自身特點的盈利模式並更加注重風險控制，並不斷擴大大宗商品貿易規模。大宗商品貿易業務的進一步發展，還將擴大和務實本集團在礦業領域的客戶基礎，有益於本集團業務繼續向上游礦產資源領域伸延。

2013年，本集團將繼續推進向上游礦產資源領域延伸的步伐，適當規模成熟企業的併購和世界級礦產項目的策略投資將是本集團採取的主要方式。而銅、鋁、鉛、鋅、鎳、錫等基本金屬和煤炭將是我們選擇的主要投資目標。近幾年，礦業行業持續在動盪不斷並且不明朗的市場環境中掙紮求存。當前不景氣的行業形勢為本集團進入礦業資源領域提供了好的時機和更多的選擇。從長遠看資源行業的基礎依然樂觀，發展中國家對礦產資源的需求潛力巨大，只有今天進行投資的企業未來才能收穫巨大回報。

大宗商品貿易、礦業開發和投資將成為本集團發展為大宗商品和能源綜合行銷商的兩架引擎。而這兩項業務的協同效應，將有益於增強本集團在商品領域的抗風險能力，平滑商品領域強烈的周期性特徵以及提升在商品領域的綜合盈利能力。

本集團於2012年12月完成海南島旅遊業務之收購，海南島將成為本集團未來的主要業務區域之一。海南國際旅遊島是國務院的重大戰略部署，近年來一直是國內的旅遊熱點且旅遊市場持續增長。與世界一流的海島休閒度假旅遊勝地相比，海南島的旅遊項目和服務功能仍有很大發展潛力。本集團在海南島的海上旅遊業務有獨特的競爭優勢，本集團將通過新項目投資和企業併購，不斷壯大海南業務，使之成為本集團重要的利潤來源。

本集團現有的土地資源開發和物業投資項目正進入收穫期，本集團相信這些項目會逐步為本集團產生好的回報。

需要說明的是，本集團向大宗商品和能源綜合行銷商轉型發展，得到了本集團最終控股股東—誠通控股的大力支持。同時誠通控股在大宗商品領域的倉儲物流、行業資訊及風險控制優勢也與本集團業務產生了很好的協同效應。

綜上，董事會對本集團在2013年及未來發展充滿信心。

## 資本負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團按銀行借貸、其他貸款、附屬公司一名非控股股東貸款及公司債券約港幣59億2,722萬元，以及總資產約港幣111億2,557萬元為基準計算之資本負債比率為53%（二零一一年十二月三十一日：42%）。

## 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。於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為港幣23億2,897萬元（二零一一年十二月三十一日：約港幣9億5,303萬元），流動資產及流動負債則分別約為港幣104億1,055萬元及港幣82億7,529萬元（二零一一年十二月三十一日：分別約為港幣29億6,801萬元及港幣8億1,375萬元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團於二零一一年五月十九日發行之公司債券約為港幣7億3,198萬元（於二零一一年十二月三十一日：約為港幣7億2,185萬元），於二零一四年五月十九日到期。本集團之具有追索權之貼現票據約港幣48億4,184萬元及短期貸款約港幣3億5,279萬元（二零一一年十二月三十一日：分別約港幣5億9,514萬元及港幣4,880萬元）乃有抵押，且須於一年內償還及按商業利率計息。來自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**

從事大宗商品貿易的附屬公司有外幣（即美元）交易，令本集團承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層密切監察外匯風險，並於有必要時將考慮對沖重大外匯風險。

## **人力資源及薪酬政策**

於二零一二年十二月三十一日，本集團共僱用357名僱員，其中18名受僱於香港，339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。本集團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。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本公司以應收票據約港幣49億1,986萬元(二零一一年十二月三十一日：約港幣6億1,142萬元)作為具有追索權之貼現票據約港幣48億4,184萬元(二零一一年十二月三十一日：約港幣5億9,514萬元)之抵押。

於二零一二年十二月三十一日，本公司以持作發展物業項下的土地使用權港幣1億947萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣1億858萬元)作為短期銀行貸款港幣1,230萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣4,880萬元)之抵押。

## 或有負債、擔保及承擔

請參閱本公告內綜合財務報表附註18、19及20。

## 末期股息

董事不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一一年：無)。

## 購買、出售及贖回上市證券

截至二零一二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，惟股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約的條款以約港幣199萬元的總代價在聯交所購買合共6,630,000股本公司股份。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之操守守則(「標準守則」)。經向本公司各董事作出具體查詢，本公司已接獲本公司全體董事的確認，即於截至二零一二年十二月三十一日止年度，彼等均符合標準守則規定之標準。

## 獨立非執行董事

截至二零一二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，請參閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告。

## 企業管治

董事會深明良好企業管治對本集團健康及持續發展之重要性。本公司董事認為，除以下披露者外，本公司(i)於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間已遵守上市規則附錄14所載原企業管治常規守則及(ii)於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間已遵守上市規則附錄14所載經修訂及更名的企業管治守則(「守則」)的所有守則條文。

### 守則條文A.6.7

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事巴曙松先生(已於二零一三年一月一日辭任獨立非執行董事)由於須處理其他事務，未能出席本公司於二零一二年六月二十一日召開的股東周年大會。

## 審核委員會

本公司之審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事鄺志強先生(主席)、徐耀華先生、常清先生。審核委員會的主要職責包括審閱本公司的財政匯報程序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會已審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表。

## 薪酬委員會

董事會已遵照上市規則附錄14所載守則之規定成立薪酬委員會，該委員會由兩名獨立非執行董事徐耀華先生(主席)、鄺志強先生及董事會主席張國通先生(彼為執行董事)組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討薪酬政策及結構，並釐定董事會成員及高級管理層的每年薪酬待遇及其他相關事宜。

## 提名委員會

本公司已設立提名委員會（「提名委員會」），由董事會主席張國通先生（彼為執行董事）擔任主席，其他成員包括兩名獨立非執行董事鄺志強先生及徐耀華先生。提名委員會負責就董事的委任提名人選及董事會的換屆計劃，同時不時檢討董事會之組成及結構，向董事會提出適當建議，以確保董事會成員之專業知識、技能與經驗取得平衡。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司就本初步公佈之工作範圍

截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團初步業績公佈之數字已獲本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認同本集團年內經審核綜合財務報表內所載之數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司在此方面所進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出的審計保證，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公佈作出任何保證。

## 登載末期業績公佈及年度報告

本公佈登載在香港聯合交易所有限公司網站[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)。本公司截至二零一二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，二零一三年三月十一日

於本公佈日期，執行董事為張國通先生、袁紹理先生、王洪信先生和王天霖先生；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生和常清先生。