

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)

二零一九年度末期業績公告

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，營業額約港幣11億1,060萬元，按年增加約9%。
- 除所得稅前溢利約港幣9,001萬元，按年減少約47%。
- 毛利率約14%，按年增加約3%。
- 每股盈利約0.82港仙，同比減少約1.14港仙。
- 於二零一九年十二月三十一日，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7億3,898萬元。
- 於二零一九年十二月三十一日，負債與權益比率(計算方式為銀行借款除以總權益)約10%，按年增加約1%。
- 董事會不建議就截至二零一九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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	4	1,110,598	1,020,892
銷售成本		<u>(955,942)</u>	<u>(911,992)</u>
毛利		154,656	108,900
其他收入	4	59,006	58,579
銷售費用		(20,519)	(14,057)
行政費用		(92,076)	(92,337)
出售一間附屬公司之收益		-	110,799
投資物業之公平值(虧損)/收益		(5,051)	3,535
融資成本		<u>(6,007)</u>	<u>(6,505)</u>
除所得稅前溢利		90,009	168,914
所得稅開支	5	<u>(45,909)</u>	<u>(57,499)</u>
年內溢利	6	<u>44,100</u>	<u>111,415</u>
應佔年內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		47,539	113,440
非控股權益		<u>(3,439)</u>	<u>(2,025)</u>
		<u>44,100</u>	<u>111,415</u>
每股盈利	8		
- 基本		<u>0.82 港仙</u>	<u>1.96 港仙</u>
- 攤薄		<u>0.82 港仙</u>	<u>1.96 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內溢利	44,100	111,415
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	29,893	(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	(61,823)	(141,787)
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
按公平值計入其他全面收益計量的 債務投資之公平值淨變動	-	7,421
年內全面收益總額	12,170	(86,759)
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	19,134	(77,969)
非控股權益	(6,964)	(8,790)
	12,170	(86,759)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		241,834	187,803
預付土地租賃付款		-	38,592
投資物業		93,939	101,528
應收貸款	10	684,689	245,700
其他金融資產	11	4,267	4,984
		<u>1,024,729</u>	<u>578,607</u>
流動資產			
持作出售物業		128,655	202,005
發展中物業		205,688	152,233
持作發展物業		260,661	281,386
存貨		4,036	15,970
貿易及其他應收款項	9	136,054	186,706
應收貸款	10	442,135	421,236
應收一名關連方款項		34,431	-
預付土地租賃付款		-	2,011
其他金融資產	11	544,816	840,612
可收回稅項		1,846	2,119
已抵押銀行存款		4,462	3,815
於其他金融機構存款		2,157	112,338
銀行結存及現金		732,356	791,265
		<u>2,497,297</u>	<u>3,011,696</u>
分類為持作出售之資產	12	<u>78,635</u>	-
		<u>2,575,932</u>	<u>3,011,696</u>

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	173,648	120,726
合約負債	14	134,637	207,096
租賃負債		3,528	–
應付稅項		25,877	38,843
銀行借貸		277,700	274,100
無抵押其他貸款		600	600
		<u>615,990</u>	<u>641,365</u>
分類為持作出售資產有關之負債	12	<u>20,049</u>	<u>–</u>
		<u>636,039</u>	<u>641,365</u>
流動資產淨值		<u>1,939,893</u>	<u>2,370,331</u>
總資產減流動負債		<u>2,964,622</u>	<u>2,948,938</u>
非流動負債			
租賃負債		7,353	–
遞延稅項負債		43,053	51,794
		<u>50,406</u>	<u>51,794</u>
資產淨值		<u>2,914,216</u>	<u>2,897,144</u>
權益			
本公司擁有人應佔之權益			
股本		2,185,876	2,185,876
儲備		594,963	575,829
		<u>2,780,839</u>	<u>2,761,705</u>
非控股權益		<u>133,377</u>	<u>135,439</u>
總權益		<u>2,914,216</u>	<u>2,897,144</u>

附註

截至二零一九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。本集團主要從事投資控股、融資租賃、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(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，故董事認為港幣為合適的呈列貨幣，因此綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列。

本初步年度業績公告中載有有關截至二零一九年及二零一八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條，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)條的規定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予公司註冊處，並將於適當時間遞交截至二零一九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)條提出意見。

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二零一九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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則之修訂	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

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號 - 「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號對租賃之會計處理作出重大更改，主要是承租人之會計處理方面。其取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」、香港（常設詮釋委員會）詮釋第15號「營運租賃 - 激勵措施」及香港（常設詮釋委員會）詮釋第27號「評價涉及租賃法律形式交易的實質」。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，此原則中少數例外情況為相關資產為低價值或被釐定為短期租賃的該等租賃。從出租人的角度來看，會計處理大致上與香港會計準則第17號一致。

有關會計政策變動的性質及影響以及所應用的過渡選項的詳情載列下文：

(i) 新的租賃定義

租賃定義的改變主要涉及控制權的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用而定義租約，該期限可由確定的使用量釐定。在客戶既有權主導使用已識別資產又有權從該用途獲得實質上所有經濟利益的情況下，控制權即賦予客戶。

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16號－「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(ii) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16號取消先前根據香港會計準則第17號中承租人須將租賃分類為營運租賃或融資租賃的要求。相反，本集團須在其作為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為營運租賃的租賃。

使用權資產

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- － 租賃負債的初步計量金額；
- － 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款，減去已收取的任何租賃優惠；
- － 任何初始直接成本；及
- － 承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生除外。

本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

本集團持作出租或資本增值用途的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並將按公平值列賬。持作自用的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第16號入賬並將按折舊成本列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議出租多項物業，其中經本集團判斷後，釐定其屬持作自用租賃土地及樓宇以外的獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

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16號－「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(ii) 承租人會計處理(續)

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未付之租賃付款的現值確認。租賃付款將以租賃隱含的利率(倘該利率可輕易釐定)貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。增量借款利率是承租人在類似期限、類似抵押條件、及在類似經濟環境下，就獲得與使用權資產類似價值的資產，借入所需資金而必須支付的利率。

下列於租賃開始日期未付的租期內就相關資產使用權支付的款項被視為租賃付款：

- － 固定付款(包括實質性固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- － 基於指數或利率的可變租賃付款；
- － 根據餘值擔保預期將支付的金額；
- － 倘合理地肯定行使購買權，該購買權的行使價；及
- － 反映承租人於行使終止租賃的選擇權時所需支付的終止租賃罰款。

租賃負債其後透過增加賬面值計量以反映租賃負債的利息及透過削減賬面值計量以反映已作出的租賃付款。

各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租賃期間在損益中扣除，以制定出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。

就短期租賃設有確認豁免。短期租賃指於開始日期租期為12個月或少於12個月的租賃。與短期租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。

於過往年度，來自營運租賃的應付租金按直線法在該租期自損益中扣除。

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16號-「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(iii) 出租人會計處理

本集團已向多名承租人出租其投資物業。由於香港財務報告準則第16號項下的會計處理與香港會計準則第17號項下的規定大致上相同，故採納香港財務報告準則第16號對本集團之財務報表並無重大影響。

(iv) 過渡影響及所採用的可行權宜方法

本集團已根據經修訂追溯法過渡至香港財務報告準則第16號，因此，就二零一八年呈報的資料並未獲重列。物業租賃的使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並按與於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付款項金額進行調整。

就所有該等使用權資產而言，本集團已採用於二零一九年一月一日之香港會計準則第36號「資產減值」以評估於該日是否出現任何評估。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為營運租賃的租賃確認租賃負債，並按餘下租賃付款的現值(按於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

以下對賬闡釋於二零一八年十二月三十一日末應用香港會計準則第17號披露的營運租賃承擔如何與於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認於首次應用香港財務報告準則第16號之日期之租賃負債進行對賬：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日的營運租賃承擔	8,685
減：截至二零一九年十二月三十一日或之前餘下租期的短期租賃	<u>(2,979)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債總額	5,706
減：未來利息開支總額	<u>(666)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u><u>5,040</u></u>
當中包括：	
- 即期租賃負債	1,428
- 非即期租賃負債	<u>3,612</u>
	<u><u>5,040</u></u>

於二零一九年一月一日，適用於租賃負債的承租人加權平均增量借款率為7.2%。

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16號-「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(iv) 過渡影響及所採用的可行權宜方法(續)

於採用香港財務報告準則第16號後，就中華人民共和國(「中國」)土地使用權的預付租賃付款現已重新分類及確認為使用權資產，並計入相應資產屬於的同一項目內，列作物業、廠房及設備。

若土地權益持作發展存貨，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬的同一項目內，列作持作發展物業。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響。就二零一八年呈列的資料不予重列。

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	香港財務報告 準則第16號 重新分類 港幣千元	香港財務報告 準則第16號 合約資本化 港幣千元	於二零一九年 一月一日 港幣千元
資產：				
物業、廠房及設備	187,803	41,090	5,040	233,933
預付土地租賃付款	40,603	(40,603)	-	-
貿易及其他應收款項	186,706	(487)	-	186,219
負債：				
租賃負債	-	-	(5,040)	(5,040)

按香港財務報告準則第16號允許，本集團已採用實際權宜方法以豁免屬租賃或包含租賃的現有安排的過往評估。因此，本集團僅將香港財務報告準則第16號租賃之新定義應用於初步採納日期或之後訂立的合約。此外，本集團選擇採用實際權宜方法不對短期租賃(即租期為12個月或以下)應用新會計模式。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂／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。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務定義 ¹
香港會計準則第1號及	重大定義 ¹
香港會計準則第8號之修訂	
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革 ¹
香港會計準則第39號及	
香港財務報告準則第7號之修訂	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
香港會計準則第28號之修訂	資產出售或注資 ²

¹ 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 該等修訂原訂於二零一八年一月一日或以後開始之期間生效。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) 融資租賃－提供融資租賃服務(包括安排售後回租交易)
- (2) 大宗商品貿易－煤炭、鋼材及有色金屬貿易
- (3) 物業發展－持有土地作物業發展項目用途
- (4) 物業投資－提供租賃服務及持有投資物業以待增值
- (5) 海上旅遊服務和酒店－提供海上旅遊服務和酒店

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：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	融資租賃 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>	<u>100,749</u>	
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>	
	融資租賃 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) 分類業績已計入之金額

存款及其他金融資產之 利息收入	2,711	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) 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>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,051)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,051)</u>
------------	----------	----------	----------	----------------	----------	----------	----------------

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	融資租賃 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>53,264</u>	<u>865,237</u>	<u>60,993</u>	<u>2,638</u>	<u>38,760</u>	<u>1,020,892</u>
業績						
分類業績(附註(a))	<u>44,136</u>	<u>4,339</u>	<u>20,477</u>	<u>2,293</u>	<u>(4,108)</u>	67,137
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						43,929
除所得稅前溢利						<u>168,914</u>

	融資租賃 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) 分類業績已計入之金額

存款及其他金融資產之 利息收入	2,952	320	2,365	-	1,304	38,897	45,838
折舊	(150)	(26)	(80)	-	(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>-</u>	<u>-</u>	<u>3,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,535</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售物業	131,928	60,993
融資租賃安排之諮詢服務收入	23,559	8,925
大宗商品貿易	870,153	865,237
海上旅遊服務和酒店	32,078	38,760
	<hr/>	<hr/>
來自與客戶合約之收益	1,057,718	973,915
租金收入	1,974	2,638
來自融資租賃安排的利息收入	50,906	44,339
	<hr/>	<hr/>
	1,110,598	1,020,892
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
- 存款及其他金融資產	52,752	45,838
- 一名關連方	1,151	-
- 一間附屬公司的一名非控股股東	-	196
計入損益的其他金融資產之公平值收益	858	4,005
政府補助	153	4,508
撥回其他應付款項	-	326
匯兌收益淨額	-	104
出售物業、廠房及設備之收益	684	-
撥回金融資產之減值虧損	46	-
其他	3,362	3,602
	<hr/>	<hr/>
	59,006	58,579
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 所得稅開支

香港利得稅乃就兩個年度內來自香港之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

根據中國企業所得稅(「**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%。即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。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	32,044	45,339
中國土地增值稅	11,576	4,719
	<u>43,620</u>	<u>50,058</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	421	-
	<u>44,041</u>	<u>50,058</u>
遞延稅項	<u>1,868</u>	<u>7,441</u>
所得稅開支	<u><u>45,909</u></u>	<u><u>57,499</u></u>

6. 年內溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	510	180
	<u>1,580</u>	<u>1,250</u>
預付土地租賃付款攤銷(附註)	–	5,471
物業、廠房及設備之折舊(附註)	19,639	14,747
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(8)	(12)
	<u>19,631</u>	<u>14,735</u>
根據香港會計準則第17號分類為營運租賃之 租賃物業之最低租賃付款(附註)	–	4,946
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	9,423	10,740
員工成本(包括董事酬金)	49,635	52,055
	<u>59,058</u>	<u>62,795</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(2,204)	(2,141)
	<u>56,854</u>	<u>60,654</u>
確認為開支之存貨成本	955,101	881,467
匯兌虧損／(收益)淨額	11,214	(104)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(684)	275
金融資產(減值撥回)／減值	(46)	55
撇銷物業、廠房及設備	–	303
因投資物業產生之直接經營開支	274	345
	<u>955,101</u>	<u>881,467</u>

附註：

本集團透過採用經修訂追溯法已首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以就先前根據香港會計準則第17號分類為營運租賃的有關租賃確認使用權資產。預付土地租賃付款的攤銷賬面值亦已於二零一九年一月一日識別為使用權資產及分類為物業、廠房及設備。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非過往以直線法確認租期內營運租賃產生的租賃開支之政策。根據該方法，比較資料並未重列。

7. 股息

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無建議派發任何截至二零一九年及二零一八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47,539,000元(二零一八年：港幣113,440,000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(二零一八年：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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據(附註a)	710	8,475
向供應商預付款項	84,746	111,353
其他預付款項及按金	16,673	43,747
其他應收款項(附註b)	33,925	23,131
	<u>136,054</u>	<u>186,706</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項主要來自海上旅遊服務和酒店，而海上旅遊服務和酒店客戶獲授予30日賒賬期(二零一八年：來自大宗商品貿易，貿易應收款項並無獲授予賒賬期，而應收票據獲授予自發行日期起計一年的賒賬期)。

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。逾期結餘由高級管理層定期檢視。

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。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
90天內	710	378
91至180天	-	8,097
	<u>710</u>	<u>8,475</u>

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，已就其他應收款項總額計提虧損撥備港幣176,000元(二零一八年：港幣177,000元)。

10. 應收貸款

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有二十份(二零一八年：十一份)售後回租協議，據此，客戶(「承租方」)將其設備及設施出售予本集團，並於協議生效之日起一至六年(二零一八年：一至三年)之租賃期內租回該等設備及設施。此外，於售後回租安排項下應收貸款本金額及應計利息結清後，將按介乎人民幣1元至人民幣5,000元(二零一八年：人民幣1元)的購買權把租賃資產的所有權轉讓予承租方。在訂立該等售後回租安排前後，承租方保留設備及設施的控制權，故就會計核算而言並不構成一項租賃。然而，有關安排已根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬為有抵押貸款。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動資產	442,135	421,236
非流動資產	684,689	245,700
	<u>1,126,824</u>	<u>666,936</u>

於二零一九年十二月三十一日，應收貸款之實際年利率介乎約4.90%至8.99%(二零一八年：5.22%至8.12%)。

售後回租安排項下應收貸款以租賃設備及設施(二零一八年：以土地及樓宇、租賃設備及設施)，而當中約港幣901,053,000元(二零一八年：港幣626,445,000元)是由承租方的控股股東或關連方提供擔保。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結算相關款項。

此外，若干售後回租安排項下應收貸款以客戶存款港幣80,784,000元(二零一八年：港幣14,820,000元)作抵押。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應收貸款的公平值與其賬面值相若。

於報告期末應收貸款之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
尚未逾期	1,119,054	666,936
已逾期惟未信貸減值 於三個月內	7,770	-
	<u>1,126,824</u>	<u>666,936</u>

於二零一九年十二月三十一日，已就應收貸款總額作出虧損撥備港幣74,000元(二零一八年：港幣121,000元)。

11. 其他金融資產

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		<u>4,267</u>	<u>4,984</u>
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		134,620	104,140
按公平值計入損益之金融資產			
– 於香港上市的股份		1,040	1,125
– 非上市投資	(a)	204,139	421,847
以攤銷成本入賬的金融資產			
– 年利率介乎4.0%至7.0%的附息非上市債務投資		–	74,100
– 年利率介乎3.5%至3.9%(二零一八年：2.9%至4.5%)的附息結構性銀行存款		<u>205,017</u>	<u>239,400</u>
		<u>544,816</u>	<u>840,612</u>

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. 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

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以批准出售誠通能源廣東有限公司（「誠通能源」）41%股權。有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日之通函。

誠通能源為本公司之非全資擁有附屬公司，主要從事大宗商品貿易可呈報分類下的煤炭貿易業務。於二零一九年十二月三十一日，誠通能源所佔預期於報告日期起計十二個月內出售的資產及負債已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。

該項交易之買家為中國誠通控股集團有限公司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。

	二零一九年 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
	<hr/>
	78,635
	<hr/> <hr/>
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
	<hr/>
	20,049
	<hr/> <hr/>

13. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付款項(附註(a))	14,153	13,030
其他應付款項及應計款項	40,560	52,516
已收按金(附註(b))	80,784	14,820
應計工程費用	38,151	40,360
	<u>173,648</u>	<u>120,726</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	11,306	10,105
超過一年但少於兩年	-	-
超過兩年但少於三年	2,847	2,925
	<u>14,153</u>	<u>13,030</u>

(b) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，已收按金主要來自售後租回安排作為保證金。存款將於償付售後租回安排下之應收款項及應計利息後退還予客戶。

14. 合約負債

本集團已確認下列收益相關合約負債：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有關物業銷售的合約負債	123,832	163,266
有關大宗商品貿易的合約負債	10,805	43,830
	<u>134,637</u>	<u>207,096</u>

15. 或然負債

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣207,145,000元(二零一八年：港幣211,918,000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。

- (b) 於二零一六年三月，本集團與中國誠通煤業投資有限公司(本公司最終控股公司的附屬公司)訂立擔保協議，期限為三年。上述由本集團所提供的擔保已於截至二零一九年十二月三十一日止年度解除。

根據擔保協議，本集團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元的辦公物業，並向廣西壯族自治區高級人民法院出具以人民幣53,540,000元(約港幣61,036,000元)為限的擔保函以提供擔保。本集團亦與本公司中間控股公司中國誠通香港有限公司(「誠通香港」)訂立反彌償契據，據此，誠通香港同意就本集團可能因上述由本集團所提供的擔保而產生的負債及虧損(如有)作出全面彌償保證。

本公司董事認為，因提供上述財務擔保可能引致的財務影響極少，故並未在此等財務報表中入賬。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未撥備： 購買物業、廠房及設備	<u>250</u>	<u>21,601</u>

管理層討論與分析

一. 業績及股息

本集團已確定擴展融資租賃業務規模和加快退出現有物業發展項目為未來發展策略。該策略已開始在本年度業績反映成效。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣11億1,060萬元(二零一八年：約港幣10億2,089萬元)，同比增加約9%。營業額增加主要原因包括：(i)物業發展的營業額較去年大幅上升約116%至約港幣1億3,193萬元(二零一八年：約港幣6,099萬元)；及(ii)融資租賃業務收入按年增加約40%至約港幣7,447萬元(二零一八年：約港幣5,326萬元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合除所得稅前溢利約港幣9,001萬元(二零一八年：約港幣1億6,891萬元)，按年減少約47%。於二零一八年年內，本集團完成轉讓翠島溫泉酒店權益，錄得非經常性收益約港幣1億1,080萬元。撇除上述非經常性收入後，本年度除所得稅前溢利按年增加約55%至約港幣9,001萬元(二零一八年：約港幣5,812萬元)，主要原因是物業發展業務的營業額及融資租賃業務收入較去年分別增加約116%及約40%，導致綜合毛利同比增加約42%至約港幣1億5,466萬元(二零一八年：約港幣1億890萬元)。但由於銷售費用按年增加約46%至約港幣2,052萬元(二零一八年：約港幣1,406萬元)；及投資物業之公平值由二零一八年十二月三十一日錄得收益約港幣354萬元轉為於二零一九年十二月三十一日錄得虧損約港幣505萬元，部份抵消綜合毛利較去年增加對溢利的正面影響。

本公司擁有人應佔年內溢利約港幣4,754萬元(二零一八年：約港幣1億1,344萬元)，同比減少約58%。

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派任何末期股息(二零一八年：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：融資租賃、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) 融資租賃

於回顧年內，本集團透過自有發展及收購項目，令本年度內新增融資租賃應收款大幅增加。於二零一九年十二月三十一日，融資租賃應收款約港幣11億2,682萬元，較於二零一八年十二月三十一日的應收款約港幣6億6,694萬元增加約69%，加上年內完成多項融資諮詢項目，令融資租賃業務的營業收入較去年增加約40%至約港幣7,447萬元(二零一八年：約港幣5,326萬元)，除稅前溢利約港幣6,677萬元(二零一八年：約港幣4,414萬元)，按年上升約51%。營業收入按年增加約港幣2,120萬元，主要受惠於年內錄得融資諮詢服務收入約港幣2,356萬元(二零一八年：約港幣893萬元)，同比增加約164%；及來自融資租賃安排的利息收入按年增加約港幣657萬元至約5,091萬元(二零一八年：約港幣4,434萬元)。

(2) 大宗商品貿易

於回顧年內，大宗商品貿易之營業額約港幣8億7,015萬元(二零一八年：約港幣8億6,524萬元)，與去年相若。分類除稅前溢利約港幣351萬元(二零一八年：約港幣434萬元)，同比減少約19%。本集團經營的大宗商品貿易項下之煤炭貿易及鋼材貿易業務詳情如下：

(i) 煤炭貿易

二零一九年國內煤炭產地供應增加，但需求方面受經濟轉趨下行影響，需求持續低迷，煤炭價格逐步受壓。於回顧年內，煤炭貿易銷售量約71萬噸(二零一八年：約86萬噸)，同比減少約17%。營業

額約港幣4億6,782萬元(二零一八年：約港幣6億1,472萬元)，按年減少約24%，加上銷售平均單價由去年每噸約人民幣600元減少約3%至年內的每噸約人民幣580元，令毛利按年減少約76%至約港幣143萬元(二零一八年：約港幣592萬元)。除稅前虧損約港幣267萬元，而去年除稅前溢利約港幣175萬元，轉盈為虧。本集團已與中國誠通國際貿易有限公司訂立合約出售誠通能源廣東有限公司的控股權，逐步退出境內煤炭貿易業務。

(ii) 鋼材貿易

二零一九年國內鋼鐵市場在房地產開發投資增長推動下，鋼鐵需求實現高增長，鋼材銷售量出現明顯上漲走勢。於回顧年內，鋼材貿易的銷售量約111,602噸(二零一八年：約60,745噸)，同比增加約84%，營業額約港幣4億233萬元(二零一八年：約港幣2億5,052萬元)，按年增加約61%。雖然鋼材銷售平均單價由去年平均每噸約人民幣3,404元下跌約7%至於年內的平均單價每噸約人民幣3,190元，但由於銷售量較去年上升，令毛利同比增加約193%至約港幣1,409萬元(二零一八年：約港幣481萬元)。銷售費用較去年增加約港幣573萬元至約港幣795萬元(二零一八年：約港幣222萬元)。除稅前溢利約港幣618萬元(二零一八年：約港幣259萬元)，按年增加約139%。

(3) 物業發展

於回顧年內，本集團的兩個物業發展項目分別位於中國山東省諸城市之誠通香榭里及中國江蘇省大豐市之「誠通國際城」。本集團物業發展的分類營業額約港幣1億3,193萬元(二零一八年：約港幣6,099萬元)，按年大幅增加約116%，分類除稅前溢利較去年增加約104%至約港幣4,182萬元(二零一八年：約港幣2,048萬元)。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。回顧年內，本集團加大誠通香榭里項目的建設和營銷，導致該項目銷售收入大幅上升。本年度該項目售出之住宅面積約20,329平方米(二零一八年：約8,928平方米)，按年增加約128%。項目住宅的每平方米平均銷售單價約人民幣5,866元，較去年的每平方米平均銷售單價約人民幣5,833元相若。主要由於售出之面積按年大幅增加，項目銷售收入約港幣1億3,193萬元(二零一八年：約港幣6,061萬元)，同比增加約118%。除稅前溢利約港幣4,438萬元(二零一八年：約港幣2,338萬元)，按年增加約90%。

於二零一九年十二月三十一日，誠通香榭里項目已建成及未售出之住宅面積約10,483平方米(於二零一八年十二月三十一日：約29,392平方米)及商業面積約1,410平方米(於二零一八年十二月三十一日：約1,410平方米)(不包括可出租面積約7,565平方米(於二零一八年十二月三十一日：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，預計整體項目將於二零二三年期全數竣工交房。

(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。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，本年度內該項目沒有錄得銷售收入(二零一八年：約港幣38萬元)，除稅前虧損約港幣256萬元(二零一八年：除稅前虧損約港幣291萬元)，虧損按年減少約12%。

於二零一九年十二月三十一日，誠通國際城項目已建成及未售出之住宅面積約10,930平方米(於二零一八年十二月三十一日：約10,930平方米)及商業面積約9,540平方米(於二零一八年十二月三十一日：約9,540平方米)。

土地資源開發

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。

本集團仍維持退出江蘇省大豐市土地發展的計劃。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，截至二零一九年十二月三十一日及本年度公告日期止，有關土地尚未被收回。本集團正積極推進大豐市項目的重組。

(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。於二零一九年十二月三十一日實際已經出租面積約6,680平方米(於二零一八年十二月三十一日：約6,680平方米)，與去年同日相若。由於本年度新簽租約的租金較原租約的租金下跌，令租金收入按年減少約25%至約港幣197萬元(二零一八年：約港幣264萬元)。除稅前溢利約港幣170萬元(二零一八年：約港幣229萬元)，按年減少約26%。

(5) 海上旅遊服務和酒店

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

(i) 海上旅遊業務

由於海南房地產受限購政策，及海南其他市縣、三亞新發展旅遊區對遊客的分流等原因的負面影響，全年三亞亞龍灣遊客數量大幅下降，令海上旅遊業務的營業額由去年約港幣3,630萬元減少約19%至約港幣2,932萬元。由於營業額減少，毛利從去年約港幣1,902萬元減少約31%至約港幣1,305萬元，導致除稅前虧損約港幣392萬元，而去年除稅前盈利約港幣227萬元。

(ii) 酒店業務

酒店客房自二零一九年八月已完成裝修及試營業，營業收入約港幣157萬元(二零一八年：約港幣156萬元)，與去年相若。除稅前虧損至約港幣904萬元(二零一八年：除稅前虧損約港幣686萬元)，虧損按年增加約32%，主要原因是遊客數量暫時未有提升，同時人工成本及折舊等大幅增加，導致虧損增加。

(iii) 旅行社業務

於回顧年內，旅行社業務的營業額約港幣119萬元(二零一八年：約港幣90萬元)，同比增加約32%，除稅前虧損約港幣8萬元，而去年除稅前盈利約港幣48萬元，轉盈為虧的主要原因是利息及其他收入按年減少約118萬元至約13萬元，抵消了營業額增加令毛利按年上升約28萬元至約44萬元及行政費用按年減少約34萬元至約63萬元對業績的正面影響。

綜合上述三項業務共為本集團帶來分類營業額約港幣3,208萬元(二零一八年：約港幣3,876萬元)，同比下降17%。分類除稅前虧損約港幣1,304萬元(二零一八年：除稅前虧損約港幣411萬元)，虧損按年增加約港幣893萬元。

其他收入

其他收入總金額約港幣5,901萬元(二零一八年：約港幣5,858萬元)，與去年相若，主要包括存款及其他金融資產之利息收入約港幣5,275萬元(二零一八年：約港幣4,584萬元)。

銷售及行政費用

於回顧年內，銷售費用約港幣2,052萬元(二零一八年：約港幣1,406萬元)，按年增加約46%，主要原因是大宗商品的鋼材貿易的營業額按年增加約61%，導致倉儲費及運雜費按年增加約港幣589萬元。行政費用約港幣9,208萬元，與去年相若(二零一八年：約港幣9,234萬元)。

融資成本

於回顧年內，融資成本主要為銀行借款利息。銀行借貸之利息約港幣1,009萬元(二零一八年：約港幣904萬元)，同比增加約12%，主要原因是於二零一九年十二月三十一日的銀行借款較於二零一八年十二月三十一日的銀行借款增加約港幣360萬元及實際借款利率按年增加所導致。扣除於回顧年內資本化融資成本約港幣452萬元(二零一八年：約港幣253萬元)，及加上租賃負債之利息約港幣44萬元(二零一八年：港幣0元)，融資淨成本約港幣601萬元(二零一八年：約港幣651萬元)，同比下降約8%。

三. 出售附屬公司及成立合營企業

於回顧年度，本集團曾進行以下重大出售附屬公司及成立合營公司：

- (1) 於二零一九年十月二十五日，本集團與關連方誠通國際貿易有限公司(「**誠通國際**」)訂立投資協議成立合營公司，雙方分別持有合營公司51%及49%股權。通過合營公司，本集團可利用誠通國際其股東的營運專長，並可受益於其國際採購及銷售網絡及已建立的客戶群，有利於本集團大宗商品貿易業務的持續發展至國外市場。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告。
- (2) 於二零一九年十一月十二日，本集團與關連方中國誠通國際貿易有限公司(「**中國誠通國際**」)訂立股權轉讓協議，據此，中國誠通國際以代價約為港幣2,738萬元有條件收購誠通能源廣東有限公司(「**誠通能源**」)41%股權，於股權轉讓完成後，本集團於誠通能源將僅保留10%權益，誠通能源將不再為本公司的附屬公司。本集團透過出售誠通能源，逐步退出境內煤炭貿易業務。有關進一步詳情，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。於本公告日期，股權轉讓仍在辦理相關中國註冊機關的登記手續，因此，股權轉讓尚未完成。

除上文所披露者外，於回顧年度，本集團並無任何其他附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。

四. 前景展望

年初新型冠狀病毒肺炎疫情爆發，本集團以保護員工身體健康為首要職責，採取了多種防疫措施積極應對。同時，延期復工及相關疫情防護也對本集團的業務產生一定的不利影響，本集團正在採取積極措施主動應對，力爭將疫情造成的影響降到最低。

在國際層面，當前全球經濟增長持續放緩，仍處於國際金融危機後的深度調整期，全球經濟呈現低增長、低通脹、低利率、高債務、高風險的「三低兩高」特徵。共建「一帶一路」等倡議為中國企業國際化經營提供了廣闊舞臺。從國內看，中國正處於轉變發展模式、優化經濟結構和轉換增長動力的攻關期，雖然近日新型冠狀病毒肺炎疫情給經濟發展造成一定的壓力，隨著防控措施的加強和企業的復工復產，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢應可持續。

展望未來，隨著中美達成第一階段貿易協定，一定程度上緩和了經貿關係，穩定國際經濟大環境，但全球經濟增長仍面臨地緣政治衝突、貿易摩擦升級等諸多不確定性。短期內，中國經濟仍面臨著下行的壓力，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，強大的國內市場需求為企業轉型發展和結構調整提供了巨大的發展空間。

本集團將密切關注複雜多變、機遇與挑戰並存的形勢，掌握市場機遇，開拓創新，為股東創造更大價值。

關於融資租賃，本集團將加大與控股股東及其他中央企業的業務協同，加快市場化專業團隊的引進力度，堅持「服務戰略，發揮協同，嚴控風險，做出特色」的經營方針，大力開拓中央企業和海外租賃等領域的業務，以嚴控風險為基礎，拓展業務規模，為客戶提供專業化的融資租賃綜合解決方案，與本公司控股股東發揮協同作用，建立品牌和行業影響力；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現有物業

發展項目，整合資源，一方面進一步加強諸城項目的建設及營銷，另一方面加快推進對大豐項目的重組；關於海上旅遊服務和酒店業務，將一方面加強現有業務的營銷力度；另一方面，利用海南建設自貿區(港)的戰略機遇，立足海南，進一步開拓新的旅遊資源。

目前，本集團的發展戰略、發展目標和實施路徑逐步清晰，未來將進一步聚焦資源快速做大融資租賃業務規模。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

本集團繼續維持良好的財務狀況。於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約港幣27億8,084萬元(於二零一八年十二月三十一日：約港幣27億6,171萬元)，較於二零一八年十二月三十一日的本公司擁有人應佔之權益增加約1%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總資產值約港幣36億66萬元，較於二零一八年十二月三十一日的總資產值增加約0.3%。本集團的流動資產總值約港幣25億7,593萬元，佔總資產值約72%，較於二零一八年十二月三十一日的流動資產總值減少約14%，主要原因是於回顧年內本集團使用部份現金及存款，增加非流動融資租賃業務的應收貸款約4億3,899萬元。本集團的非流動資產總值約港幣10億2,473萬元，佔總資產值約28%，較於二零一八年十二月三十一日的非流動資產總值增加約77%，主要原因是資租賃業務的應收貸款增加。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債總值約港幣6億8,645萬元，較去年同日的負債總值減少約1%。本集團的非流動負債總值約港幣5,041萬元，佔負債總值約7%，較去年同日的非流動負債總值減少約3%。本集團的流動負債總值約港幣6億3,604萬元，佔負債總值約93%，較去年同日的流動負債總值減少約1%。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4.0倍，較於二零一八年十二月三十一日的流動比率約4.7倍減少約0.7倍。反映本集團資產流動性維持良好。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款、於其他金融機構存款及銀行結存及現金)約港幣7億3,898萬元，分別佔總資產值及資產淨值約21%及約25%，較去年同日的現金及存款減少約港幣1億6,844萬元，主要原因是本集團使用現金及存款，增加非流動融資租賃業務的應收貸款。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借款約港幣2億7,770萬元，較二零一八年十二月三十一日的銀行借款約港幣2億7,410萬元增加約港幣360萬元。銀行借款中約港幣7,770萬元為一年期貸款，餘額港幣2億元為循環貸款，最後到期還款日在二零二零年，銀行借款實際年利率介乎約3.04%至約5.66%。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔及負債。

六. 重大投資

於二零一九年十二月三十一日，其他金融資產內的重大投資詳情如下：

投資概述	概約年利率	於二零一九年 十二月三十一日 的概約投資金額	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 (港幣千元)	估於二零一九年 十二月三十一日 本集團經審核 總資產的 概約百分比	二零一九年 年度 的公平值變動 (港幣千元)
宏華集團有限公司(股份代號：196) (附註1)	不適用	港幣 195,580,000元	134,620	3.7%	30,480 (附註2)
由中國的銀行管理的非上市 信託計劃及理財產品	5.0%-9.5%	人民幣 183,075,000元	204,139	5.7% (附註4)	942 (附註3)
中國的附息結構性銀行存款	3.5%-3.9%	人民幣 184,700,000元	205,017	5.7% (附註5)	-

附註1：宏華集團有限公司及其附屬公司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有限公司股份數目為254,000,000股，相當於宏華集團有限公司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有限公司任何股息收益。

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。

附註4：中國的銀行管理的非上市信託計劃及理財產品內共有4個產品，而每個產品價值佔於二零一九年十二月三十一日本集團經審核總資產的百分比不超過5%。

附註5：中國的附息結構性銀行存款內共有3個產品，而每個產品價值佔於二零一九年十二月三十一日本集團經審核總資產的百分比不超過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。

七. 負債與權益比率

於二零一九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10%，較於二零一八年十二月三十一日之負債權益比率約9%，增加約1%，反映本集團財政狀況穩健，負債仍然維持在低水平。

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。

九. 利率風險

於二零一九年十二月三十一日，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7,000萬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無需急於加息，浮息利率處於穩定低水平。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。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團位於中國境內業務之資產淨值約人民幣19億3,624萬元，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。由於本年度人民幣貶值，減少本集團外匯儲備約港幣5,830萬元，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。

十一. 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款中約港幣419萬元（於二零一八年十二月三十一日：約港幣126萬元）為授予按揭人之銀行融資的抵押。餘下約港幣27萬元的本集團之已抵押銀行存款（二零一八年十二月三十一日：約港幣256萬元）為保證存款。

十二. 資本承擔及或有負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔為購置物業、廠房及設備。有關採購由本集團內部資源撥資。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

除本公告內所披露者外，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。

人力資源及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共僱用291名僱員(於二零一八年十二月三十一日：267名)，其中12名(於二零一八年十二月三十一日：11名)受僱於香港，279名(於二零一八年十二月三十一日：256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5,906萬元。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，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。本集團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

截至二零一九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，彼等於截至二零一九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

截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告「董事及高級管理層履歷」一節。

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，於截至二零一九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：

於二零一八年十二月一日至二零一九年十月二十二日期間，張斌先生同時出任董事會代理主席／主席及董事總經理的職位，構成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不應由同一人士擔任。

張斌先生一直擔任本公司董事總經理，於二零一八年十二月一日前董事會主席袁紹理先生辭任後獲委任為董事會代理主席。張先生其後獲委任為董事會主席，自二零一九年六月二十六日起生效，並繼續出任本公司董事總經理。於二零一九年十月二十二日，張先生於楊田洲先生獲委任為執行董事後辭任董事總經理，楊田洲先生於同日取代張先生為本公司的新董事總經理。

董事會相信，於本公司物色到合適候選人擔任董事總經理職位之前，由張斌先生同時擔任代理主席／主席兼董事總經理職務作為有效地維持本集團的管理及業務發展的臨時措施符合本公司最佳利益。自二零一九年十月二十二日起，由於主席及董事總經理職務由不同人士擔任，故本公司經已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二零一九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。

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二零一九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。本公司截至二零一九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，二零二零年二月二十四日

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。