

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)

### 二零二二年度末期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，營業額約港幣12億7,739萬元，按年增加約9%，其中租賃業務收益增加約32%。
- 整體毛利率約為20%，按年減少約3%，主要由於收益成本內之利息費用增加。
- 除稅前溢利約港幣1億2,223萬元，按年減少約28%。
- 每股盈利約1.28港仙，按年減少約0.50港仙。
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團合併總資產約港幣100億1,000萬元，較去年增加約23%，主要由於租賃業務及其資產持續增長。
- 董事會已議決建議派付末期股息每股普通股0.39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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額	3	1,277,390	1,172,679
收益成本		<u>(1,025,044)</u>	<u>(900,373)</u>
毛利及利息收入淨額		252,346	272,306
其他收入及收益淨額	5	24,829	29,088
銷售費用		(12,528)	(15,943)
行政費用		(120,617)	(107,622)
投資物業之公平值虧損		(6,238)	(1,656)
融資成本	6	<u>(15,561)</u>	<u>(6,361)</u>
除稅前溢利		122,231	169,812
所得稅開支	7	<u>(44,943)</u>	<u>(64,120)</u>
年內溢利	8	<u>77,288</u>	<u>105,692</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		76,066	104,222
非控股權益		<u>1,222</u>	<u>1,470</u>
		<u>77,288</u>	<u>105,692</u>
每股盈利			
- 基本及攤薄	9	<u>1.28 港仙</u>	<u>1.78 港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內溢利	77,288	105,692
其他全面(開支)／收益		
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	(11,526)	7,031
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘	-	3,970
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	(240,005)	63,165
年內全面(開支)／收益總額	<u>(174,243)</u>	<u>179,858</u>
應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(175,465)	178,388
非控股權益	<u>1,222</u>	<u>1,470</u>
	<u>(174,243)</u>	<u>179,858</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>702,054</b>	307,371
投資物業		<b>85,096</b>	99,255
已付按金		-	1,015
融資租賃應收款項及應收貸款	12	<b>4,989,666</b>	3,911,695
其他金融資產		<b>8,477</b>	11,658
授予關連方貸款		-	36,600
遞延稅項資產		<b>3,958</b>	-
		<b>5,789,251</b>	4,367,594
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		<b>63,927</b>	130,438
發展中物業		<b>182,767</b>	143,793
存貨		<b>6,861</b>	23,332
貿易及其他應收款項	11	<b>108,326</b>	79,888
融資租賃應收款項及應收貸款	12	<b>3,227,908</b>	1,953,411
授予關連方貸款		<b>33,900</b>	12,200
其他金融資產		<b>60,706</b>	69,850
可收回稅項		<b>1,528</b>	2,628
已抵押銀行存款		<b>61,709</b>	4,413
銀行結存及現金		<b>472,852</b>	1,380,259
		<b>4,220,484</b>	3,800,212

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	642,761	373,265
合約負債		139,246	136,724
租賃負債		3,874	3,098
應付稅項		25,699	35,622
銀行借貸		1,969,931	1,374,675
資產支持證券	14	1,472,916	1,267,068
無抵押其他貸款		600	600
來自關連方貸款		101,700	47,556
		<u>4,356,727</u>	<u>3,238,608</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(136,243)</u>	<u>561,604</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,653,008</u>	<u>4,929,198</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		4,399	—
銀行借貸		1,197,074	67,100
資產支持證券	14	1,229,353	1,665,539
來自關連方貸款		237,300	—
遞延稅項負債		49,632	54,857
		<u>2,717,758</u>	<u>1,787,496</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,935,250</u>	<u>3,141,702</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		712,305	919,979
本公司擁有人應佔之權益		2,926,929	3,134,603
非控股權益		8,321	7,099
<b>總權益</b>		<u>2,935,250</u>	<u>3,141,702</u>

## 附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 1 一般資料及編制基準

中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)乃於香港註冊成立之公眾有限公司。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。於二零二二年十二月三十一日，本公司之直接控股公司為中國誠通香港有限公司(於香港註冊成立)，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。

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。

本初步年度業績公告所載有關截至二零二二年及二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時呈交截至二零二二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提請使用者注意的任何事項；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。

#### 持續經營基準

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產約港幣136,243,000元。

鑒於有關情況，本公司董事認為，經考慮本集團的過往經營表現及下列各項，本集團已並將有充足資金使其能夠持續經營：

- (i) 於該等綜合財務報表獲批准刊發日期，本集團有未動用融資總額約港幣5,495,461,000元，於二零二三年十二月三十一日後到期；及
- (ii) 本集團的流動負債包含無須於未來十二個月內償還但須按要求還款的銀行借款約港幣219,217,000元。倘並無進行有關重新分配，本集團將有流動資產淨值約港幣82,974,000元。

本公司董事認為，經考慮上文，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自二零二二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

## 2 香港財務報告準則修訂之應用

### 於本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂

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」）頒佈之下列香港財務報告準則之修訂，其於二零二二年一月一日開始年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之Covid-19 - 相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 - 作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 - 履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期 年度改進

於本年度應用之香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 3 收入

本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款：

分類	截至二零二二年十二月三十一日止年度				總計 港幣千元
	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	
商品或服務類型					
銷售：					
- 物業	-	-	84,262	-	84,262
- 鋼鐵及化工產品	-	761,745	-	-	761,745
租賃安排之諮詢服務收入	54,763	-	-	-	54,763
海上旅遊、酒店及旅行社服務	-	-	-	14,017	14,017
來自與客戶合約之收益	54,763	761,745	84,262	14,017	914,787
來自投資物業的租金收入	-	-	2,788	-	2,788
有關自有機械及設備之經營租賃項下					
租金收入	32,022	-	-	-	32,022
應收貸款之利息收入	316,756	-	-	-	316,756
融資租賃收入	11,037	-	-	-	11,037
<b>總計</b>	<b>414,578</b>	<b>761,745</b>	<b>87,050</b>	<b>14,017</b>	<b>1,277,390</b>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有客戶合約收益均於某一時間點確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分類	截至二零二一年十二月三十一日止年度				總計 港幣千元
	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	
<b>商品或服務類型</b>					
銷售：					
- 物業	-	-	78,410	-	78,410
- 鋼鐵及化工產品	-	755,431	-	-	755,431
租賃安排之諮詢服務收入	86,648	-	-	-	86,648
海上旅遊、酒店及旅行社服務	-	-	-	22,380	22,380
來自與客戶合約之收益	86,648	755,431	78,410	22,380	942,869
來自投資物業的租金收入	-	-	1,765	-	1,765
有關自有機械及設備之經營租賃項下					
租金收入	34,980	-	-	-	34,980
應收貸款之利息收入	189,989	-	-	-	189,989
融資租賃收入	3,076	-	-	-	3,076
<b>總計</b>	<b>314,693</b>	<b>755,431</b>	<b>80,175</b>	<b>22,380</b>	<b>1,172,679</b>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，所有客戶合約收益均於某一時間點確認。

#### 4 分類資料

向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))所呈報以供分配資源及評估表現的資料側重於所交付或提供的商品或服務類型。

以下為本集團根據香港財務報告準則第8號之報告分類：

- (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、酒店及旅遊社服務

## 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：

### 截至二零二二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
綜合損益表呈列之收益	<u>414,578</u>	<u>761,745</u>	<u>87,050</u>	<u>14,017</u>	<u>1,277,390</u>
業績					
分類業績(附註(a))	<u>176,315</u>	<u>3,253</u>	<u>24,060</u>	<u>(25,356)</u>	178,272
投資物業之公平值虧損(附註(b))					(6,238)
未分配融資成本					(13,484)
未分配企業開支					(41,689)
未分配企業收入					<u>5,370</u>
除稅前溢利					<u>122,231</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	11,220	5	551	57	1,847	13,680
折舊	(22,311)	(15)	(22)	(12,727)	(4,916)	(39,991)
利息支出(計入收益成本)	(155,771)	-	-	-	-	(155,771)
融資成本	(100)	(1,952)	-	(25)	(13,484)	(15,561)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(342)	-	(342)

#### (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>(6,238)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,238)</u>
------------	----------	----------	----------------	----------	----------	----------------

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	
綜合損益表呈列之收益	<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>
------------	----------	----------	----------------	----------	----------	----------------

## 5 其他收入及收益淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
– 存款及其他金融資產	13,680	12,563
– 關連方	3,022	2,868
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	63	–
按公平值計入損益的其他金融資產之公平值收益	–	161
政府補助(附註)	989	503
匯兌收益淨額	–	9,927
出售投資物業之收益	1,786	360
其他	5,289	2,706
	<u>24,829</u>	<u>29,088</u>

### 附註：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，於政府補貼中，港幣192,000元(二零二一年：零)為香港特別行政區政府推出的防疫抗疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)獲得的政府補貼，以支持本集團僱員的工資。根據保就業計劃，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團須承諾將該等補貼用於薪金開支，且不會將僱員人數減至保就業計劃所載規定的以下水平。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，政府補助港幣797,000元(二零二一年：港幣503,000元)為從內地當地政府取得以支持旅遊業務的政府補助。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度已履行當地政府制定之規定。

## 6 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行借貸之利息	75,423	23,916
資產支持證券之利息	89,715	41,720
來自關連方貸款之利息	7,766	1,113
租賃負債利息	224	255
	<hr/>	<hr/>
	173,128	67,004
減：		
發展中物業之撥作資本化之金額	(1,796)	(2,540)
計入收益成本之金額		
– 銀行借貸之利息	(61,226)	(16,383)
– 資產支持證券之利息	(89,715)	(41,720)
– 來自關連方貸款之利息	(4,830)	–
	<hr/>	<hr/>
	15,561	6,361
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

借貸成本已按年利率2.40% (二零二一年：2.14%)資本化。

## 7 所得稅開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	283	393
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	47,358	50,816
中國土地增值稅	2,641	5,919
	<hr/>	<hr/>
	50,282	57,128
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(10)	(10)
中國企業所得稅	(56)	–
	<hr/>	<hr/>
	50,216	57,118
遞延稅項	(5,273)	7,002
	<hr/>	<hr/>
	44,943	64,120
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8 年內溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
核數師酬金		
– 審計服務	1,180	1,250
– 非審計服務	900	360
	<u>2,080</u>	<u>1,610</u>
物業、廠房及設備之折舊	39,996	42,948
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(5)	(10)
	<u>39,991</u>	<u>42,938</u>
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	14,359	12,011
員工成本(包括董事酬金)	69,165	58,048
	<u>83,524</u>	<u>70,059</u>
員工成本總計	83,524	70,059
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1,833)	(1,821)
	<u>81,691</u>	<u>68,238</u>
存貨銷售成本(計入收益成本)	824,479	815,061
匯兌虧損／(收益)淨額	7,584	(9,927)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	342	5
確認／(撥回)金融資產減值虧損淨額		
(計入行政費用)：		
– 貿易及其他應收款項	19	(4)
– 融資租賃應收款項及應收貸款	4,586	11,835
	<u>4,605</u>	<u>11,831</u>
因投資物業產生之直接經營開支	–	264
有關短期租賃之開支	–	1,255
	<u>–</u>	<u>1,255</u>

## 9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於以下數據計算：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年度溢利	<u>76,066</u>	<u>104,222</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股

### 股份數目

用於計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<u>5,952,885</u>	<u>5,857,209</u>
----------------------	------------------	------------------

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無存在具攤薄潛力之已發行普通股，故並無呈列兩個年度之每股攤薄盈利。

## 10 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
建議宣派股息：		
建議宣派每股普通股0.39港仙(二零二一年：0.54港仙) 之末期股息	<u>23,262</u>	<u>32,209</u>
已付股息：		
就截至二零二一年十二月三十一日止之財政年度 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>52,173</u>

於報告日期後建議宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.39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。

於二零二二年七月，已向股東派付截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股普通股0.54港仙(二零二零年：0.9港仙)。

所派發的末期股息明細如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
股息：		
現金	32,209	23,425
以股代息選擇	—	28,748
	<u>32,209</u>	<u>52,173</u>

## 11 貿易及其他應收款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	21,643	30,063
減：信貸虧損撥備	(19)	(1)
	<u>21,624</u>	<u>30,062</u>
向供應商預付款項	—	15,132
其他預付款項及按金	3,458	4,921
其他應收款項	15,449	10,111
其他可收回稅項	64,337	19,662
應收一家關連公司款項	3,458	—
	<u>108,326</u>	<u>79,888</u>

於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30天	2,616	29,447
31至90天	18,991	615
超過90天	17	—
	<u>21,624</u>	<u>30,062</u>

## 12 融資租賃應收款項及應收貸款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
融資租賃應收款項	90,492	141,355
應收貸款	<u>8,143,585</u>	<u>5,736,735</u>
	8,234,077	5,878,090
減：信貸虧損撥備	<u>(16,503)</u>	<u>(12,984)</u>
	<u><u>8,217,574</u></u>	<u><u>5,865,106</u></u>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,227,908	1,953,411
非流動資產	<u>4,989,666</u>	<u>3,911,695</u>
	<u><u>8,217,574</u></u>	<u><u>5,865,106</u></u>

本集團亦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。

所訂立融資租賃的期限一般介乎2至5年。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	二零二二年		二零二一年	
	最低 租賃付款 港幣千元	最低 租賃付款 之現值 港幣千元	最低 租賃付款 港幣千元	最低 租賃付款 之現值 港幣千元
融資租賃應收款項包括：				
一年內	47,682	44,159	33,084	31,440
於第二年	36,599	34,927	45,381	35,198
於第三年	11,665	11,406	33,777	30,515
於第四年	-	-	31,120	29,516
於第五年	-	-	14,896	14,686
	<u>95,946</u>	<u>90,492</u>	<u>158,258</u>	<u>141,355</u>
租賃投資總額	95,946	不適用	158,258	不適用
減：未賺取融資收入	(5,454)	不適用	(16,903)	不適用
應收最低租賃付款的現值	<u>90,492</u>	<u>90,492</u>	<u>141,355</u>	141,355
減：信貸虧損撥備		(11)		(141)
		<u>90,481</u>		<u>141,214</u>
分析為：				
即期資產		44,148		31,299
非即期資產		<u>46,333</u>		<u>109,915</u>
		<u>90,481</u>		<u>141,214</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。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收定息貸款	1,913,516	994,641
應收浮息貸款	<u>6,230,069</u>	<u>4,742,094</u>
	<b>8,143,585</b>	5,736,735
減：信貸虧損撥備	<u>(16,492)</u>	<u>(12,843)</u>
	<b><u>8,127,093</u></b>	<b><u>5,723,892</u></b>
分析為：		
即期資產	3,183,760	1,922,112
非即期資產	<u>4,943,333</u>	<u>3,801,780</u>
	<b><u>8,127,093</u></b>	<b><u>5,723,892</u></b>

本集團之應收定息貸款面對之公平值利率風險及其合約到期日如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收定息貸款(總賬面值)		
不超過一年	819,782	364,683
超過一年但不超過兩年	675,730	332,361
超過兩年但不超過五年	412,897	201,037
超過五年	<u>5,107</u>	<u>96,560</u>
	<b><u>1,913,516</u></b>	<b><u>994,641</u></b>

本集團之應收浮息貸款面對之現金流利率風險及其合約到期日如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)		
不超過一年	2,380,470	1,570,272
超過一年但不超過兩年	1,870,803	1,288,104
超過兩年但不超過五年	1,276,973	908,984
超過五年	701,823	974,734
	<u>6,230,069</u>	<u>4,742,094</u>

### 13 貿易及其他應付款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註)	192,778	1,296
其他應付款項及應計款項	77,612	51,361
已收按金	292,043	242,548
應計工程費用	64,712	78,060
應付直接控股公司款項	800	—
應付最終控股公司款項	14,482	—
應付同系附屬公司款項	334	—
	<u>642,761</u>	<u>373,265</u>

附註：

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30天	192,374	980
31至90天	403	315
超過90天	1	1
	<u>192,778</u>	<u>1,296</u>

## 14. 資產支持證券

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動負債	1,472,916	1,267,068
非流動負債	1,229,353	1,665,539
	<u>2,702,269</u>	<u>2,932,607</u>

截至二零二二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一項資產支持專項計劃(二零二一年：兩項資產支持專項計劃)。推出资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，本集團公開發行一項名為「誠風啟航－國君資管－誠通租賃第一期資產支持專項計劃」之資產支持專項債券。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交易，其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。於二零二二年及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，本集團公開發行第二項名為「中信証券－誠通租賃央企綠色資產支持專項計劃」之資產支持專項債券。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交易，其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。於二零二二年及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。

於二零二二年九月二十日，本集團公開發行第三項名為「中信證券－誠通租賃央企綠色資產支持專項計劃」之資產支持專項債券。該計劃總發行規模為人民幣1,405,000,000元(相當於港幣1,573,600,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,340,000,000元(相當於港幣1,500,800,000元)並於上海證券交易所上市及交易，其到期日由二零二三年八月二十六日至二零二六年八月二十六日不等，票息率介乎每年2.88%至3.09%。優先層級資產支持證券之本金及利息會於三年內分十二期按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣65,000,000元(相當於港幣72,800,000元)，無票息率及其到期日為二零二七年二月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二二年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二二年十二月三十一日資產支持證券之實際年利率介乎2.92%至3.76%(二零二一年：3.37%至3.69%)。

## 15 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣245,852,000元(二零二一年：港幣224,455,000元)，擔保是因應銀行向誠通香榭里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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約但未撥備： 購買物業、廠房及設備	<u>244</u>	<u>526</u>

## 管理層討論與分析

### 一. 業績及股息

本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。具體而言，本集團自二零一九年起一直專注於在中華人民共和國（「中國」）發展及擴展租賃業務。於二零二二年，本集團繼續加大力度推進該租賃業務，並連續實現增長，於二零一九年至二零二二年間，租賃收益的複合年增長率約為77%。

儘管二零二二年受新冠肺炎疫情衝擊、地緣政治動亂、通脹高企、美元利率上升等因素的影響持續，中國經濟面臨前所未有的挑戰，然而租賃收益增長令人鼓舞且富象徵性。在許多挑戰下，其他分類業務於二零二二年的合併業績相對較為平穩。

#### 集團業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年度」）合併收入約為港幣12億7,739萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一年度」）增加約9%。分類收入分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
租賃	414,578	314,693	32%
大宗商品貿易	761,745	755,431	1%
物業發展及投資	87,050	80,175	9%
海上旅遊服務和酒店	14,017	22,380	(37%)
	<u>1,277,390</u>	<u>1,172,679</u>	9%

作為本集團的主要分類業務，租賃業務規模於二零二二年度進一步擴大及向前邁進，帶動租賃收益增加，佔總收益約32% (二零二一年度：約27%)，較去年增加約32%。來自大宗商品貿易的收益於二零二二年度上半年下跌，但於下半年因國際貿易活動的全球復甦而回升，使來自大宗商品貿易的年度收益較二零二一年度增加約1%，佔總收益約60% (二零二一年度：約64%)。其他分類業務則佔總收入約8% (二零二一年度：約9%)。於二零二二年度，中國物業市場疲弱；而由於中國的多項新冠肺炎預防措施及旅遊限制對旅遊業的影響，海上旅遊服務和酒店業務表現仍然停滯不前。

本集團於二零二二年度錄得合併毛利約港幣2億5,235萬元，較二零二一年度約港幣2億7,231萬元減少約港幣1,996萬元。於二零二二年度，本集團錄得除稅前合併溢利約港幣1億2,223萬元，較二零二一年度約港幣1億6,981萬元減少約港幣4,758萬元或28%，主要由於以下淨影響所致：

- (i) 合併毛利減少，主要由於隨著租賃業務規模擴大，銀行貸款及資產支持證券(「**資產支持證券**」)的利息開支增加導致收益成本增加；
- (ii) 行政費用增加約港幣1,300萬元，主要由於擴充租賃業務令專業團隊的員工成本增加及於二零二二年度人民幣(「**人民幣**」)兌港幣(「**港幣**」)匯率貶值導致匯兌虧損；
- (iii) 由於香港加息，銀行及其他借貸的融資成本增加約港幣920萬元；
- (iv) 於二零二二年度，其他收入及收益減少約港幣426萬元；
- (v) 於二零二二年度節省銷售費用約港幣342萬元；及
- (vi) 投資物業公平值虧損增加約港幣458萬元，乃由於中國物業估值整體減少所致。

董事會已議決建議派付於二零二二年度的末期股息每股普通股0.39港仙予於二零二三年七月七日(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。末期股息預期將於二零二三年七月二十一日(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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
利息收入	<b>327,793</b>	193,065	70%
諮詢服務費用	<b>54,763</b>	86,648	(37%)
租金收入	<b>32,022</b>	34,980	(8%)
分類收益	<b>414,578</b>	314,693	32%
收益成本	<b>(200,565)</b>	(81,437)	146%
毛利	<b>214,013</b>	233,256	(8%)
毛利率	<b>51.62%</b>	74.12%	
分類業績	<b>176,315</b>	197,270	(11%)

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」)繼續擴大租賃業務規模。於二零二二年十二月三十一日，其融資租賃應收款項及應收貸款(統稱「租賃應收款項」)約為港幣82億1,757萬元，較去年增加約40%。誠通租賃於年內簽署41個新租賃項目約為港幣53億4,000萬元。就行業細分而言，大部分資金的應用為：(i)約32%於傳統製造業；(ii)約23%於基建項目；(iii)約20%於物流及倉儲行業；及(iv)約18%與節能及環保相關行業有關。

年內，誠通租賃與其他國有企業繼續尋求協同合作，並與國有企業簽訂大多數本年的新增租賃安排。此外，誠通租賃持續支持綠色租賃業務，於二零二二年九月通過最高水平(G-AAA)的綠色企業認證評估，成為綠色企業。

### 租賃收益

於二零二二年度，租賃分類的利息收入約為港幣3億2,779萬元，按年增加約70%。來自不同行業的利息收入如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加
節能及環保	101,908	64,656	58%
物流及倉儲	73,716	15,016	391%
基建	60,452	46,088	31%
製造業	35,848	20,938	71%
清潔能源	32,589	31,023	5%
互聯網數據中心	6,085	4,786	27%
其他	17,195	10,558	63%
總計	<u>327,793</u>	<u>193,065</u>	70%

就諮詢服務而言，誠通租賃於二零二二年度獲得17個新諮詢服務項目，諮詢服務費用收入較二零二一年度下降約37%至二零二二年度的約港幣5,476萬元。下降的主要原因為於二零二二年度取得的若干新租賃項目乃與現有客戶訂立，因此並無委聘誠通租賃提供更多顧問服務。於二零二二年度，經營租賃安排的租金收入大致平穩，有關變動主要由於人民幣兌港幣匯率的波動。

## 租賃收益成本

分類銷售成本主要包括銀行及其他借貸利息開支、擔保費及折舊費用。於二零二二年度，分類收入成本較二零二一年度增加約港幣1億1,913萬元或146%至約港幣2億57萬元，主要由於整體融資規模隨著租賃業務擴張而增加。下表載列租賃分類的收益成本明細：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
利息開支	155,771	58,103	168%
擔保費	19,664	-	不適用
租賃資產折舊	20,645	21,357	(3%)
其他	4,485	1,977	127%
總計	<u>200,565</u>	<u>81,437</u>	146%

本集團主要透過銀行借貸及發行資產支持證券為其租賃業務提供資金。整體而言，中國的借貸利率於二零二二年度呈下降趨勢。本集團於二零二一年五月、二零二一年十一月及二零二二年九月發行三項資產支持證券計劃，加權平均年利率分別為3.97%、3.6%及2.95%，而二零二二年度及二零二一年度銀行借貸的實際年利率(按利息開支總額除以銀行貸款的平均未償還結餘計算)分別為4.90%及3.61%。

擔保費乃支付予本公司的最終控股公司中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)，倘相關資產支持證券計劃及誠通租賃的資金不足以支付相關資產支持證券計劃中若干優先層級批次的本金額及其他應付款項，誠通控股將承擔責任支付差額。擔保費乃根據有擔保資產支持證券批次的未償還結餘按年利率0.8%釐定。

年內租賃資產的折舊費用並無重大波動。

## 費用

於二零二二年度，租賃分類的經營開支增加約港幣1,012萬元，主要由於擴充租賃業務導致專業團隊的員工成本增加。

## 分類業績

本年度租賃業務之分類業績減少約港幣2,096萬元或11%至約港幣1億7,632萬元(二零二一年度：約港幣1億9,727萬元)。

## 租賃應收款項

於二零二二年十二月三十一日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣82億1,757萬元(於二零二一年十二月三十一日約港幣58億6,511萬元)大幅增長約40%，佔總資產約82%(於二零二一年十二月三十一日：約72%)。

本集團二零二二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、相關租賃資產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	二零二二年十二月三十一日			二零二一年十二月三十一日		
	租賃應收款項總額 港幣千元	預期信貸虧損撥備 港幣千元	租賃應收款項淨額 港幣千元	租賃應收款項總額 港幣千元	預期信貸虧損撥備 港幣千元	租賃應收款項淨額 港幣千元
I. 正常	8,163,655	2,829	8,160,826	5,805,648	2,372	5,803,276
I. 關注	-	-	-	-	-	-
III. 次級	70,422	13,674	56,748	72,442	10,612	61,830
IV. 可疑	-	-	-	-	-	-
V. 損失	-	-	-	-	-	-
總計	<u>8,234,077</u>	<u>16,503</u>	<u>8,217,574</u>	<u>5,878,090</u>	<u>12,984</u>	<u>5,865,106</u>

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、管理及監控具穩健及審慎的標準。本集團的大多數客戶為國有企業，不履約的風險相對較低。

## (2) 大宗商品貿易

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
分類收益	761,745	755,431	1%
收益成本	<u>(752,844)</u>	<u>(749,124)</u>	0.5%
毛利	8,901	6,307	41%
毛利率	1.17%	0.83%	
分類業績	<u>3,253</u>	<u>3,623</u>	(10%)

本年度，本集團繼續透過其擁有51%權益之合營企業誠通世亞有限公司進行大宗商品貿易業務，並聚焦鋼材及化工產品之國際貿易，同時加強貿易風險管理嚴格挑選上游供應商和下游客戶。於二零二二年度上半年，該業務受到新冠肺炎疫情的負面影響，但隨著新冠肺炎疫情於二零二二年度下半年逐漸受控，國際貿易重拾動力，二零二二年度分類收益與去年幾乎持平，整體毛利率略有改善。行政費用增加約港幣161萬元及融資成本增加約港幣46萬元。整體分類業績按年輕微減少約港幣37萬元至約港幣325萬元(二零二一年度：約港幣362萬元)。

### (3) 物業發展及投資

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加
物業銷售	<b>84,262</b>	78,410	7%
租金收入	<b>2,788</b>	1,765	58%
分類收益	<b>87,050</b>	80,175	9%
收益成本	<b>(57,970)</b>	(53,515)	8%
毛利	<b>29,080</b>	26,660	9%
毛利率	<b>33.41%</b>	33.25%	
分類業績	<b>24,060</b>	21,181	14%

本集團透過物業銷售及租金收入自該分類產生收益。物業銷售的收入全部來自誠通香榭里項目，而租金收入則來自出租誠通香榭里項目的商業物業及本集團若干辦公物業。

誠通香榭里項目位於中國山東省諸城市，由本集團全資擁有。該項目的總地盤面積約為146,006平方米，共分三期開發，所有建築工程已於二零二二年八月完成。

於二零二二年度，中國物業市場疲弱。物業銷售輕微增加約7%至約港幣8,426萬元。二零二二年度及二零二一年度的每平方米平均售價平穩，分別為人民幣5,416元及人民幣5,395元。於二零二二年十二月三十一日，誠通香榭里項目已建成及未售出之住宅面積約12,421平方米(於二零二一年十二月三十一日：約25,171平方米)及商業面積約926平方米(於二零二一年十二月三十一日：約1,410平方米)。第三期三標段另有約54,295平方米之住宅單位，正在進行竣工備案，並於二零二二年十二月三十一日記賬為發展中物業。本集團將於二零二三年積極出售餘下住宅單位。

於二零二二年度，租金收入約港幣37萬元(二零二一年度：約港幣28萬元)及約港幣242萬元(二零二一年度：港幣126萬元)乃分別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的租賃。

二零二二年度的分類毛利率保持穩定，與去年相若。於回顧年內，誠通香榭里項目售出部分商業物業，並確認收入港幣179萬元(二零二一年度：港幣36萬元)。為促進項目銷售，年內產生銷售費用約港幣316萬元(二零二一年度：約港幣217萬元)。二零二二年度的行政費用並無重大變動，二零二二年度的整體分類溢利約為港幣2,406萬元，較二零二一年度增加約14%。

#### (4) 海上旅遊服務和酒店

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
海上旅遊服務	9,300	13,772	(32%)
酒店業務	4,047	6,599	(39%)
旅行社業務	670	2,009	(67%)
分類收益	14,017	22,380	(37%)
收益成本	(13,665)	(16,297)	(16%)
毛利	352	6,083	(94%)
毛利率			
– 海上旅遊服務	(15%)	10%	
– 酒店業務	33%	56%	
– 旅行社業務	62%	47%	
分類業績	(25,356)	(22,717)	12%

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。由於新冠肺炎疫情的陰霾於二零二二年持續，中國實施國內旅遊限制及嚴格檢疫政策，遊客減少活動，令該分類業務的營運非常困難。因此，該業務分類的收入較去年下降約37%。隨著業務活動減少，分類銷售費用總額因此減少至約港幣884萬元(二零二一年度：港幣1,350萬元)，而二零二二年度的分類行政費用總額增加約港幣1,804萬元(二零二一年度：港幣1,620萬元)，主要由於本集團若干船舶的非常規保養工程所致。

二零二二年度的合併分類業績錄得虧損港幣2,536萬元，較去年增加12%(二零二一年度：虧損港幣2,272萬元)。

## B. 其他收入及收益淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／(減少)
利息收入	16,702	15,431	8%
匯兌收益淨額	-	9,927	(100%)
出售投資物業之收益	1,786	360	396%
政府補助	989	503	97%
其他	5,352	2,867	87%
	<u>24,829</u>	<u>29,088</u>	(15%)

於二零二二年度，本集團的其他收入及收益主要包括來自銀行存款、其他金融資產及授予關連方貸款的利息收入約港幣1,670萬元(二零二一年度：約港幣1,543萬元)。於本年度，本集團就購買營運租賃資產取得增值稅抵免約港幣302萬元。

由於人民幣兌港幣的匯率由二零二二年初的1.22貶值約7%至二零二二年底的1.13，故年內並無呈報匯兌收益。於回顧年內，香港在岸人民幣計值資產並無重大變動。

於二零二二年度錄得的其他收入及收益總額因此約為港幣2,483萬元，較去年減少約15%。

### C. 銷售及行政費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／(減少)
銷售費用	<u>12,528</u>	<u>15,943</u>	(21%)
行政費用	<u>120,617</u>	<u>107,622</u>	12%

於回顧年內，銷售費用減少約21%至約港幣1,253萬元(二零二一年度：約港幣1,594萬元)，其中推銷誠通香榭里項目的代理佣金費用增加約港幣106萬元，但部份被(i)銷售人員的差旅費用約港幣77萬元、(ii)本集團海上旅遊設施和酒店營運的維護成本約港幣157萬元及(iii)本集團酒店營運的消耗品約港幣58萬元的減幅所抵銷。

行政費用按年增加約港幣1,300萬元或12%至約港幣1億2,062萬元(二零二一年度：約港幣1億762萬元)，主要原因是員工成本增加約港幣1,518萬元及確認匯兌虧損約港幣758萬元。有關增加部分被辦公室費用(包括差旅、交通、通訊及燃料開支)約港幣394萬元及年內預期信貸虧損費用約港幣723萬元的減幅所抵銷。

#### D. 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／(減少)
利息開支總額	173,128	67,004	158%
減：			
計入利息開支金額	(155,771)	(58,103)	168%
發展中物業資本化 金額	(1,796)	(2,540)	(29%)
	<u>15,561</u>	<u>6,361</u>	145%

二零二二年度的利息開支總額約為港幣1億7,313萬元(二零二一年度：約港幣6,700萬元)，按年大幅增加約158%。該增加主要原因是租賃業務規模擴大，而租賃業務主要依賴外部融資。

利息開支總額主要包括資產支持證券之利息約港幣8,972萬元(二零二一年度：港幣4,172萬元)、銀行借貸之利息約港幣7,542萬元(二零二一年度：約港幣2,392萬元)，關連公司之貸款利息約港幣777萬元(二零二一年度：港幣111萬元)。扣減計入收益成本的金額約港幣1億5,577萬元(二零二一年度：約港幣5,810萬元)及資本化有關發展中物業的金額約港幣180萬元(二零二一年度：約港幣254萬元)後，本年度融資淨成本約為港幣1,556萬元(二零二一年度：約港幣636萬元)，其中約港幣1,240萬元(二零二一年度：約港幣500萬元)為香港銀行貸款之利息開支，按年增加約148%，主要由於年內香港借貸利率上升所致。

### 三. 前景展望

回顧二零二二年，新冠肺炎疫情持續多點散發、烏克蘭危機、通脹高企及美聯儲加息等影響超出預期，經濟發展環境的複雜性、嚴峻性及不確定性明顯上升。與此同時，中國政府高效統籌疫情防控和經濟社會發展取得積極成效，穩住了宏觀經濟大盤，並實現經濟總量持續擴大，發展品質穩步提高。步入二零二三年，隨著美聯儲加息步入尾聲、防疫常態化管控、穩地產及擴內需政策密集出台，內地經濟開始逐步全面回暖，預計將帶來新的發展機遇。

受行業監管變化、經濟週期下行、行業競爭加劇等因素影響，二零二二年融資租賃行業主體數量和融資租賃業務餘額均有所下降，行業發展步入了轉型優化的關鍵時期，綠色轉型、數位經濟和設備升級持續增長，為行業轉型增添動力。未來，隨著國內產業升級，宏觀經濟復蘇及內迴圈政策的逐步發力，加上融資租賃企業自身的業務轉型、監管政策的調節適應，預計融資租賃行業將保持健康發展，更好助力「十四五」期間的經濟發展。

面對複雜多變的市場形勢，機遇與挑戰並存。本集團將堅定戰略方向，繼續聚集融資租賃作為主責主業，持續優化資產結構，踔厲奮發整合資源，全面開創高品質發展新局面。

關於融資租賃，誠通租賃將繼續深化與其他中央企業合作力度，深耕節能環保、交通物流、互聯網數據中心和新能源等業務領域，並在細分市場做出行業特色；進一步拓寬融資管道，探索開展獨立評級打造自我造血功能，為業務投放儲備低成本資金；加強風險防控，構建和完善全面風險管理體系。關於大宗商品貿易，本集團將認真研究市場情況，確定下一步發展。關於物業投資，目前誠通香榭里項目的所有建築工程均已完工，下一步將加快誠通香榭里項目三期三標段的物業單位銷售，回收資金用於融資租賃主業。關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團一方面將持續優化專案運營管理模式，加快培植市場銷售內部動力，同時，積極探索推進後續的資產重組。

本集團作為控股股東誠通控股旗下唯一海外上市公司平台，同時，本集團旗下誠通租賃作為其唯一控股融資租賃公司，將充分發揮本集團之控股股東的資源優勢，聚焦資源快速擴展融資租賃主業，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**

於二零二二年十二月三十一日，本集團繼續維持穩定及良好的財務狀況，本公司擁有人應佔之權益約港幣29億2,693萬元，較於二零二一年十二月三十一日錄得約港幣31億3,460萬元減少約7%，主要原因是年內人民幣貶值。

於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產及負債較上年度有顯著增長：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	增加／ (減少)
非流動資產	5,789,251	4,367,594	33%
流動資產	4,220,484	3,800,212	11%
總資產	10,009,735	8,167,806	23%
流動負債	(4,356,727)	(3,238,608)	35%
非流動負債	(2,717,758)	(1,787,496)	52%
總負債	(7,074,485)	(5,026,104)	41%
總資產淨值	<u>2,935,250</u>	<u>3,141,702</u>	(7%)

於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣100億1,000萬元，其中約42%為流動資產，較於二零二一年十二月三十一日的總資產約港幣81億7,000萬元增加約23%。租賃應收款項為資產的最大組成部分，佔總資產約82%。此乃主要由於本集團租賃業務規模迅速擴展，導致流動及非流動資產項下錄得的融資租賃應收款項及應收貸款持續增加。

另一方面，本集團總負債由二零二一年十二月三十一日的約港幣50億2,610萬元增加至二零二二年十二月三十一日的約港幣70億7,449萬元。本集團透過發行資產支持證券及於中國的銀行借款取得外部融資以支持租賃業務增長。總負債當中流動及非流動部分的比例分別約為62%及38%。

於二零二二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0.97倍(二零二一年：約1.17倍)，乃主要由於銀行借款約港幣2億1,922萬元(二零二一年：約港幣3億3,289萬元)(無須自該日起計十二個月內償還)根據按要求還款被分類至流動負債。然而，本集團擁有充足的備用信貸融資額度，並將制定相關政策及程序，以積極監察流動資金變動狀況。

於二零二二年十二月三十一日，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5億3,456萬元(二零二一年：約港幣13億8,467萬元)，主要以人民幣計值。其他現金及存款以港幣及美元(「美元」)計值。現金及存款佔總資產約5%(二零二一年：約17%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為港幣31億6,701萬元(二零二一年：約港幣14億4,178萬元)，較去年增加約120%。本集團增加於中國境內的短期及中期銀行借貸，以為其增長的租賃業務發展提供資金。於二零二二年十二月三十一日，約港幣26億6,176萬元或本集團銀行借貸總額的84%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二三年至二零二六年。餘額約港幣5億525萬元為以港幣及美元計值的銀行借貸。港幣銀行貸款於二零二三年六月到期，而美元貿易融資貸款已於二零二三年二月到期。銀行借貸實際年利率介乎約2.15%至約6.77%。

於二零二三年二月二十一日，本集團推出第四項名為「誠通租賃央企第2期資產支持專項計劃」之資產支持專項債券。該計劃總發行規模為人民幣1,370,000,000元(於推出日期相當於港幣1,561,800,000元)，而資產支持證券被分成(i)四項優先層級總本金為人民幣1,322,000,000元(相當於港幣1,507,080,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其預期到期日由二零二三年十一月二十六日至二零二六年八月二十六日不等，票息率介乎每年3.95%至4.26%。優先層級資產支持證券之本金及利息會於四十二個月內分十四期按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣48,000,000元(相當於港幣54,720,000元)，無票息率及其預期到期日為二零二七年十月二十六日。次級層級資產支持證券由本集團持有且並無上市。

## 五. 財務槓桿比率

	二零二二年 倍	二零二一年 倍
總債務／總權益	<b>2.12</b>	1.41
總債務／總資產	<b>0.62</b>	0.54
總債務／EBITDA	<b>35</b>	20
利息覆蓋	<b>9</b>	28

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。於二零二二年十二月三十一日，負債與權益比率(其計算方式為計息貸款總額除以總權益)及負債與資產比率分別約為2.12倍及0.62倍。於回顧年內，利息覆蓋比率(其計算方式為綜合除稅及融資成本前溢利除以融資成本)約為9倍。儘管槓桿比率上升，該等比率仍反映本集團擁有強大的創收能力以支付融資成本。

## 六. 重大投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無超過總資產值5%的重大投資。

展望未來，本集團繼續專注以租賃業務作為其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，交易以人民幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以港幣、人民幣及美元計值合共約港幣31億6,701萬元，並以定息及浮息為基礎，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以港幣、人民幣及美元計值。於以人民幣計值的銀行借貸約港幣26億6,176萬元中，銀行借貸約港幣10億2,393萬元以定息為基礎，而約港幣16億3,783萬元以浮息為基礎。以港幣計值的銀行借貸港幣5億元及以美元計值的銀行借貸約港幣525萬元均以浮息為基礎。

由於全球通脹率高企，不同國家的借貸利率相當波動。香港的香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)的浮息於二零二二年急升，而中國貸款市場報價利率(「貸款報價利率」)則於二零二二年下調。

本集團大部分租賃應收款項採用浮息利率列賬，有關利率乃對標現行貸款報價利率得出，並有效對沖中國銀行借貸所產生的利率風險。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣28億4,517萬元，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。本集團於年內的外匯儲備因而減少約港幣2億4,000萬元，並對本集團於二零二二年十二月三十一日的資產淨值造成影響。本集團現時並無就外匯風險採取任何對沖措施。然而，本集團將會繼續密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

## 十. 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣6,171萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約港幣441萬元大幅增加。已抵押銀行存款主要包括就租賃業務的若干應付票據質押約港幣5,763萬元(於二零二一年十二月三十一日：無)，以及就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押約港幣397萬元(於二零二一年十二月三十一日：約港幣428萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣48億4,625萬元(於二零二一年十二月三十一日：約港幣39億659萬元)的租賃應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣27億227萬元(於二零二一年十二月三十一日：港幣29億3,261萬元)及約港幣26億6,176萬元(於二零二一年十二月三十一日：約港幣9億8,146萬元)的資產支持證券及銀行借貸的抵押品。

## 十一. 或有負債及資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，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，請參閱本公告內財務報表附註15及16。

## 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

於回顧年末後並無發生重大事項。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共僱用254名僱員(於二零二一年十二月三十一日：278名)，其中11名(於二零二一年十二月三十一日：11名)受僱於香港，243名(於二零二一年十二月三十一日：267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8,352萬元。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。本公司亦有一項股份獎勵計劃，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。該股份獎勵計劃已於二零二二年六月三十日屆滿及目前正進行檢討。

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、法規及指引，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

截至二零二二年度，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，彼等於截至二零二二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，於截至二零二二年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的所有守則條文。

## 審閱財務報表

由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組成之本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已審閱本公司二零二二年度經審核之綜合財務報表。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權收取二零二二年度末期股息的資格，本公司將於二零二三年七月七日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，當日將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格收取末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二三年七月六日(星期四)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

## 更換核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已辭任本公司核數師，自二零二二年十一月二十五日起生效。根據審核委員會之推薦建議，董事會已決議委任天職香港會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，自二零二二年十一月二十五日起生效，以填補立信德豪辭任後產生之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

## 天職香港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二零二二年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註中的數字已經由本集團核數師天職香港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。天職香港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，天職香港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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/chengtong](http://www.irasia.com/listco/hk/chengtong)。本公司二零二二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，二零二三年三月八日

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