

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)

二零二零年度末期業績公告

財務摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，營業額約港幣9億3,169萬元，按年減少約16%。
- 除所得稅前溢利港幣1億5,808萬元，按年增加約76%。
- 毛利率約20%，按年增加約6%。
- 每股盈利約2.09港仙，同比增加約1.27港仙。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團持有現金(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣8億6,517萬元，較二零一九年十二月三十一日約港幣7億3,898萬元(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)增加約17%。
- 於二零二零年十二月三十一日，負債與權益比率(其計算方式為附息貸款除以總權益)約12%，較二零一九年十二月三十一日增加約2%。
- 董事會已議決建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.9港仙。

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業額	3	931,688	1,110,598
銷售成本		(745,472)	(955,942)
毛利		186,216	154,656
其他收入	4	70,038	59,006
銷售費用		(23,534)	(20,519)
行政費用		(105,532)	(92,076)
出售附屬公司之收益	14	50,229	–
投資物業之公平值虧損		(11,125)	(5,051)
融資成本		(8,212)	(6,007)
除所得稅前溢利		158,080	90,009
所得稅開支	5	(37,119)	(45,909)
年內溢利	6	120,961	44,100
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		121,372	47,539
非控股權益		(411)	(3,439)
		120,961	44,100
每股盈利	8		
— 基本		2.09 港仙	0.82 港仙
— 攤薄		2.09 港仙	0.82 港仙

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內溢利	120,961	44,100
其他全面收益		
其後將不可重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益的權益投資的公 平值淨變動	(71,811)	29,893
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	144,020	(61,823)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	5,209	—
年內全面收益總額	<u>198,379</u>	<u>12,170</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	198,801	19,134
非控股權益	<u>(422)</u>	<u>(6,964)</u>
	<u>198,379</u>	<u>12,170</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		344,673	241,834
投資物業		89,143	93,939
已付按金		700	–
應收貸款	9	1,438,325	684,689
其他金融資產	11	11,200	4,267
		<u>1,884,041</u>	<u>1,024,729</u>
流動資產			
持作出售物業		180,364	128,655
發展中物業		90,325	205,688
持作發展物業		–	260,661
存貨		4,756	4,036
貿易及其他應收款項	10	101,775	136,054
應收貸款	9	634,378	442,135
應收一名關連方款項		36,404	34,431
其他金融資產	11	107,736	544,816
可收回稅項		1,794	1,846
已抵押銀行存款		5,556	4,462
於其他金融機構存款		–	2,157
銀行結存及現金		859,618	732,356
		<u>2,022,706</u>	<u>2,497,297</u>
分類為持作出售之資產	14	–	78,635
		<u>2,022,706</u>	<u>2,575,932</u>

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	349,524	173,648
合約負債	13	124,420	134,637
租賃負債		3,729	3,528
應付稅項		31,318	25,877
銀行借貸		338,420	277,700
無抵押其他貸款		600	600
應付一名關連方款項		23,592	–
		<u>871,603</u>	<u>615,990</u>
分類為持作出售資產有關之負債	14	<u>–</u>	<u>20,049</u>
		<u>871,603</u>	<u>636,039</u>
流動資產淨值		<u>1,151,103</u>	<u>1,939,893</u>
總資產減流動負債		<u>3,035,144</u>	<u>2,964,622</u>
非流動負債			
租賃負債		3,311	7,353
遞延稅項負債		46,564	43,053
		<u>49,875</u>	<u>50,406</u>
資產淨值		<u>2,985,269</u>	<u>2,914,216</u>
權益			
本公司擁有人應佔之權益			
股本		2,185,876	2,185,876
儲備		793,764	594,963
		<u>2,979,640</u>	<u>2,780,839</u>
非控股權益		5,629	133,377
總權益		<u>2,985,269</u>	<u>2,914,216</u>

附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國誠通發展集團有限公司(「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位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事投資控股、租賃、大宗商品貿易、物業發展、物業投資及海上旅遊服務和酒店。

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(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)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(「聯交所」)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。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列且本公司的功能貨幣為港幣。由於本公司於香港註冊成立，而其股份於聯交所上市，故董事認為港幣為合適的呈列貨幣。

本初步年度業績公告所載有關截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，而是根據香港公司條例第436條節選自該等綜合財務報表。

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定向公司註冊處處長呈交截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時呈交截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就該兩年的綜合財務報表提交報告。核數師報告為無保留意見的核數師報告；其沒有對核數師在不出具保留意見報告之情況下以強調的方式提請使用者注意之任何事項的提述；亦沒有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

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，該等準則與本集團於二零二零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3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

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) 租賃—提供融資租賃服務（包括安排售後回租交易）及經營租賃服務
- (2) 大宗商品貿易—煤炭、鋼材及化工產品貿易
- (3) 物業發展—持有土地作物業發展項目用途
- (4) 物業投資—提供出租服務及持有投資物業以待增值
- (5) 海上旅遊服務和酒店—提供海上旅遊和酒店服務

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已開展經營租賃服務，藉出租自有機械設備作為經營租賃產生的租金收入呈報於分類租賃項下。因此，可比較呈報分類「融資租賃」重新命名為「租賃」以與本年度呈列保持一致。

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：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	總計 港幣千元
綜合收益表呈列之營業額	<u>146,270</u>	<u>677,891</u>	<u>89,709</u>	<u>992</u>	<u>16,826</u>	<u>931,688</u>
業績						
分類業績(附註(a))	<u>121,642</u>	<u>2,066</u>	<u>24,896</u>	<u>873</u>	<u>(45,927)</u>	<u>103,550</u>
投資物業之公平值虧損(附註(b))						(11,125)
出售附屬公司之收益						50,229
未分配融資成本						(2,795)
未分配企業開支						(43,945)
未分配企業收入						<u>62,166</u>
除所得稅前溢利						<u>158,080</u>

	租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	海上旅遊 服務 和酒店 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
--	------------	--------------------	--------------	--------------	---------------------------	-------------	------------

附註：

(a) 計入分類業績計量之金額

存款及其他金融資產之利息收入	1,264	9	326	-	27	19,174	20,800
折舊	(2,088)	(9)	(26)	-	(15,500)	(5,982)	(23,605)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	(19,012)	-	(19,012)
融資成本	(4,517)	(696)	-	-	(204)	(2,795)	(8,212)
出售物業、廠房及設備之收益/ (虧損)	-	-	-	-	3,366	(15)	3,351

(b) 特定向主要營運決策者提供
分析之分類表現之金額

投資物業之公平值虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,125)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,125)</u>
------------	----------	----------	----------	-----------------	----------	----------	-----------------

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	總計 港幣千元
綜合收益表呈列之營業額	<u>74,465</u>	<u>870,153</u>	<u>131,928</u>	<u>1,974</u>	<u>32,078</u>	<u>1,110,598</u>
業績						
分類業績(附註(a))	<u>66,766</u>	<u>3,510</u>	<u>41,815</u>	<u>1,700</u>	<u>(13,042)</u>	100,749
投資物業之公平值虧損(附註(b))						(5,051)
未分配融資成本						(3,209)
未分配企業開支						(52,797)
未分配企業收入						<u>50,317</u>
除所得稅前溢利						<u>90,009</u>

	租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	海上旅遊 服務 和酒店 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
--	------------	--------------------	--------------	--------------	---------------------------	-------------	------------

附註：

(a) 計入分類業績計量之金額

存款及其他金融資產之利息收入	2,711	592	1,348	-	85	48,016	52,752
折舊	(124)	(1,206)	(37)	-	(14,486)	(3,778)	(19,631)
融資成本	(2,407)	(94)	-	-	(297)	(3,209)	(6,007)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/ 收益	-	(19)	-	-	692	11	684

(b) 特定向主要營運決策者提供
分析之分類表現之金額

投資物業之公平值虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,051)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,051)</u>
------------	----------	----------	----------	----------------	----------	----------	----------------

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售物業	89,709	131,928
融資租賃安排之諮詢服務收入	41,736	23,559
大宗商品貿易	677,891	870,153
海上旅遊服務和酒店	16,826	32,078
來自與客戶合約之收益	826,162	1,057,718
來自投資物業的租金收入	992	1,974
有關自有機械之經營租賃項下租金收入	4,606	-
來自融資租賃安排的利息收入	99,928	50,906
	931,688	1,110,598

4. 其他收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
— 存款及其他金融資產	20,800	52,752
— 一名關連方	2,329	1,151
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的其他 金融資產之公平值收益	669	858
政府補助(附註)	1,252	153
匯兌收益淨額	39,463	-
出售物業、廠房及設備之收益	3,351	684
撥回金融資產之減值虧損	-	46
其他	2,174	3,362
	70,038	59,006

附註：

政府補助其中港幣486,000元(二零一九年：無)為香港特別行政區政府的防疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)用作本集團支付僱員薪金的補助。根據保就業計劃，本集團已承諾使用該等補助作為薪金開支，並在限定時間內不將僱員總人數減少至規定水平以下。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度已履行有關保就業計劃之規定。

5. 所得稅開支

於兩個年度中，香港利得稅已根據利得稅兩級制作出撥備，據此合資格企業首港幣2,000,000元之應課稅溢利將按8.25%之稅率計算，而超過港幣2,000,000元之應課稅溢利將按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。土地增值稅在扣減若干規定項目後已按增值額之累進稅率範圍作出撥備。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	126	—
中國企業所得稅	30,633	32,044
中國土地增值稅	5,930	11,576
	<u>36,689</u>	<u>43,620</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	—	421
	<u>36,689</u>	<u>44,041</u>
遞延稅項	<u>430</u>	<u>1,868</u>
所得稅開支	<u><u>37,119</u></u>	<u><u>45,909</u></u>

6. 年內溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	360	510
	<u>1,430</u>	<u>1,580</u>
物業、廠房及設備之折舊	23,614	19,639
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(9)	(8)
	<u>23,605</u>	<u>19,631</u>
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	6,902	9,423
員工成本(包括董事酬金)	<u>60,093</u>	<u>49,635</u>
員工成本總計	66,995	59,058
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1,622)	(2,204)
	<u>65,373</u>	<u>56,854</u>
確認為開支之存貨成本	725,344	955,101
匯兌(收益)／虧損淨額	(39,463)	11,214
出售物業、廠房及設備之收益	(3,351)	(684)
物業、廠房及設備之減值虧損	19,012	—
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)	824	(46)
因投資物業產生之直接經營開支	119	274
	<u>712,485</u>	<u>964,256</u>

7. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
擬宣派每股普通股0.9港仙的末期股息(二零一九年：無)	<u>52,279</u>	<u>—</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何股息。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度報告日期後建議派發的每股普通股0.9港仙的末期股息(二零一九年：無)並無於報告日期末確認為負債。此外，末期股息須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

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121,372,000元(二零一九年：港幣47,539,000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(二零一九年：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. 應收貸款

應收貸款來自融資租賃服務業務。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動資產	634,378	442,135
非流動資產	1,438,325	684,689
	<u>2,072,703</u>	<u>1,126,824</u>

於二零二零年十二月三十一日，應收貸款之實際年利率介乎約4.90%至8.77%(二零一九年：4.90%至8.99%)。

應收貸款以租賃設備及設施以及承租人之關連方之土地作為抵押品，其中港幣1,817,836,000元(二零一九年：港幣901,053,000元)由承租人之關連方擔保。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。承租方有義務根據相關合約所載條款支付相關款項。

此外，若干應收貸款以客戶存款港幣149,289,000元(二零一九年：港幣80,784,000元)作為保證金(附註12(b))。

於二零二零年十二月三十一日，對應收貸款總額作出損失準備港幣931,000元(二零一九年：港幣74,000元)。

於報告期末應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
尚未逾期	2,050,574	1,119,054
已逾期惟未作信貸減值		
於三個月內	-	7,770
於一年內	22,129	-
	<u>2,072,703</u>	<u>1,126,824</u>

10. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據(附註a)	37,165	710
向供應商預付款項	1,521	84,746
其他預付款項及按金	4,698	16,673
其他應收款項(附註b)	58,391	33,925
	<u>101,775</u>	<u>136,054</u>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，該等金額主要指來自大宗商品貿易業務的貿易應收款項及應收票據港幣34,277,000元及出租自有機械設備的應收租金港幣1,680,000元(二零一九年：港幣710,000元來自海上旅遊服務和酒店業務)。就貿易應收款項及應收票據而言，客戶獲授予0至30日賒賬期(二零一九年：30日)。

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。逾期結餘由高級管理層定期檢視。

於二零二零年十二月三十一日，對貿易應收款項及應收票據總額作出損失準備港幣5,000元(二零一九年：無)。

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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
90天內	<u>37,165</u>	<u>710</u>

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，已就其他應收款項總額作出損失準備港幣185,000元(二零一九年：港幣176,000元)。

11. 其他金融資產

二零二零年 二零一九年
附註 港幣千元 港幣千元

非流動：

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入
其他全面收益」)之金融資產(不可轉入損益)
— 權益投資

11,200 4,267

流動：

按公平值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

62,992 134,620

按公平值計入損益之金融資產

— 於香港上市的股份

1,639 1,040

— 非上市投資

(a) 35,775 204,139

以攤銷成本入賬的金融資產

— 一年利率為0.8%(二零一九年：3.5%至3.9%)的
附息結構性銀行存款

7,330 205,017

107,736 544,816

附註：

(a) 該等結餘為中國之銀行及金融機構所管理之信託產品及理財產品，其投資於並無公開或活躍報價之相關資產。

12. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	19,887	14,153
其他應付款項及應計款項	89,507	40,560
已收按金(附註(b))	149,289	80,784
應計工程費用	90,841	38,151
	<u>349,524</u>	<u>173,648</u>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，應付票據由已抵押銀行存款港幣1,280,000元(二零一九年：無應付票據)作抵押。

於報告期末按發票日期呈報的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	19,887	11,306
超過一年但少於兩年	-	-
超過兩年但少於三年	-	2,847
	<u>19,887</u>	<u>14,153</u>

- (b) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，已收按金來自應收貸款(附註9)的保證金。按金將於客戶償付合約下之應收貸款本金額及其應計利息後退還予客戶。

13. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有關物業銷售的合約負債	120,311	123,832
有關大宗商品貿易的合約負債	4,109	10,805
	<u>124,420</u>	<u>134,637</u>

14. 出售附屬公司／分類為持作出售之資產／與分類為持作出售資產相關之負債

- (a) 於二零一九年十二月二十三日，本公司於股東特別大會通過普通決議案批准以現金代價約為港幣27,377,000元出售誠通能源廣東有限公司(「誠通能源」)41%股權。買家為中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)的非全資擁有附屬公司，而誠通控股為本公司的最終控股公司。出售事項於二零二零年二月二十八日完成後誠通能源不再為本公司的附屬公司。本集團確認出售一間附屬公司之收益約為港幣7,477,000元。於出售事項完成後，本集團保留於誠通能源10%股權，並且於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表按公平值計入其他全面收益之金融資產列賬。

誠通能源主要在中國從事大宗商品貿易呈報在報告分類下的境內煤炭貿易業務項下。該交易詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日之通函。

誠通能源於出售日期之資產淨值如下：

	二零二零年 港幣千元
物業、廠房及設備	1,326
貿易及其他應收款項	33,411
銀行結存及現金	47,813
貿易及其他應付款項	(32,674)
遞延稅項負債	(45)
租賃負債	(710)
	<hr/>
已出售資產淨值	49,121
	<hr/>
總代價—以現金支付	27,377
	<hr/>
出售誠通能源之收益	
代價	27,377
非控股權益	23,795
已出售資產淨值	(49,121)
於誠通能源保留之權益公平值	6,312
就本集團所承擔過渡期間的虧損已付買方之款項	(1,499)
解除匯兌儲備	613
	<hr/>
出售所得收益	7,477
	<hr/>

於二零一九年十二月三十一日，誠通能源所佔資產及負債已分別劃歸為分類為持作出售之資產及與分類為持作出售資產相關之負債，並於綜合財務狀況表分別呈列。

於
二零一九年
十二月
三十一日
港幣千元

分類為持作出售之資產：

物業、廠房及設備	1,326
貿易及其他應收款項	19,992
銀行結存及現金	57,317
	<u>78,635</u>

與分類為持作出售資產相關之負債：

貿易及其他應付款項	8,876
合約負債	10,310
租賃負債	847
應付稅項	16
	<u>20,049</u>

- (b) 於二零二零年六月二十六日，本公司於股東特別大會通過普通決議案批准以現金代價約為港幣267,716,000元出售誠通投資集團有限公司(「誠通投資」) 100%股權。買家為誠通控股的全資擁有附屬公司，而誠通控股為本公司的最終控股公司。出售事項於二零二零年七月二十四日完成後誠通投資不再為本公司的附屬公司。本集團確認出售一間附屬公司之收益約為港幣42,752,000元。

誠通投資及其附屬公司(「誠通投資集團」)主要於中國從事物業發展呈報在報告分類下的物業發展項下。該交易詳情載於本公司日期為二零二零年六月十日之通函。

誠通投資於出售日期之資產淨值如下：

	二零二零年 港幣千元
物業、廠房及設備	128
持作出售物業	78,914
發展中物業	56,459
持作發展物業	260,661
貿易及其他應收款項	198
已抵押銀行存款	37
銀行結存及現金	358
貿易及其他應付款項	<u>(83,049)</u>
已出售資產淨值	<u>313,706</u>
總代價—以現金支付	<u>267,716</u>
出售誠通投資之收益	
代價	267,716
非控股權益	103,531
已出售資產淨值	(313,706)
解除匯兌儲備	(5,822)
直接應佔成本	(6,322)
就本集團所承擔過渡期間的虧損已付買家之款項	<u>(2,645)</u>
出售所得收益	<u>42,752</u>

15. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團因擔保銀行向若干物業單位買家授予按揭貸款而提供相關的或然負債約港幣212,924,000元(二零一九年：港幣207,145,000元)。

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，提供上述財務擔保產生的財務影響微不足道，故並未在該等財務報表中入賬。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

16. 資本承擔

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約但未作撥備： 購買物業、廠房及設備	<u>1,633</u>	<u>250</u>

管理層討論與分析

一. 業績及股息

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現綜合營業額約港幣9億3,169萬元，較上年度的約港幣11億1,060萬元減少約16%。全球經濟受到二零一九年冠狀病毒病(「**新冠肺炎**」)疫情嚴重影響，本集團之大宗商品貿易業務的營業額較上年度減少約22%至約港幣6億7,789萬元；海上旅遊服務和酒店業務的營業額按年減少約48%至約港幣1,683萬元；及物業發展業務的營業額按年減少約32%至約港幣8,971萬元。本集團適時擴展租賃業務規模，於年內新增了多個融資租賃項目，並開展了經營租賃業務，令租賃業務之營業額較上年度增加約96%至約港幣1億4,627萬元，部份抵消了**新冠肺炎**疫情對本集團綜合營業額的負面影響。

於回顧年內，本集團實現綜合除所得稅前溢利約港幣1億5,808萬元，較上年度的約港幣9,001萬元增加約76%。主要原因包括：(i)租賃業務收入增加，令綜合毛利按年增加約20%至約港幣1億8,622萬元(二零一九年：約港幣1億5,466萬元)；(ii)年內完成出售附屬公司錄得收益約港幣5,023萬元(二零一九年：港幣0元)；(iii)受惠於人民幣升值錄得其他收入項下匯兌收益淨額約港幣3,946萬元(二零一九年：匯兌虧損淨額約港幣1,121萬元)。

董事已議決建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股本公司之普通股股份(「**股份**」)0.9港仙予於二零二一年七月七日名列本公司股東名冊的股東，亦建議給予股東要約選舉權作為替代方式，通過配發新股份列作繳足股份代替現金收取該等全部或部份末期股息(「**以股代息計劃**」)，惟須經股東於本公司應屆股東週年大會批准有關支付末期股息及聯交所批准根據以股代息計劃將發行的股份上市及買賣，方可作實。末期股息預期將於二零二一年八月十三日(星期五)派付。

根據以股代息計劃將發行的股份將在所有方面與於配發及發行該等股份日期已發行股份享有同地位，惟彼等將無權享有截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

倘股東於股東週年大會批准派付上述末期股息，一份載有以股代息計劃詳情的通函將於股東週年大會後不久寄發予股東。

二. 業務回顧

分類收益及業績

本集團業務收入來自五項分類業務包括：租賃、大宗商品貿易、物業發展、物業投資及海上旅遊服務和酒店。分類收益及業績詳情如下：

(1) 租賃

本集團確定了以租賃作為未來主營業務發展的方向，並明確了本集團全資附屬公司誠通融資租賃有限公司（「誠通租賃」）以嚴格控制風險為基礎，以專業化發展為特色，先期業務重點是擴大融資租賃的規模，並發展其他租賃業務，樹立起誠通租賃的品牌和影響力。於回顧年內，在新冠肺炎疫情影響全球經濟的大環境下，本集團適時積極運用現有資源擴展租賃業務規模，引進了具有行業資深從業經驗的專業人員並開展了經營租賃業務，在嚴格控制風險的前提下，於年內完成了多個新增租賃項目，並開展了經營租賃業務。同時，針對疫情所帶來的經營風險，本集團已經重新梳理和制定了新的戰略發展規劃和經營策略，未來將重點開拓節能環保、新基建（以互聯網數據中心為重點）、高端裝備製造、公用事業、醫療大健康等現金流穩定且受疫情影響較小的相關領域，以減低疫情的影響，緊緊圍繞新型城鎮化、中國製造2025、新基建、「一帶一路」倡議等國家戰略領域的業務機會進行業務佈局。

本集團在風險可控的前提下，於年內完成了多個售後回租租賃項目，錄得於二零二零年十二月三十一日融資租賃應收貸款約港幣20億7,270萬元，佔本集團的綜合總資產值及綜合資產淨值分別約53%及約69%，較於二零一九年十二月三十一日的融資租賃

應收貸款約港幣11億2,682萬元大幅增加約84%，實現除稅前溢利約港幣1億2,164萬元，較上年度的約港幣6,677萬元增加約82%，溢利增加主要是因為以下因素的聯合效應：(i)年內新增了多個融資租賃及經營租賃項目，令融資租賃利息收入及出租自有機械設備租金收入按年增加約105%至約港幣1億453萬元(二零一九年：約港幣5,091萬元)，加上年內完成多個融資諮詢項目，令諮詢服務收入按年增加約77%至約港幣4,174萬元(二零一九年：約港幣2,356萬元)，導致租賃業務營業額按年增加約96%至約港幣1億4,627萬元(二零一九年：約港幣7,447萬元)；(ii)年內行政費用按年增加約108%至約港幣2,015萬元(二零一九年：約港幣968萬元)，主要原因是年內配合擴大租賃的規模，年中增加專業人員人數29人至47人，令員工成本按年增加約港幣923萬元；(iii)增加銀行貸款以擴大融資租賃業務，令融資成本按年增加約88%至約港幣452萬元(二零一九年：約港幣241萬元)；(iv)減少銀行存款以增加回報率較高的應收貸款，導致利息及其他收入按年減少約54%至約港幣204萬元(二零一九年：約港幣439萬元)；及(v)下半年為經營租賃項目，新添置機械設備約港幣1億2,330萬元(二零一九年：港幣0元)給承租人使用，錄得經營租賃的自有機械設備折舊撥備及相關保險費合共約港幣200萬元，增加了銷售成本約港幣200萬元(二零一九年：港幣0元)。

(2) 大宗商品貿易

於回顧期內，受到新冠肺炎疫情的影響，大宗商品貿易營業額只有約港幣6億7,789萬元，較上年度的約港幣8億7,015萬元減少約

22%。分類除稅前溢利按年減少約41%至約港幣207萬元(二零一九年：約港幣351萬元)。按照大宗商品種類通過國際貿易及中國境內貿易錄得業績分述如下：

2.1 國際貿易：

於回顧年內，本集團開展了大宗商品之國際貿易，在疫情不明朗因素影響下，本集團加強貿易風險管理，嚴格選擇上下游客戶，及要求客戶使用銀行開出信用證方式支付貨款以減少信貸風險。年內化工產品、鋼材和煤炭銷售量分別約15萬噸、10萬噸及3萬噸，而化工產品、鋼材和煤炭銷售額分別約港幣1億8,068萬元、港幣2億3,215萬元、及港幣2,784萬元，實現總營業額約港幣4億4,067萬元及毛利約港幣366萬元，加上利息及其他收入約港幣25萬元，及扣除銷售費用、行政費用及融資成本合計約港幣210萬元後，除稅前溢利約港幣181萬元。

2.2 中國境內貿易：

i 鋼材貿易：

受到新冠肺炎疫情沖擊，年內中國境內鋼材貿易業務有負面影響，導致境內鋼材貿易的銷售量由上年度約11萬噸下跌約55%至本年度約5萬噸，加上鋼材銷售平均單價由去年每噸約人民幣3,190元下跌約4%至於回顧年內的每噸約人民幣3,056元，導致營業額按年下跌約58%至約港幣1億7,078萬元(二零一九年：約港幣4億233萬元)。由於營業額下跌，毛利按年減少約77%至約港幣320萬元(二零一九年：約港幣1,409萬元)，而銷售費用相應按年減少約64%至約港幣287萬元(二零一九年：約港幣795萬元)，除稅前溢利約港幣33萬元，較上年度的約港幣618萬元減少約95%。

ii 煤炭貿易：

於二零二零年二月二十八日，本集團完成出售誠通能源之41%股權，退出境內煤炭貿易業務，有關上述出售事項之詳情，請參閱本公告內附註14及標題為「三.出售附屬公司」一節下的第(1)段。回顧年內，煤炭貿易銷售量只有約8.2萬噸(二零一九年：約71萬噸)。營業額約港幣6,644萬元(二零一九年：約港幣4億6,782萬元)。銷售平均單價每噸約人民幣726元(二零一九年：每噸約人民幣580元)。但由於銷售量下跌，令毛利按年減少約66%至約港幣48萬元(二零一九年：約港幣143萬元)。除稅前虧損約港幣7萬元(二零一九年：虧損約港幣267萬元)。

(3) 物業發展

於二零二零年七月二十四日，本集團完成出售誠通投資，因而間接出售了本集團在位於中國江蘇省鹽城市大豐區之「誠通國際城」之權益。於回顧年內，本集團的物業發展收入僅來自位於中國山東省諸城市之「誠通香榭里」項目。受到新冠肺炎疫情影響，物業發展業務分類營業額按年減少約32%至約港幣8,971萬元(二零一九年：約港幣1億3,193萬元)。分類除稅前溢利按年減少約41%至約港幣2,490萬元(二零一九年：約港幣4,182萬元)。本集團物業發展的業務詳情如下：

(i) 山東省諸城市—誠通香榭里

本集團全資持有的誠通香榭里項目位於中國山東省諸城市密州西路1號東段北側(地段編號為第01213003號)，總地盤面積約146,006平方米，項目分三期發展，項目所在地是縣級市。於回顧年內，項目住宅的每平方米平均銷售單價由上年度的約人民幣5,866元上升約0.7%至本年度的約人民幣5,908元。受到新冠肺炎疫情影響下，項目住宅售出的面積按年減少約34%至約13,419平方米，項目銷售收入約港幣8,971萬元，較上年度

的約港幣1億3,193萬元減少約32%，令毛利由上年度約港幣4,879萬元減少約37%至年內的約港幣3,076萬元。於回顧年內，利息及其他收入按年減少約31%至約港幣119萬元(二零一九年：約港幣172萬元)，銷售和行政費用合計約港幣596萬元(二零一九年：約港幣613萬元)按年減少約3%。除稅前溢利約港幣2,599萬元，較上年度的約港幣4,438萬元減少約41%。

於二零二零年十二月三十日，誠通香榭里項目已建成及未售出之住宅面積約36,214平方米(於二零一九年十二月三十一日：約10,483平方米)及商業面積約1,410平方米(於二零一九年十二月三十一日：約1,410平方米)(不包括可出租面積約7,565平方米(於二零一九年十二月三十一日：約7,565平方米))。本集團當按計劃加強誠通香榭里項目建設及營銷，預計整體項目將於二零二四年期全數竣工交房。

(ii) 江蘇省鹽城市大豐區—誠通國際城

於二零二零年七月二十四日，本集團通過完成出售於誠通投資之全數股權，間接出售位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區2號地塊北側總地盤面積約118,974平方米之「誠通國際城」的權益。有關上述出售事項之詳情，請參閱本公告附註14及標題為「三.出售附屬公司」一節下的第(2)段。於回顧期間，該項目沒有錄得銷售收入，除稅前虧損約港幣109萬元(二零一九年：虧損約港幣256萬元)。

(4) 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里項目的商業物業，該物業可出租面積約為7,565平方米。受新冠肺炎疫情的影響，於二零二零年十二月三十一日，該物業實際已經出租面積約5,122平方米，較於二零一九年十二月三十一日的約6,680平方米減少約23%，租金收入按年減少約50%至約港幣99萬元(二零一九年：約港幣197萬元)。除稅前溢利約港幣87萬元，較上年度的約港幣170萬元減少約49%。

(5) 海上旅遊服務和酒店

海上旅遊服務和酒店業務主要是在中國海南省從事包括：(i)海上旅遊服務；(ii)酒店經營；及(iii)旅行社業務。於回顧年內，三類業務的營業額和業績分述如下：

(i) 海上旅遊業務

受新冠肺炎疫情和極端天氣(颱風)的影響，海上旅遊業務經營在年內面對極端困難環境，本集團給予適當的租金減免，令營業額按年減少約65%至約港幣1,021萬元(二零一九年：約港幣2,932萬元)。除稅前虧損約港幣3,759萬元(二零一九年：虧損約港幣392萬元)，虧損按年大幅增加港幣約3,367萬元，主要原因包括：(i)受新冠肺炎疫情和極端天氣的影響，旅遊市場衝擊巨大，營業額同比減少約港幣1,911萬元；(ii)海上旅遊的蛟龍號潛水器設備未能獲准下水營運，需要進一步調整營運方案，經獨立專業評估師評估後，需為設備減值撥備約港幣1,901萬元；(iii)海岸設備受颱風吹毀需要復修令銷售費用增加約港幣309萬元。本集團針對疫情導致營運環境轉變採取了適當的

應對措施，有效降低銷售及行政費用約港幣342萬元；及年內出售部份設備，令其他收入按年增加約港幣409萬元，減少了本年度虧損。

(ii) 酒店業務：

酒店業務實現營業收入約港幣514萬元，較上年度的約港幣157萬元增加約227%，主要原因是上年度酒店客房於八月才完成裝修及試營業，錄得只有約五個月份的營業收入。除稅前虧損按年減少約8%至約港幣836萬元(二零一九年：虧損約港幣904萬元)，主要原因包括：(i)由於下半年疫情受控，旅遊業務漸漸回覆正常，令營業收入回升；(ii)與上年度裝修停業七個月相比，本年度營業天數增加，銷售成本及費用和行政費用合計按年增加約28%至約港幣1,358萬元(二零一九年：約港幣1,063萬元)。

(iii) 旅行社業務：

於回顧年內，旅行社業務實現營業額按年增加約24%至約港幣148萬元(二零一九年：約港幣119萬元)。除稅前溢利約港幣3萬元，和上年度相比轉虧為盈。

綜合上述三項業務共為本集團帶來分類營業額約港幣1,683萬元(二零一九年：約港幣3,208萬元)，同比減少約48%。分類除稅前虧損約港幣4,593萬元(二零一九年：虧損約港幣1,304萬元)，按年增加約港幣3,289萬元。

其他收入

其他收入主要包括匯兌收益淨額約港幣3,946萬元(二零一九年：匯兌虧損淨額：約港幣1,121萬元)、存款及其他金融資產之利息收入約港幣2,080萬元(二零一九年：約港幣5,275萬元)、及出售物業、廠房及設備之收益約港幣335萬元(二零一九年：約港幣68萬元)。其他收入總金額約港幣7,004萬元(二零一九年：約港幣5,901萬元)同比增加約19%，年內人民幣兌港元持續升值，導致本集團在香港持有的人民幣資產錄得匯兌收益淨額約3,946萬元。年內本集團減少銀行存款及其他金融資產以增加回報率較高的租賃業務的應收款，令存款及其他金融資產之利息收入同比減少約61%至約港幣2,080萬元。

銷售及行政費用

於回顧年內，銷售費用按年增加約15%至約港幣2,353萬元(二零一九年：約港幣2,052萬元)，主要原因是海上旅遊服務的海岸設備受颱風吹毀需要復修令銷售費用增加約港幣309萬元。

於回顧年內，行政費用同比增加約15%至約港幣1億553萬元(二零一九年：約港幣9,208萬元)，主要原因是海上旅遊服務就絞龍號潛水器設備作減值撥備約港幣1,901萬元，及年內租賃業務增加了具有經驗的專業人員，令人工成本增加所導致。

融資成本

於回顧期內，融資成本包括銀行借款之利息約港幣1,021萬元(二零一九年：約港幣1,009萬元)，關連公司之貸款利息支出約港幣110萬元(二零一九年：港幣0元)，及租賃負債之利息約港幣44萬元(二零一九年：約港幣44萬元)，融資總成本約港幣1,174萬元(二零一九年：約港幣1,053萬元)，同比增加約11%，主要原因是本集團增加銀行貸款，用於未來擴展融資租賃業務。扣除於回顧年內資本化融資成本約港幣353萬元(二零一九年：約港幣452萬元)，融資淨成本約港幣821萬元(二零一九年：約港幣601萬元)，同比上升約37%。

三. 出售附屬公司

於回顧年內，本集團已完成以下重大出售附屬公司：

- (1) 本集團透過出售誠通能源之41%股權，逐步退出境內煤炭貿易業務。於二零一九年十一月十二日，本公司全資附屬公司誠通發展貿易有限公司與誠通控股非全資附屬公司中國誠通國際貿易有限公司訂立股權轉讓協議以代價約人民幣2,466萬元出售誠通能源之41%股權，股權轉讓於二零二零年二月二十八日完成後，出售誠通能源之權益錄得收益約港幣748萬元，本集團於誠通能源僅保留10%權益，誠通能源不再為本公司的附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十二日的公告及本公司日期為二零一九年十二月六日的通函。
- (2) 本集團逐步實現退出現有的物業發展項目。於二零二零年五月五日，本公司與誠通控股全資附屬公司中國誠通香港有限公司訂立股權轉讓協議，以代價約人民幣2億4,119萬元出售於誠通投資之全數股權，並間接出售本公司就持有位於中國江蘇省之「誠通國際城」項目之誠通大豐海港開發有限公司(「大豐海港」)之權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月五日和二零二零年七月二十四日的公告，及本公司日期為二零二零年六月十日的通函。上述股權轉讓於二零二零年七月二十四日完成，及後誠通投資及其附屬公司(包括大豐海港)不再作為本公司附屬公司，出售誠通投資之權益錄得收益約港幣4,275萬元。

四. 前景展望

從國際看，二零二零年新冠疫情重創全球經濟，世界經濟嚴重衰退，產業鏈及供應鏈營運受到障礙，國際貿易萎縮；當前因新冠肺炎疫苗開始使用，疫情預期快受控制，全球經濟有希望穩步復甦。從國內看，新冠疫情在年內得到較好控制，疫情影響並未衝擊到中國經濟長期向好的發展基礎，二零二零年中國是在疫情影響下復蘇較快的主要經濟體，中國經濟長期增長將繼續處於穩定發展方向。

展望未來，當前中國境內及境外發展環境複雜嚴峻，中國經濟將以「內循環為主，國內國際雙循環為輔」的雙循環戰略部署，內循環主要是指擴大中國境內需求及消費，拉動國內經濟增長為主要部署，國內國際雙循環是指擴大對外開放，加強對外國際貿易。雙循環可以優化中國各產業之構成、各產業之間的聯繫和比例關係、及供應鏈的結構，通過供給側結構性改革包括去產能、去庫存、去槓桿、降成本、保質量以推動經濟發展。

本集團將繼續密切關注複雜多變、機遇與挑戰並存的形勢，在做好疫情防控的同時，緊緊圍繞租賃為主業的定位，深化改革，搶抓機遇，為股東創造更大價值。

關於租賃業務，本集團將持續經營的目標和業務的定位，增加在節能環保、公用事業、高端裝備、新基建等專業領域的業務開拓，加大與其他中央企業的業務合作，走專業化發展之路，同時進一步推進與銀行等金融機構的合作，增加融資安排和規模，在資產支持證券(英文簡稱：ABS)發行等融資工作上取得突破。關於大宗商品貿易，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。關於物業發展及物業投資，本集團的總體策略是逐步退出物業發展業務，將進一步加大諸城項目營銷，回收現金資源服務於本集團戰略轉型。關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團一方面將加大營銷力度積極應對新冠疫情影響，同時，積極探索推進後續的資產重組。

本集團之控股股東誠通控股作為國有資本運營公司，近年來發展規模、實力和影響力快速增強，將在國有經濟佈局優化與結構調整中發揮更大的作用，本集團作為其唯一海外上市公司平台，將充分發揮本集團之控股股東的資源優勢，進一步加強戰略引領，聚焦資源快速做大租賃主業，為股東創造更高價值。董事會對本集團之未來發展充滿信心。

五. 資產結構、資本流動性及財政資源

新冠肺炎疫情對本集團資產質素及資本流動性的影響較少，本集團繼續維持良好的財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約港幣29億7,964萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣27億8,084萬元增加約7%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的總資產值約港幣39億675萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣36億66萬元增加約9%。本集團的流動資產總值約港幣20億2,271萬元，佔總資產值約52%，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣25億7,593萬元減少約22%，主要原因是年內本集團減少其他金融資產以增加非流動資產項下回報率較高的融資租賃業務應收貸款約7億5,364萬元。本集團的非流動資產總值約港幣18億8,404萬元，佔總資產值約48%，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣10億2,473萬元增加約84%，主要原因是本集團擴展租賃業務規模，令非流動性資產的應收貸款增加所導致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的負債總值約港幣9億2,148萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣6億8,645萬元增加約34%。本集團的非流動負債總值約港幣4,988萬元，佔負債總值約5%，較二零一九年十二月三十一日的約港幣5,041萬元相約。本集團的流動負債總值約港幣8億7,160萬元，佔負債總值約95%，較二零一九年十二月三十一日的約港幣6億3,604萬元增加約37%，主要原因包括：(i) 年內新增多項融資租賃項目，導致已收客戶按金增加；(ii) 增加銀行

貸款用作擴展租賃業務；及(iii)於本年度開展大宗商品國際貿易，導致貿易應付款增加。儘管於二零二零年十二月三十一日之流動比率(其計算方式為流動資產總值除以流動負債總值)為約2.3倍，較於二零一九年十二月三十一日的約4.0倍減少約1.7倍，但本集團資產流動性仍然維持良好，本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債，及可抵禦新冠肺炎疫情持續可能對本集團財務狀況的影響。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣8億6,517萬元，主要以人民幣、港幣及美元，並分別佔總資產值及資產淨值約22%及29%，較於二零一九年十二月三十一日的約港幣7億3,898萬元增加約17%，主要原因是於二零二零年七月二十四日，本集團完成出售於誠通投資之全數股權，全數收回出售股權的代價款約人民幣2億4,119萬元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借款約港幣3億3,842萬元，較二零一九年十二月三十一日的約港幣2億7,770萬元增加約22%。銀行借款中約港幣1億7,842萬元以人民幣計值，為三年期貸款，最後到期還款日將於二零二三年內；餘額港幣1億6,000萬元為以港幣計值的循環貸款，最後到期還款日在二零二一年六月底，銀行借款實際年利率介乎約2.11%至約4.5%。於回顧年內，利息覆蓋比率(其計算方式為綜合除所得稅及融資成本前溢利除以融資成本)約20.2倍，較二零一九年十二月三十一日的約16.0倍增加約26%，反映本集團融資成本相對回顧年內溢利仍屬低水平。

六. 負債與權益比率

於二零二零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12.1%，較於二零一九年十二月三十一日的約9.5%，增加約2.6%，負債仍然維持在低水準，反映本集團財政狀況穩健。

七. 重大投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大投資超過總資產值5%。

有關本集團其他金融資產的詳情請參閱本公告內附註11。展望未來，本集團確定了以租賃作為業務發展的主要方向，未來將減少其他金融資產投資，以增加來自融資租賃及經營租賃的高回報率業務，將股東價值最大化。

八. 理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，交易以人民幣、港幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。本集團之港幣銀行借款1億6,000萬元以浮息為基礎，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。

九. 利率風險

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及人民幣計值，其中以人民幣計值的銀行借款約港幣1億7,842萬元，以港幣計值的銀行借款港幣1億6,000萬元，兩者以浮息為基礎，由於香港銀行資金充裕流動性強而無需急於加息，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，本集團將會繼續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。

十. 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。於二零二零年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約人民幣21億5,413萬元，遵照香港會計準則，該等人民幣資產淨值應按本公告期間結算日之適用匯率換算。由於於回顧年內人民幣升值，增加本集團外匯儲備約港幣1億4,403萬元，導致本集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值增加。儘管回顧年內外匯波動並無使本集團面對重大風險，且我們現時並無就該等外匯風險採取任何對沖措施，本集團也將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

十一. 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣556萬元，較於二零一九年十二月三十一日抵押的約港幣446萬元增加約25%。已抵押銀行存款包括就授予按揭人之銀行融資所作出的抵押存款約港幣417萬元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣419萬元)，及就為大宗商品國際貿易業務授予入口信用證之開證銀行而作出的保證金存款約港幣128萬元(於二零一九年十二月三十一日：無)，餘下約港幣11萬元的已抵押銀行存款(於二零一九年十二月三十一日：約港幣27萬元)為保證金存款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的應收貸款合計面值約1億9,999萬元已通過抵押擔保予相關的銀行借貸面值約港幣1億7,842萬元。

十二. 或有負債及資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括購置物業、廠房及設備，由本集團內部資源調配。有關本集團或有負債及資本承擔之詳情，請參閱本公告內附註15及16。

十三.重大投資或資本資產之未來計劃

除本公告所披露者外，本集團於來年並無任何其他重大投資或資本資產之未來計劃。

十四.本報告期後事項

於回顧年度年末後並無發生重大事項。

人力資源及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共僱用288名僱員(於二零一九年十二月三十一日：291名)，其中12名(於二零一九年十二月三十一日：12名)受僱於香港，276名(於二零一九年十二月三十一日：279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6,700萬元。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。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，本公司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，以便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。

此外，本集團視乎業務需要為其員工提供或資助多項培訓計劃及課程，以確保其員工知悉最新的相關法律法規，如上市規則、會計準則、風險管理知識、勞工法例及員工操守守則。

購買、出售及贖回上市證券

截至二零二零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，彼等於截至二零二零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。

企業管治

董事會認同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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

審核委員會

本公司之審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事，即李萬全先生(審核委員會主席)、常清教授及何佳教授。審核委員會的主要職責包括審閱本公司的財務匯報程序、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二零二零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

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，由兩名獨立非執行董事，即何佳教授(薪酬委員會主席)及李萬全先生，以及一名執行董事，即張斌先生組成。薪酬委員會主要負責就有關本公司的薪酬政策及結構及本公司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推薦人選，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。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權收取截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息，本公司將於二零二一年七月七日(星期三)暫停辦理股份過戶登記，期間不能辦理任何股份過戶登記。為符合資格收取末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年七月六日(星期二)下午四時三十分前送呈本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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

載列於初步業績公告中本集團截至二零二零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年內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

本公告登載在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.irasia.com/listco/hk/chengtong。本公司截至二零二零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
主席
張斌

香港，二零二一年二月二十六日

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