

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



## CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

### 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

### 二零一八年度末期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，營業額約港幣10億2,089萬元，同比減少約25%。
- 本公司擁有人應佔年內溢利約港幣1億1,344萬元，同比上升約386%。
- 核心業務毛利率約11%，同比增加約2%。
- 每股盈利約1.96港仙，同比增加約1.56港仙。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團持有現金（包括已抵押銀行存款、其他金融機構存款、及銀行結存及現金）約港幣9億742萬元。
- 於二零一八年十二月三十一日，負債與權益比率（其計算方式為銀行借款除以總權益）約9%，同比增加約2%。
- 董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派任何末期股息。

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績,連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下:

## 綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	4	1,020,892	1,353,119
銷售成本		<u>(911,992)</u>	<u>(1,227,387)</u>
毛利		108,900	125,732
其他收入	4	58,579	54,833
銷售費用		(14,057)	(14,591)
行政費用		(92,337)	(99,420)
出售一間附屬公司之收益		110,799	-
投資物業之公平值收益		3,535	100
持作買賣證券之公平值虧損		-	(106)
融資成本		<u>(6,505)</u>	<u>(12,948)</u>
除所得稅前溢利		168,914	53,600
所得稅開支	5	<u>(57,499)</u>	<u>(30,049)</u>
年內溢利	6	<u>111,415</u>	<u>23,551</u>
應佔年內溢利/(虧損):			
本公司擁有人		113,440	23,363
非控股權益		<u>(2,025)</u>	<u>188</u>
		<u>111,415</u>	<u>23,551</u>
每股盈利	8		
— 基本		<u>1.96港仙</u>	<u>0.40港仙</u>
— 攤薄		<u>1.96港仙</u>	<u>0.40港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	111,415	23,551
其他全面收益		
其後將不可重新分類至損益之項目：		
按公平值變動計入其他全面收益的 權益投資的公平值淨變動	(66,040)	—
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算呈列貨幣產生的匯兌差額	(141,787)	179,072
出售一間附屬公司時重新分類至損益的 匯兌差額	486	—
出售按公平值變動計入其他全面收益計量的 債務投資時轉撥至損益	1,746	—
按公平值變動計入其他全面收益計量的 債務投資之公平值淨變動	7,421	—
可供出售金融資產之公平值淨變動	—	(41,470)
出售可供出售金融資產後轉至損益	—	483
年內全面收益總額	<u>(86,759)</u>	<u>161,636</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(77,969)	151,541
非控股權益	<u>(8,790)</u>	<u>10,095</u>
	<u>(86,759)</u>	<u>161,636</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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		<b>187,803</b>	202,715
預付土地租賃付款		<b>38,592</b>	196,781
投資物業		<b>101,528</b>	63,816
已付按金		–	4,966
應收貸款		<b>245,700</b>	383,902
其他金融資產	10	<b>4,984</b>	–
可供出售金融資產	10	–	5,246
		<b>578,607</b>	857,426
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		<b>202,005</b>	251,688
發展中物業		<b>152,233</b>	109,824
持作發展物業		<b>281,386</b>	296,196
存貨		<b>15,970</b>	4,281
貿易及其他應收款項	9	<b>186,706</b>	129,040
應收貸款		<b>421,236</b>	358,359
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		–	18,000
預付土地租賃付款		<b>2,011</b>	5,665
其他金融資產	10	<b>840,612</b>	–
可供出售金融資產	10	–	700,231
持作買賣證券	10	–	1,173
可收回稅項		<b>2,119</b>	3,004
已抵押銀行存款		<b>3,815</b>	4,006
於其他金融機構存款		<b>112,338</b>	86,200
銀行結存及現金		<b>791,265</b>	749,708
		<b>3,011,696</b>	2,717,375

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	120,726	156,869
合約負債	12	207,096	–
出售物業之已收按金		–	128,921
應付稅項		38,843	5,929
銀行借貸		274,100	214,400
無抵押其他貸款		600	600
		<u>641,365</u>	<u>506,719</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,370,331</u>	<u>2,210,656</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,948,938</u>	<u>3,068,082</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		51,794	81,635
		<u>51,794</u>	<u>81,635</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>2,897,144</u></u>	<u><u>2,986,447</u></u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔之權益			
股本		2,185,876	2,185,876
儲備		575,829	652,738
		<u>2,761,705</u>	<u>2,838,614</u>
<b>非控股權益</b>		<u>135,439</u>	<u>147,833</u>
<b>總權益</b>		<u><u>2,897,144</u></u>	<u><u>2,986,447</u></u>

## 附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 1. 公司資料及編製基準

本公司乃於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點之地址位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。本公司乃投資控股公司。本集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資、融資租賃、大宗商品貿易及酒店和海上旅遊服務。

綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱為「香港財務報告準則」）及香港法例第622章香港公司條例有關編製財務報表之條文而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露資料。

除若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

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

本初步年度業績公告中載有有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料。按照香港公司條例第436節，此財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該等綜合財務報表。

本公司已按照香港公司條例附表6的第3部第662(3)節的規定遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，並將於適當時間遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

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

## 2. 採納香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），該等準則與本集團於二零一八年一月一日開始之年度期間之財務報表相關並已生效：

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號之修訂，首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款之交易之分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益
香港財務報告準則第15號之修訂	來自與客戶合約之收益 (香港財務報告準則第15號的澄清)
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

#### **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」）**

採納香港財務報告準則第9號引致會計政策出現變動及於財務報表所確認金額有所調整。由於香港財務報告準則第9號的過渡條文所容許，本集團選擇不會重列比較數字。於過渡日期任何對金融資產及負債賬面值作出之調整，會於本年度之期初累計溢利及儲備內確認。

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### *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」）（續）*

會計政策的變動及引致變動的影響詳情概述如下：

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量

香港財務報告準則第9號將金融資產歸類為三個主要歸屬類別：以攤銷成本計量、按公平值變動計入其他全面收益（按公平值變動計入其他全面收益）及按公平值計入損益（按公平值計入損益）。這些取代香港會計準則（「香港會計準則」）第39號的持有至到期的投資、貸款及應收款項，可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

並非按公平值計入損益的金融資產於初步確認時，本集團按彼等的公平值加上收購該等金融資產直接應佔的交易成本。按公平值計入損益的金融資產，交易成本在損益內列為開支。

本集團所持的非權益投資會分類為以下任何一個計量類別：

##### (1) 如達致以下兩個條件則僅以攤銷成本計量：

- 目的為持有資產以收取合約現金流的業務模式持有；及
- 用作收回合約現金流（僅代表本金及利息付款）。

投資的利息收入以實際利息法計算。

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### 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」）（續）

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量（續）

- (2) 按公平值變動計入其他全面收益（轉入損益），倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式。

公平值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。

- (3) 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值變動計入其他全面收益（轉入損益）計量之標準。

該投資之公平值變動（包括利息收入）於損益內確認。

權益投資被分類為按公平值計入損益，除非該等權益投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定投資按公平值變動計入其他全面收益（不得轉入損益），由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足權益之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在按公平值變動計入其他全面收益之金融資產儲備（不得轉入損益）內直至完成投資出售。於出售時，於按公平值變動計入其他全面收益之金融資產儲備（不得轉入損益）內累計之金額轉入累計溢利，且不會轉入損益。權益投資產生之股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值變動計入其他全面收益（不得轉入損益））於損益內確認。

本集團的金融負債的分類及計量並無變動，金融負債於過渡日期繼續以攤銷成本計量。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

#### 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」)(續)

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量(續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對二零一八年一月一日的期初累計溢利結餘及儲備之影響：

	附註	港幣千元
<b>累計溢利</b>		
於二零一七年十二月三十一日的累計溢利		650,060
現按公平值計入損益之金融資產自可供出售金融資產重估儲備轉出	2.1(i)(d)	192
重新計量現按公平值計入損益之金融資產	2.1(i)(e)	1,310
就以下項目確認額外預期信貸虧損：		
— 貿易及其他應收款項	2.1(ii)	(17)
— 應收貸款	2.1(ii)	(233)
於二零一八年一月一日的重列累計溢利		<u>651,312</u>
<b>可供出售金融資產重估儲備</b>		
於二零一七年十二月三十一日的儲備		(34,585)
轉入按公平值變動計入其他	2.1(i)	
全面收益之金融資產儲備	(a)及(b)	34,777
現按公平值計入損益之		
金融資產轉入累計溢利	2.1(i)(d)	(192)
於二零一八年一月一日的重列儲備		<u>—</u>
<b>按公平值變動計入其他全面收益的金融資產儲備</b>		
於二零一七年十二月三十一日的儲備		—
自可供出售金融資產重估儲備轉出	2.1(i)	
	(a)及(b)	(34,777)
於二零一八年一月一日的重列儲備		<u>(34,777)</u>

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### 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」）（續）

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量（續）

下表載列本集團各類別金融資產根據香港會計準則第39號的原先分類，以及就根據香港會計準則第39號計量的該等金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號計量的金融資產賬面值進行對賬。

		於二零一七年 十二月三十一日 香港會計準則 第39號下的 賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	重新計量 港幣千元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第9號下 的賬面值 港幣千元
	附註				
<b>按攤銷成本入賬的金融資產</b>					
貿易及其他應收款項	2.1(ii)	129,040	–	(17)	129,023
應收貸款	2.1(ii)	742,261	–	(233)	742,028
應收一間附屬公司的 一名非控股股東款項		18,000	–	–	18,000
已抵押銀行存款		4,006	–	–	4,006
於其他金融機構存款		86,200	–	–	86,200
銀行結存及現金		749,708	–	–	749,708
		<u>1,729,215</u>	<u>–</u>	<u>(250)</u>	<u>1,728,965</u>
<b>按公平值變動計入其他全面收益 之金融資產（不可轉入損益）</b>					
其他金融資產					
－權益投資	2.1(i)(a)	–	175,426	–	175,426
<b>按公平值變動計入其他全面收益 之金融資產（可轉入損益）</b>					
其他金融資產					
－債務投資	2.1(i)(b)	–	167,180	–	167,180
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>					
其他金融資產					
－於香港上市的股份	2.1(i)(c)	–	1,173	–	1,173
－基金投資	2.1(i)(d)	–	41,271	–	41,271
－非上市投資	2.1(i)(e)	–	321,600	1,310	322,910
		<u>–</u>	<u>364,044</u>	<u>1,310</u>	<u>365,354</u>
<b>根據香港會計準則第39號 指定為按公平值計入 損益之金融資產</b>					
持作買賣證券		1,173	(1,173)	–	–
<b>根據香港會計準則第39號 分類為可供出售金融資產</b>					
		<u>705,477</u>	<u>(705,477)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### 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」）（續）

##### (i) 金融資產及金融負債的分類及計量（續）

附註：

- (a) 本集團選擇所有過往分類為可供出售金融資產之權益投資隨後之公平值變動於其他全面收益呈列，因該等投資均以策略目的持有。因此，該等金融資產由原有賬面值港幣175,426,000元的可供出售金融資產重新分類為按公平值變動計入其他全面收益之金融資產。於二零一八年一月一日，累計公平值虧損約港幣9,167,000元由可供出售金融資產估值儲備重新分類至按公平值變動計入其他全面收益之金融資產儲備（不可轉入損益）。
- (b) 根據香港會計準則第39號，公平值為港幣167,180,000元的上市債務投資分類為可供出售金融資產。其根據香港財務報告準則第9號重新分類為按公平值變動計入其他全面收益計量之金融資產，因為該等金融資產乃按目的為收取合約現金流及於公開市場銷售上市債務投資的業務模式持有，且合約條款於特定日期產生的現金流僅為本金及尚未償還本金利息的付款。於二零一八年一月一日，累計公平值虧損約港幣25,610,000元由可供出售金融資產重估儲備重新分類至按公平值變動計入其他全面收益儲備（可轉入損益）之金融資產。
- (c) 於二零一八年一月一日，本集團將指定為按公平值計入損益之金融資產重新分類至按公平值計入損益計量之金融資產，其計量並無變動。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日分類為可供出售金融資產之非上市基金投資港幣41,271,000元按公平值計量。該等投資並非僅持作支付本金及尚未償還本金之利息。因此，該等非上市基金投資於應用香港財務報告準則第9號後按公平值計入損益計量。於二零一八年一月一日，與該等投資有關的可供出售金融資產重估儲備港幣192,000元轉撥至累計溢利。
- (e) 於二零一七年十二月三十一日非上市投資港幣321,600,000元分類為按成本列賬之可供出售金融資產，該等投資並非僅持作支付本金及尚未償還本金之利息。因此，於二零一八年一月一日，該等非上市投資於應用香港財務報告準則第9號後按公平值計入損益計量並於重新計量後於累計溢利內確認額外公平值收益港幣1,310,000元。

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### 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」）（續）

##### (ii) 減值

金融資產的減值法已由香港會計準則第39號的已產生虧損模式更改為香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式。根據新預期信貸虧損方法，在確認減值虧損前將不再需要發生虧損事件。本集團按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）作出減值，即按照金融資產預計賬齡內現金短缺額的現值計算。本集團按前瞻性基準評估與其金融資產有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

本集團在以下項目應用新預期信貸虧損模式：

- 按攤銷成本計量的金融資產；及
- 按公平值變動計入其他全面收益計量的債務投資（可轉入損益）。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按下列任一基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內發生可能違約事件而產生的預期信貸虧損；及(2)賬齡預期信貸虧損：指金融工具預期賬齡內發生所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。

於貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號容許的簡化方式及按整個存續期內的預期信貸虧損計算預期信貸虧損。

就按攤銷成本計量的其他金融資產及按公平值變動計入其他全面收益計量的債務投資（可轉入損益）而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。12個月預期信貸虧損指報告日期後12個月內金融工具可能發生的違約事件所產生賬齡預期信貸虧損的一部分。

下表載列過往期間根據香港會計準則第39號已產生虧損模式計量的期末減值撥備，與於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式新減值撥備的對賬：

港幣千元

#### 根據香港會計準則第39號

於二零一七年十二月三十一日的虧損撥備	–
以下項目於二零一八年一月一日確認的額外預期信貸虧損：	
貿易及其他應收款項	17
應收貸款	233
	<hr/>

#### 根據香港財務報告準則第9號

於二零一八年一月一日的虧損撥備	<u>250</u>
-----------------	------------

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### *香港財務報告準則第15號－來自與客戶合約之收益（「香港財務報告準則第15號」）*

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個五步模式，以入賬來自客戶合約的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

收益於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，資產之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約屬以下情況，則資產之控制權可隨時間轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；
- 隨本集團履約而創建及改良客戶控制的資產；或
- 並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利。

倘資產控制權隨時間轉移，收益會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收益會在客戶獲得資產之控制權時確認。完成履約責任之進度根據下列最貼切描述本集團完成履約責任的表現的其中一個方法計量：

- 直接計量本集團轉移至客戶的價值；或
- 本集團為完成履約責任的努力或投入。

取得合約直接應佔的已產生額外成本（如可收回）乃資本化為合約資產及其後於確認相關收益時攤銷。

香港財務報告準則第15號規定實體於合約包含重大融資組成部分時，按貨幣之時間價值調整交易價，而不論客戶付款於顯著早於收益確認的時間收取或大幅延後。

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

#### *香港財務報告準則第15號－來自與客戶合約之收益（「香港財務報告準則第15號」）（續）*

本集團選擇使用累計影響過渡方法，並已確認初次應用的累計影響，作為對於二零一八年一月一日的期初累計溢利的調整。因此，並無重列比較資料，並會繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號呈報。誠如香港財務報告準則第15號所准許，本集團僅對於二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新規定。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款，評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本公司管理層認為，香港財務報告準則第15號不會對本集團的會計政策造成重大影響。

根據香港財務報告準則第15號規定，當客戶取得合約中所承諾貨品或服務控制權時，本集團方會確認出售貨品及提供服務所得之收益。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號將與本集團出售持作銷售物業之相關收益之確認有關，據此，於會計期間出售持作銷售物業所得之收益乃根據對物業擁有權之控制權已於本會計期間轉移至客戶之基準方於本集團綜合收益表中確認。經計入合約條款、本集團業務慣例以及中國內地之法律及監管環境，物業銷售合約並不符合隨時間確認收益之標準，因此出售物業所得收益繼續在某個時間點確認。過去，出售持作銷售物業所得之收益於物業根據銷售協議交付予買方時確認，其時間為物業擁有權之風險及回報已經轉移予客戶。

然而，於二零一八年一月一日已按照下文作重新分類，藉以與香港財務報告準則第15號下的專門用語一致：

- 於收益確認日期前就已出售物業所收到之按金及分期款項港幣128,921,000元於過往呈列為出售物業的已收按金，已重新分類為合約負債。
- 先前計入貿易及其他應付款項的已收墊款港幣55,867,000元，已重新分類為合約負債。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號—來自與客戶合約之收益(「香港財務報告準則第15號」)(續)

相較於過往於採納香港財務報告準則第15號前生效的香港會計準則第18號，本期間及期內至今受應用香港財務報告準則第15號影響之各財務報表項目的金額如下：

	於二零一八年十二月三十一日			
	並無採納 香港財務報告 準則第15號 港幣千元	香港財務報告 準則第15號 項下之重新分類 港幣千元	香港財務報告 準則第15號 的影響 港幣千元	已呈報 港幣千元
<b>綜合財務狀況表(摘錄)</b>				
貿易及其他應付款項	164,556	(43,830)	–	120,726
出售物業之已收按金	163,266	(163,266)	–	–
合約負債	–	207,096	–	207,096
<b>綜合現金流量表(摘錄)</b>				
未計營運資金變動前經營溢利：				
貿易及其他應付款項	36,917	–	12,037	48,954
出售物業之已收按金	34,345	–	(34,345)	–
合約負債	–	–	22,308	22,308

## 2. 採納香港財務報告準則（續）

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

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1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號	會計政策、會計估算改變和錯誤 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅務處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	負補償之預付款項功能 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號之修訂，所得稅 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號之修訂，借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂原定於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已押後／撤銷。有關修訂繼續允許提前應用。

## 3. 分類資料

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

- (1) 物業發展—持有土地作物業發展項目用途
- (2) 物業投資—提供租賃服務及持有投資物業以待增值
- (3) 融資租賃—提供融資租賃服務（包括安排售後回租交易）
- (4) 大宗商品貿易—煤炭、鋼材及有色金屬貿易
- (5) 酒店和海上旅遊服務—提供酒店和海上旅遊服務

### 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：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	融資租賃 港幣千元	大宗 商品貿易 港幣千元	酒店和海上 旅遊服務 港幣千元	總計 港幣千元
綜合收益表呈列之營業額	<u>60,993</u>	<u>2,638</u>	<u>53,264</u>	<u>865,237</u>	<u>38,760</u>	<u>1,020,892</u>
業績						
分類業績(附註(a))	<u>20,477</u>	<u>2,293</u>	<u>44,136</u>	<u>4,339</u>	<u>(4,108)</u>	<u>67,137</u>
投資物業之公平值收益(附註(b))						3,535
出售一間附屬公司之收益						110,799
未分配融資成本						(4,333)
未分配企業開支						(52,153)
未分配企業收入						<u>43,929</u>
除所得稅前溢利						<u>168,914</u>

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	融資租賃 港幣千元	大宗商品貿易 港幣千元	酒店和海上 旅遊服務 港幣千元	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

存款及其他金融資產之利息收入	2,365	-	2,952	320	1,304	38,897	45,838
折舊	(80)	-	(150)	(26)	(10,283)	(4,196)	(14,735)
融資成本	-	-	(2,120)	(52)	-	(4,333)	(6,505)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	-	-	-	1	(276)	-	(275)

(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	<u>-</u>	<u>3,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,535</u>
------------	----------	--------------	----------	----------	----------	----------	--------------

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	融資租賃 港幣千元	大宗商品貿易 港幣千元	酒店和海上 旅遊服務 港幣千元	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

存款、短期投資及 可供出售金融資產之利息收入	669	-	4,804	298	962	42,277	49,010
折舊	(78)	-	(127)	(24)	(9,785)	(4,357)	(14,371)
融資成本	-	-	(3,454)	(35)	-	(9,459)	(12,948)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	-	-	-	-	159	(4)	155
預付款項註銷	-	-	-	-	(4,464)	-	(4,464)
撥回其他應付款項	-	-	-	-	1,629	-	1,629

(b) 定期向主要營運決策者提供  
以供其分析分類表現之金額

投資物業之公平值收益	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
------------	----------	------------	----------	----------	----------	----------	------------

#### 4. 營業額及其他收入

##### (a) 營業額

下文載列本集團來自主要產品及服務之營業額之分列賬款：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (附註)
出售物業	60,993	109,212
融資租賃安排之諮詢服務收入	8,925	9,005
大宗商品貿易	865,237	1,145,872
酒店和海上旅遊服務	38,760	42,930
來自與客戶合約之收益	973,915	1,307,019
租金收入	2,638	2,412
來自融資租賃安排的利息收入	44,339	43,688
收益總額	<u>1,020,892</u>	<u>1,353,119</u>

附註：年內，本集團初步應用香港財務報告準則第15號的累計影響法，且根據香港會計準則第18號，應用此方法於截至二零一七年十二月三十一日止年度不需重列比較資料。

##### (b) 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
— 存款及其他金融資產（二零一七年：		
存款、短期投資及可供出售金融資產）	45,838	49,010
— 應收委託貸款	—	537
— 一名關連方	—	346
— 一間附屬公司的一名非控股股東	196	978
計入損益的其他金融資產之公平值收益	4,005	—
政府補助	4,508	128
撥回其他應付款項	326	1,629
匯兌收益淨額	104	—
其他	3,602	2,205
	<u>58,579</u>	<u>54,833</u>

## 5. 所得稅開支

香港利得稅乃就兩個年度內之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司稅率為25%。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。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	45,339	21,270
中國土地增值稅	4,719	5,781
	<u>50,058</u>	<u>27,051</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	-	(190)
	<u>50,058</u>	<u>26,861</u>
遞延稅項	<u>7,441</u>	<u>3,188</u>
所得稅開支	<u><u>57,499</u></u>	<u><u>30,049</u></u>

## 6. 年內溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金		
— 審計服務	1,070	1,070
— 非審計服務	180	220
	<u>1,250</u>	<u>1,290</u>
預付土地租賃付款攤銷	5,471	5,429
物業、廠房及設備之折舊	14,747	14,442
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(12)	(71)
	<u>14,735</u>	<u>14,371</u>
租賃物業之最低租賃付款	4,946	3,929
退休金福利計劃供款(包括董事酬金)	10,740	9,141
員工成本(包括董事酬金)	52,055	53,083
	<u>62,795</u>	<u>62,224</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(2,141)	(1,969)
	<u>60,654</u>	<u>60,255</u>
確認為開支之存貨成本	881,467	1,207,683
匯兌(收益)／虧損淨額	(104)	1,450
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	275	(155)
金融資產減值	55	—
預付款項註銷	—	4,464
物業、廠房及設備註銷	303	380
	<u><u>303</u></u>	<u><u>380</u></u>

## 7. 股息

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔盈利港幣113,440,000元（二零一七年：港幣23,363,000元）及年內已發行之普通股（不包括本公司就股份獎勵計劃而購買之普通股）加權平均數5,796,985,000股（二零一七年：5,796,985,000股）為計算基準。

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

## 9. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據（附註a）	8,475	20,659
向供應商預付款項	111,353	71,493
其他預付款項及按金	43,747	7,147
其他應收款項	23,131	29,741
	<u>186,706</u>	<u>129,040</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>186,706</u>	<u>129,040</u>

附註：

(a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自大宗商品貿易，而大宗商品貿易業務客戶並無獲授予賒賬期（二零一七年：0至45天）。

應收票據自發行日期起計一年（二零一七年：一年）內到期。

本集團通常根據業內常規並考慮客戶的信用程度及償還記錄，向彼等授出賒賬期。本集團力求對其未收回之應收款項維持嚴格的控制。逾期結餘定期由高級管理層檢視。

於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
90天內	378	16,999
91至180天	8,097	3,660
	<u>8,475</u>	<u>20,659</u>

(b) 於二零一八年十二月三十一日，已就貿易及其他應收款項總額計提虧損撥備港幣177,000元（二零一七年：無）。

#### 10. 其他金融資產／可供出售金融資產／持作買賣證券

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動：</b>			
按公平值變動計入其他全面收益之金融資產			
（不可轉入損益）			
－權益投資	4,984	5,246	－
<b>可供出售金融資產</b>			
－以成本入賬的非上市權益投資	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>5,246</u>
<b>流動：</b>			
按公平值變動計入其他全面收益之金融資產			
（不可轉入損益）			
權益投資			
－於香港上市的股份	104,140	170,180	－
按公平值變動計入其他全面收益之金融資產			
（可轉入損益）			
債務投資			
－於新加坡及愛爾蘭兩地上市按年8.125%的附息票據	－	167,180	－

## 10. 其他金融資產／可供出售金融資產／持作買賣證券（續）

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
計入損益之金融資產			-
— 於香港上市的股份	1,125	1,173	-
— 非上市投資 (附註(a))	421,847	322,910	-
— 基金投資	-	41,271	-
以攤銷成本入賬的金融資產			
— 介乎按年4.0%至7.0%的附息非上市投資	74,100	-	-
— 介乎按年2.9%至4.5%的附息結構性銀行存款	239,400	-	-
持作買賣證券	-	-	1,173
可供出售金融資產 (附註(b))			
以公平值入賬的上市債務投資：			
— 於新加坡及愛爾蘭兩地上市 按年8.125%的附息票據	-	-	167,180
以公平值入賬的上市權益投資：			
— 於香港上市的股份	-	-	170,180
以公平值入賬的基金投資	-	-	41,271
以成本入賬的非上市投資			
— 介乎按年3.3%至7.7%的附息投資	-	-	321,600
	<u>840,612</u>	<u>702,714</u>	<u>701,404</u>

### 附註：

- (a) 該等結存為中國之銀行及金融機構所發行之信託產品，其投資於並無公開或活躍報價之相關資產。
- (b) 於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號後，可供出售金融資產重新分類為按公平值計入損益及按公平值變動計入其他全面收益計量之金融資產（見附註2.1）。

## 11. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	13,030	14,941
其他應付款項及應計款項	52,516	40,547
已收按金	14,820	-
已收墊款	-	55,867
應計工程費用	40,360	45,514
	<u>120,726</u>	<u>156,869</u>

附註：

(a) 於報告期末按發票日期呈報的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	10,105	11,500
超過一年但少於兩年	-	67
超過兩年但少於三年	2,925	3,374
	<u>13,030</u>	<u>14,941</u>

## 12. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 一月一日 (附註) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
有關物業銷售的合約負債	163,266	128,921	-
有關大宗商品貿易的合約負債	43,830	55,867	-
	<u>207,096</u>	<u>184,788</u>	<u>-</u>

附註：本集團已初步應用香港財務報告準則第15號使用累計影響法，並調整於二零一八年一月一日年初結餘。

## 13. 或有負債

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或有負債約港幣211,918,000元（二零一七年：港幣124,639,000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，連同任何應計利息和罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本公司董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響微不足道，故並未在該等財務報表中入賬。

### 13. 或有負債(續)

- (b) 於二零一六年三月二十九日，本集團與中國誠通煤業投資有限公司(「誠通煤業」)(本公司最終控股公司的附屬公司)訂立擔保協議，據此，本集團已透過質押其於二零一八年十二月三十一日賬面淨值約港幣45,367,000元(二零一七年：港幣50,812,000元)的辦公室物業及向廣西壯族自治區高級人民法院出具金額約人民幣53,540,000元(約港幣61,036,000元)為限的保函，期限為三年(或法院可能批准的較短期限)，以提供擔保。向誠通煤業提供的擔保用作支持就誠通煤業與其債務人的訴訟中若干主要資產的財產保全令。

於二零一六年三月二十九日，本集團亦與中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)訂立彌償契據，據此，誠通香港同意悉數彌償本集團因本集團提供上述擔保而可能產生的負債及虧損(如有)。

有關擔保協議及彌償契據的詳情載於本公司日期為二零一六年三月二十九日的公告。

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

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司董事亦不知悉有任何尚未了結或將針對本集團而提出的重大訴訟或索償。

### 14. 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備	<u>21,601</u>	<u>4,472</u>

## 管理層討論與分析

### 一. 業績及股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣10億2,089萬元（二零一七年：約港幣13億5,312萬元），同比減少約25%。本年度本公司擁有人應佔年內溢利約港幣1億1,344萬元（二零一七年：約港幣2,336萬元），同比上升約386%，溢利大幅上升主要原因是(i)本集團於二零一八年十二月完成出售海口翠島溫泉度假酒店有限公司（「翠島溫泉酒店」）權益，錄得非經常性出售一間附屬公司之收益約港幣1億1,080萬元（二零一七年：港幣0元）；及(ii)本公司於二零一七年五月內全數贖回其發行的人民幣6億元債券，令本年內沒有錄得相關的利息支出，導致融資成本同比大幅減少約50%至約港幣651萬元（二零一七年：約港幣1,295萬元）。

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派任何末期股息（二零一七年：無）。

### 二. 業務回顧

#### 分類收益及業績

本集團業務收入主要來自於中國境內的五項分類業務包括：物業發展、物業投資、融資租賃、大宗商品貿易及酒店和海上旅遊服務。分類收益及業績詳情如下：

#### (1) 物業發展

本集團的物業發展銷售收入乃來自於中國山東省諸城市之誠通香榭裡及中國江蘇省大豐市之「誠通國際城」兩個項目，綜合上述兩個項目為本集團帶來物業發展的分類營業額約港幣6,099萬元（二零一七年：約港幣1億921萬元），同比下降約44%，分類除稅前溢利較去年減少約16%至約港幣2,048萬元（二零一七年：約港幣2,425萬元）。上述兩個項目的業務詳情如下：

(i) 山東省諸城市－誠通香榭裡

本集團全資持有的誠通香榭裡項目位於中國山東省諸城市密州西路1號東段北側（地段編號為第01213003號），總地盤面積約146,006平方米，項目分三期發展，項目所在地是縣級市，屬於中國境內三、四線城市。於回顧年內，受國家調控及銀行信貸收緊等政策影響，令諸城市內購新房需求減少，導致該項目銷售收入下降。本年度該項目售出之住宅面積約8,928平方米（二零一七年：約18,702平方米），同比減少約52%，另售出之車庫6個（二零一七年：37個）。本年度內沒有錄得售出之商業物業面積（二零一七年：242平方米）。項目住宅平均銷售單價約人民幣5,833元，較去年的每平方米約人民幣5,215元增加約12%。主要由於售出之面積較去年減少，項目銷售收入約港幣6,061萬元（二零一七年：約港幣1億921萬元），同比減少約45%。除稅前溢利約港幣2,338萬元（二零一七年：約港幣2,642萬元），同比減少約12%。

於二零一八年十二月三十一日，誠通香榭裡項目第一、二、三期未售出之住宅面積約29,392平方米（於二零一七年十二月三十一日：約37,920平方米）及商業面積約1,410平方米（於二零一七年十二月三十一日：約1,410平方米）（不包括已出租約7,565平方米（於二零一七年十二月三十一日：約7,565平方米）之面積）。

誠通香榭裡項目第三期土建工程已動工，部份已經銷售，項目整體將於二零二零年期間全數竣工交房。

(ii) 江蘇省大豐市－誠通國際城

本集團持有位於中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區口岸服務區2號地塊北側之「誠通國際城」66.67%股權，總地盤面積約118,974平方米，首開區分兩標段開發。大豐市屬於中國境內三、四線城市，由於項目距離大城市較為偏遠及區內房地產市場持續低迷，本年度內該項目售出之住宅面積約92平方米（二零一七年：無），項目銷售收入約港幣38萬元（二零一七年：無），除稅前虧損約港幣291萬元（二零一七年：除稅前虧損約港幣217萬元），同比虧損增加約34%。

於二零一八年十二月三十一日，誠通國際城項目未售出之住宅面積約10,930平方米（於二零一七年十二月三十一日：約11,022平方米）及商業面積約9,540平方米（於二零一七年十二月三十一日：約9,540平方米）。

#### 土地資源開發

本集團仍維持計劃出售江蘇省大豐市土地。本公司持有66.67%權益之附屬公司誠通大豐海港開發有限公司（「大豐開發」），持有一塊位於中國江蘇省大豐市疏港公路南側的工業用地，及三塊位於江蘇省大豐市海洋經濟開發區口岸服務區一標至三標段地塊的商住用地。

於二零一四年七月三日，本集團與大豐市土地儲備中心及江蘇大豐港經濟開發區管理委員會（「大豐港委員會」）訂立兩份收回協議，並與大豐港委員會及江蘇大豐海港控股集團有限公司訂立兩份補償協議，土地收回有關協議詳情載於本公司日期為二零一四年七月三日的公告。然而，截至二零一八年十二月三十一日及本公告日期止，有關土地尚未被收回。

## **(2) 物業投資**

本集團物業投資的租金收入乃來自於中國山東省諸城市的誠通香榭裡項目內的商業物業。於二零一八年十二月三十一日，該項目可出租面積約7,565平方米，與去年相同。由於本年度簽定的新租約租金有所調升，令租金收入錄得約港幣264萬元（二零一七年：約港幣241萬元），同比上升約10%，除稅前溢利約港幣229萬元（二零一七年：約港幣215萬元），同比增加約7%。

## **(3) 融資租賃**

於回顧年內，融資租賃業務實現營業收入約港幣5,326萬元（二零一七年：約港幣5,269萬元），同比增加約1%，除稅前溢利約港幣4,414萬元（二零一七年：約港幣4,463萬元），同比下降約1%，溢利下降主要原因是行政費用較去年上升。

#### (4) 大宗商品貿易

於回顧年內，來自大宗商品貿易的分類營業額約港幣8億6,524萬元（二零一七年：約港幣11億4,587萬元），同比減少約24%，分類除稅前溢利約港幣434萬元（二零一七年：約港幣952萬元），同比減少約54%。本集團經營的大宗商品貿易項下之煤炭貿易及鋼材及有色金屬貿易業務詳情如下：

##### (i) 煤炭貿易

本年度本集團實現了煤炭貿易銷售量約86萬噸（二零一七年：約101萬噸），同比下降約15%。營業額約港幣6億1,472萬元（二零一七年：約港幣6億8,477萬元），同比減少約10%。銷售平均單價由去年每噸約人民幣590元增加約1.7%至於回顧年內的每噸人民幣約600元，但由於銷售量同比下降及行政費用上升，除稅前溢利約港幣175萬元（二零一七年：約港幣695萬元），同比大幅減少約75%。

##### (ii) 鋼材及有色金屬貿易

於回顧年內，大宗商品貿易之鋼材貿易的銷售量約60,745噸（二零一七年：約131,679噸），同比下降約54%，本年內沒有錄得有色金屬貿易的銷售量（二零一七年：約300噸）。營業額約港幣2億5,052萬元（二零一七年：約港幣4億6,110萬元），同比減少約46%。鋼材銷售平均單價同比上升約22%至每噸約人民幣3,404元，導致毛利同比增加約1%至約港幣481萬元（二零一七年：約港幣477萬元），抵消銷售量下跌對毛利的負面影響。除稅前溢利約港幣259萬元，（二零一七年：約港幣257萬元），與去年相若。

## (5) 酒店和海上旅遊服務

酒店和海上旅遊服務主要包括：海上旅遊業務、酒店經營及旅行社業務。

### (i) 海上旅遊業務

於回顧年內，海上旅遊業務的營業額約港幣3,630萬元（二零一七年：約港幣3,666萬元），同比下跌約1%。毛利從去年約港幣1,973萬元減少約4%至約港幣1,902萬元，加上銷售和行政費用增加，除稅前溢利約港幣227萬元（二零一七年：約港幣475萬元），同比下降約52%。

### (ii) 酒店業務

酒店業務的營業額約港幣156萬元（二零一七年：約港幣499萬元），同比下降約69%，主要原因是酒店設備設施老化令住客減少，故自二零一八年三月起，酒店客房暫停營業及進行裝修。由於營業額下降，毛利從去年約港幣400萬元減少約67%至約港幣131萬元，加上年內酒店客房進行裝修，產生出售及撇銷設備虧損合計約港幣64萬元，但因酒店租房業務停止令銷售和行政費用大幅減少，除稅前虧損約港幣686萬元（二零一七年：除稅前虧損約港幣1,002萬元），虧損同比減少約32%。

### *(iii) 旅行社業務*

旅行社業務的營業額約港幣90萬元(二零一七年:約港幣128萬元), 同比下跌約30%, 除稅前溢利約港幣48萬元(二零一七年:約港幣46萬元), 同比上升約4%。

綜合上述三項業務共為本集團帶來分類營業額約港幣3,876萬元(二零一七年:約港幣4,293萬元), 同比下降約10%。分類除稅前虧損約港幣411萬元(二零一七年:除稅前虧損約港幣480萬元), 虧損同比下降約14%。

### **其他收入**

其他收入主要包括存款、短期投資及其他金融資產/可供出售金融資產利息收入約港幣4,584萬元(二零一七年:約港幣4,901萬元), 同比減少約6%。其他收入總金額約港幣5,858萬元(二零一七年:約港幣5,483萬元), 同比增加約7%。

### **銷售及行政費用**

於回顧年內, 銷售費用約港幣1,406萬元(二零一七年:約港幣1,459萬元), 同比減少約4%。行政費用約港幣9,234萬元(二零一七年:約港幣9,942萬元), 同比減少約7%。

### 出售一間附屬公司之收益

本集團於二零一八年十二月完成出售原計劃用作經營溫泉酒店或養老業務的翠島溫泉酒店權益，錄得非經常性出售一間附屬公司之收益約港幣1億1,080萬元（二零一七年：港幣0元）。出售翠島溫泉酒店的有關協議詳情載於本公司日期為二零一八年九月十一日及二零一八年十月二十九日的公告。

### 融資成本

於回顧年內，融資成本主要為銀行借款利息。融資總成本約港幣904萬元（二零一七年：約港幣2,172萬元），同比下降約58%。扣除於回顧年內資本化融資成本約港幣253萬元（二零一七年：約港幣877萬元），融資淨成本約港幣651萬元（二零一七年：約港幣1,295萬元），同比下降約50%。融資成本大幅減少主要是本公司於二零一七年五月全數贖回其發行的人民幣6億元債券，令相關的利息支出從去年約港幣1,433萬元減少至本年度內港幣零元。

## 三. 前景展望

回顧二零一八年，全球經濟增長由同步復蘇逐步走向分化，美國經濟復蘇強勁，而歐元區、新興經濟體等經濟增速放緩。全球主要央行貨幣政策也呈現分化局面，年內美聯儲加息四次，而歐洲和日本央行繼續維持超低利率，中國央行累計四次降准。二零一八年面臨美聯儲加息、中美貿易戰等複雜多變的國際國內環境，中國GDP首次突破90萬億人民幣，增速回落至6.6%，經濟運行總體平穩可控。

展望未來，全球經濟復蘇仍面臨著貿易爭端升級、債務水準升高、發達經濟體貨幣政策轉向等諸多深層次問題，近期多家國際機構預計二零一九年全球經濟會出現增速放緩。短期內，中國經濟仍存在較大的下行壓力，中國將堅持深化供給側結構性改革，推動經濟轉向高品質發展。從中長期看，中國仍然擁有相對有利的發展條件和巨大的發展潛力。

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

在現有業務的融合發展和轉型升級方面：關於融資租賃，要充分發揮控股股東國有資本運營公司的背景優勢，大力開拓裝備製造、節能環保、基礎設施建設等領域的業務需求，逐步做大業務規模，同時繼續加大境外租賃業務模式的探索；關於物業發展及物業投資，本集團的總體策略是選擇性退出部分項目，回收現金資源服務於本集團戰略轉型；關於大宗商品貿易的煤炭及鋼鐵市場，本集團在嚴格控制風險的前提下，繼續審慎開展大宗商品貿易相關業務；關於酒店和海上旅遊業務，一方面在來年將完成現有海南寰島海底世界酒店的升級改造；另一方面將抓住海南建設自由貿易島（港）的戰略機遇，立足海南，進一步開拓新的旅遊資源。

在新業務開拓方面：本集團將依託本集團之控股股東中國誠通控股集團有限公司的資源優勢，圍繞國家「一帶一路」戰略，繼續開拓創新業務領域，拓寬海外融資管道，提升國際化經營水準。同時本集團將圍繞新的業務方向，加大人才引進力度，加強內控及管理，提升風險管理能力。

本集團經過近年來的業務調整與優化，現金類資產佔比較高，在當前經濟下行週期為下一步轉型發展奠定了良好的基礎。本集團積極把握市場機遇，勇於開拓創新，為股東創造更大價值。董事會對本集團之未來發展充滿信心。

#### 四. 資產結構、資本流動性及財政資源

本集團繼續維持良好的財務狀況。於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約港幣27億6,171萬元（於二零一七年十二月三十一日：約港幣28億3,861萬元），較於二零一七年十二月三十一日的本公司擁有人應佔之權益減少約3%。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總資產值約港幣35億9,030萬元，較於二零一七年十二月三十一日的總資產值增加約0.4%。本集團的流動資產總值約港幣30億1,170萬元，佔總資產值約84%，較於二零一七年十二月三十一日的流動資產總值增加約11%。本集團的非流動資產總值約港幣5億7,861萬元，佔總資產值約16%，較於二零一七年十二月三十一日的非流動資產總值減少約33%。

本集團的負債總值約港幣6億9,316萬元，較去年同日的負債總值增加約港幣1億481萬元。本集團的非流動負債總值約港幣5,179萬元，佔負債總值約7%，較去年同日的非流動負債總值減少約港幣2,984萬元。本集團的流動負債總值約港幣6億4,137萬元，佔負債總值約93%，較去年同日的流動負債總值增加約港幣1億3,465萬元。流動比率（其計算方式為流動資產總值除以流動負債總值）約4.7倍，較於二零一七年十二月三十一日的流動比率約5.4倍減少約0.7倍。雖然流動比率下跌，本集團資產流動性維持強勢。

本集團持有現金及存款（包括已抵押銀行存款、於其他金融機構存款及銀行結存及現金）約港幣9億742萬元，分別佔總資產值及資產淨值約25%及約31%，較去年同日的現金及存款增加約港幣6,751萬元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行借款約港幣2億7,410萬元，較二零一七年十二月三十一日的銀行借款約港幣2億1,440萬元增加約港幣5,970萬元。銀行借款中約港幣7,410萬元為一年期貸款，餘額港幣2億元為循環貸款，最後還款日在2020年，銀行借款年利率介乎約2.67%至約5.9%。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

## 五. 重大投資

於二零一八年十二月三十一日，其他金融資產內的重重大投資詳情如下：

投資概述	概約年利率	於二零一八年十二月三十一日的概約投資金額	於二零一八年十二月三十一日的公平值 (港幣千元)	佔於二零一八年十二月三十一日本集團經審核總資產的概約百分比	二零一八年的公平值變動 (港幣千元)
宏華集團有限公司(「宏華集團」) (股份代號:196) (附註1)	不適用	港幣 195,580,000元	104,140	2.9%	(66,040) (附註2)
由中國的銀行及金融機構管理的 非上市信託計劃及發行的投資產品	3.3%-8.9%	人民幣 365,417,211元	421,847	11.7%	5,431 (附註3)
中國的銀行附息非上市理財產品	4.0%-7.0%	人民幣 65,000,000元	74,100	2.1%	-
中國的附息結構性銀行存款	2.9%-4.5%	人民幣 210,000,000元	239,400	6.7%	-

附註1：宏華集團的主要業務為製造鑽機、離岸工程、製造油氣開採設備及提供鑽探服務。本集團持有宏華集團股份數目為254,000,000股，相當於宏華集團於本公告日期已發行股份總數約4.7%。於年內，本集團沒有收取宏華集團任何股息收益。

附註2：本金融資產乃按公平值計入其他全面收益(不可轉入損益)之方法計量。

附註3：本金融資產乃按公平值計入損益之方法計量。

於年內，海航集團(國際)有限公司年利率為8.125%的三年期票據於二零一八年十二月到期日贖回。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該票據利息收入總金額約港幣13,043,000元。

有關本集團其他金融資產的詳情請參閱本公告內附註10。展望未來，本集團預期自該等投資取得投資收入，且我們有意積極探求其他具潛力的投資機遇，將股東價值最大化。

## 六. 負債與權益比率

於二零一八年十二月三十一日之負債權益比率（其計算方式為附息貸款總和除以總權益）約9%，較於二零一七年十二月三十一日之負債權益比率約7%，增加約2%，反映本集團財政狀況穩健，負債仍然維持在低水準。

## 七. 理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，交易以人民幣、港幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。本集團之港幣銀行借款約2億元以浮息為基礎，令本集團承受利率風險。本集團將在適當時候以利率與外匯掉期及遠期外匯合約用作風險管理、對沖交易，以及調控本集團面對之利率與匯率波動風險。本集團之政策是不參與投機性之衍生融資交易，亦不會投資於具有重大相關槓桿效應或衍生風險之金融產品上，包括對沖基金或類似之工具。

## 八. 利率風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及人民幣計值，其中人民幣銀行借款約6,500萬元是以固定息率為基礎，港幣銀行借款約2億元是以浮息為基礎，由於香港銀行資金充裕流動性強而毋需急於加息，浮息利率處於穩定低水準。儘管本集團現時並無就該等利率風險採取任何對沖措施，本集團將會密切監控有關利率波動產生的風險，在利率趨升時，適時採用利率對沖工具，以減少港幣銀行借款以浮息為基礎產生的利率風險。

## 九. 外匯風險

於回顧年內，本集團主要以人民幣進行業務，而本集團的大部分資產及負債以港幣及人民幣計值，港幣兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零一八年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約人民幣26億586萬元，遵照香港會計準則，該人民幣資產淨值應按本公告期間結算日之適用匯率換算。由於本年度人民幣貶值，減少本集團外匯儲備約港幣1億3,502萬元，導致本集團資產淨值減少。儘管本年度外匯波動並無使本集團面對重大風險且我們現時並無就該等外匯風險採取任何對沖措施，本集團也將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

## 十. 資產抵押

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款中約港幣126萬元（於二零一七年十二月三十一日：約港幣132萬元）為授予按揭人之銀行融資的抵押。餘下約港幣256萬元的本集團之已抵押銀行存款（二零一七年十二月三十一日：約港幣269萬元）為保證存款。
- (b) 於二零一六年三月二十九日，本集團與誠通煤業，（本公司最終控股公司的附屬公司）訂立擔保協議，據此，本集團已透過質押其於二零一八年十二月三十一日帳面值約港幣4,537萬元的辦公室物業及向廣西壯族自治區高級人民法院出具金額約人民幣5,354萬元（約港幣6,104萬元）為限的保函以提供擔保，期限為三年（或法院可能批准的較短期限）。向誠通煤業提供的擔保用作支援就誠通煤業與其債務人的訴訟中若干主要資產的財產保全令。

## 十一. 承擔及或有負債

請參閱本公告內附註13及14。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共僱用267名僱員（於二零一七年十二月三十一日：304名），其中11名（於二零一七年十二月三十一日：12名）受僱於香港，256名（於二零一七年十二月三十一日：292名）受僱於中國內地。於本年度，本集團之員工成本總額（包括董事酬金及強積金）約為港幣6,280萬元。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資格、職責性質及當前市場趨勢釐定。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。本公司董事之薪酬經參考本公司企業目標及個別董事之表現釐定。本公司採納一項購股權計劃，據此可向董事及合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。本公司亦已採納一項股份獎勵計劃，據此，經董事會批准，可向經甄選僱員授出本公司股份，作為認同彼等的貢獻並予以獎勵之措施，以留聘彼等為本集團之持續經營及發展以及吸引合適人才為本集團之成長及進一步發展效力。

## 購買、出售及贖回上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套不低於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定的標準的有關董事進行證券交易的操守守則（「操守守則」）。經向各董事作出具體查詢，本公司已接獲全體董事的確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直符合操守守則及標準守則規定之標準。

## 獨立非執行董事

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵從上市規則第3.10及3.10A條關於上市發行人必須委任足夠數量的獨立非執行董事，且至少有一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長之規定。關於獨立非執行董事的簡歷詳情，請參閱本公司即將發佈的截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告裏「董事及高級管理層履歷」一節。

## 企業管治

董事會深明良好企業管治對本集團健康及持續發展之重要性。董事認為，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，除下文所披露外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有守則條文：

自二零一八年十二月一日起，袁紹理先生辭任董事會主席。袁紹理先生辭任後，由於本公司需要時間物色合適人選以填補空缺，張斌先生同時出任董事總經理及董事會代理主席的職位，此乃偏離企業管治守則第A.2.1條守則條文規定，該條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任，本公司正為相關職位物色合適的人選，以重新遵守企業管治守則第A.2.1條守則條文規定。

## 審核委員會

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）成員包括三名獨立非執行董事，即李萬全先生（審核委員會主席）、常清教授及何佳教授。審核委員會的主要職責包括審閱本公司的財務匯報程序、風險管理及內部監控及本集團業績。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表。

## 薪酬委員會

董事會已遵照企業管治守則之規定成立本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），薪酬委員會由兩名獨立非執行董事，即何佳教授（薪酬委員會主席）及李萬全先生，以及一名執行董事，即張斌先生組成。薪酬委員會主要負責就有關本公司的薪酬政策及結構及董事會成員及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議。

## 提名委員會

本公司已設立提名委員會（「提名委員會」），該委員會由兩名獨立非執行董事，即常清教授（提名委員會主席）及李萬全先生，以及一名執行董事，即張斌先生組成。提名委員會負責就董事的委任及董事會的換屆計劃提名人選，同時不時檢討董事會之組成及結構，向董事會提出適當建議，以確保董事會成員之專業知識、技能與經驗取得平衡。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司就本初步業績公告之工作範圍

載列於本初步業績公告中本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註中的數字已經由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司在此方面所進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出的審計保證，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本初步業績公告作出任何保證。

## 登載末期業績公告及年度報告

本公告登載在香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.irasia.com/listco/hk/chengtong](http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong)。本公司截至二零一八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  
代理主席兼董事總經理  
張斌

香港，二零一九年二月二十五日

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