

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)

### 二零二一年度末期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，營業額約港幣11億7,268萬元，按年增加約26%。
- 除所得稅前溢利約港幣1億6,981萬元，按年增加約7%。
- 核心業務毛利率約23%，按年增加約3%。
- 每股盈利約1.78港仙，按年減少約0.31港仙。
- 於二零二一年十二月三十一日，由於本集團的租賃業務迅速增長，融資租賃應收款項及應收貸款總額較去年激增約183%至約港幣58億6,511萬元。
- 於二零二一年十二月三十一日，負債與權益比率(計算方式為計息貸款總額除以總權益)約1.41倍(於二零二零年十二月三十一日：0.12倍)。
- 董事會已議決建議派付末期股息每股普通股0.54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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營業額	3	1,172,679	931,688
收益成本		<u>(900,373)</u>	<u>(745,472)</u>
毛利及利息收入淨額		272,306	186,216
其他收入	4	29,088	70,038
銷售費用		(15,943)	(23,534)
行政費用		(107,622)	(105,532)
出售附屬公司之收益		-	50,229
投資物業之公平值虧損		(1,656)	(11,125)
融資成本	5	<u>(6,361)</u>	<u>(8,212)</u>
除所得稅前溢利		169,812	158,080
所得稅開支	6	<u>(64,120)</u>	<u>(37,119)</u>
年內溢利	7	<u><u>105,692</u></u>	<u><u>120,961</u></u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		104,222	121,372
非控股權益		<u>1,470</u>	<u>(411)</u>
		<u><u>105,692</u></u>	<u><u>120,961</u></u>
每股盈利	8		
- 基本及攤薄		<u><u>1.78 港仙</u></u>	<u><u>2.09 港仙</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利	105,692	120,961
<b>其他全面收益</b>		
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	7,031	(71,811)
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘	3,970	-
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	63,165	144,020
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	-	5,209
<b>年內全面收益總額</b>	<b>179,858</b>	<b>198,379</b>
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	178,388	198,801
非控股權益	1,470	(422)
	<b>179,858</b>	<b>198,379</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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>307,371</b>	344,673
投資物業		<b>99,255</b>	89,143
已付按金		<b>1,015</b>	700
融資租賃應收款項及應收貸款	11	<b>3,911,695</b>	1,438,325
其他金融資產		<b>11,658</b>	11,200
授予一名關連方貸款		<b>36,600</b>	–
		<b>4,367,594</b>	1,884,041
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		<b>130,438</b>	180,364
發展中物業		<b>143,793</b>	90,325
存貨		<b>23,332</b>	4,756
貿易及其他應收款項	10	<b>79,888</b>	101,775
融資租賃應收款項及應收貸款	11	<b>1,953,411</b>	634,378
授予一名關連方貸款		<b>12,200</b>	36,404
其他金融資產		<b>69,850</b>	107,736
可收回稅項		<b>2,628</b>	1,794
已抵押銀行存款		<b>4,413</b>	5,556
銀行結存及現金		<b>1,380,259</b>	859,618
		<b>3,800,212</b>	2,022,706

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	373,265	349,524
合約負債		136,724	124,420
租賃負債		3,098	3,729
應付稅項		35,622	31,318
銀行借貸		1,374,675	338,420
資產支持證券	13	1,267,068	–
無抵押其他貸款		600	600
來自一名關連方貸款		47,556	23,592
		<u>3,238,608</u>	<u>871,603</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>561,604</u>	<u>1,151,103</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,929,198</u>	<u>3,035,144</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		67,100	–
資產支持證券	13	1,665,539	–
租賃負債		–	3,311
遞延稅項負債		54,857	46,564
		<u>1,787,496</u>	<u>49,875</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>3,141,702</u></u>	<u><u>2,985,269</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔之權益</b>			
股本		2,214,624	2,185,876
儲備		919,979	793,764
		<u>3,134,603</u>	<u>2,979,640</u>
非控股權益		<u>7,099</u>	<u>5,629</u>
<b>總權益</b>		<u><u>3,141,702</u></u>	<u><u>2,985,269</u></u>

## 附註

截至二零二一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、物業發展及投資及海上旅遊服務和酒店。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。於二零二一年十二月三十一日，本公司之直接控股公司為World Gain Holdings Limited(於英屬維爾京群島註冊成立)，本公司董事認為本集團之最終控股公司為中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)(一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的公司)。

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二零二一年及二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時呈交截至二零二一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」）頒佈之下列新修訂（「新訂香港財務報告準則」），該等準則與本集團於二零二一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號之修訂	新冠肺炎疫情相關租金寬減
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第2階段

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。

## 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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團報告分類之呈列方式修訂如下，此乃由於本集團主要營運決策者認為現時的報告分類提供了更好的概述，以供彼等評估本集團經營表現及作出分配資源決策。因此，比較分類資料已因應本年度呈列方式而重列。

本集團有關物業發展及物業投資之業務於過往年度按兩個報告分類分開呈列，然而本集團主要營運決策者於本年度認為有關業務應按單一經營分類呈列。因此，該等業務已被歸納為單一報告分類，就分類報告而言以「物業發展及投資」呈報。

以下為本集團就財務報告而言重新呈列之報告分類：

- (1) 租賃 – 提供租賃服務（包括融資租賃、售後回租及經營租賃服務）
- (2) 大宗商品貿易 – 鋼材及化工產品貿易
- (3) 物業發展及投資 – 持有土地作物業發展項目用途、提供租賃服務及持有投資物業以待升值
- (4) 海上旅遊服務和酒店 – 提供海上旅遊、酒店及旅遊代理服務

## 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：

截至二零二一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 及投資 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>314,693</u>	<u>755,431</u>	<u>80,175</u>	<u>22,380</u>	<u>1,172,679</u>
業績					
分類業績(附註(a))	<u>197,270</u>	<u>3,623</u>	<u>21,181</u>	<u>(22,717)</u>	199,357
投資物業之公平值虧損(附註(b))					(1,656)
未分配融資成本					(4,738)
未分配企業開支					(42,364)
未分配企業收入					<u>19,213</u>
除所得稅前溢利					<u>169,812</u>

	租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	物業發展 及投資 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	6,364	1	381	24	5,793	12,563
折舊	(23,197)	(13)	(15)	(13,670)	(6,043)	(42,938)
利息支出(計入收益成本)	(58,103)	-	-	-	-	(58,103)
融資成本	-	(1,491)	-	(132)	(4,738)	(6,361)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(5)	-	(5)

(b) 定期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>(1,656)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,656)</u>
------------	----------	----------	----------------	----------	----------	----------------



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 及投資 (經重列) 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>90,701</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>25,769</u>	<u>(45,927)</u>	103,550
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 及投資 (經重列) 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) 定期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>(11,125)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,125)</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
出售物業	78,410	89,709
租賃安排之諮詢服務收入	86,648	41,736
大宗商品貿易	755,431	677,891
海上旅遊服務和酒店	22,380	16,826
	<hr/>	<hr/>
來自與客戶合約之收益	942,869	826,162
來自投資物業的租金收入	1,765	992
有關自有機械及設備之經營租賃項下租金收入	34,980	4,606
應收貸款之利息收入	189,989	99,928
融資租賃收入	3,076	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,172,679</b>	<b>931,688</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 4. 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
- 存款及其他金融資產	12,563	20,800
- 關連方	2,868	2,329
按公平值計入損益的其他金融資產之公平值收益	161	669
政府補助(附註)	503	1,252
匯兌收益淨額	9,927	39,463
出售投資物業之收益	360	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	3,351
其他	2,706	2,174
	<hr/>	<hr/>
	<b>29,088</b>	<b>70,038</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，政府補助其中港幣503,000元(二零二零年：港幣423,000元)為從內地當地政府取得以支持旅遊業務的政府補助。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度已履行當地政府制定之規定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，政府補助其中港幣486,000元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. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借貸之利息	23,916	10,210
資產支持證券之利息	41,720	—
來自關連方貸款之利息	1,113	1,098
租賃負債利息	255	435
	<u>67,004</u>	<u>11,743</u>
減：		
發展中物業之撥作資本化之金額	(2,540)	(3,531)
計入收益成本之金額		
– 銀行借貸之利息	(16,383)	—
– 資產支持證券之利息	(41,720)	—
	<u>6,361</u>	<u>8,212</u>

借貸成本已按年利率2.14%(二零二零年：3.0%)資本化。

## 6. 所得稅開支

於兩個年度中，香港利得稅已根據利得稅兩級製作出撥備，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。其他附屬公司於香港之應課稅溢利按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。在扣減若干可扣減項目後，土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度即期稅項：		
香港利得稅	393	126
中國企業所得稅	50,816	30,633
中國土地增值稅	5,919	5,930
	<u>57,128</u>	<u>36,689</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(10)	-
	<u>57,118</u>	<u>36,689</u>
遞延稅項	<u>7,002</u>	<u>430</u>
所得稅開支	<u><u>64,120</u></u>	<u><u>37,119</u></u>

## 7. 年內溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金		
- 審計服務	1,250	1,070
- 非審計服務	360	360
	<u>1,610</u>	<u>1,430</u>
物業、廠房及設備之折舊	42,948	23,614
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(10)</u>	<u>(9)</u>
	<u>42,938</u>	<u>23,605</u>
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	12,011	6,902
員工成本(包括董事酬金)	<u>58,048</u>	<u>60,093</u>
員工成本總計	70,059	66,995
減：發展中物業之撥作資本化之金額	<u>(1,821)</u>	<u>(1,622)</u>
	<u>68,238</u>	<u>65,373</u>
存貨銷售成本(計入收益成本)	815,061	725,344
匯兌收益淨額	(9,927)	(39,463)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	5	(3,351)
出售投資物業之收益	(360)	-
物業、廠房及設備之減值虧損	-	19,012
金融資產之減值虧損	11,831	824
因投資物業產生之直接經營開支	<u>264</u>	<u>119</u>

## 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104,222,000元(二零二零年：港幣121,372,000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5,857,209,000股(二零二零年：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. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
建議宣派股息： 建議宣派每股普通股0.54港仙(二零二零年：0.9港仙)之 末期股息	<u>32,209</u>	<u>52,279</u>
已付股息： 就截至二零二零年十二月三十一日止之財政年度 宣派每股普通股0.9港仙之末期股息	<u>52,173</u>	<u>-</u>

於報告日期後建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.54港仙，於報告日期後並無確認為負債。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。

於二零二一年八月，已向股東派付截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股普通股0.9港仙，並向股東提供以股代息之選擇。

所派發的末期股息明細如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
股息：		
現金	23,425	-
以股代息選擇	<u>28,748</u>	<u>-</u>
	<u>52,173</u>	<u>-</u>

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據(附註a)	30,062	37,165
向供應商預付款項	15,132	1,521
其他預付款項及按金	4,921	4,698
其他應收款項(附註b)	29,773	58,391
	<u>79,888</u>	<u>101,775</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>79,888</u>	<u>101,775</u>

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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27,422,000元(二零二零年：港幣34,277,000元)及來自經營租賃業務項下的出租自有機械設備港幣2,145,000元(二零二零年：港幣1,680,000元)。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

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。

於二零二一年十二月三十一日，已就貿易應收款項及應收票據總額計提虧損撥備港幣1,000元(二零二零年：港幣5,000元)。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
90天內	<u>30,062</u>	<u>37,165</u>

未被視為信貸減值之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
尚未逾期	30,041	36,893
逾期少於一個月	<u>21</u>	<u>272</u>
	<u>30,062</u>	<u>37,165</u>

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，已就其他應收款項總額計提虧損撥備港幣185,000元(二零二零年：港幣185,000元)。

## 11. 融資租賃應收款項及應收貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
融資租賃應收款項	141,214	-
應收貸款	5,723,892	2,072,703
	<u>5,865,106</u>	<u>2,072,703</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	1,953,411	634,378
非流動資產	3,911,695	1,438,325
	<u>5,865,106</u>	<u>2,072,703</u>

本集團從事融資租賃業務以及售後回租業務。

就融資租賃業務而言，待該等融資租賃安排項下之融資租賃應收款項本金及應計利息結算後，租賃資產之所有權將按購買期權價轉移至承租人。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
不超過一年	31,440	-
超過一年但不超過兩年	35,198	-
超過兩年但不超過三年	30,515	-
超過三年但不超過四年	29,516	-
超過四年但不超過五年	14,686	-
	<u>141,355</u>	<u>-</u>
減：虧損撥備	(141)	-
	<u>141,214</u>	<u>-</u>

該等售後回租安排產生應收貸款。根據該等安排，客戶(即承租人)向本集團出售其設備及設施，並回租有關設備及設施。此外，待售後回租安排項下之應收貸款本金及應計利息結算後，租賃資產之所有權將按購買期權價轉移至承租人。由於該等承租人於訂立售後回租安排之前及之後保留設備及設施之控制權，故有關安排就會計處理而言並不構成租賃。就此，售後回租安排入賬為有擔保貸款，並根據香港財務報告準則第9號金融工具確認。



於二零二一年十二月三十一日，融資租賃應收款項及應收貸款之實際年利率介乎約4.03%至8.77% (二零二零年：4.90%至8.77%)。

融資租賃應收款項及應收貸款以租賃設備及設施、承租人之關連方之土地、非上市股權以及承租人及承租人之關連方之應收賬款作為抵押品 (二零二零年：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4,464,212,000元 (二零二零年：港幣1,817,836,000元) 由承租人之關連方擔保。承租人有義務根據相關合約所載條款結算相關款項。

此外，若干融資租賃應收款項及應收貸款以已收客戶存款港幣226,588,000元 (二零二零年：港幣149,289,000元) 作抵押。

於報告期末融資租賃應收款項及應收貸款根據其各自到期日之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
尚未逾期	5,844,713	2,050,574
已逾期惟未信貸減值		
於一年內	5,033	22,129
一年以上但兩年以內	15,360	-
	<u>5,865,106</u>	<u>2,072,703</u>

於二零二一年十二月三十一日，就融資租賃應收款項及應收貸款總額計提虧損撥備港幣12,984,000元 (二零二零年：港幣931,000元)。

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	1,296	19,887
其他應付款項及應計款項	51,361	89,507
已收按金(附註(b))	242,548	149,289
應計工程費用	78,060	90,841
	<u>373,265</u>	<u>349,524</u>

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，應付票據由已抵押銀行存款港幣17,000元(二零二零年：港幣1,280,000元)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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	<u>1,296</u>	<u>19,887</u>

- (b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，已收按金港幣226,588,000元(二零二零年：港幣149,289,000元)的餘額包括融資租賃安排及售後回租安排(附註11)項下的已收客戶按金作為保證金。按金將於客戶償付合約下之融資租賃應收款項及應收貸款本金額及應計利息後退還予客戶。

## 13. 資產支持證券

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動負債	1,267,068	—
非流動負債	<u>1,665,539</u>	<u>—</u>
	<u>2,932,607</u>	<u>—</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於上海證券交易所公開推出兩項資產支持專項計劃。推出資產支持專項計劃之目的為證券化本集團之若干應收貸款及經營租賃業務項下之貿易應收款項，以及為擴展本集團之租賃業務提供資金。詳情如下：

於二零二一年五月二十一日，本集團公開推出一項名為「誠風啟航－國君資管－誠通租賃第一期資產支持專項計劃」之資產支持專項計劃。該計劃總發行規模為人民幣1,490,000,000元(相當於港幣1,788,000,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,420,000,000元(相當於港幣1,704,000,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其預期到期日由二零二二年三月二十六日至二零二五年三月二十六日不等，票息率介乎每年3.80%至4.30%。優先層級資產支持證券之本金及利息會於四年內分十五期按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣70,000,000元(相當於港幣84,000,000元)，無票息率及其預期到期日為二零二六年三月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二一年十一月二十四日，本集團公開推出第二項名為「中信証券－誠通租賃央企綠色資產支持專項計劃」之資產支持專項計劃。該計劃總發行規模為人民幣1,480,000,000元(相當於港幣1,776,000,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,410,000,000元(相當於港幣1,692,000,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其預期到期日由二零二二年七月二十六日至二零二六年一月二十六日不等，票息率介乎每年3.40%至3.70%。優先層級資產支持證券之本金及利息會於四年內分十六期按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣70,000,000元(相當於港幣84,000,000元)，無票息率及其預期到期日為二零二六年十月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產支持證券賬面值約為港幣2,932,607,000元(二零二零年：無)以本集團賬面總值約港幣2,632,215,000元(二零二零年：無)之應收貸款(附註11)及賬面值約港幣2,145,000元(二零二零年：無)之經營租賃業務項下之貿易應收款項(附註10)作抵押，而賬面值為港幣1,826,535,000元之優先層級資產支持證券則由本公司之最終控股公司誠通控股作擔保。

## 14. 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣224,455,000元(二零二零年：港幣212,924,000元)，擔保是因應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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

## 15. 資本承擔

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備： 購買物業、廠房及設備	<u>526</u>	<u>1,633</u>

## 管理層討論與分析

### 一. 業績及股息

儘管全年在新冠肺炎疫情陰霾籠罩下，疫情亦嚴重擾亂世界各地的正常經濟活動，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度仍取得穩定增長的業績。該等業績顯示我們的核心業務適應能力強，且我們有能力迅速適應充滿挑戰的經營環境，並繼續為我們於中華人民共和國（「中國」）及國際市場的客戶提供優質服務。

#### 整體業績

受惠於租賃業務的增長，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合營業額約為港幣11億7,268萬元，較上年度增加約26%。本集團的分類收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
租賃	<b>314,693</b>	146,270	115%
大宗商品貿易	<b>755,431</b>	677,891	11%
物業發展及投資	<b>80,175</b>	90,701	(12%)
海上旅遊服務和酒店	<b>22,380</b>	16,826	33%
總計	<b><u>1,172,679</u></b>	<b><u>931,688</u></b>	26%

本集團於二零二一年繼續拓展其租賃業務，租賃收入佔營業總額約27%。儘管目前新冠肺炎疫情對國際航運和運輸的影響持續存在，大宗商品貿易業務保持穩定。來自大宗商品貿易的收入增加約11%，佔營業總額約64%。來自其他分類業務的收入約佔營業總額9%。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現綜合除所得稅前溢利約港幣1億6,981萬元，較上年度的約港幣1億5,808萬元增加約7%。增加的主要原因為二零二一年的租賃收入增加約115%，令綜合毛利按年急增約港幣8,609萬元或46%至約港幣2億7,231萬元(二零二零年：約港幣1億8,622萬元)，然而，綜合毛利增加部分被以下各項所抵扣：(i)年內並無錄得出售附屬公司收益(二零二零年：約港幣5,023萬元)；(ii)匯兌收益淨額減少約港幣2,953萬元至約港幣993萬元，原因是於香港的人民幣(「人民幣」)資產規模縮減及人民幣匯率於二零二一年相對穩定(二零二零年：匯兌收益淨額約港幣3,946萬元)；(iii)其他收入項下存款及其他金融資產之利息收入減少約港幣824萬元；及(iv)錄得投資物業之公平值虧損約港幣166萬元(二零二零年：約港幣1,113萬元)。經撇除上述第(i)及(ii)項非經常性項目的影響後，本年度的綜合除所得稅前溢利較上年度增加約港幣9,150萬元或134%。

董事會已議決建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.54港仙予於二零二二年七月八日(星期五)名列本公司股東名冊的股東，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，方可作實。末期股息預期將於二零二二年七月二十九日(星期五)派付。

## 二. 業務回顧

### A. 分類表現

本集團經營四項分類業務並從中獲取收益，包括：租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店。分類收益及業績詳情分析如下：

#### (1) 租賃

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加
利息收入	<b>193,065</b>	99,928	93%
諮詢服務費用	<b>86,648</b>	41,735	108%
租金收入	<b>34,980</b>	4,607	659%
分類收益	<b>314,693</b>	146,270	115%
收益成本	<b>(81,437)</b>	(2,000)	3,971%
毛利	<b>233,256</b>	144,270	62%
毛利率	<b>74.12%</b>	98.63%	
分類業績	<b>197,270</b>	121,642	62%

本年度，本集團全資附屬公司誠通融資租賃有限公司(「誠通租賃」)按照國家政策及方向，加快擴大業務規模並發展新業務，尤其是培育綠色租賃業務，以及就清潔能源、光伏發電、新能源汽車、新基建(互聯網數據中心)完成了多個新租賃項目。此外，誠通租賃繼續與其他國有企業協同合作，並達成多項新租賃安排。本年度，誠通租賃完成37個融資租賃及售後回租項目以及24個諮詢服務項目，項目數量按年增加超過100%，從而導致利息收入及諮詢服務費用較上年度分別增加約93%及108%。由於二零二一年簽訂更多新經營租賃合約及錄得12個月(即全年)之經營業績(二零二零年：3個月)，經營租賃之租金收入亦較上年度急升逾6倍。

分類收益成本較上年度增加約港幣7,944萬元或40倍至約港幣8,144萬元。增加的主要原因是為應對其租賃業務迅速擴張及發展，本集團透過誠通租賃於二零二一年五月及十一月分別於上海證券交易所發行兩期資產支持證券(「資產支持證券」)，總發行規模為人民幣29億7,000萬元(相當於港幣35億6,400萬元)。更多詳情請參閱本公告內附註13。資產支持證券按照其風險、盈利及年期分為優先層級及次級層級。優先層級的票息率分別介乎每年3.4%至4.3%，預期到期還款日介乎二零二二年三月至二零二六年一月。與此同時，誠通租賃於本年度亦透過抵押其融資租賃應收款項及應收貸款(統稱「租賃應收款項」)以增加於中國的銀行借款。因此，租賃業務之直接融資成本大幅增加，於二零二一年達到約港幣5,810萬元(二零二零年：無)。其他收益成本部分主要包括保險費用及經營租賃資產之折舊。

本年度，行政費用(如與租賃業務相關之人力成本及差旅成本)因員工人數及業務活動的增加而上升。

因此，本年度租賃業務之分類業績增加約港幣7,563萬元或62%至約港幣1億9,727萬元(二零二零年：約港幣1億2,164萬元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣58億6,511萬元，較二零二零年十二月三十一日大幅增長約183%(約港幣20億7,270萬元)，佔於二零二一年十二月三十一日總資產約72%(於二零二零年十二月三十一日：約53%)。



本集團二零二一年十二月三十一日的租賃應收款項乃根據客戶的償還能力、最新償還記錄、相關租賃項目的盈利能力及賬面價值、針對客戶相關抵押及強制執行措施分為五類，第一類為最低風險，而第五類為最高風險。就各類別計提特定預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。

類別	二零二一年 十二月 三十一日之			二零二零年 十二月 三十一日之		
	租賃應收 款項總額	預期信貸 虧損撥備	租賃應收 款項淨額	租賃應收 款項總額	預期信貸 虧損撥備	租賃應收 款項淨額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
I. 正常	5,805,648	2,371	5,803,277	2,051,505	931	2,050,574
II. 關注	-	-	-	-	-	-
III. 次級	72,442	10,613	61,829	22,129	-	22,129
IV. 可疑	-	-	-	-	-	-
V. 損失	-	-	-	-	-	-
總計	<u>5,878,090</u>	<u>12,984</u>	<u>5,865,106</u>	<u>2,073,634</u>	<u>931</u>	<u>2,072,703</u>

本集團擁有60多名活躍租賃客戶，主要來自節能環保、新基建、高端裝備製造及公用事業等不同業務領域。客戶主要為國有企業，不履約風險相對較低。本集團已採納嚴格的風險管理政策，以監控租賃應收款項的整個業務週期，從而確保本集團就所有租賃應收款項的信貸風險承擔、管理及監控具穩健及審慎的標準。

## (2) 大宗商品貿易

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
國際	<b>755,431</b>	440,667	71%
境內	<b>-</b>	237,224	(100%)
分類收益	<b>755,431</b>	677,891	11%
收益成本	<b>(749,124)</b>	(670,559)	12%
毛利	<b>6,307</b>	7,331	(14%)
毛利率	<b>0.83%</b>	1.08%	
分類業績	<b>3,623</b>	2,066	75%

本年度，本集團僅透過其擁有51%權益之合營企業誠通世亞有限公司(「世亞」)進行大宗商品貿易業務。自二零二零年起，本集團按計劃逐步退出境內貿易，並聚焦鋼材、化工產品等其他商品之國際貿易，同時加強貿易風險管理嚴格挑選上游供應商和下游客戶。世亞於二零二一年並無進行任何境內貿易，而本年度的國際貿易收益大幅增加約71%至約港幣7億5,543萬元。分類收益總額較上年度增加約港幣7,754萬元或11%。

儘管國際運輸於二零二一年受到嚴重干擾，藉著股東的支持，世亞透過使用升級版企業資源規劃(ERP)系統以加強其貿易營運，從銀行獲得更多貿易融資額度，並挽留經驗豐富的人員以發展採購及銷售網路(尤其是於中東及東南亞地區)，從而拓展國際大宗商品貿易業務。因此，本年度鋼材產品及石油相關產品的交易額有所增長，而國際大宗商品貿易之營業額增加約港幣3億1,476萬元或71%至約港幣7億5,543萬元。國際大宗商品貿易的構成概述如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
鋼材	<b>520,901</b>	285,793	82%
化工產品	<b>225,278</b>	127,034	77%
煤炭／其他	<b>9,252</b>	27,840	(67%)
總計	<b><u>755,431</u></b>	<u>440,667</u>	71%

二零二一年之整體毛利率較上年度(包括國際及境內貿易)下降約0.25%，導致毛利輕微減少約港幣102萬元。整體分類業績受惠於精簡營運以及境內貿易運輸及倉庫成本下降，按年增加約港幣156萬元至約港幣362萬元(二零二零年：約港幣207萬元)。

### (3) 物業發展及投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
物業銷售	78,410	89,709	(13%)
租金收入	<u>1,765</u>	<u>992</u>	78%
分類收益	80,175	90,701	(12%)
收益成本	<u>(53,515)</u>	<u>(58,954)</u>	(9%)
毛利	26,660	31,748	(16%)
毛利率	33.25%	35.00%	
分類業績	<u>21,181</u>	<u>25,769</u>	(18%)

本集團於二零二一年的物業開發及投資收益分別來自(i)位於中國山東省諸城市之「誠通香榭里項目」之銷售及租金收入；及(ii)位於中國北京及海口市之辦公物業租金收入。受房地產市場負面情緒及持續的新冠肺炎疫情影響，分類收益按年減少約12%。分類業績按年減少約18%至約港幣2,118萬元。

#### (i) 物業發展

於二零二一年，由於若干房地產商流動資金危機引發一連串市場動盪，中國房地產物業市場疲弱。誠通香榭里項目的銷售收入約為港幣7,841萬元，較上年度約港幣8,971萬元減少約13%，而項目住宅面積的每平方米銷售平均單價下降約9%至約人民幣5,395元(二零二零年：約人民幣5,908元)。本年度分類毛利由上年度約港幣3,076萬元下降約19%至約港幣2,490萬元。

誠通香榭里項目由本集團全資持有，其位於縣級市，地址為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。於二零二一年十二月三十一日，項目已建成及未售出之住宅面積約25,171平方米(於二零二零年十二月三十一日：約36,214平方米)及商業面積約1,410平方米(於二零二零年十二月三十一日：約1,410平方米)。本集團當將繼續按計劃進行誠通香榭里項目建設及營銷，並預計整體項目將於二零二四年竣工。

(ii) 物業投資

本年度，本集團物業投資的租金收入乃來自誠通香榭里項目的商業物業的租賃及本集團若干辦公物業。於二零二一年十二月三十一日，誠通香榭里項目的可出租面積約為7,362平方米(於二零二零年十二月三十一日：約7,565平方米)。減幅是由於本年度出售一個面積為203平方米的商業單位(產生銷售收入約港幣36萬元)。受新冠肺炎疫情影響，於二零二一年十二月三十一日，該等物業的已經出租總面積約為3,331平方米，較於二零二零年十二月三十一日約5,122平方米減少約35%。

然而，誠通香榭里項目租金收入的減少被本集團辦公物業租金收入的增加所抵消。於本年度，本集團出租部分北京辦事處面積(約231平方米)及本集團位於中國海南省海口市的海南大廈(約1,339平方米)。北京辦事處的租賃部分相應地被重新分類至投資物業。

因此，二零二一年的租金收入按年增加約78%至約港幣177萬元(二零二零年：約港幣99萬元)。

於回顧年內，物業發展及投資業務的利息及其他收入按年減少約16%至約港幣103萬元(二零二零年：約港幣122萬元)，以及銷售及行政費用合共約港幣687萬元(二零二零年：約港幣700萬元)，按年減少約5%。分類業績約為港幣2,118萬元，較上年度約港幣2,577萬元減少約18%。

**(4) 海上旅遊服務和酒店**

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
海上旅遊服務	13,772	10,205	35%
酒店業務	6,599	5,140	28%
旅行社業務	2,009	1,481	36%
分類收益	22,380	16,826	33%
收益成本	(16,297)	(13,959)	17%
毛利	6,083	2,867	112%
毛利率			
– 海上旅遊服務	10%	(3%)	
– 酒店業務	56%	50%	
– 旅行社業務	47%	43%	
分類業績	(22,717)	(45,927)	(51%)

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務，業務主要包括(i)海上旅遊服務；(ii)酒店經營；及(iii)旅行社業務。二零二一年的表現如下列所示：

*(i) 海上旅遊服務*

經歷二零二零年新冠肺炎疫情及極端天氣狀況的影響後，隨着中國國內出行限制有所放鬆，二零二一年海上旅遊服務業務的上升勢頭略見回升。海南省旅客人數有節制地增加，海上旅遊服務營業額增加約35%，接近港幣1,377萬元(二零二零年：約港幣1,021萬元)。

海上旅遊服務業務於二零二一年錄得除稅前虧損約港幣1,441萬元(二零二零年：虧損約港幣3,759萬元)，按年減少虧損約港幣2,318萬元，乃以下各項的淨影響所致：(i)二零二一年來自營運的毛利增加約港幣174萬元；(ii)二零二一年並無於其他收入錄得出售物業、廠房及設備收益(二零二零年：約港幣335萬元)；(iii)經獨立專業評估師評估後，海上旅遊的蛟龍號潛水器設備毋須進一步減值撥備(二零二零年：約港幣1,901萬元)；及(iv)於二零二一年並無錄得復修及維護費用(二零二零年：約港幣320萬元)。

*(ii) 酒店業務*

酒店業務保持穩定業務增長，其銷售收入約為港幣660萬元(二零二零年：約港幣514萬元)，較上年度增加約28%，主要由於二零二一年海南省旅客增加所致。業務的直接行政及銷售費用總額增加約13%至港幣1,246萬元(二零二零年：約港幣1,099萬元)。除稅前虧損約為港幣845萬元，與二零二零年約港幣836萬元相比相若。

(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36%至約港幣201萬元(二零二零年：約港幣148萬元)。除稅前溢利約港幣14萬元(二零二零年：約港幣3萬元)，與上年度相比有所改善。

於二零二一年，合併分類業績錄得虧損約港幣2,272萬元(二零二零年：虧損約港幣4,593萬元)，較上年度減少約51%。

**B. 其他收入**

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	(減少)
利息收入	15,431	23,129	(33%)
匯兌收益淨額	9,927	39,463	(75%)
出售物業、廠房及 設備之收益	—	3,351	(100%)
其他	3,730	4,095	(9%)
總計	<u>29,088</u>	<u>70,038</u>	(58%)

於二零二一年，本集團的其他收入主要包括來自存款、其他金融資產及授予關連方貸款的利息收入約港幣1,543萬元(二零二零年：約港幣2,313萬元)，以及匯兌收益淨額約港幣993萬元(二零二零年：約港幣3,946萬元)。於二零二一年錄得的其他收入總額約為港幣2,909萬元，較上年度的約港幣7,004萬元減少約58%。

本年度的利息收入及匯兌收益淨額分別縮減約33%及75%，主要歸因於：(i)有息存款下降，此乃由於本集團積極使用內部資金拓展租賃業務，導致銀行存款金額下降；及(ii)在岸人民幣計值資產於本年度減少，以及於二零二一年人民幣兌港幣(「港幣」)匯率保持相對穩定，導致本集團錄得匯兌收益淨額減少。



### C. 銷售及行政費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／ (減少)
銷售費用	<u>15,943</u>	<u>23,534</u>	(32%)
行政費用	<u>107,622</u>	<u>105,532</u>	2%

於回顧年內，行政費用減少約32%至約港幣1,594萬元(二零二零年：約港幣2,353萬元)，主要因為於境內大宗商品的運輸及倉庫成本總額由二零二零年的港幣278萬元下降至二零二一年的港幣零元，以及用於海上旅遊服務業務若干設施的維護成本於二零二一年減少約港幣320萬元。

另一方面，行政費用按年輕微增加約港幣209萬元或2%至約港幣1億762萬元(二零二零年：約港幣1億553萬元)，主要原因是於二零二一年毋須就海上旅遊服務的絞龍號潛水器設備作進一步減值撥備(二零二零年：約港幣1,901萬元)。然而，有關撥備的節省被以下各項所抵銷：(i) 租賃業務之預期信貸虧損撥備增加約港幣1,101萬元；(ii) 誠通租賃因其業務擴展導致差旅及辦公開支增加約港幣500萬元；及(iii) 與租賃業務的擴展引致活動相關之法律及專業開支增加約港幣144萬元。

## D. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加／(減少)
利息開支總額	67,004	11,743	471%
減：轉撥至收益成本之 利息開支	(58,103)	-	不適用
減：資本化利息開支	<u>(2,540)</u>	<u>(3,531)</u>	(28%)
融資淨成本	<u>6,361</u>	<u>8,212</u>	(23%)

於二零二一年，融資成本主要包括資產支持證券之利息約港幣4,172萬元(二零二零年：港幣零元)、銀行借款之利息約港幣2,392萬元(二零二零年：約港幣1,021萬元)，關連公司之貸款利息支出約港幣111萬元(二零二零年：港幣110萬元)。融資總成本約港幣6,700萬元(二零二零年：約港幣1,174萬元)，按年大幅增長約471%。就誠通香榭里項目轉移融資成本約港幣5,810萬元至收益成本及資本化融資成本約港幣254萬元(二零二零年：約港幣353萬元)，於二零二一年融資淨成本約港幣636萬元(二零二零年：約港幣821萬元)，按年減少約23%。

## 三. 前景展望

回顧二零二一年，從國際看，新冠肺炎疫情在全球範圍內的反彈及持續肆虐，引發包括供應鏈危機、能源危機和通脹危機等一系列危機；全球經濟正逐步從底部恢復，但整體格局呈現復蘇不均衡、不同步的特點。從國內看，中國以有效的防疫機制和完整的產業鏈優勢引領全球經濟復蘇，繼續保持穩中向好的韌性；全年國內生產總值同比增長8.1%，兩年平均增長5.1%，增速居全球主要經濟體前列；但最近爆發的新冠肺炎變種病毒(Omicron)疫情對全球經濟造成打擊，使中國同時面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。

展望未來，面對新冠肺炎疫情在全球的持續肆虐、嚴峻多變的國內外環境以及世界經濟增長的不確定性，中國堅持統籌國內國際兩個大局，統籌疫情防控和經濟社會發展，持續推進全面深化改革，努力取得國內經濟「平穩開局、穩中向好、逐季回升」的健康發展態勢，加快構建「國內大循環、國內國際雙迴圈」的新發展格局，努力實現高水準對外開放、高品質發展。

本集團將密切關注複雜多變、機遇與挑戰並存的環境及形勢，緊緊圍繞我們租賃主業定位，深化改革，搶抓機遇，勇於創新，為股東創造更大價值。

關於租賃業務，本集團將根據新外部監管規定，主動應對行業政策、格局等新變化；堅持既定的經營目標、業務定位，著重深化在節能環保、交通物流、互聯網數據中心和新能源為核心的四大領域的業務開拓，在細分市場做出行業特色；以服務本集團的戰略為主線，將加大與其他中央企業合作力度；同時，穩步拓展跨境租賃業務，逐步打通境內外融資通道。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，本集團的總體策略是逐步退出該業務，將加快建設及銷售位於諸城市之誠通香榭里項目。關於海上旅遊服務和酒店，本集團一方面將加大行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。

本集團之控股股東中國誠通控股集團有限公司（「**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，本集團作為其唯一境外上市公司平台及誠通租賃作為本集團的附屬公司及誠通控股唯一從事租賃業務的附屬公司，將充分發揮誠通控股的資源優勢，進一步加強戰略引領，聚焦資源快速做大融資租賃主業，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。

#### 四. 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以及本集團繼續維持良好的財務狀況。於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約港幣31億3,460萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約港幣29億7,964萬元增加約5%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產及負債較上年度有顯著增長：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加
非流動資產	<b>4,367,594</b>	1,884,041	132%
流動資產	<b>3,800,212</b>	2,022,706	88%
總資產	<b>8,167,806</b>	3,906,747	109%
流動負債	<b>(3,238,608)</b>	(871,603)	272%
非流動負債	<b>(1,787,496)</b>	(49,875)	3,484%
總負債	<b>(5,026,104)</b>	(921,478)	445%
總資產淨值	<b>3,141,702</b>	2,985,269	5%

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣81億6,781萬元，其中約47%為流動部分，較於二零二零年十二月三十一日的總資產約港幣39億零675萬元急增約109%。此乃主要由於本集團租賃業務規模擴展而錄得流動及非流動資產項下的租賃應收款項增加所致。

同時，本集團因於二零二一年取得更多外部融資(包括於上海證券交易所發行資產支持證券及增加於中國的銀行借款)以支持租賃業務增長，總負債由二零二零年十二月三十一日的約港幣9億2,148萬元增加至二零二一年十二月三十一日的約港幣50億2,610萬元。總負債當中流動及非流動部分的比例分別約為64%及36%。

於二零二一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)約為1.17倍(二零二零年：約2.32倍)，顯示本集團的流動性仍然維持於健康水平。

於二零二一年十二月三十一日，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13億8,467萬元，主要包括以人民幣計值的資產支持證券所得款項的未使用餘額。其他現金及存款以港幣及美元(「美元」)計值。現金及存款分別佔總資產值及資產淨值約17%及44%，較於二零二零年十二月三十一日的約港幣8億6,517萬元增加約60%

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為港幣14億4,178萬元(二零二零年：約港幣3億3,842萬元)，較上年度增加逾四倍。本集團於中國境內的短期及中期銀行借款均有所增加，以為租賃業務的發展提供資金。於二零二一年十二月三十一日，約港幣9億8,146萬元或本集團銀行借款總額的68%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二二年至二零二六年。餘額約港幣4億6,032萬元為以港幣計值的銀行貸款，到期日為二零二二年三月及六月，銀行借款實際年利率介乎約1.99%至約4.90%。

## 五. 財務槓桿比率

	二零二一年	二零二零年
總債務／總權益	<b>1.41 倍</b>	0.12 倍
總債務／總資產	<b>0.54 倍</b>	0.09 倍
總債務／EBITDA	<b>20 倍</b>	2 倍
利息覆蓋	<b>28 倍</b>	20 倍

由於本集團專注發展及擴展租賃業務，本年度本集團的槓桿比率大幅上升。於二零二一年十二月三十一日，負債與權益比率(其計算方式為計息貸款總額除以總權益)及負債與資產比率(其計算方式為計息貸款總額除以總資產)分別約為1.41倍及0.54倍。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(EBIT)除以融資成本)約為28倍，較於二零二零年十二月三十一日錄得的約20倍按年增長約40%。儘管槓桿比率上升，該等比率反映本集團仍有強大償還借款及支付融資成本能力。

## 六. 重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無超過總資產值5%的重大投資。

展望未來，本集團將繼續專注以租賃業務作為業務發展的主要方向，並將謹慎投資其他金融資產，將股東價值最大化。

## 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借款以港幣及美元計值合共約港幣14億4,178萬元，並以浮息為基礎，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣9億8,146萬元，以港幣計值的銀行借款約港幣4億6,032萬元，兩者以浮息為基礎。浮息利率相對穩定，香港的香港銀行同業拆息（「**香港銀行同業拆息**」）及中國貸款市場報價利率（「**貸款報價利率**」）於二零二一年全年窄幅波動。

本集團大部分租賃應收款項採用浮息利率列賬，該利率乃參考現行貸款報價利率得出，並有效對沖中國銀行借款所產生的利率風險。

儘管如此，本集團將會繼續密切監控有關利率波動產生的風險及對基於浮息利率的債務工具所引起的利率風險採取適當的對沖策略。



## 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣27億4,075萬元，遵照香港會計準則，該等人民幣計值資產淨值將按報告期末之適用匯率換算為港幣。本集團於年內的外匯儲備因而增加約港幣6,317萬元。本集團現時並無就該等外匯風險採取任何對沖措施。然而，本集團將會密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

## 十. 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣441萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約港幣556萬元減少約21%。已抵押銀行存款主要包括就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資所作出的保證金約港幣428萬元(於二零二零年十二月三十一日：約港幣417萬元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣39億763萬元(於二零二零年十二月三十一日：約港幣1億9,999萬元)的租賃應收款項及賬面值約港幣215萬元(於二零二零年十二月三十一日：無)的經營租賃業務項下的貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣29億3,261萬元(於二零二零年十二月三十一日：無)及港幣9億8,146萬元(於二零二零年十二月三十一日：約港幣1億7,842萬元)的資產支持證券及銀行借款的抵押品。

## 十一. 或有負債及資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括購置物業、廠房及設備，將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14及15。

## 十二. 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。

## 十三. 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

於二零二一年十二月三十一日，本集團共僱用278名僱員(於二零二零年十二月三十一日：288名)，其中11名(於二零二零年十二月三十一日：12名)受僱於香港，267名(於二零二零年十二月三十一日：276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7,006萬元。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、個別董事之表現及於本公司最終控股公司誠通控股集團成員公司之角色及職務(如有)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

截至二零二一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，彼等於截至二零二一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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，除下文所披露者外，本公司已遵守上市規則附錄14所載當時的現行企業管治守則(「**企業管治守則**」)的所有守則條文。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事何佳教授由於須處理其他事務，未能出席本公司於二零二一年六月二十五日召開的股東週年大會。

## 審核委員會

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)成員包括三名獨立非執行董事，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二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息，本公司將於二零二二年七月八日(星期五)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何本公司股份過戶登記。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二零二二年七月七日(星期四)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二零二一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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/chengtong](http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong)。本公司截至二零二一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，二零二二年三月四日

於本公告日期，執行董事為張斌先生及楊田洲先生；獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生和何佳教授。