

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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)

### 截至二零二三年六月三十日止六個月 之中期業績

#### 財務摘要

- 於回顧期內，營業額減少22%至約港幣3億7,282萬元，乃由於回顧期內本集團專注於租賃業務發展但由二零二三年初起暫停大宗商品貿易活動。
- 於回顧期內，毛利增加約港幣3,124萬元或29%，乃由於租賃業務的規模持續擴展及海上旅遊服務和酒店業務逐步復甦。
- 銷售及行政費用合共減少約港幣710萬元，主要歸屬於實施有效的成本控制措施。
- 於回顧期內，綜合除稅前及稅後溢利增加，分別為約港幣6,961萬元及約港幣3,891萬元。
- 於二零二三年六月三十日，本集團的財務狀況維持穩定，總資產約為港幣108億6,288萬元。資產淨值輕微減少至約港幣27億8,123萬元，主要是由於人民幣兌港幣貶值對本集團外匯儲備的影響。
- 於二零二三年六月三十日，利息覆蓋比率（其計算方式為綜合除稅及融資成本前溢利(EBIT)除以融資成本）約為6倍，維持於穩健水平。
- 董事會已議決不宣派任何中期股息。

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」）截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營業額	3	372,817	476,167
收益成本		<u>(234,706)</u>	<u>(369,298)</u>
毛利及利息收入淨額		138,111	106,869
其他收入及收益淨額	5	10,065	10,314
銷售費用		(5,806)	(7,386)
行政費用		(57,038)	(62,557)
投資物業之公平值虧損		(707)	(2,009)
融資成本	6	<u>(15,017)</u>	<u>(4,789)</u>
除稅前溢利	8	69,608	40,442
所得稅開支	7	<u>(30,703)</u>	<u>(18,684)</u>
期內溢利		<u>38,905</u>	<u>21,758</u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		38,741	21,082
非控股權益		<u>164</u>	<u>676</u>
		<u>38,905</u>	<u>21,758</u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>0.65港仙</u>	<u>0.35港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	38,905	21,758
其他全面開支		
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	(30,291)	(6,700)
其後可能重新分類至損益之項目：		
外匯折算產生的匯兌差額	<u>(139,371)</u>	<u>(132,886)</u>
期內全面開支總額	<u>(130,757)</u>	<u>(117,828)</u>
應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(130,921)	(118,504)
非控股權益	<u>164</u>	<u>676</u>
	<u>(130,757)</u>	<u>(117,828)</u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二三年六月三十日

	附註	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		615,854	702,054
投資物業		80,655	85,096
融資租賃應收款項及應收貸款	11	5,623,487	4,989,666
其他金融資產		6,267	8,477
遞延稅項資產		3,783	3,958
		<b>6,330,046</b>	<b>5,789,251</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		32,128	63,927
發展中物業		182,124	182,767
存貨		4,077	6,861
貿易及其他應收款項	12	70,873	108,326
融資租賃應收款項及應收貸款	11	3,400,222	3,227,908
授予關連方貸款		32,400	33,900
其他金融資產		32,512	60,706
可收回稅項		1,636	1,528
已抵押銀行存款		4,878	61,709
銀行結存及現金		771,980	472,852
		<b>4,532,830</b>	<b>4,220,484</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	224,083	390,232
合同負債		141,290	139,246
租賃負債		1,030	3,874
應付稅項		23,128	25,699
銀行借貸		2,347,258	1,969,931
資產支持證券	14	1,521,710	1,472,916
無抵押其他貸款		600	600
來自關連方貸款		140,400	101,700
		<b>4,399,499</b>	<b>4,104,198</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>133,331</b>	<b>116,286</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,463,377</b>	<b>5,905,537</b>

		未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		3,518	4,399
銀行借貸		1,692,607	1,197,074
資產支持證券	14	1,601,737	1,229,353
來自關連方貸款		27,000	237,300
其他應付款項	13	306,210	252,529
遞延稅項負債		51,074	49,632
		<u>3,682,146</u>	<u>2,970,287</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,781,231</u>	<u>2,935,250</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		558,122	712,305
本公司擁有人應佔之權益		2,772,746	2,926,929
非控股權益		8,485	8,321
<b>總權益</b>		<u>2,781,231</u>	<u>2,935,250</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 1 編製基準

簡明綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致之附加會計政策／會計政策變動外，截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表內所呈列者相同。

## 2 香港財務報告準則修訂之應用

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，其於本集團於二零二三年一月一日開始的財務期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 （包括香港財務報告準則第17號之 二零二零年十月及二零二二年二月修訂）	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之 遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅收改革－支柱二立法模板

於本中期期間應用之新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 3 營業額

本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款

分類	未經審核				總計 港幣千元
	截至二零二三年六月三十日止六個月				
	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	-	-	41,367	-	41,367
— 鋼鐵及化工產品	-	13,641	-	-	13,641
租賃安排之諮詢服務收入	21,479	-	-	-	21,479
海上旅遊、酒店及旅行社服務收入	-	-	-	19,030	19,030
來自客戶合約之營業額	21,479	13,641	41,367	19,030	95,517
來自投資物業的租金收入	-	-	1,407	-	1,407
有關自有機械及設備之經營租賃項下					
租金收入	66,352	-	-	-	66,352
應收貸款之利息收入	205,047	-	-	-	205,047
融資租賃收入	4,494	-	-	-	4,494
<b>總計</b>	<b>297,372</b>	<b>13,641</b>	<b>42,774</b>	<b>19,030</b>	<b>372,817</b>

截至二零二三年六月三十日止六個月，所有來自客戶合約之營業額均於某一時間點確認。

### 3 營業額 (續)

#### 本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款 (續)

分類	未經審核				總計 港幣千元
	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	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	—	—	38,689	—	38,689
— 鋼鐵及化工產品	—	240,724	—	—	240,724
租賃安排之諮詢服務收入	16,438	—	—	—	16,438
海上旅遊、酒店及旅行社服務收入	—	—	—	9,115	9,115
來自客戶合約之營業額	16,438	240,724	38,689	9,115	304,966
來自投資物業的租金收入	—	—	1,537	—	1,537
有關自有機械及設備之經營租賃項下					
租金收入	15,482	—	—	—	15,482
應收貸款之利息收入	149,741	—	—	—	149,741
融資租賃收入	4,441	—	—	—	4,441
<b>總計</b>	<b>186,102</b>	<b>240,724</b>	<b>40,226</b>	<b>9,115</b>	<b>476,167</b>

截至二零二二年六月三十日止六個月，所有來自客戶合約之營業額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）所呈報以供分配資源及評估分類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「經營分部」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、酒店及旅行社服務

#### 4 分類資料(續)

以下為本集團按報告分類劃分之營業額及業績分析：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	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
簡明綜合損益表呈列之營業額	<u>297,372</u>	<u>13,641</u>	<u>42,774</u>	<u>19,030</u>	<u>372,817</u>
業績					
分類業績	<u>89,835</u>	<u>335</u>	<u>9,691</u>	<u>(1,763)</u>	<u>98,098</u>
投資物業之公平值虧損					(707)
未分配融資成本					(13,379)
未分配企業開支					(17,521)
未分配企業收入					<u>3,117</u>
除稅前溢利					<u>69,608</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	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
簡明綜合損益表呈列之營業額	<u>186,102</u>	<u>240,724</u>	<u>40,226</u>	<u>9,115</u>	<u>476,167</u>
業績					
分類業績	<u>65,328</u>	<u>1,743</u>	<u>10,685</u>	<u>(11,365)</u>	<u>66,391</u>
投資物業之公平值虧損					(2,009)
未分配融資成本					(3,813)
未分配企業開支					(22,803)
未分配企業收入					<u>2,676</u>
除稅前溢利					<u>40,442</u>

## 5 其他收入及收益淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
—存款及其他金融資產	7,001	6,459
—關連方	1,269	1,722
政府補助	263	237
出售投資物業之收益	—	391
出售物業、廠房及設備之收益	57	—
其他	1,475	1,505
	<u>10,065</u>	<u>10,314</u>

## 6 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行借貸之利息	79,990	29,568
資產支持證券之利息	58,302	47,532
來自關連方貸款之利息	5,907	2,368
租賃負債利息	87	92
	<u>144,286</u>	<u>79,560</u>
減：		
發展中物業之撥作資本化之金額	—	(1,795)
計入收益成本之金額：		
—銀行借貸之利息	(66,651)	(25,389)
—資產支持證券之利息	(58,302)	(47,532)
—來自關連方貸款之利息	(4,316)	(55)
	<u>15,017</u>	<u>4,789</u>

借貸成本未有利率（截至二零二二年六月三十日止六個月：已按年利率2.40%）資本化。

## 7 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項：		
— 香港利得稅	—	124
— 中華人民共和國（「中國」）企業所得稅 （「企業所得稅」）	26,995	20,442
— 中國土地增值稅	75	758
	<u>27,070</u>	<u>21,324</u>
過往年度撥備不足：		
— 中國企業所得稅	—	125
	<u>27,070</u>	<u>21,449</u>
遞延稅項	3,633	(2,765)
	<u>30,703</u>	<u>18,684</u>

## 8 除稅前溢利

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期內溢利已扣除／（計入）：		
物業、廠房及設備之折舊	54,460	20,836
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1)	(4)
	<u>54,459</u>	<u>20,832</u>
員工成本（包括董事酬金）	32,722	40,308
退休福利計劃供款（包括董事酬金）	7,102	7,366
	<u>39,824</u>	<u>47,674</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(543)	(746)
	<u>39,281</u>	<u>46,928</u>
存貨銷售成本（計入收益成本）	48,683	266,152
租賃修訂虧損	595	—
金融資產（撥回）／確認之減值虧損淨額（計入行政費用）：		
— 貿易及其他應收款項	(18)	5
— 融資租賃應收款項及應收貸款	4,443	2,667
	<u>4,425</u>	<u>2,672</u>
匯兌虧損淨額	<u>4,169</u>	<u>4,259</u>

## 9 股息

於本中期期間，已宣派及於二零二三年六月二十六日舉行之本公司股東週年大會批准截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.39港仙（二零二二年：截至二零二一年十二月三十一日止年度每股0.54港仙）。於中期期間宣派之末期股息總額約港幣23,262,000元（二零二二年：約港幣32,209,000元）。

董事已議決將不就本中期期間宣派任何股息。

## 10 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：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>38,741</u>	<u>21,082</u>
	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千股	二零二二年 千股
<b>股份數目</b>		
加權平均普通股數目	<u>5,952,885</u>	<u>5,952,885</u>

由於分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力之權益工具，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11 融資租賃應收款項及應收貸款

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
融資租賃應收款項	62,978	90,492
應收貸款	<u>8,980,752</u>	<u>8,143,585</u>
	<b>9,043,730</b>	8,234,077
減：信貸虧損撥備	<u>(20,021)</u>	<u>(16,503)</u>
	<b><u>9,023,709</u></b>	<b><u>8,217,574</u></b>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,400,222	3,227,908
非流動資產	<u>5,623,487</u>	<u>4,989,666</u>
	<b><u>9,023,709</u></b>	<b><u>8,217,574</u></b>

於報告期末按各自到期日呈報之融資租賃應收款項及應收貸款（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
尚未逾期	9,012,330	8,205,723
已逾期但未信貸減值：		
– 超過一年但少於兩年	–	11,851
– 超過兩年但少於三年	<u>11,379</u>	<u>–</u>
	<b><u>9,023,709</u></b>	<b><u>8,217,574</u></b>

## 11 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

### (a) 融資租賃應收款項

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。融資租賃的期限通常介乎2至4年。於二零二三年六月三十日，融資租賃應收款項的實際利率介乎每年3.82%至4.84%（二零二二年十二月三十一日：每年4.36%至7.06%）。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日		經審核 於二零二二年 十二月三十一日	
	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	35,867	32,995	47,682	44,159
於第二年	26,064	25,590	36,599	34,927
於第三年	4,456	4,393	11,665	11,406
	<u>66,387</u>	<u>62,978</u>	<u>95,946</u>	<u>90,492</u>
租賃投資總額	66,387	不適用	95,946	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(3,409)</u>	<u>不適用</u>	<u>(5,454)</u>	<u>不適用</u>
應收最低租賃付款的現值	<u>62,978</u>	<u>62,978</u>	<u>90,492</u>	<u>90,492</u>
減：信貸虧損撥備		<u>—</u>		<u>(11)</u>
		<u>62,978</u>		<u>90,481</u>
分析為：				
流動資產		32,995		44,148
非流動資產		<u>29,983</u>		<u>46,333</u>
		<u>62,978</u>		<u>90,481</u>

## 11 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

### (b) 應收貸款

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租賃資產之控制權，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。

於二零二三年六月三十日，已就應收貸款總額計提虧損撥備約港幣20,021,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣16,492,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之應收貸款結餘包括賬面總值約港幣11,379,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣11,851,000元)之應收賬款，其已逾期90日或以上。董事認為，由於該等應收貸款由承租人的關連方擔保，信貸風險並無顯著增加，且管理層每半年審閱及評估債務人可收回性，以確保債務人持有足夠的營運資金償還。

於二零二三年六月三十日，應收定息貸款及應收浮息貸款的實際利率分別介乎每年4.08%至8.07%(二零二二年十二月三十一日：每年4.59%至8.06%)及每年3.87%至7.09%(二零二二年十二月三十一日：每年3.90%至8.77%)。

## 12 貿易及其他應收款項

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項及應收票據 減：信貸虧損撥備	1,969 (1)	21,643 (19)
	1,968	21,624
其他預付款項及按金	3,312	3,458
其他應收款項	14,627	15,449
其他可收回稅項	45,893	64,337
應收一家關連公司款項	4,684	3,458
應收一家同系附屬公司款項	389	—
	<u>70,873</u>	<u>108,326</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：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30天	1,385	2,616
31至90天	583	18,991
超過90天	—	17
	<u>1,968</u>	<u>21,624</u>

### 13 貿易及其他應付款項

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註(a))	233	192,778
其他應付款項及應計款項	138,204	77,612
已收按金 (附註(b))	338,359	292,043
應計工程費用	43,138	64,712
應付最終控股公司款項	10,144	14,482
應付直接控股公司款項	-	800
應付一家同系附屬公司款項	215	334
	<b>530,293</b>	<b>642,761</b>
	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
分析作呈報用途：		
流動負債	224,083	390,232
非流動負債	306,210	252,529
	<b>530,293</b>	<b>642,761</b>

附註：

(a) 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：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30天	117	192,374
31至90天	18	403
超過90天	98	1
	<b>233</b>	<b>192,778</b>

(b) 該等金額為融資租賃及售後回租安排項下的已收客戶按金，其將於租期結束時退還予客戶。於二零二三年六月三十日，根據融資租賃及售後回租協議中訂明的最終租賃分期付款到期日，已收按金約港幣32,149,000元及約港幣306,210,000元（二零二二年十二月三十一日（經重列）：約港幣39,514,000元及約港幣252,529,000元）分類為流動負債及非流動負債，與行業慣例保持一致。因此，比較數字已重新分類，以符合本期的呈列方式。

## 14 資產支持證券

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
分析作呈報用途：		
流動負債	1,521,710	1,472,916
非流動負債	1,601,737	1,229,353
	<u>3,123,447</u>	<u>2,702,269</u>

於本中期期間內，本集團於上海證券交易所公開推出一項名為「誠通融資租賃央企第二期資產支持專項計劃」之資產支持專項計劃。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，為擴展本集團之租賃業務提供資金。該計劃總發行規模為人民幣1,370,000,000元（相當於港幣1,548,100,000元），而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,322,000,000元（相當於港幣1,493,860,000元）並於上海證券交易所上市及買賣，其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48,000,000元（相當於港幣54,240,000元），無票息率及其到期日為二零二七年十一月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二三年六月三十日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

## 15 資本承擔

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備	128	244

## 16 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團提供與擔保相關的或然負債約港幣146,989,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣245,852,000元），擔保是因銀行向本集團之誠通香榭里項目的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。

董事認為，提供上述財務擔保產生的財務影響微不足道，故並未在該等簡明綜合財務報表中入賬。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，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。

## 管理層討論與分析

### 一. 財務業績回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月（「回顧期內」或「二零二三年上半年」），綜合營業額約為港幣3億7,282萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間（「二零二二年上半年」）減少22%，而二零二三年上半年綜合毛利及股東應佔溢利較二零二二年上半年分別增加29%及84%。

二零二三年上半年的分類營業額分析如下：

業務分類	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
租賃	297,372	186,102	60%
大宗商品貿易	13,641	240,724	(94%)
物業發展及投資	42,774	40,226	6%
海上旅遊服務和酒店	19,030	9,115	109%
總計	<u>372,817</u>	<u>476,167</u>	(22%)

回顧期內，本集團專注於發展其核心租賃業務，該項業務繼續是本集團業務的主要增長引擎，其營業額較上年同期急增60%。在持續快速擴張租賃業務的同時，本集團著重建設符合於其擴展規模和複雜性質的健全風險控制框架。於二零二三年六月三十日，本集團整體不良融資租賃應收款項及應收貸款（統稱「租賃應收款項」）仍處於極低的水平。

由於本集團轉而致力於發展其租賃業務，導致大宗商品貿易業務量在回顧期內大幅減少。中國物業市場在回顧期內仍然疲弱，然而，本集團透過積極開展營銷工作實現物業銷售增加，帶動整體物業發展及投資分類的營業額按年增長6%。新冠肺炎疫情過後，海上旅遊服務和酒店業務小幅回升，出現溫和復甦。

綜合收益成本主要包括租賃業務之利息開支及大宗商品貿易的售出商品成本。由於大宗商品貿易業務規模大幅減少，售出商品成本因而大幅降低，綜合收益成本減少36%至約港幣2億3,471萬元（二零二二年上半年：約港幣3億6,930萬元）。

於回顧期內綜合毛利約為港幣1億3,811萬元，較上年同期港幣1億687萬元增加29%。由於低利潤大宗商品貿易的規模大幅下降，二零二三年上半年整體毛利率由二零二二年上半年的22%提高至37%。

銷售及行政費用總額減少約港幣710萬元或10%至約港幣6,284萬元(二零二二年上半年:約港幣6,994萬元),乃主要由於各業務分類實行有效的成本控制措施。於二零二三年上半年人民幣(「人民幣」)兌港幣(「港幣」)貶值導致的匯兌虧損約為港幣417萬元,與二零二二年上半年錄得的金額相若。

在回顧期內香港借貸利率不斷上升的情況下,二零二三年上半年融資成本較二零二二年上半年增長三倍,錄得近港幣1,502萬元。

綜合上文所述,本集團於二零二三年上半年錄得綜合除稅前溢利約港幣6,961萬元,較二零二二年上半年約港幣4,044萬元增加72%。

董事會已議決不宣派任何回顧期的中期股息。

## 二. 業務回顧

### A. 分類表現

於回顧期內,本集團經營核心租賃業務及另外三項分類業務,並從中獲取收益,包括:大宗商品貿易、物業發展及投資及海上旅遊服務和酒店。分類營業額及業績詳情概述如下:

#### (1) 租賃

	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	增加
利息收入	<b>209,541</b>	154,182	36%
諮詢服務費用	<b>21,479</b>	16,438	31%
租金收入	<b>66,352</b>	15,482	329%
分類營業額	<b>297,372</b>	186,102	60%
收益成本	<b>(181,422)</b>	(97,706)	86%
毛利	<b>115,950</b>	88,396	31%
毛利率	<b>38.99%</b>	47.50%	
分類業績	<b>89,835</b>	65,328	38%

於回顧期內,本集團全資附屬公司誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」)持續擴充租賃業務規模,並與其他國有企業協同合作完成多個有關環保、清潔能源汽車、製造及基建的新租賃項目。

於回顧期內，誠通融資租賃從融資租賃項目獲得的利息收入較二零二二年上半年增加約港幣5,536萬元或36%至二零二三年上半年約港幣2億954萬元。諮詢服務業務穩步提升，於回顧期內，相關服務費用收入增加31%。隨著回顧期內更多經營租賃項目落實及進行，二零二三年上半年來自經營租賃的租金收入增加。二零二三年上半年總分類營業額約為港幣2億9,737萬元，較二零二二年上半年增加60%。

二零二三年上半年分類收益成本增加至約港幣1億8,142萬元（二零二二年上半年：港幣9,771萬元），包括融資租賃及經營租賃之收益成本分別約港幣1億3,674萬元及約港幣4,468萬元。回顧期內，為應對租賃業務的不斷擴大及發展，誠通融資租賃主要透過中短期銀行貸款及發行資產支持證券（「**資產支持證券**」）獲得營運資金。於二零二三年六月三十日，誠通融資租賃的銀行借款總額約為港幣35億3,987萬元，按年增加33%。融資租賃之收益成本主要包括借款的利息開支及資產支持證券的擔保費用，合計按年上升59%，乃誠通融資租賃的借款增加所致。經營租賃之收益成本主要包括租賃資產之折舊開支，其與本集團的租賃資產新增成比例增加。其他收益成本部分主要包括保險費用。

經計及借款總額及收益成本增加，租賃分類的整體毛利率已由二零二二年上半年的47.50%減少至二零二三年上半年的38.99%。

租賃分類的行政費用包括人力、辦公室費用、折舊、雜項稅費及預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）費用（見下文），於二零二三年上半年及二零二二年上半年該等費用的總額相若。

鑒於上述，因此，二零二三年上半年租賃業務之分類業績增加約港幣2,451萬元或38%至約港幣8,984萬元（二零二二年上半年：約港幣6,533萬元）。

於二零二三年六月三十日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣90億2,371萬元，較二零二二年十二月三十一日約港幣82億1,757萬元增加10%，佔於二零二三年六月三十日總資產的83%（於二零二二年十二月三十一日：82%）。

本集團於二零二三年六月三十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撥備。

類別	二零二三年六月三十日			二零二二年十二月三十一日		
	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	8,974,926	4,036	8,970,890	8,163,655	2,829	8,160,826
II. 關注	-	-	-	-	-	-
III. 次級	68,804	15,985	52,819	70,422	13,674	56,748
IV. 可疑	-	-	-	-	-	-
V. 損失	-	-	-	-	-	-
總計	<u>9,043,730</u>	<u>20,021</u>	<u>9,023,709</u>	<u>8,234,077</u>	<u>16,503</u>	<u>8,217,574</u>

於二零二三年六月三十日，本集團的租賃客戶組合主要來自節能環保、新基建、物流及倉儲、製造及公用事業等不同業務領域。本集團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，以在整個業務週期內監控租賃應收款項，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

	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	(減少)
分類營業額	13,641	240,724	(94%)
收益成本	<u>(13,442)</u>	<u>(236,678)</u>	(94%)
毛利	199	4,046	(95%)
毛利率	1.46%	1.68%	
分類業績	<u>335</u>	<u>1,743</u>	(81%)

於回顧期內，本集團於二零二三年初完成手上銷售訂單後已暫停該分類的貿易活動。該分類業務僅透過其擁有51%權益之合營企業誠通世亞有限公司進行，並聚焦鋼材及化工產品之國際貿易。

### (3) 物業發展及投資

	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
物業銷售	<b>41,367</b>	38,689	7%
租金收入	<b>1,407</b>	1,537	(8%)
分類營業額	<b>42,774</b>	40,226	6%
收益成本	<b>(29,837)</b>	(27,070)	10%
毛利	<b>12,937</b>	13,156	(2%)
毛利率	<b>30.25%</b>	32.71%	
分類業績	<b>9,691</b>	10,685	(9%)

本集團的物業開發收益全部來自其全資擁有位於中國山東省諸城市的「誠通香榭里項目」。銷售增加7%，乃由於回顧期內項目三期出售的樓面面積增加。二零二三年上半年，每平方米住宅面積的平均售價約為人民幣5,413元（二零二二年上半年：約人民幣5,524元）。於二零二三年六月三十日，項目已建成及未售出之住宅面積約6,433平方米（於二零二二年十二月三十一日：約12,421平方米）及商業面積約926平方米（於二零二二年十二月三十一日：約926平方米）。誠通香榭里項目的所有建設工程（一期至三期）均於二零二二年八月竣工，而項目三期最後第三標段現正辦理可供出售前的登記及備案程序。本集團的計劃及目標是在二零二四年完成該項目的銷售。

於回顧期內，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約港幣23萬元（二零二二年上半年：約港幣28萬元）及本集團若干辦公物業約港幣118萬元（二零二二年上半年：約港幣126萬元）。

分類毛利率下降主要是由於誠通香榭里項目的單位售價下降。分類業績按年減少9%，乃由於促銷該項目而產生更多營銷開支。

#### (4) 海上旅遊服務和酒店

	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	增加
分類營業額	<b>19,030</b>	9,115	109%
收益成本	<b>(10,005)</b>	(7,844)	28%
毛利	<b>9,025</b>	1,271	610%
毛利率	<b>47.43%</b>	13.94%	
分類業績	<b>(1,763)</b>	(11,365)	84%

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)酒店服務；及(iii)旅行社服務。由於新冠肺炎疫情後全球經濟逐步恢復正常，該分類業務於回顧期內得益於旅遊限制解除及逐步復甦。於二零二三年上半年，分類營業額及業績分別較二零二二年上半年增加109%及84%。

#### B. 其他收入

於回顧期內，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827萬元（二零二二年上半年：約港幣818萬元）。於二零二三年上半年錄得的其他收入總額約為港幣1,007萬元，較二零二二年上半年減少2%。

#### C. 銷售及行政費用

	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	(減少)
銷售費用	<b>5,806</b>	7,386	(21%)
行政費用	<b>57,038</b>	62,557	(9%)

於回顧期內，銷售費用按年減少21%至約港幣581萬元（二零二二年上半年：約港幣739萬元）。此乃主要由於我們在海南的各物業場所進行一定流程優化及高效資源配置，包括人手及海上旅遊設施的運用，從而節省成本。

行政費用亦按年減少9%至約港幣5,704萬元(二零二二年上半年:約港幣6,256萬元),此乃主要由於精簡業務致使的人力成本減少,部分被誠通融資租賃因業務量增加引致辦公室費用上升及於回顧期內租賃應收款項增加相關的預期信貸虧損費用增加所抵銷。

#### D. 融資成本

	二零二三年 上半年 港幣千元	二零二二年 上半年 港幣千元	增加/ (減少)
利息開支總額	144,286	79,560	81%
減:轉撥至收益成本之 利息開支	(129,269)	(72,976)	77%
減:資本化利息開支	—	(1,795)	(100%)
融資淨成本	<u>15,017</u>	<u>4,789</u>	214%

於二零二三年上半年,融資成本主要包括資產支持證券之利息開支約港幣5,830萬元(二零二二年上半年:約港幣4,753萬元)、銀行借款之利息開支約港幣7,999萬元(二零二二年上半年:約港幣2,957萬元),以及來自關連方貸款之利息開支約港幣591萬元(二零二二年上半年:約港幣237萬元)。融資總成本約港幣1億4,429萬元(二零二二年上半年:約港幣7,956萬元),按年大幅增長81%。隨著租賃業務的融資成本約港幣1億2,927萬元轉移至收益成本,於回顧期內融資淨成本約為港幣1,502萬元(二零二二年上半年:約港幣479萬元),按年增加214%,主要原因是利率上升導致香港銀行借貸的利息開支遞增所致。於回顧期內,並無對誠通香榭里項目的融資成本予以資本化(二零二二年上半年:約港幣180萬元),原因是上述項目的所有建設工程均已於二零二二年八月竣工。

### 三. 前景展望

本集團目前從事的主營業務為租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店服務。

關於租賃業務，儘管中國宏觀經濟及地緣政治局勢持續帶來挑戰，本集團積極面對各類不利因素的影響，持續聚集資源全面拓展租賃主業，保持穩健發展。二零二三年上半年，租賃業務新增投放項目26個，新增投放金額約港幣30億8,377萬元；共錄得分類營業額約港幣2億9,737萬元，較上年同期增長60%；共錄得分類業績約港幣8,984萬元，較上年同期增加38%。誠通融資租賃於二零二三年上半年完成獨立評級，獲得聯合資信AA+主體信用等級，評級展望為穩定，自我造血能力顯著增強，融資成本不斷降低；二零二三年上半年完成人民幣13.7億元第二期儲架式資產支持證券的發行設立工作，同時新增銀行授信額度人民幣16.48億元，較好地提供了業務投放的資金。誠通融資租賃參與中國首個融資租賃行業ESG標準《融資租賃企業環境、社會及治理（「ESG」）報告指南》共同編製，履行企業社會責任義務，促進綠色低碳產業發展。下半年，誠通融資租賃將在堅守風險底線、加強合規經營的基礎下，緊抓國民經濟持續恢復、總體回升向好以及為扎實推進高品質發展不斷出台增量政策帶來的發展機遇，依託本公司控股股東的資源優勢，挖掘央企客戶在產業升級和多元化融資方面的需求，深化在綠色低碳、新能源、新基建、高端裝備、智慧物流和大資料中心等細分市場的業務佈局，在專業化領域做出行業特色和市場影響力，同時加強與境內外銀行等金融機構的溝通合作。隨著於二零二三年七月完成第三期人民幣12.21億元儲架式資產支持證券的簿記發行設立工作，我們將根據本集團業務投放情況，啟動第四期儲架式資產支持證券的發行準備工作。

關於物業發展及投資，目前誠通香榭里項目的所有建築工程均已完工，下一步將緊密關注中國政府穩定住房市場的具體措施，把握市場機遇，加快誠通香榭里項目三期三標段的物業單位銷售，回收資金用於租賃主業。

關於海上旅遊服務和酒店業務，得益於疫情管控放開後，三亞旅遊市場恢復，二零二三年上半年效益提升顯著。本集團將積極關注政府有關恢復和擴大文旅消費的舉措，充分把握海南旅遊秋冬旺季的市場機會，持續優化項目運營管理模式，提高服務品質，加快培植市場銷售內部動力，擴大收益。同時，積極探索推進後續的資產重組，聚焦租賃主業。

關於大宗商品貿易，考慮到國際環境日趨複雜，全球供應鏈不穩定性、不確定性增加，本集團以穩健經營為前提，不斷優化資源配置，集中資源用於融資租賃主業，在存量出清後已暫停大宗商品國際貿易業務開展。

#### 四. 資產結構、資本流動性及財政資源

本集團自二零一九年以來一直專注於擴充及發展租賃業務，並提升其資產負債比率水平。於二零二三年六月三十日，本集團在資產質素及資本流動性方面繼續維持良好的財務狀況。本公司擁有人應佔之權益約港幣27億7,275萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約港幣29億2,693萬元減少5%，主要原因是於回顧期內人民幣兌港幣貶值。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團有關總資產及負債如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	增加／ (減少)
非流動資產	<b>6,330,046</b>	5,789,251	9%
流動資產	<b>4,532,830</b>	4,220,484	7%
總資產	<b>10,862,876</b>	10,009,735	9%
流動負債	<b>(4,399,499)</b>	(4,104,198)	7%
非流動負債	<b>(3,682,146)</b>	(2,970,287)	24%
總負債	<b>(8,081,645)</b>	(7,074,485)	14%
總資產淨值	<b>2,781,231</b>	2,935,250	(5%)

於二零二三年六月三十日，本集團總資產約為港幣108億6,288萬元，其中42%為流動部分，較二零二二年十二月三十一日增加9%。租賃應收款項仍然是最大組成部分，佔總資產的83%。另一方面，本集團因繼續提高資產負債比率，並使用資產支持證券及銀行借款作為主要債務融資來源，以支持租賃業務增長，總負債由二零二二年十二月三十一日的約港幣70億7,449萬元增加至二零二三年六月三十日的約港幣80億8,165萬元。於二零二三年六月三十日，總負債當中流動及非流動部分的比例分別為54%及46%。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日（經重列）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）均維持不變，約為1.03倍。本集團的租賃業務擁有穩健的客戶群體，付款風險小，現金流量尤為穩定，可履行其短期付款責任。此外，本集團於二零二三年六月三十日具有充足的備用信貸融通額度約港幣67億6,492萬元，並將持續加強相關政策及程序以監察其流動性狀況。

於二零二三年六月三十日，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7億7,686萬元，主要以人民幣計值，而餘下的現金及存款則以港幣及美元（「美元」）計值。現金及存款分別佔流動資產及總資產的17%及7%。

本集團持續增加於中國境內的短期及中期銀行借款，以為租賃業務的發展提供資金。於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借款約為港幣40億3,987萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣31億6,701萬元），增加28%。於二零二三年六月三十日，約港幣35億3,987萬元或本集團銀行借款總額的88%以人民幣計值，實際年利率介乎2.70%至4.85%及還款到期日介乎二零二三年至二零二七年間。餘下的港幣5億元銀行借貸以港幣計值，年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）+1.35%，並於二零二四年六月到期。

於回顧期內，本集團按時償還資產支持證券計劃下的款項（以人民幣計值）。於二零二三年六月三十日的優先層級資產支持證券尚未償還結餘約為港幣31億2,345萬元，較二零二二年十二月三十一日新增約港幣4億2,118萬元。於二零二三年六月三十日，優先層級資產支持證券的票息率介乎每年2.88%至4.30%及預期到期日由二零二三年八月至二零二七年二月不等。

於二零二三年七月六日，本集團推出另一項名為「誠通融資租賃央企第三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1,221,000,000元（相當於港幣1,318,680,000元），而資產支持證券被分成(i)四個優先層級總本金為人民幣1,161,000,000元（相當於港幣1,253,880,000元）並於上海證券交易所上市及買賣，其預期到期日由二零二四年六月二十六日至二零二七年十二月二十六日不等，票息率介乎每年2.85%（為本集團所有已發行資產支持證券當中最低者）至3.30%。優先層級資產支持證券之本金及利息會於四十九個月內分十七期按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣60,000,000元（相當於港幣64,800,000元），無票息率及其預期到期日為二零二九年三月二十六日。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

	於二零二三年 六月三十日 倍	於二零二二年 十二月三十一日 倍
總債務／總權益	<b>2.64</b>	2.12
總債務／總資產	<b>0.68</b>	0.62
總債務／EBITDA	<b>26</b>	35
利息覆蓋	<b>6</b>	9

由於本集團增加銀行借款以為其租賃業務提供資金，於回顧期內總債務增加，但相關比率（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））仍與二零二二年十二月三十一日大致持平。於回顧期內，利息覆蓋比率（其計算方式為綜合除稅及融資成本前溢利(EBIT)除以融資成本）隨著本集團的資產負債比率上升及產生更多融資成本而輕微下降。利息覆蓋比率約為6倍，而於二零二二年十二月三十一日錄得的比率約為9倍。該等比率反映本集團能夠通過外部融資進行擴張及增長，但仍有強大償還借款及支付融資成本能力。

## 六. 重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團並無超過總資產值5%的重大投資。

本集團將繼續專注並繼續投資於其核心租賃業務，同時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。於二零二三年六月三十日，本集團有銀行借款以港幣及人民幣計值，總計約港幣40億3,987萬元，令本集團承受利率風險及外匯風險。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及對沖交易，以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

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣35億3,987萬元及以港幣計值的銀行借款約港幣5億元。於銀行借款總額當中，約港幣26億1,508萬元以浮息為基礎及約港幣14億2,479萬元以定息為基礎。以港幣計值銀行貸款的浮息利率乃以香港的香港銀行同業拆息為基礎，其於回顧期內不斷攀升，而以人民幣計值的銀行貸款的浮息利率乃以中國貸款市場報價利率（「貸款報價利率」）為基礎且於回顧期內下調。本集團的資產支持證券針對不同優先層級批次有不同的固定票息率。

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

於回顧期內，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。於二零二三年六月三十日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣30億486萬元，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。本集團於回顧期內的外匯儲備因而減少約港幣1億3,937萬元。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

於二零二三年六月三十日，本集團的已抵押銀行存款約港幣488萬元，較二零二二年十二月三十一日的約6,171萬元大幅減少92%，其中約港幣5,763萬元已抵押作為租賃業務之若干應付票據的抵押品並於回顧期內妥為支付。於二零二三年六月三十日，已抵押銀行存款港幣488萬元主要為授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資的抵押品（於二零二二年十二月三十一日：港幣397萬元）。

於二零二三年六月三十日，本集團賬面總值約港幣58億5,427萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣48億4,625萬元）的租賃應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣31億2,345萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣27億227萬元）及約港幣35億3,987萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣26億6,176萬元）的資產支持證券及銀行借款的抵押品。

## 十一. 資本承擔及或有負債

於二零二三年六月三十日，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。有關本集團資本承擔及或有負債之詳情，請分別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. 人力資源及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共僱用262名全職及兼職僱員（於二零二二年十二月三十一日：269名），其中11名（於二零二二年十二月三十一日：11名）受僱於香港，251名（於二零二二年十二月三十一日：258名）受僱於中國內地。於回顧期內，本集團之員工成本總額（包括董事酬金及強積金）約為港幣3,982萬元。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，以維持競爭力。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、個別董事之表現及彼等於誠通控股集團有限公司（本公司之最終控股公司）之集團成員公司之角色及職位（如有）釐定。

於回顧期內，本公司採取一項購股權計劃，據此可向董事及合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。購股權計劃已於二零二三年六月二十六日到期，且目前正在審查中。

此外，本集團根據業務需要為其僱員提供或資助各種培訓項目及課程，確保僱員了解相關法律及法規，如香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）、會計準則、風險管理、勞動法規及僱員操守守則。

## 十四. 報告期後事項

概無重大事項於回顧期後發生。

## 購買、出售及贖回上市證券

於回顧期內，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」）所要求標準更高的董事進行證券交易的操守守則（「操守守則」）。經向本公司各董事作出具體查詢，本公司已接獲全體董事的確認，彼等於回顧期內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，於回顧期內，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則第二部分的所有守則條文。

## 審閱賬目

董事會認為，本公告披露之財務資料符合上市規則附錄16之規定。本公司審核委員會已審閱回顧期內之本集團未經審核中期財務資料，該等資料亦已經本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

## 登載中期業績公告及中期報告

本業績公告登載在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hk217.com](http://www.hk217.com)。本公司的二零二三年中期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，二零二三年八月二十六日

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