

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)

#### 截至二零二四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13%至約港幣3億2,347萬元，乃由於外部經濟環境變得嚴峻，不利於本集團加快擴展租賃業務。
- 於回顧期內，儘管本集團的租賃應收款項因部分租賃項目完成而減少約港幣1,916萬元或14%，但整體毛利率大致維持於37%。
- 銷售及行政費用總計減少約港幣595萬元，主要歸屬於本集團採納的進一步成本控制措施。
- 本集團的投資物業估值受中國房地產市場整體下行的影響，並錄得投資物業公平值虧損增加約港幣707萬元。
- 於回顧期內，綜合除稅前及稅後溢利減少，分別為約港幣5,216萬元及約港幣2,686萬元。
- 本集團於二零二四年六月三十日的財務狀況保持穩定。總資產淨值較二零二三年十二月三十一日輕微減少3%至約港幣27億7,787萬元，主要由於人民幣兌港元貶值對本集團外匯儲備的影響。
- 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)約為4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」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「回顧期內」或「二零二四年上半年」)之未經審核綜合中期業績如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零二四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 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	3	323,471	372,817
銷售成本		<u>(204,518)</u>	<u>(234,706)</u>
毛利及利息收入淨額		118,953	138,111
其他收入及收益淨額	5	11,015	10,065
銷售費用		(5,608)	(5,806)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損， 扣除撥回		(2,211)	(4,425)
行政費用		(46,865)	(52,613)
投資物業之公平值虧損		(7,776)	(707)
融資成本	6	<u>(15,351)</u>	<u>(15,017)</u>
除稅前溢利		52,157	69,608
所得稅開支	7	<u>(25,302)</u>	<u>(30,703)</u>
期內溢利	8	<u>26,855</u>	<u>38,905</u>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		26,694	38,741
非控股權益		<u>161</u>	<u>164</u>
		<u>26,855</u>	<u>38,905</u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>0.45 港仙</u>	<u>0.65 港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二四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 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
期內溢利	26,855	38,905
其他全面開支的稅後淨額		
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	(7,848)	(30,291)
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>(80,959)</u>	<u>(139,371)</u>
期內全面開支總額	<u>(61,952)</u>	<u>(130,757)</u>
應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(62,113)	(130,921)
非控股權益	<u>161</u>	<u>164</u>
	<u>(61,952)</u>	<u>(130,757)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二四年六月三十日

		未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		534,699	577,482
投資物業		71,080	80,993
融資租賃應收款項及應收貸款	11	3,608,584	4,904,640
其他金融資產		995	4,656
授予關連方貸款		26,750	27,500
遞延稅項資產		15,696	16,136
		<u>4,257,804</u>	<u>5,611,407</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		153,663	198,869
存貨		3,853	3,848
貿易及其他應收款項	12	46,021	52,899
融資租賃應收款項及應收貸款	11	3,421,183	3,963,122
其他金融資產		22,606	27,686
可收回稅項		1,377	1,814
已抵押銀行存款		2,657	11,972
銀行結存及現金		944,083	698,579
		<u>4,595,443</u>	<u>4,958,789</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	224,090	239,374
合同負債		108,632	136,065
租賃負債		3,876	3,767
應付稅項		31,687	31,589
銀行借貸		1,669,808	2,018,666
資產支持證券 來自關連方貸款	14	1,006,618	1,510,200
		<u>351,845</u>	<u>165,000</u>
		<u>3,396,556</u>	<u>4,104,661</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,198,887</u>	<u>854,128</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,456,691</u>	<u>6,465,535</u>

		未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,933	3,227
銀行借貸		1,563,424	1,729,237
資產支持證券	14	803,969	1,496,017
其他應付款項	13	269,728	333,191
遞延稅項負債		39,766	43,760
		<u>2,678,820</u>	<u>3,605,432</u>
資產淨值		<u>2,777,871</u>	<u>2,860,103</u>
股本及儲備			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		558,026	640,419
本公司擁有人應佔之權益		2,772,650	2,855,043
非控股權益		5,221	5,060
總權益		<u>2,777,871</u>	<u>2,860,103</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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之適用披露規定而編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表所規定的所有資料，應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

該等簡明綜合財務報表所載有關截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務資料作為比較資料，並不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關根據香港公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。本公司的獨立核數師已就該等財務報表作出報告。該獨立核數師報告為無保留意見，並無載有獨立核數師在不對其報告作出保留意見的情況下以強調方式提述的任何事項，亦無載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

## 2 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量的若干物業及金融工具除外(倘合適)。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂而變更會計政策外，截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

### 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經修訂香港財務報告準則，其於本集團於二零二四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16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本中期期間應用之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

本集團營業額之分列賬款

	未經審核			總計 港幣千元
	截至二零二四年六月三十日止六個月			
商品或服務類型	租賃 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	
銷售物業	-	58,373	-	58,373
海上旅遊及酒店服務收入	-	-	18,227	18,227
來自客戶合約之營業額	-	58,373	18,227	76,600
來自投資物業的租金收入	-	1,362	-	1,362
有關自有機械及設備之經營租賃 項下租金收入	54,942	-	-	54,942
應收貸款之利息收入	189,789	-	-	189,789
融資租賃收入	778	-	-	778
總營業額	<u>245,509</u>	<u>59,735</u>	<u>18,227</u>	<u>323,471</u>
營業額確認時間：				
於某一時間點	-	58,373	15,606	73,979
隨時間	-	-	2,621	2,621
來自客戶合約之總營業額	<u>-</u>	<u>58,373</u>	<u>18,227</u>	<u>76,600</u>

### 3 營業額(續)

#### 本集團營業額之分列賬款(續)

	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	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元		
<b>商品或服務類型</b>					
銷售：					
一物業	-	41,367	-	-	41,367
一鋼鐵及化工產品	-	-	-	13,641	13,641
租賃安排之諮詢服務收入	21,479	-	-	-	21,479
海上旅遊及酒店服務收入	-	-	19,030	-	19,030
來自客戶合約之營業額	21,479	41,367	19,030	13,641	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>總營業額</b>	<b>297,372</b>	<b>42,774</b>	<b>19,030</b>	<b>13,641</b>	<b>372,817</b>
<b>營業額確認時間：</b>					
於某一時間點	21,479	41,367	15,283	13,641	91,770
隨時間	-	-	3,747	-	3,747
來自客戶合約之總營業額	21,479	41,367	19,030	13,641	95,517

## 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) 物業發展及投資—持有土地作物業發展項目用途、出售物業及持有投資物業以待升值及／或提供租賃服務
- (3) 海上旅遊服務和酒店—提供海上旅遊和酒店服務

於本中期期間，大宗商品貿易分類已停止其產生收入的活動。因此，為反映本集團未來的業務發展，大宗商品貿易分類不再分開評估或審閱。取而代之，截至報告期末由主要營運決策者審閱的資料分析其餘業務分類的表現。比較數字已重列以反映有關變動。

### 分類營業額及業績

以下為本集團按報告分類劃分之營業額及業績分析：

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	租賃 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>245,509</u>	<u>59,735</u>	<u>18,227</u>	<u>323,471</u>
分類業績	<u>73,878</u>	<u>14,232</u>	<u>(1,950)</u>	<u>86,160</u>
投資物業之公平值虧損				(7,776)
未分配融資成本				(15,218)
未分配企業開支				(16,943)
未分配企業收入				<u>5,934</u>
除稅前溢利				<u><u>52,157</u></u>

#### 4 分類資料(續)

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	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
簡明綜合損益表呈列之營業額	<u>297,372</u>	<u>42,774</u>	<u>19,030</u>	<u>13,641</u>	<u>372,817</u>
分類業績	<u>89,835</u>	<u>9,691</u>	<u>(1,763)</u>	<u>-</u>	<u>97,763</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					(17,631)
未分配企業收入					<u>3,562</u>
除稅前溢利					<u>69,608</u>

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，未分配企業收入主要包括來自存款及一名關連方之利息收入，並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，未分配企業開支主要包括折舊、本集團總部的員工成本以及法律及專業開支，並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

#### 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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
— 存款及其他金融資產	<b>9,521</b>	7,001
— 一名關連方	<b>1,116</b>	1,269
政府補助	<b>74</b>	263
出售物業、廠房及設備之收益	<b>26</b>	57
其他	<b>278</b>	1,475
	<u><b>11,015</b></u>	<u>10,065</u>

## 6 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸之利息	69,345	79,990
資產支持證券之利息	42,397	58,302
來自關連方貸款之利息	4,048	5,907
租賃負債利息	166	87
	<u>115,956</u>	<u>144,286</u>
減：		
計入銷售成本之金額：		
— 銀行借貸之利息	(54,686)	(66,651)
— 資產支持證券之利息	(42,397)	(58,302)
— 來自關連方貸款之利息	(3,522)	(4,316)
	<u>(100,605)</u>	<u>(129,269)</u>
	<u>15,351</u>	<u>15,017</u>

## 7 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅	24,232	26,995
— 中國土地增值稅	3,099	75
	<u>27,331</u>	<u>27,070</u>
遞延稅項	(2,029)	3,633
	<u>(2,029)</u>	<u>3,633</u>
	<u>25,302</u>	<u>30,703</u>

## 8 期內溢利

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
期內溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	52,006	54,460
減：發展中物業之撥作資本化之金額	-	(1)
	<u>52,006</u>	<u>54,459</u>
員工成本(包括董事酬金)	22,797	32,722
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	6,444	7,102
員工成本總計	29,241	39,824
減：發展中物業之撥作資本化之金額	-	(543)
	<u>29,241</u>	<u>39,281</u>
就以下項目確認／(撥回)的減值虧損：		
一 貿易及其他應收款項	1	(18)
一 融資租賃應收款項及應收貸款	2,210	4,443
	<u>2,211</u>	<u>4,425</u>
存貨銷售成本(計入銷售成本)	50,717	48,683
租賃修訂虧損	-	595
匯兌虧損淨額	6,105	4,169

## 9 股息

於本中期期間，於二零二四年六月二十一日舉行之本公司股東週年大會批准及已宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.34港仙(二零二三年：截至二零二二年十二月三十一日止年度每股0.39港仙)。於本中期期間宣派之末期股息總額為港幣20,280,000元(二零二三年：約港幣23,262,000元)。

截至本中期期末，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 二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>26,694</u>	<u>38,741</u>
	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
	千股	千股
股份數目		
加權平均普通股數目	<u>5,952,885</u>	<u>5,952,885</u>

由於分別截至二零二四年及二零二三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 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
融資租賃應收款項	28,706	44,612
應收貸款	<u>7,066,161</u>	<u>8,887,820</u>
	7,094,867	8,932,432
減：信貸虧損撥備	<u>(65,100)</u>	<u>(64,670)</u>
	<u>7,029,767</u>	<u>8,867,762</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,421,183	3,963,122
非流動資產	<u>3,608,584</u>	<u>4,904,640</u>
	<u>7,029,767</u>	<u>8,867,762</u>

## 11 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

根據各自的到期日，於報告期末融資租賃應收款項及應收貸款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
尚未逾期	7,005,444	8,841,421
已逾期但未信貸減值：		
一於一年內	<u>24,323</u>	<u>26,341</u>
	<u><b>7,029,767</b></u>	<u><b>8,867,762</b></u>

本集團從事融資租賃安排以及售後回租安排。

就融資租賃安排而言，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通常介乎2至5年(二零二三年十二月三十一日：2至5年)。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日		經審核 於二零二三年 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	25,738	24,301	35,569	34,038
於第二年	<u>4,465</u>	<u>4,405</u>	<u>11,326</u>	<u>10,574</u>
	<u><b>30,203</b></u>	<u><b>28,706</b></u>	<u>46,895</u>	<u>44,612</u>
租賃投資總額	<b>30,203</b>		46,895	
減：未賺取融資收入	<u>(1,497)</u>		<u>(2,283)</u>	
應收最低租賃付款的現值	<u><b>28,706</b></u>		<u><b>44,612</b></u>	
分析為：				
流動資產		<b>24,301</b>		34,038
非流動資產		<u><b>4,405</b></u>		<u>10,574</u>
		<u><b>28,706</b></u>		<u><b>44,612</b></u>

## 11 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

於二零二四年六月三十日，本集團融資租賃應收款項並無包括已逾期之結餘(二零二三年十二月三十一日：無)。

於二零二四年六月三十日，融資租賃應收款項實際年利率介乎3.72%至6.40%(二零二三年十二月三十一日：3.93%至5.55%)。

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。

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收定息貸款	1,220,457	1,834,789
應收浮息貸款	5,845,704	7,053,031
	<u>7,066,161</u>	<u>8,887,820</u>
減：信貸虧損撥備	(65,100)	(64,670)
	<u>7,001,061</u>	<u>8,823,150</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,396,882	3,929,084
非流動資產	3,604,179	4,894,066
	<u>7,001,061</u>	<u>8,823,150</u>

於二零二四年六月三十日，本集團之應收貸款結餘包括賬面總值港幣24,323,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣26,341,000元)之應收賬款，其於報告日期已逾期，其中港幣24,323,000元(二零二三年十二月三十一日：零)已逾期90日或以上。鑑於該等客戶的財務背景，董事認為該等款項仍可收回，因此該等款項並未被視為違約。

## 11 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

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：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收定息貸款(總賬面值)：		
不超過一年	779,500	1,065,013
超過一年但不超過兩年	377,250	662,321
超過兩年但不超過五年	63,707	107,455
	<u>1,220,457</u>	<u>1,834,789</u>

本集團之應收浮息貸款面對之現金流量利率風險及其合約到期日如下：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)：		
不超過一年	2,682,482	2,928,741
超過一年但不超過兩年	2,031,600	2,541,317
超過兩年但不超過五年	1,131,622	1,582,973
	<u>5,845,704</u>	<u>7,053,031</u>

上述應收浮息貸款按中國適用貸款市場報價利率的溢價計息。於二零二四年六月三十日，應收定息貸款及應收浮息貸款的實際利率分別介乎每年3.81%至8.87%(二零二三年十二月三十一日：3.80%至8.83%)及每年1.50%至6.69%(二零二三年十二月三十一日：3.71%至7.67%)。

## 12 貿易及其他應收款項

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	3,649	4,067
減：信貸虧損撥備	(2)	(1)
	<u>3,647</u>	<u>4,066</u>
其他預付款項及按金	2,861	3,220
其他應收款項	14,749	15,604
其他可收回稅項	20,809	28,338
應收一家關連公司款項	644	1,671
應收同系附屬公司款項	3,311	-
	<u>46,021</u>	<u>52,899</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 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
0至30天	3,028	2,447
31至90天	589	1,619
超過90天	30	-
	<u>3,647</u>	<u>4,066</u>

### 13 貿易及其他應付款項

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 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))	660	70,492
其他應付款項及應計款項	115,375	74,904
已收按金(附註(b))	359,158	391,345
應計工程費用	11,968	22,782
應付最終控股公司款項	4,734	11,043
應付直接控股公司款項	10	1,766
應付同系附屬公司款項	1,913	233
	<u>493,818</u>	<u>572,565</u>
分析作呈報用途：		
流動負債	224,090	239,374
非流動負債	269,728	333,191
	<u>493,818</u>	<u>572,565</u>

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 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
0至30天	-	70,377
31至90天	638	115
超過90天	22	-
	<u>660</u>	<u>70,492</u>

(b) 該等金額為經營租賃、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。於二零二四年六月三十日，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(於報告期末十二月後)，已收按金港幣269,728,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣333,191,000元)呈列為非流動負債。

## 14 資產支持證券

於本中期期間，本集團並無發行任何資產抵押證券。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團附屬公司誠通融資租賃有限公司(「發行人」)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」的資產支持專項計劃。發行資產支持專項計劃的目的是證券化本集團之若干應收貸款及經營租賃安排項下之貿易應收款項，為本集團擴展租賃業務提供資金。該計劃的總發行規模為人民幣1,370,000,000元(相當於港幣1,548,100,000元)，資產支持證券分為(i)優先層級本金總額為人民幣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，到期日介乎二零二三年十一月二十六日至二零二六年八月二十六日，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3年內分12期按季度償還；及(ii)本金總額為人民幣48,000,000元(相當於港幣54,240,000元)的次級層級資產支持證券，無票息率，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，並由發行人認購。

## 15 資本承擔

未經審核 於二零二四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二三年 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

137

140

## 16 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團面臨與擔保相關的或然負債為港幣223,916,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣233,118,000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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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

於回顧期內，綜合營業額約為港幣3億2,347萬元，較截至二零二三年六月三十日止六個月期間(「二零二三年上半年」)減少13%。二零二四年上半年綜合毛利及利息收入淨額及股東應佔溢利較二零二三年上半年分別減少14%及31%。

	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	(減少)
營業額	<b>323,471</b>	372,817	(13%)
毛利及利息收入淨額	<b>118,953</b>	138,111	(14%)
除稅前溢利	<b>52,157</b>	69,608	(25%)
股東應佔純利	<b>26,694</b>	38,741	(31%)

二零二四年上半年的分類營業額明細如下：

業務分類	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
租賃	<b>245,509</b>	297,372	(17%)
物業發展及投資	<b>59,735</b>	42,774	40%
海上旅遊服務和酒店	<b>18,227</b>	19,030	(4%)
其他	<b>-</b>	13,641	(100%)
總計	<b>323,471</b>	372,817	(13%)

在回顧期內，中華人民共和國(「中國」)經濟的持續復甦受到房地產價格調整、地方政府債務及地緣政治緊張等風險因素的挑戰。在這個不斷變化的環境中，經濟結構的變動存在不確定性。本集團的核心租賃業務抓住機會鞏固其市場地位，並在經歷一段強勁增長後重新審視其業務策略。

在此背景下，本集團於回顧期內來自租賃業務的收益錄得輕微下降。放緩的核心原因是雖然本集團致力於擴大其租賃業務，但本集團的首要策略是建立一個能夠與業務擴大規模及日益複雜性相配的彈性風險控制框架。此方法使本集團能應對市場的不確定性，同時探索租賃業務板塊可持續擴展的新途徑。

綜合銷售成本主要包括租賃業務的利息支出。綜合銷售成本下降13%至約港幣2億452萬元(二零二三年上半年：約港幣2億3,471萬元)，並與回顧期內租賃業務的業務量減少相符。

於回顧期內綜合毛利及利息收入淨額約為港幣1億1,895萬元，較上年同期港幣1億3,811萬元減少14%。二零二四年上半年整體毛利率為37%，與二零二三年上半年大致相同。

銷售及行政費用總額減少約港幣595萬元或10%至約港幣5,247萬元(二零二三年上半年：約港幣5,842萬元)，乃主要由於各業務分類的人力及薪酬結構進一步優化。於二零二四年上半年主要由於人民幣(「人民幣」)兌港幣(「港幣」)貶值導致的匯兌虧損約為港幣611萬元，而二零二三年上半年錄得約港幣417萬元。

於回顧期內，按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式釐定之減值虧損淨額約為221萬港元，較二零二三年上半年減少50%。

由於自二零二一年以來，中國的房地產市場在供需動態方面發生了巨大變化，本集團的投資物業估值不可避免地受到中國整體房地產市場下行趨勢的影響。於回顧期內，投資物業的公平值虧損約為港幣778萬元(二零二三年上半年：約為港幣71萬元)。

於二零二四年上半年，融資成本略有上升，較二零二三年上半年增加約港幣33萬元，達到接近港幣1,535萬元。

經考慮上文所述，本集團於二零二四年上半年錄得綜合除稅前溢利約港幣5,216萬元，較二零二三年上半年約港幣6,961萬元減少25%。

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，本集團主要自其核心租賃業務及其他分類業務(包括：物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店)中獲取收益。分類營業額及業績詳情概述如下：

#### (1) 租賃

	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	(減少)
利息收入	<b>190,567</b>	209,541	(9%)
諮詢服務費	-	21,479	(100%)
租金收入	<b>54,942</b>	66,352	(17%)
分類營業額	<b>245,509</b>	297,372	(17%)
銷售成本	<b>(153,802)</b>	(181,422)	(15%)
毛利及利息收入淨額	<b>91,707</b>	115,950	(21%)
毛利率	<b>37.35%</b>	38.99%	
分類業績	<b>73,878</b>	89,835	(18%)

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」)繼續專注於租賃業務，並旨在實現不同方面的均衡穩健發展。對內方面，誠通融資租賃檢討其業務模式，招攬更多人才並改進業務流程，以準備未來的發展。對外方面，誠通融資租賃深化與業務夥伴的合作，擴展業務範圍，並尋求新的發展機會。

於回顧期內，誠通融資租賃已訂立3項新售後回租安排，租賃本金總額約為港幣5億7,240萬元。該等新租賃項目的租賃期由2年至4年，浮動年利率介乎1.50%至4.32%，有關利率乃對標中國全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(「貸款報價利率」)得出。該等新租賃項目以租賃資產作抵押，租賃資產的所有權屬於誠通融資租賃，以保障在租賃期內出現任何違約情況。除此以外，由於客戶為信譽良好的國有企業(「國有企業」)，與之相關的整體風險較低，故於回顧期內訂立的新租賃項目並無額外保證金及／或企業擔保作擔保。

於二零二三年，誠通融資租賃的投資組合已新增42個新租賃項目(包括融資租賃安排以及售後回租安排)，租賃本金約為港幣43億8,548萬元，租賃期介乎1至5年，收取年利率介乎3.66%至5.90%的浮息利率，有關利率乃對標貸款報價利率得出。該等新租賃項目項下之租賃資產所有權亦於租賃期內歸屬於誠通融資租賃。於該等新租賃項目中，有11個分別以總額約港幣8,672萬元及約港幣12億9,944萬元的保證金及／或企業擔保作進一步擔保。

二零二四年上半年來自融資租賃項目的利息收入較二零二三年上半年減少約港幣1,897萬元或9%至約港幣1億9,057萬元，主要由於先前項目完成後融資租賃應收款項及應收貸款(統稱「租賃應收款項」)餘額減少所致。於回顧期內，並無錄得諮詢服務費收入。儘管誠通融資租賃於回顧期內訂立了一項新經營租賃，但由於若干先前的經營租賃項目已於回顧期內完成，經營租賃的租金收入較二零二三年上半年錄得減少17%。

二零二四年上半年分類營業額約為港幣2億4,551萬元，較二零二三年上半年減少17%。

於二零二四年上半年，分類銷售成本主要包括資產支持證券(「資產支持證券」)及銀行借款的利息開支，其總額下降15%至約港幣1億5,380萬元(二零二三年上半年：港幣1億8,142萬元)。在分類總銷售成本中，融資租賃的銷售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，按年下降22%。經營租賃的銷售成本主要包括租賃資產的折舊費用，與去年幾乎相同。於回顧期內，分類總銷售成本減少與資產支持證券及銀行貸款結餘之下跌一致。截至二零二四年六月三十日，誠通融資租賃的銀行借款總額約為港幣29億2,335萬元，按年下降17%。

基於上述變化，租賃分類的整體毛利率由二零二三年上半年的38.99%減少至二零二四年上半年的37.35%。

租賃分類的行政費用包括人力、辦公室費用、折舊及雜項稅費等，並於二零二四年上半年減少約港幣842萬元，主要由於員工獎金減少及精簡誠通融資租賃的薪酬結構所致。

二零二四年上半年租賃業務之分類業績減少約港幣1,596萬元或18%至約港幣7,388萬元(二零二三年上半年：約港幣8,984萬元)。

於二零二四年六月三十日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣70億2,977萬元，較二零二三年十二月三十一日約港幣88億6,776萬元減少21%，佔於二零二四年六月三十日總資產的79%（於二零二三年十二月三十一日：84%）。

租賃應收賬款淨額集中度明細概述如下：

	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日
應收五大客戶款項	24%	20%
應收最大單一客戶款項	7%	4%
應收最大單一客戶集團*款項	8%	9%

\* 倘其中一個或一個以上的客戶為其他客戶的附屬公司、控股公司或同系附屬公司，則視為一個「集團」。

於二零二四年六月三十日，約99%（二零二三年十二月三十一日：99%）租賃應收款項淨額來自國有企業。

本集團採用國際會計準則評估其租賃應收款項之減值。本集團採用三階段減值模型及風險模型法計算預期信貸虧損，包括違約概率、違約虧損率及違約風險敞口等主要參數：

第一階段：於初步確認後，信貸風險無顯著增加的租賃應收款項劃分至此階段。預期信貸虧損將於未來12個月內評估及確認；

第二階段：於初步確認後，信貸風險有顯著增加，但尚無客觀減值證據的租賃應收款項劃分至此階段。預期信貸虧損將於整個期間內計量；

第三階段：具客觀減值證據的租賃應收款項劃分至此階段。對於該租賃應收款項，預期信貸虧損將於整個期間計量。

於回顧期內，預期信貸虧損評估過程中並無重大變動。

本集團於二零二四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。

於回顧期內，已重新評估各類別的預期信貸損虧撥備賬面值，並概述整體變動如下。截至二零二四年六月三十日，預期信貸虧損撥備總額較於二零二三年十二月三十一日增加0.7%。

類別	二零二四年六月三十日			二零二三年十二月三十一日		
	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	6,584,303	1,892	6,582,411	8,418,034	2,589	8,415,445
II. 關注	441,001	17,968	423,033	442,885	16,909	425,976
III. 次級	-	-	-	-	-	-
IV. 可疑	51,784	27,461	24,323	53,236	26,895	26,341
V. 損失	17,779	17,779	-	18,277	18,277	-
總計	<u>7,094,867</u>	<u>65,100</u>	<u>7,029,767</u>	<u>8,932,432</u>	<u>64,670</u>	<u>8,867,762</u>

於二零二四年六月三十日，本集團的租賃客戶組合主要來自新基建、物流、倉儲、節能環保、製造等不同業務領域。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) 物業發展及投資

	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
物業銷售	58,373	41,367	41%
租金收入	<u>1,362</u>	<u>1,407</u>	(3%)
分類營業額	59,735	42,774	40%
銷售成本	<u>(40,561)</u>	<u>(29,837)</u>	36%
毛利	19,174	12,937	48%
毛利率	32.10%	30.25%	
分類業績	<u>14,232</u>	<u>9,691</u>	47%

於回顧期間，本集團物業發展的收益僅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。銷售額在二零二四年上半年明顯增加41%，主要是由於額外的行銷工作促進該項目的銷售。然而，二零二四年上半年該項目每平方米住宅面積的平均售價較二零二三年上半年的約人民幣5,413元下降至約人民幣5,189元。於二零二四年六月三十日，該項目已建成及未售出之住宅面積約為42,775平方米(於二零二三年十二月三十一日：約53,161平方米)及商業面積約為926平方米(於二零二三年十二月三十一日：約926平方米)。本集團將致力在接下來的年份盡快完成該項目銷售。

於回顧期內，本集團物業投資業務的總租金收入中，約港幣15萬元(二零二三年上半年：約港幣23萬元)來自誠通香榭里項目商用物業的租賃，約港幣121萬元(二零二三年上半年：約港幣118萬元)來自本集團若干辦公室物業的租賃。

儘管誠通香榭里項目住宅面積的每平方米平均售價於二零二四年上半年下降，但分部毛利率仍較去年同期有所改善，主要是由於項目總建築面積於竣工驗收時上調，令每平方米建築成本於二零二四年上半年有所下降，導致每平方米毛利上升。因此，分類業績於二零二四年上半年大幅增長47%。

### (3) 海上旅遊服務和酒店

	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
分類營業額	<b>18,227</b>	19,030	(4%)
銷售成本	<b>(10,156)</b>	(10,005)	2%
毛利	<b>8,071</b>	9,025	(11%)
毛利率	<b>44.28%</b>	47.43%	
分類業績	<b>(1,950)</b>	(1,763)	(11%)

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務。海上旅遊服務的銷售收益佔該分類營業額超過80%。整體分類營業額及業績在二零二四年上半年較二零二三年上半年分別減少4%及11%。

## B. 其他收入及收益

於回顧期內，本集團的其他收入及收益主要包括來自存款及其他金融資產以及授予關連方貸款的利息收入約港幣1,064萬元(二零二三年上半年：約港幣827萬元)。於二零二四年上半年錄得的其他收入及收益總額約為港幣1,102萬元，較二零二三年上半年增加9%。

## C. 銷售及行政費用

	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	(減少)
銷售費用	<u>5,608</u>	<u>5,806</u>	(3%)
行政費用	<u>46,865</u>	<u>52,613</u>	(11%)

於回顧期內，銷售費用按年輕微減少3%至約港幣561萬元(二零二三年上半年：約港幣581萬元)。儘管本集團增加促進誠通香榭里項目銷售的營銷費用，此增幅被海上旅遊加強運營成本控制措施所抵銷。

行政費用亦按年減少11%至約港幣4,687萬元(二零二三年上半年：約港幣5,261萬元)，此乃主要由於不同業務單位的人力成本減少港幣891萬元。此減少為誠通融資租賃辦公室開支增加約港幣98萬元及於回顧期內匯兌虧損增加約港幣194萬元所部分抵銷。

## D. 融資成本

	二零二四年 上半年 港幣千元	二零二三年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
利息開支總額	<u>115,956</u>	144,286	(20%)
減：轉撥至銷售成本之利息開支	<u>(100,605)</u>	<u>(129,269)</u>	(22%)
	<u>15,351</u>	<u>15,017</u>	2%

於二零二四年上半年，融資成本總額主要包括資產支持證券之利息開支約港幣4,240萬元(二零二三年上半年：約港幣5,830萬元)、銀行借款之利息開支約港幣6,935萬元(二零二三年上半年：約港幣7,999萬元)，以及來自關連方貸款之利息開支約港幣405萬元(二零二三年上半年：約港幣591萬元)。融資總成本約港幣1億1,596萬元(二零二三年上半年：約港幣1億4,429萬元)，按年減少20%，主要由於資產支持證券到期後減少，及償還銀行借款所致。隨著租賃業務的融資成本約港幣1億61萬元轉移至銷售成本，於回顧期內融資淨成本主要為於香港的借款的利息開支，錄得約為港幣1,535萬元(二零二三年上半年：約港幣1,502萬元)，按年同期增加約2%，原因是於回顧期內香港的高利率環境所致。

### 三. 前景展望

本集團目前從事的主營業務為租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃業務，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢、行業監管趨嚴帶來的規範化浪潮、於中國的利率持續下行且市場合意資產不足的大環境，本集團積極應對各類嚴峻挑戰，錨定目標、攻堅克難，優化資產結構布局，保持穩健業務發展。二零二四年上半年，租賃業務新增投放項目4個，新增投資開支約港幣5億9,997萬元，並共錄得分類營業額約港幣2億4,551萬元及分類業績約港幣7,388萬元。誠通融資租賃積極響應國家「雙碳」政策，發揮「以融促產」服務功能，加強與本集團最終控股股東所屬的力神電池、中國紙業等業務交流互動，成功實施中國紙業間接持有附屬公司紅塔仁恒12MW/24MWh儲能電站的經營租賃項目。同時，與力神電池、銀河紙業、泰格林紙等多家企業簽訂儲能電站戰略合作協議，加快布局戰略新興產業，助力推動新質生產力發展。誠通融資租賃在首屆融資租賃資產證券化高質量發展大會榮獲「2023年度最佳創新融資結構設計獎」；妥善做好現有評級維護工作，主動加強和評級機構的溝通，繼續維持聯合資信AA+主體信用等級，為穩步提升自我造血能力奠定基礎。

二零二四年上半年誠通融資租賃完成新一期人民幣50億元儲架式資產支持證券和首次發行公司債券的內部審批程序，發行相關工作穩步推進中。同時，繼續突破國有大行融資支持，淨新增銀行授信額度人民幣10億元，較好地保障了業務投放資金供給。下半年，誠通融資租賃將積極拓展多元化融資渠道，加強與境內外銀行等金融機構的深入溝通與合作，持續推進新一期儲架式資產支持證券和首期公司債券的發行準備工作。通過進一步健全法律合規管理機制，強化風險管控，夯實其高質量發展基礎。同時，將繼續保持戰略聚焦，加大轉型發展力度，加快回歸租賃本源。在嚴守風險底線、加強合規經營的基礎上，抓住發展優質新產業力的歷史機遇，積極佈局新興產業戰略，着力提升服務實體經濟的效能，堅持穩中求進，努力在多元多變的市場環境中實現穩健經營。

關於物業發展及投資，在嚴峻的市場環境下，二零二四年上半年本集團加大誠通香榭里項目營銷力度並完成既定目標。下一步將密切關注行業政策，積極把握市場機遇，加速推動存量物業單位銷售，回收資金用於租賃主業。

關於海上旅游服務和酒店業務，本集團通過採取增強營銷策略、加強新業務開拓、提升運營質效等各項措施，二零二四年上半年經營效益實現穩中有進。下一步將堅持市場導向，深化文旅融合，努力開拓新客戶。同時，積極探索推進後續的資產重組。

#### 四. 資產結構、資本流動性及財政資源

基於本集團於回顧期內調整擴充步伐，資產及負債規模均有所縮減。於二零二四年六月三十日，本集團在資產質素及資本流動性方面仍維持穩健的財務狀況。本公司擁有人應佔之權益約港幣27億7,265萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約港幣28億5,504萬元減少3%，主要原因是於回顧期內人民幣兌港幣貶值。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團有關總資產及負債如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	(減少)
非流動資產	<b>4,257,804</b>	5,611,407	(24%)
流動資產	<b>4,595,443</b>	4,958,789	(7%)
總資產	<b>8,853,247</b>	10,570,196	(16%)
流動負債	<b>(3,396,556)</b>	(4,104,661)	(17%)
非流動負債	<b>(2,678,820)</b>	(3,605,432)	(26%)
總負債	<b>(6,075,376)</b>	(7,710,093)	(21%)
總資產淨值	<b>2,777,871</b>	2,860,103	(3%)

於二零二四年六月三十日，本集團的資產總值約為港幣88億5,325萬元，其中52%為流動部分。該數字較二零二三年十二月三十一日減少約港幣17億1,695萬元或16%。租賃應收款項仍然是最大組成部分，佔資產總值的79%。同時，本集團的總負債由二零二三年十二月三十一日減少約港幣16億3,472萬元至二零二四年六月三十日的約港幣60億7,538萬元，從而降低本集團的槓桿水平。總負債當中流動及非流動部分於二零二四年六月三十日的比例分別為56%及44%。

截至二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)分別約為1.35倍及1.21倍。本集團的租賃業務擁有穩固的客戶基礎，低違約風險且現金流量非常穩定，令本集團得以滿足其短期付款義務。此外，截至二零二四年六月三十日，本集團擁有超過港幣110億元的充足備用信貸安排，並將確保本集團在保持流動性的同時穩定發展其業務。

於二零二四年六月三十日，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9億4,674萬元，主要以人民幣計值，而少量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21%及11%。

於二零二四年六月三十日，本集團的借貸總額主要包括銀行借款及資產支持證券。本集團已減少為中國境內的租賃業務提供短期及中期銀行借款。於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款減少至約港幣32億3,323萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣37億4,790萬元)，減少14%。所有銀行借款以人民幣計值，實際年利率介乎2.50%至4.60%，而還款到期日介乎二零二四年至二零二七年間。

於回顧期內，本集團如期償還資產支持證券計劃下的款項。於二零二四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18億1,059萬元，而於二零二三年十二月三十一日則約港幣30億622萬元。所有資產支持證券以人民幣計值。於二零二四年六月三十日，優先層級資產支持證券的票息率介乎每年2.99%至4.30%及預期到期日由二零二四年十月至二零二七年九月不等。

## 五. 財務槓桿比率

	於二零二四年 六月三十日 倍	於二零二三年 十二月三十一日 倍
總債務／總權益	<b>1.94</b>	2.42
總債務／總資產	<b>0.61</b>	0.66
總債務／EBITDA	<b>23</b>	27
利息覆蓋	<b>4</b>	5

由於本集團減少銀行借款以為其租賃業務提供資金，於回顧期內總債務減少，因此降低負債與權益比率(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)。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)為4倍，表明本集團有充足的緩衝資金來確保履行利息支付義務。

## 六. 重大投資

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，本集團有銀行借款以人民幣及美元計值，故令本集團承受利率風險及外匯風險。

### (a) 利率風險

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣32億3,323萬元。於銀行借款當中，約港幣25億8,297萬元以浮息為基礎及約港幣6億5,026萬元以定息為基礎。以人民幣計值的銀行貸款的浮息利率乃以中國貸款報價利率及香港離岸人民幣的借貸成本為基礎。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。

此外，於二零二四年六月三十日，本集團向關連方借貸以人民幣及美元計值的貸款分別為港幣1億6,050萬元及約港幣1億9,135萬元，全部均按固定利率計息。

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。

### (b) 外匯風險

於回顧期內，本集團業務主要以人民幣進行，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。於二零二四年六月三十日，本集團於中國業務之資產淨值為約人民幣29億1,848萬元，並按報告期末之適用匯率換算為港幣。由於人民幣兌港幣於回顧期內貶值，本集團於二零二四年六月三十日的外匯儲備減少約港幣8,096萬元。

目前，本集團並無採取任何對沖上述風險的措施，但會密切關注利率及外幣匯率變化，並在適當情況下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，以調控本集團所面對之該等風險。本集團已採用保守理財政策，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. 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團的已抵押銀行存款約港幣266萬元(於二零二三年十二月三十一日：港幣1,197萬元)。上述大部份已抵押銀行存款為授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押(於二零二三年十二月三十一日：港幣256萬元)。於二零二三年十二月三十一日，銀行存款約港幣931萬元已抵押作為租賃業務之若干應付票據質押並於回顧期內妥為支付。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面總值約港幣54億4,081萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣67億7,688萬元)的租賃應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣18億1,059萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億622萬元)及約港幣29億2,335萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣29億1,540萬元)的資產支持證券及銀行借款的抵押品。

## 九. 資本承擔及或有負債

於二零二四年六月三十日，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. 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。

## 十一. 人力資源及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團共僱用245名全職及兼職僱員(於二零二三年十二月三十一日：253名)，其中8名(於二零二三年十二月三十一日：8名)受僱於香港，237名(於二零二三年十二月三十一日：245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2,924萬元。員工薪酬乃根據員工經驗、技能、資格、職責性質及當前市場趨勢釐定。除基本薪酬外，本集團可能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、董事於本集團之角色及職責及於本公司最終控股公司之集團成員公司之角色及職位釐定。

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，確保僱員瞭解相關法律、法規及指引，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、風險管理知識、勞動法規及僱員操守守則。

## 十二. 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

本公司已採納其標準不低於上市規則附錄C3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C1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D2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)。本公司的二零二四年中期報告將於適當時候登載在上述兩個網站。

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
主席  
張斌

香港，二零二四年八月二十六日

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