

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

二零一三年度末期業績公告

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	3	15,500,313	8,626,661
銷售成本		<u>(15,410,873)</u>	<u>(8,444,597)</u>
毛利		89,440	182,064
其他收入	4	433,316	149,765
銷售費用		(19,031)	(12,824)
行政費用		(147,797)	(100,625)
投資物業之公平值收益		4,999	10,455
持作銷售物業轉為投資物業之 公平值收益		665	4,790
持作買賣證券之 公平值收益／(虧損)		1,009	(181)
出售列為持作銷售 非流動資產之收益		101,244	—
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
融資成本	5	<u>(317,372)</u>	<u>(103,415)</u>

綜合損益表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除所得稅前溢利		146,473	252,263
所得稅開支	6	(82,155)	(43,127)
年內溢利	7	64,318	209,136
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		50,727	184,526
非控股權益		13,591	24,610
		64,318	209,136
每股盈利	9		
— 基本		1.05 港仙	4.41 港仙
— 攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利		64,318	209,136
其他全面收入			
可能於日後重新分類至損益賬之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		81,996	10,631
年內全面收入總額		146,314	219,767
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		125,061	193,532
非控股權益		21,253	26,235
		146,314	219,767

綜合財務狀況表

截至二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		209,097	145,752
預付土地租賃付款		54,496	54,866
投資物業		187,760	175,558
已付按金	10	358,144	338,850
		<u>809,497</u>	<u>715,026</u>
流動資產			
持作銷售物業		111,641	162,371
發展中物業		283,996	218,295
持作發展物業		313,968	303,601
存貨		5,583	19,528
貿易及其他應收款項	11	11,709,593	6,504,106
融資租賃安排項下應收貸款	12	—	12,552
應收一間附屬公司一名 非控股股東款項		20,488	18,450
給予一名關連方之貸款		50,880	—
預付土地租賃付款		2,026	1,960
應收委託貸款	13	363,744	649,219
持作買賣證券		2,108	1,101
衍生金融工具		—	2,521
短期投資	14	2,814,314	104,550
已抵押銀行存款		676,073	355,895
銀行結存及現金		2,557,297	1,973,076
		<u>18,911,711</u>	<u>10,327,225</u>
列為持作銷售非流動資產		—	83,320
		<u>18,911,711</u>	<u>10,410,545</u>

綜合財務狀況表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	7,287,370	2,943,433
出售物業之已收按金		59,306	21,051
出售投資物業之已收按金		—	94,095
應付稅項		62,515	21,474
銀行借貸	16	9,273,700	5,194,634
無抵押其他貸款		600	600
公司債券	17	761,528	—
流動負債總額		<u>17,445,019</u>	<u>8,275,287</u>
流動資產淨值		<u>1,466,692</u>	<u>2,135,258</u>
總資產減流動負債		<u>2,276,189</u>	<u>2,850,284</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		58,569	47,327
公司債券	17	—	731,984
		<u>58,569</u>	<u>779,311</u>
資產淨值		<u>2,217,620</u>	<u>2,070,973</u>
權益			
本公司擁有人應佔之權益			
股本		484,074	484,074
股份溢價及儲備		1,483,309	1,357,915
		<u>1,967,383</u>	<u>1,841,989</u>
非控股權益		<u>250,237</u>	<u>228,984</u>
總權益		<u>2,217,620</u>	<u>2,070,973</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例編製。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規定之適用披露資料。

除若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

綜合財務報表以港幣呈列，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二零一三年一月一日開始之年度期間之財務報表相關並已生效：

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期之年度改進
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
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
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12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表

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 (修訂本) — 二零一零年至二零一二年週期之年度改進

修訂香港財務報告準則第13號公平值計量結論之基礎，以澄清短期無指定利息之應收及應付款項在貼現影響並不重大之情況下，可以按未貼現之發票金額計量。此與本集團之現有會計政策一致。

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及未必會重新分類至損益賬之項目。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。

本集團已對截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納該修訂。可能於日後重新分類至損益賬之其他全面收益項目已於綜合全面收益表單獨呈列。為符合該修訂，比較資料經已重列。由於該修訂僅會影響呈列，故對本集團之財務狀況或表現並無造成影響。

香港財務報告準則第7號之修訂 — 披露 — 抵銷金融資產及金融負債

修訂香港財務報告準則第7號，以就根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認金融工具以及不論是否根據香港會計準則第32號而抵銷但受限於可強制執行之總淨額結算安排或類似安排者，引入披露規定。

若干披露乃就財務報表內金融工具所作之特別規定。本集團已於綜合財務報表中作出該等披露。

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制權模式。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。現行香港會計準則第27號 (二零零八年) 有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。因採納香港財務報告準則第10號，本集團已變更會計政策以確定其是否擁有被投資方之控制權。採納該準則並無改變本集團截至二零一三年一月一日就參與其他實體業務所達致之任何有關控制權之結論。

2. 採納香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第12號—披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合結構性實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估報告實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對報告實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第12號之披露已於綜合財務報表中列出。由於新準則僅影響披露，故對本集團之財務狀況或表現概無造成影響。

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就出售資產而收取或就轉讓負債而支付之價格（即平倉價）。該標準剔除了使用金融資產和負債在活躍市場所報之買入價及賣出價之規定，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。該準則亦載有詳細披露規定，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號按未來適用法應用。

該準則規定額外披露公平值計量，有關披露已載於綜合財務報表中。本集團尚未根據該準則之過渡性條文作出比較披露。

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

下列已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則與本集團之財務報表潛在相關，惟尚未由本集團提早採納。

香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂	套期會計
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)之修訂	投資實體 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年)之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	金融工具：確認及計量－衍生工具之 變更及套期會計之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間(或產生交易時)生效

香港會計準則第32號之修訂—抵銷金融資產及金融負債

該等修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引澄清抵銷規定，澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制會被認為等同於淨額結算。

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中確認損益。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，該負債之信貸風險變動引起之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號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。

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識別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：

截至二零一三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>2,009</u>	<u>71,168</u>	<u>962</u>	<u>81,116</u>	<u>15,283,607</u>	<u>61,451</u>	<u>15,500,313</u>
業績 分類業績 (附註(a))	<u>(10,695)</u>	<u>3,810</u>	<u>(3,364)</u>	<u>73</u>	<u>34,906</u>	<u>7,335</u>	<u>32,065</u>
投資物業之公平值 收益 (附註(b))							4,999
持作銷售物業轉為 投資物業之公平值 收益 (附註(b))							665
持作買賣證券之 公平值收益							1,009
出售列為持作銷售 非流動資產之收益							101,244
應收委託貸款之 利息收入							84,757
未分配融資成本							(42,032)
未分配企業開支							(48,694)
未分配其他收入							<u>12,460</u>
除所得稅前溢利							<u>146,473</u>

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

截至二零一三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

81	402	506	246	270,754	258	1,313	273,560
----	-----	-----	-----	---------	-----	-------	---------

折舊

—	(322)	(185)	(7)	(789)	(12,783)	(258)	(14,344)
---	-------	-------	-----	-------	----------	-------	----------

存貨減值撥備

—	—	—	—	—	(1,462)	—	(1,462)
---	---	---	---	---	---------	---	---------

融資成本

—	—	—	—	(275,340)	—	(42,032)	(317,372)
---	---	---	---	-----------	---	----------	-----------

(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

4,999	—	—	—	—	—	—	4,999
-------	---	---	---	---	---	---	-------

持作銷售物業轉為

投資物業之

公平值收益

<u>665</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>665</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

	物業投資	物業發展	融資租賃	煤炭貿易	大宗	酒店和海上	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	商品貿易	旅遊服務	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
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虧損							(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	物業發展	融資租賃	煤炭貿易	大宗 商品貿易	酒店和海上 旅遊服務	未分配	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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)
存貨減值撥備	—	—	—	(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>
--	--------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------------

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。

3. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

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、出售列為持作銷售非流動資產之收益、投資物業及持作買賣證券之公平值變動及公司債券融資成本及出售一間附屬公司部份權益向買方收取之按金之利息前，各分類之業績。此乃向主要營運決策者報告之計量方式，以便分配資源及評估表現。

其他分類資料

於截至二零一三年及二零一二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)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)	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	10,559,017	3,988,911	816	763
中國	4,941,296	4,637,750	450,537	375,413
	<u>15,500,313</u>	<u>8,626,661</u>	<u>451,353</u>	<u>376,176</u>

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
客戶A (附註1)	—	2,950,630
客戶B (附註2)	9,691,889	4,148,114
	<u>9,691,889</u>	<u>7,098,744</u>

附註：

1. 此客戶乃截至二零一二年十二月三十一日止年度之大宗商品貿易業務客戶，截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自此客戶的收入佔本集團總營業額不足10%。
2. 該客戶乃大宗商品貿易業務客戶。

3. 分類資料 (續)

主要產品及服務所得營業額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入	2,009	2,156
出售物業	71,168	83,158
融資租賃所得服務收入*	962	11,420
銷售煤炭	81,116	—
大宗商品貿易	15,283,607	8,527,224
酒店及海洋旅遊服務	61,451	2,703
	<u>15,500,313</u>	<u>8,626,661</u>

* 融資租賃所得服務收入包括截至二零一三年十二月三十一日止年度之利息收入(二零一二年：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。港幣7,199,000元計入融資租賃所得服務收入)。

4. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行存款及短期投資之利息收入	273,560	44,032
應收委託貸款之利息收入	84,757	79,468
來自一關連方之利息收入	3,335	—
來自一間附屬公司非控股股東之利息收入	1,408	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	70	6,050
衍生金融工具之公平值收益	—	2,521
衍生金融工具之投資收益	24,860	2,964
匯兌收益	45,197	—
其他	129	4,689
融資租賃安排項下之逾期費用	—	2,732
應計款項及其他應付款項之撥回	—	3,913
	<u>433,316</u>	<u>149,765</u>

5. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
公司債券利息	38,076	37,327
應付票據之利息	5,911	—
須於五年內悉數償還之銀行及 其他借貸之利息	33,641	8,120
具有追索權之貼現票據之利息	235,837	62,081
出售一間附屬公司部份權益 向買方收取之按金之利息	3,956	—
	<u>317,421</u>	<u>107,528</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(49)	(4,113)
	<u><u>317,372</u></u>	<u><u>103,415</u></u>

6. 所得稅開支

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，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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	7,064	14,768
中國企業所得稅	64,928	23,116
中國土地增值稅	467	149
	<u>72,459</u>	<u>38,033</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	70	190
遞延稅項		
當年度支出	9,626	4,904
當年度稅項支出	<u><u>82,155</u></u>	<u><u>43,127</u></u>

7. 年內溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金	1,300	700
預付土地租賃付款攤銷	2,244	—
物業、廠房及設備之折舊	14,468	1,464
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(124)</u>	<u>(136)</u>
	<u>14,344</u>	<u>1,328</u>
租賃物業之最低租金付款	4,771	4,452
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	2,901	1,509
員工成本(包括董事酬金)	<u>39,308</u>	<u>26,576</u>
員工成本總計	42,209	28,085
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(1,616)</u>	<u>(1,622)</u>
	<u>40,593</u>	<u>26,463</u>
確認為開支之存貨成本	15,400,419	8,439,121
匯兌(收益)／損失	(45,197)	6,445
存貨撥備*	1,462	5,476
出售物業、廠房及設備之虧損	144	93
物業、廠房及設備之撇銷	273	—
預付款項之減值	<u>17,954</u>	<u>—</u>

* 當年度存貨撥備計入綜合損益表內之「銷售成本」。

8. 股息

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一三年及二零一二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50,727,000元(二零一二年：港幣184,526,000元)及年內發行在外之普通股加權平均數4,840,735,000股(二零一二年：4,183,807,713股)為計算基準。

於兩個年度均無發行在外之潛在攤薄普通股，因此並無每股攤薄盈利。

10. 已付按金

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收購Alpha Fortune Industrial Limited 85% (二零一二年：82%) 股權已付按金 (附註)	337,080	325,950
收購物業、廠房及設備已付按金	21,064	12,900
	<u>358,144</u>	<u>338,850</u>

附註：

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%股權之框架協議(「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，煤礦公司及其附屬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一項非常重大收購。

根據框架協議，倘賣方或Alpha Fortune之各成員公司及其附屬公司(合稱「目標集團」)違反承諾、保證及框架協議之獨家性條款，或框架協議之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，付予賣方之按金將全部退還予本集團。

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之49%股權予本集團作為抵押及(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。

10. 已付按金 (續)

附註：(續)

本集團於簽署框架協議後開始對目標集團之資產、財務及法律範疇進行詳細之盡職審查。由於框架協議中賣方所呈報之煤礦公司截至二零一一年十二月三十一日之資產淨值與截至二零一三年二月六日止對目標集團所做之盡職審查所得結果之間之差異不符合框架協議之相關條款，本集團決定根據上述框架協議之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之書面通知送交賣方。

本集團已與賣方就(i)退還按金；及(ii)新的收購方案進行商討。

於二零一三年六月十八日，本集團最終確定新的收購方案並與賣方就收購訂立買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，本集團已有條件地同意收購，而賣方則有條件地同意出售Alpha Fortune已發行股本之85%權益，總代價約為人民幣448,600,000元（約相當於港幣570,619,000元）。

於二零一三年十月三十一日，本集團與賣方訂立補充協議，以容許本集團豁免賣方就有關(i)收回北京新領域投資有限公司結欠目標集團之債項（及其應計利息）；及(ii)償還目標集團結欠重慶國際信託投資有限公司（或其承讓人）之相關債項（及其應計利息）所作出之若干承諾，以及於本公司股東大會批准買賣協議及據此擬進行之交易（或在上市規則允許下取得相關股東之書面批准以代替上述在本公司股東大會上之股東批准）之前解除就煤礦公司49%股權所作出之相關抵押。

根據框架協議訂明之付款計劃，截至二零一三年十二月三十一日，本集團已向賣方支付現金人民幣265,000,000元（約相當於港幣337,080,000元）作為誠意金及預付款。買賣協議項下之代價將以下述方式結算：(i)現金約人民幣155,332,000元（約相當於港幣197,582,000元），(ii)按發行價每股港幣0.36元發行代價股份約人民幣23,586,000元（約相當於港幣30,001,000元）及(iii)抵銷債務約人民幣269,682,000元（約相當於港幣343,036,000元），包含誠意金及預付款共計人民幣265,000,000元（約相當於港幣337,080,000元）。

截至二零一三年十二月三十一日及於綜合財務報表發佈日期，收購尚未完成。

有關框架協議、終止框架協議及買賣協議之詳情分別載於本公司日期為二零一二年八月二十一日、二零一三年二月六日、二零一三年六月二十四日及二零一三年十月三十一日之公告內。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應收款項 (附註(a))	38,043	455,316
大宗商品貿易之應收票據 (附註(b))	11,498,904	6,004,050
貿易應收款項及應收票據	<u>11,536,947</u>	<u>6,459,366</u>
預付款項及按金 (附註(c))	19,291	6,127
其他應收款項	153,355	38,613
貿易及其他應收款項合計	<u><u>11,709,593</u></u>	<u><u>6,504,106</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自煤炭銷售。本集團並無就煤炭貿易業務給予客戶賒賬期。

截至二零一二年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自煤炭銷售及大宗商品貿易。本集團就煤炭銷售業務及大宗商品貿易業務分別給予若干客戶七天及二至十五天之賒賬期。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日，大宗商品貿易主要以現金或中國之銀行出具之票據結算，該等票據自出具之日起一年內有效。

本集團一般根據行業慣例及考慮客戶之信譽及還款記錄給予客戶賒賬期。本集團對未償還應收款項保持嚴格控制。高級管理層定期對逾期款項進行審閱。

於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
三個月內	<u><u>38,043</u></u>	<u><u>455,316</u></u>

11. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(a) (續)

已逾期但無減值之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
逾期少於一個月	37,991	—
逾期一至三個月	52	455,316
	<u>38,043</u>	<u>455,316</u>

截至二零一三年十二月三十一日，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38,043,000元(二零一二年：港幣455,316,000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，即由中國之銀行承兌及擔保付款之定期匯票。

該等銀行承兌匯票乃出具給本集團及自出具日起一年內(二零一二年：一年)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。

於二零一三年十二月三十一日，港幣9,481,204,000元(二零一二年：港幣4,919,862,000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，因此於銀行獲結付債務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9,264,430,000元(二零一二年：港幣4,841,842,000元)計入銀行借貸(附註16)，直至有關債務獲結付或本集團彌補銀行所受損失為止。

(c) 截至二零一三年十二月三十一日，結餘包括購買煤炭之預付款項港幣10,176,000元(二零一二年：購買大宗商品貿易之預付款項港幣3,548,000元)。

12. 融資租賃安排項下應收貸款

截至二零一三年十二月三十一日，融資租賃安排項下應收貸款全數結清。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，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)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。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元行使購買權之情況下，把租賃資產之所有權轉讓予承租方。

12. 融資租賃安排項下應收貸款 (續)

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資租賃應收款項				
包括應於以下期間 收回的款項：				
一年內	—	13,483	—	12,552
減：未賺得的財務收入	—	(931)	—	—
應收最低租賃付款現值	<u>—</u>	<u>12,552</u>	<u>—</u>	<u>12,552</u>
分析作呈報用途：				
流動資產			—	12,552
非流動資產			—	—
			<u>—</u>	<u>12,552</u>

截至二零一二年十二月三十一日，實際年利率介乎約8.81%至16.19%。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日，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之控股股東及獨立第三方提供之擔保。在承租方未違約之情況下，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之三十三個月中每月向本集團支付租賃款。

截至二零一二年十二月三十一日，融資租賃安排項下應收款項的公平值與其賬面值相若。

13. 應收委託貸款

截至二零一三年十二月三十一日，本集團與金融機構訂立了五項(二零一二年：五項)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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收委託貸款：		
本金	362,520	645,750
應收利息	1,224	3,469
	<u>363,744</u>	<u>649,219</u>
一年內應收賬款	<u>363,744</u>	<u>649,219</u>

截至二零一三年十二月三十一日，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。

本集團之應收委託貸款之實際利率(相當於合約利率)介乎12%至14%(二零一二年：介乎10%至18.5%)。

截至二零一三年十二月三十一日，並無應收委託貸款已逾期或減值。應收委託貸款主要以土地及建築物擔保，以及指定借款人或彼等之關連方提供之個人擔保。在委託貸款借款人未違約之情況下，本集團不得出售該抵押品或將其轉押。

本集團所有應收委託貸款均以人民幣計值，人民幣為各集團公司之功能貨幣。

14. 短期投資

於截至二零一三及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。

截至二零一三年十二月三十一日，短期投資中港幣6,360,000元(二零一二年：港幣92,250,000元)尚未到期，港幣2,807,954,000元一年到期(於二零一二年十二月三十一日：港幣12,300,000元於二零一三年一月到期)。對於尚未到期之短期投資，本集團有權隨時贖回，並即刻生效。該等短期投資之估計年收益率介乎3.0%至5.0%(二零一二年：按年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之賬面值與其公平值相若。

截至二零一三年十二月三十一日，港幣2,807,954,000元(於二零一二年十二月三十一日：無)短期投資已抵押擔保本集團應付票據。

15. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	6,387	11,905
其他應付款項及應計款項	157,842	93,072
出售附屬公司從買方收到之按金 (附註(b))	16,536	43,050
購買大宗商品之應付票據 (附註(c))	7,078,160	2,755,038
應計工程費用	28,445	40,368
	<u>7,287,370</u>	<u>2,943,433</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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	4,676	8,800
超過一年但少於兩年	1,711	3,105
	<u>6,387</u>	<u>11,905</u>

(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年七月二十五日，本集團與獨立第三方訂立備忘錄，並擬出售誠通企業投資有限公司及其部份子公司（合稱「誠通企業集團」）之全部已發行股本，初步購買價為人民幣150,000,000元（約等於港幣190,800,000元）。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已收到買方誠意金人民幣3,000,000元（約等於港幣3,816,000元），且買方已獲得誠通企業集團之獨家購買權。根據上市規則，可能出售事項構成一項須予披露交易。截至綜合財務報表發佈日期，正式協議還未簽署。誠通企業集團之可能出售事項詳情載於本公司日期為二零一三年七月二十五日之公告內。

於二零一三年十一月十九日，本集團與獨立第三方訂立備忘錄，並擬出售附屬公司誠通大豐海港開發有限公司之全部已發行股本，初步購買價為人民幣320,000,000元（約等於港幣407,040,000元）。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已收到買方誠意金人民幣10,000,000元（約等於港幣12,720,000元）。截至綜合財務報表發佈日期，正式協議還未簽署。

15. 貿易及其他應付款項 (續)

附註：(續)

(b) (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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%之股權，詳情載於本公司日期為二零一一年十二月二十日之公告內。

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、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公司，於截至二零一二年十二月三十一日止年間並無進行經營活動。

於二零一三年二月二十八日，本集團與買方訂立解除協議，本集團終止出售誠通企業12%權益。

截至二零一三年十二月三十一日，根據解除協議，本集團將退回從買方收取之按金人民幣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3,956,000元)。有關解除協議之詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十八日之公告內。

(c) 誠如附註21所披露，應付票據總額港幣2,138,484,000元須受限於可強制執行之淨額結算安排。該等金額由已抵押銀行存款抵銷，而應付票據淨額港幣7,078,160,000元已於截至二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表中呈列。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團並無抵銷應付票據。

(d) 截至二零一三年十二月三十一日，應付票據總額約港幣6,512,870,000元由約港幣2,765,927,000元及港幣2,807,954,000元之總銀行存款及短期投資分別作為抵押。截至二零一二年十二月三十一日，所有應付票據為無抵押。

截至二零一三年十二月三十一日，最終控股公司誠通控股已就授予本公司一間附屬公司之銀行融資向銀行提供公司擔保港幣1,356,000,000元(二零一二年：港幣1,265,100,000元)，該銀行融資與應付票據有關。截至二零一三年十二月三十一日，已用於應付票據之該等公司擔保之金額為港幣1,353,730,000元(二零一二年：港幣831,288,000元)。

16. 銀行借貸

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有抵押銀行借貸		
具有追索權之貼現票據 (附註(a))	9,264,430	4,841,842
短期銀行貸款 (附註(b))	9,270	352,792
	<u>9,273,700</u>	<u>5,194,634</u>

- (a) 應收票據港幣9,481,204,000元(二零一二年：港幣4,919,862,000元)已對銀行作出可追索貼現以促進大宗商品貿易之經營。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0.90%至3.85%(二零一二年：1.11%至3.90%)之固定利率計息。有關大宗商品貿易之總財務成本港幣309,197,000元(二零一二年：港幣175,059,000元)將從相關可追索貼現票據貼現期間之中分攤至損益表，且截至二零一三年十二月三十一日該等貼現票據之未分攤財務成本港幣86,894,000元(二零一二年：港幣118,060,000元)將從二零一四年損益中扣除。利率於起始日釐定。截至二零一三年及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。

截至二零一三年十二月三十一日，本公司已就授予本集團一間附屬公司之銀行融資向銀行提供公司擔保港幣5,803,803,000元(二零一二年：港幣4,067,792,000元)，該銀行融資與具有追索權之貼現票據有關。截至二零一三年十二月三十一日，已用於具有追索權之貼現票據之該等公司擔保之金額為港幣2,739,071,000元(二零一二年：港幣3,329,153,000元)。

- (b) 誠如附註21所披露，銀行借貸總額港幣1,712,669,000元須受限於可強制執行之淨額結算安排。該等金額由已抵押銀行存款抵銷，而銀行借貸淨額港幣9,270,000元已於截至二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表中呈列。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團並無抵銷銀行借貸。

截至報告日期，短期銀行貸款以下列各項作抵押：

截至二零一三年十二月三十一日，短期銀行貸款總額約港幣1,712,669,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣340,492,000元)由已抵押銀行存款總額約港幣1,705,146,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣353,171,000元)作為抵押。

截至二零一二年十二月三十一日，短期銀行貸款約港幣12,300,000元由持作發展物業項下賬面價值約為港幣109,470,000元之土地使用權作為抵押。該貸款於二零一三年十二月三十一日償還，抵押獲解除。

17. 公司債券

截至二零一三年十二月三十一日，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%。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
公司債券	<u>761,528</u>	<u>731,984</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

截至二零一三年及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

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣91,084,000元（於二零一二年十二月三十一日：港幣39,397,000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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約但未撥備 購買物業、廠房及設備	<u>27,017</u>	<u>39,596</u>

(b) 其他承擔

誠如附註10所述，於二零一三年六月十八日，本集團就以總代價約人民幣448,600,000元（約等於港幣570,619,000元）收購Alpha Fortune 85%的股權訂立買賣協議。於二零一三年十二月三十一日，本集團已根據框架協議中訂明之付款計劃向賣家支付現金人民幣265,000,000元（約等於港幣337,080,000元）作為誠意金及預付款。買賣協議項下代價將以下述方式結算：(i)現金約人民幣155,332,000元（約相當於港幣197,582,000元），(ii)按每股股份港幣0.36元之發行價發行代價股份約人民幣23,586,000元（約相當於港幣30,001,000元）及(iii)抵銷債務約人民幣269,682,000元（約相當於港幣343,036,000元），包含誠意金及預付款共計約人民幣265,000,000元（約相當於港幣337,080,000元）。

21. 抵銷金融資產及金融負債

本集團已與銀行訂立受可強制執行結算安排規限的交易。本集團與銀行之間有符合香港會計準則第32號第42段所述抵銷標準的已抵押銀行存款、銀行借貸及應付票據。因此，銀行借貸及應付票據總額與已抵押銀行存款總額相抵銷，故本集團綜合財務狀況表中呈列已抵押銀行存款淨額港幣1,746,000元，銀行借貸淨額港幣9,270,000元及應付票據淨額為港幣45,411,000元。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團並無抵銷任何金融資產或金融負債。

21. 抵銷金融資產及金融負債 (續)

須抵銷的金融資產

金融資產種類	截至二零一三年十二月三十一日					
	已確認 金融資產 總額 港幣千元	於綜合財務 狀況表 中抵銷的 已確認金融 負債總額 港幣千元	截至綜合財務 狀況表 中呈列的 金融資產 淨額 港幣千元	未於財務狀況表中呈列 的相關金額	已收現金 抵押品 港幣千元	結算淨額 港幣千元
已抵押銀行存款	<u>3,798,218</u>	<u>(3,796,472)</u>	<u>1,746</u>	—	—	<u>1,746</u>

須抵銷的金融負債

金融負債種類	截至二零一三年十二月三十一日					
	已確認 金融負債 總額 港幣千元	於綜合財務 狀況表 中抵銷的 已確認金融 資產總額 港幣千元	截至綜合財務 狀況表 中呈列的 金融負債 淨額 港幣千元	未於財務狀況表中呈列 的相關金額	已收現金 抵押品 港幣千元	結算淨額 港幣千元
銀行借貸	1,712,669	(1,703,399)	9,270	—	—	9,270
應付票據	<u>2,138,484</u>	<u>(2,093,073)</u>	<u>45,411</u>	—	—	<u>45,411</u>
	<u>3,851,153</u>	<u>(3,796,472)</u>	<u>54,681</u>	—	—	<u>54,681</u>

管理層討論與分析

一. 財務業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額約港幣155億萬元，較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，大幅增加，主要由於本集團於大宗商品貿易業務營業額大幅增加所致。

而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得之股東應佔溢利約港幣5,073萬元，遠低於截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約港幣1億8,453萬元，主要受以下因素影響：

- (i) 缺少本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度完成收購若干附屬公司所產生負商譽一次性收益；及
- (ii) 本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度大宗商品貿易業務之業績較於截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅下降。

此外，本集團之融資成本及其他收益於截至二零一三年十二月三十一日止年度分別錄得之約港幣3億1,737萬及約港幣4億3,332萬元較於截至二零一二年十二月三十一日止年度分別錄得約港幣1億342萬元及約港幣1億4,977萬元大幅上升，主要由於大宗商品貿易業務之交易額大幅上升，致使有關票據總額及有關抵押存款及短期投資總額大幅上升，而令貼現票據的財務成本，抵押銀行存款及短期投資利息收入相對大幅增加所致。

二. 業務回顧

(1) 大宗商品貿易

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大陸成立之合營附屬公司，分別在香港及中國大陸從事大宗商品貿易業務。

於二零一三年，誠通國貿及杭州瑞能之對外銷售額分別約港幣55億6,100萬元及約港幣76億5,500萬元。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171億9,500萬元，其中約港幣152億7,500萬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。於二零一三年，該等約港幣152億7,500萬元之銷售額及約港幣152億5,200萬元之相應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19億2,035萬元及其相對外部採購額約港幣19億1,200萬元之操作乃與以前年度相同，因此，於二零一三年其會計處理獲貫徹應用，即其毛利總計約港幣830萬元於綜合損益表中確認為營業額。因此，於二零一三年，大宗商品貿易業務營業額及毛利約港幣152億8,361萬元及港幣3,138萬元，而於二零一二年，分別約港幣85億2,722萬元及約港幣1億5,139萬元。

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。年內，大宗商品業務之綜合融資成本支出合共約港幣2.75億元（包括當年分攤或扣除之貼現利息支出及銀行貸款利息）（二零一二年：約港幣6,609萬元）。

於二零一四年，由於本集團就大宗商品貿易業務之營運模式及風險監控措施未能與誠通國貿及杭州瑞能的合營夥伴達成共識，本集團及合營夥伴已同意停止通過誠通國貿及杭州瑞能進行新大宗商品貿易業務。但本集團仍將透過本集團其他全資附屬公司按市況繼續執行大宗商品貿易。雖然預期本集團之營業額因此而受到短暫不利影響，董事會認為本集團之財務狀況仍將維持良好。

(2) 物業發展

(i) 山東省諸城市

於二零一三年，誠通香榭裡項目一期售出並交房之住宅及地下附房面積分別約13,666平方米及409平方米，(二零一二年：分別約14,962平方米及661平方米)，另售出並交付使用之地下車庫及地上車位分別9個及35個(二零一二年：分別26個及1個)。於二零一三年該項目合共錄得淨銷售收入約人民幣5,595萬元(約等於港幣7,117萬元)及毛利約人民幣1,214萬元(約等於港幣1,544萬元)。而於二零一二年錄得淨銷售額收入約港幣7,719萬元及毛利約港幣1,878萬元。誠通香榭裡項目一期之出租面積由二零一二年之約4,725平方米增加至二零一三年之約4,849平方米，二零一三年由於每平方米平均租金下跌，出租收入約港幣148萬元，而於二零一二年之租金收入約為港幣195萬元。

截至二零一三年十二月三十一日，誠通香榭裡項目一期未售出或售出未交房之住宅面積約15,598平方米及商業面積約2,361平方米(不包括已出租約4,849平方米之面積)。

誠通香榭裡項目二期一標段及二標段土建工程已於二零一三年十二月分別結構封頂，預期二零一四年底或二零一五年年初工程竣工交房。

(ii) 江蘇省大豐市

年內，位於江蘇省大豐市之「誠通國際城」首開區一標段項目沒有實現任何銷售，主要受國家政策調控及大豐港的發展沒有大突破及相關人口政策沒有實質性進展所影響。而於二零一二年，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，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)。於二零一三年十二月三十一日，「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、商舖(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。

二零一三年主要是開發誠通國際城二標段項目，目前已進入竣工驗收階段，二標段住宅已開始預售。

(3) 物業投資—土地資源開發

年內，本集團持有位於常州及瀋陽土地及其上建築物分別只有五個月租約和租金收入約港幣53萬元及沒有任何租約和租金收入，而去年同期租金收入額分別約港幣21萬元及無收入。

於二零一二年十二月，本集團與常州市土地收儲中心簽訂協議，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，並已於二零一三年十一月三十日完成交易，錄得出售收益約港幣1億124萬元。

於二零一三年七月二十五日，本集團訂立備忘錄，擬出售誠通企業投資有限公司及部份其附屬公司（統稱為「誠通企業集團」）的全部已發行股本，初步購買價為人民幣1億5,000萬元。本集團已經從買方收到誠意金人民幣300萬元，且買方已獲得誠通企業集團之獨家購買權。可能出售事項實質上為本集團出售其位於瀋陽的土地及建築物。根據上市規則，可能出售事項構成一項須予披露交易。截至本公告發佈日，尚未簽署正式協議。可能出售誠通企業集團之詳情載列於本公司二零一三年七月二十五日發佈的公告。

(4) 酒店及海上旅遊服務

本集團於二零一二年十二月完成向中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）收購於中國海南省主要從事酒店經營及提供海洋娛樂服務之數間附屬公司。於二零一三年，當中之提供海洋娛樂服務業務之營業額約港幣4,480萬元及毛利率約62%，而酒店業務之營業額約港幣1,658萬元及毛利率約65%。連同其他業務收入為本集團帶來綜合營業額約港幣6,145萬元及綜合稅前溢利約港幣734萬元。而於二零一二年該等公司只為本集團貢獻綜合營業額約港幣270萬元及綜合稅前溢利約港幣185萬元，主要因為本集團僅合併自完成收購該等公司後之二零一二年業績。

(5) 融資租賃

於二零一三年度，本集團融資租賃業務錄得營業額及毛利分別都是約港幣96萬元，較二零一二年都是錄得約港幣1,142萬元，大幅下跌。主要由於回顧年度並沒有訂立新的融資租賃業務交易，收入主要為以前訂立並未完成的融資租金收入。

(6) 煤炭貿易

儘管國內煤炭市場於二零一三年仍然積弱，但本集團之煤炭業務於二零一三年實現銷售收入約港幣8,112萬元及轉虧為盈錄得溢利約港幣7.3萬元，而去年同期只進行了提供代理服務的交易及沒有進行任何煤炭銷售交易，錄得淨虧損約港幣1,463萬元。

三. 收購廣西煤炭業務

於二零一三年六月，本集團與兩位獨立第三方訂立買賣協議，根據買賣協議，本集團有條件同意間接收購位於廣西的煤礦公司權益51%，煤礦公司持有多家從事煤礦包括合山礦場、羅城礦場及興仁礦場，分別位於三個礦區：(i)中國廣西合山市；(ii)中國廣西河池市羅城仫佬族自治縣；及(iii)中國貴州黔西布依族苗族自治州興仁縣。來自礦場的煤炭主要是動力煤。而收購總代價為人民幣4億4,860萬元，截至於二零一三年十二月三十一日，本集團已支付人民幣2億6,500萬元。

於二零一三年十月三十一日，本集團與賣方訂立補充協議，以容許本集團豁免賣方就有關(i)收回北京新領域投資有限公司結欠目標集團之債項（及其應計利息）；及(ii)償還目標集團結欠重慶國際信託投資有限公司（或其承讓人）之相關債項（及其應計利息）所作出之若干承諾，以及於本公司股東大會批准買賣協議及據此擬進行之交易（或在上市規則允許下取得相關股東之書面批准以代替上述在本公司股東大會上之股東批准）之前解除就煤礦公司49%股權所作出之相關抵押。

二零一四年一月，本集團向煤礦公司預付了人民幣50,000,000元的貸款，貸款期限至二零一四年六月三十日止，年利率為5.6%。

收購詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十四日及二零一三年十月三十一日之公告內。

四. 前景展望

預計二零一四年世界經濟仍然處於調整期，新興市場經濟體增速放緩，而中國經濟將繼續保持較高的增長速度，為集團的各項業務提供了適度的發展空間。然而管理層仍然預計二零一四年將會是本集團充滿挑戰的一年。

煤炭為發電的主要能源並用作若干其他用途，如煉鋼和水泥生產。儘管全球經濟危機持續及前景不明朗，中國經濟增速放緩，出現產能過剩、房地產泡沫等結構性問題，但二零一三年度中國煤炭消耗量仍錄得輕微增長，考慮到開採技術、運輸、區域分布，以其他清潔能源在短期內替代煤炭並非易事。

自本集團於二零一零年第四季度收購大豐瑞能以來，煤炭貿易已成為本集團的主要業務之一。雖然大豐瑞能於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無訂立任何煤炭貿易購買交易，以避免任何定價風險，但董事相信，中國經濟仍將維持平穩增長，而未來數年對能源及原材仍維持較大需求。故儘管煤炭市場在短期內面臨低谷，但我們對中國煤炭的剛性需求仍持積極樂觀的態度。集團未來將認真評估區域市場的變化和需求，穩步擴大煤炭業務規模；除華東市場外，集團未來將考慮配合本集團廣西煤炭業務收購，重點拓展華南地區的業務，以更好地發揮區域協同效應，實現煤炭業務的更快發展。管理層預期二零一四年將完成收購廣西煤炭業務，繼而，本集團將致力重整其資產，優化其營運管理及內部監控制度，及將部份煤礦的開採技術和規模升級，以改善生產效率。

本集團一直以來都十分重視監控風險，制定全面風險管理政策是未來發展的重要基礎。雖然於二零一四年本集團已停止通過非全資附屬公司誠通國貿及杭州瑞能進行大宗商品貿易，但本集團現正檢討通過本集團全資附屬公司進行之大宗商品貿易之營運模式及風險管理制度，以制定更具優勢的營運模式及更全面的風險管理政策，以繼續進一步拓展本集團之大宗商品貿易。

本集團於二零一二年十二月完成向誠通控股收購於中國海南省主要從事酒店經營及提供海洋娛樂服務之數間附屬公司。由於擁有附近海域使用權的優勢，該等公司一向有穩定的綜合盈利。二零一四年在海南和三亞旅遊市場繼續向好的背景下，公司將克服因颱風等惡劣天氣日趨加重影響海上經營等方面的困難，做好內部挖潛和降本增效工作。同時，全力推進正在進行前期工作的亞龍灣酒店重建項目，力爭二零一四年開工建設。

有關物業發展方面，於二零一四年，本集團將繼續發展位於山東省諸城市之誠通香榭里項目。至於本集團持有66.67%股權之誠通大豐海港開發有限公司（「大豐公司」），其持有位於江蘇省大豐市之「誠通國際商城」及其它土地，於二零一四年，在繼續銷售誠通國際商城二標段單位的基礎上，有意向計劃整體出售的大豐公司。無論物業發展，物業投資、土地資源開發，如有合適投資機會，本集團將謹慎擴充該業務，以擴大盈利來源，以補充煤炭行業低迷時之盈利能力之不足。

儘管本集團於二零一三年放緩了融資租賃業務，考慮到其在掌控風險之下的融資能力，於二零一四年，本集團將重新拓展該業務，首先為本集團內、未來龐大的煤炭設備投資提供融資租賃或售後回租業務。

雖然本集團業務較為多元，董事會仍將集中資源致力向大宗商品和能源綜合營銷商的方向轉型，將招聘更多專業人才，賦予與實現利潤掛鈎的更具激勵的薪酬分配政策，以期實現業務多元化，利潤中心專業化。同時控股股東誠通控股仍將在項目注資、市場融資等方面繼續支持本集團。董事會深信本集團可實現長遠業務發展目標並對本集團的未來發展潛力充滿信心。

資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團按銀行借貸、其他貸款及公司債券約港幣100億3,600萬元，以及總資產約港幣197億2,100萬元為基準計算之資本負債比率約為51%（於二零一二年十二月三十一日：53%）。

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。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存（包括已抵押銀行存款）約為港幣32億3,300萬元（於二零一二年十二月三十一日：約港幣23億2,900萬元），流動資產及流動負債則分別約為港幣189億1,200萬元及港幣174億4,500萬元（於二零一二年十二月三十一日：分別約為港幣104億1,100萬元及港幣82億7,500萬元）。

於二零一三年十二月三十一日，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7億6,200萬元（於二零一二年十二月三十一日：約為港幣7億3,200萬元），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92億6,400萬元及短期貸款約港幣927萬元（於二零一二年十二月三十一日：分別約港幣48億4,200萬元及港幣3億5,300萬元）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

本集團之業務活動及營運主要在香港及中國大陸，交易以港幣、人民幣及美元計值，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團共僱用349名僱員，其中15名受僱於香港，334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。本公司採納一項新購股權計劃，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

於二零一三年十二月三十一日，本公司以總銀行存款及短期投資分別約港幣27億6,600萬元及港幣28億800萬元（於二零一二年十二月三十一日：無）作為應付票據總額約港幣65億1,300萬元（於二零一二年十二月三十一日：無）之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本公司以應收票據約港幣94億8,100萬元（於二零一二年十二月三十一日：約港幣49億2,000萬元）作為具有追索權之貼現票據約港幣92億6,400萬元（於二零一二年十二月三十一日：約港幣48億4,200萬元）之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本公司以總已抵押銀行存款約港幣17億500萬元（於二零一二年十二月三十一日：港幣3億5,317萬元）作為短期銀行貸款總額約港幣17億1,300萬元（於二零一二年十二月三十一日：港幣3億4,049萬元）之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團以總額約為港幣27億6,600萬元、港幣17億500萬元及港幣147萬元的已抵押銀行存款分別作為應付票據、銀行借貸及授予按揭人之銀行融資的抵押。（於二零一二年十二月三十一日：就應付票據作出的抵押：無；就銀行借貸作出的抵押：港幣3億5,317萬元；就授予按揭人之銀行融資作出的抵押：港幣272萬元）。

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

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一二年：無）。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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，即於截至二零一三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

截至二零一三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，請參閱本公司截至二零一三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，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則（「守則」）的所有守則條文。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）成員包括三名獨立非執行董事陳尚禮先生（主席）、李萬全先生、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、內部監控及本集團業績。審核委員會已審閱本公司截至二零一三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李萬全先生（主席）、陳尚禮先生及董事會主席及執行董事袁紹理先生組成。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」），由董事會主席及執行董事袁紹理先生擔任主席，其他成員包括兩名獨立非執行董事李萬全先生及陳尚禮先生。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告之工作範圍

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團初步業績公告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初步公告作出任何保證。

登載末期業績公告及年度報告

本公告登載在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/chengtong。本公司截至二零一三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，二零一四年三月五日

於本公告日期，執行董事為袁紹理先生、王洪信先生、王天霖先生和張斌先生；獨立非執行董事為常清先生、李萬全先生和陳尚禮先生。