

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)

二零二四年度末期業績公告

財務摘要

- 二零二四年度營業額減少25%至約港幣5億5,264萬元，乃由於本集團因外圍經濟不明朗，在發展新租賃業務時採取較審慎的策略。
- 二零二四年度綜合毛利率由二零二三年度的40%輕微下降至37%。二零二四年度的綜合毛利及利息收入淨額約為港幣2億495萬元，較二零二三年度減少31%。
- 二零二四年度的租賃應收款項預期信貸虧損模式項下之減值虧損淨額減少約港幣4,811萬元或99%，主要因有客戶賬目結算後撥回若干預期信貸虧損撥備。
- 本集團的投資物業價值受到中國整體房地產市場下行影響，錄得投資物業之公平值虧損增加約港幣763萬元。
- 二零二四年度綜合除稅後溢利減少43%，約為港幣3,875萬元。
- 本集團租賃應收款項減少26%至約港幣65億6,884萬元。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27億6,951萬元，主要由於人民幣兌港幣貶值。然而本集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況仍然穩健。
- 於二零二四年度，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。
- 董事會已議決宣派末期股息0.20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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	3	552,637	740,011
銷售成本		<u>(347,685)</u>	<u>(443,275)</u>
毛利及利息收入淨額		204,952	296,736
其他收入及收益淨額	5	21,685	22,281
銷售費用		(10,360)	(12,112)
行政費用		(98,156)	(101,202)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損， 扣除撥回		(479)	(48,584)
投資物業之公平值虧損		(12,172)	(4,541)
融資成本	6	<u>(25,594)</u>	<u>(31,077)</u>
除稅前溢利		79,876	121,501
所得稅開支	7	<u>(41,128)</u>	<u>(53,084)</u>
年內溢利	8	<u>38,748</u>	<u>68,417</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		38,633	68,003
非控股權益		<u>115</u>	<u>414</u>
		<u>38,748</u>	<u>68,417</u>
每股盈利			
—基本及攤薄	10	<u>0.65 港仙</u>	<u>1.14 港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內溢利	38,748	68,417
其他全面(開支)/收益的稅後淨額		
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	(771)	(35,866)
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘	-	1,049
可能重新分類至損益之項目：		
外匯折算產生的匯兌差額	<u>(108,290)</u>	<u>(81,810)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(70,313)</u></u>	<u><u>(48,210)</u></u>
應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(70,428)	(48,624)
非控股權益	<u>115</u>	<u>414</u>
	<u><u>(70,313)</u></u>	<u><u>(48,210)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		468,564	577,482
投資物業		64,045	80,993
融資租賃應收款項及應收貸款	12	3,313,009	4,904,640
其他金融資產		453	4,656
授予一名關連方貸款		–	27,500
遞延稅項資產		15,696	16,136
		<u>3,861,767</u>	<u>5,611,407</u>
流動資產			
持作出售物業		134,666	198,869
存貨		3,724	3,848
貿易及其他應收款項	11	29,776	52,899
融資租賃應收款項及應收貸款	12	3,255,832	3,963,122
授予一名關連方貸款		26,500	–
其他金融資產		30,226	27,686
可收回稅項		1,089	1,814
已抵押銀行存款		2,634	11,972
銀行結存及現金		1,031,160	698,579
		<u>4,515,607</u>	<u>4,958,789</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	300,704	239,374
合同負債		110,693	136,065
租賃負債		2,982	3,767
應付稅項		34,168	31,589
銀行借貸		1,602,581	2,018,666
資產支持證券	14	1,464,538	1,510,200
來自關連方貸款		–	165,000
		<u>3,515,666</u>	<u>4,104,661</u>
流動資產淨值		<u>999,941</u>	<u>854,128</u>
總資產減流動負債		<u>4,861,708</u>	<u>6,465,535</u>

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債		-	3,227
銀行借貸		990,524	1,729,237
資產支持證券	14	671,746	1,496,017
來自關連方貸款		174,900	-
其他應付款項	13	214,984	333,191
遞延稅項負債		40,044	43,760
		<u>2,092,198</u>	<u>3,605,432</u>
資產淨值		<u>2,769,510</u>	<u>2,860,103</u>
股本及儲備			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		549,711	640,419
本公司擁有人應佔之權益		<u>2,764,335</u>	<u>2,855,043</u>
非控股權益		5,175	5,060
總權益		<u>2,769,510</u>	<u>2,860,103</u>

附註

截至二零二四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、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

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。於二零二四年十二月三十一日，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二零二四年及二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時呈交截至二零二四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。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

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（二零二零年）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	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等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	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
	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
商品或服務類型				
銷售物業	-	87,476	-	87,476
海上旅遊及酒店服務收入	-	-	32,666	32,666
來自客戶合約之營業額	-	87,476	32,666	120,142
來自投資物業的租金收入	-	2,094	-	2,094
有關自有機械及設備之經營租賃項下				
租金收入	109,387	-	-	109,387
應收貸款之利息收入	319,772	-	-	319,772
融資租賃收入	1,242	-	-	1,242
總計	430,401	89,570	32,666	552,637
營業額確認時間：				
於某一時間點	-	87,476	27,004	114,480
隨時間	-	-	5,662	5,662
來自客戶合約之總營業額	-	87,476	32,666	120,142

分類	截至二零二三年十二月三十一日止年度				總計 港幣千元
	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	
商品或服務類型					
銷售：					
—物業	—	84,067	—	—	84,067
—鋼材及化工產品	—	—	—	13,641	13,641
租賃安排之諮詢服務收入	29,065	—	—	—	29,065
海上旅遊、酒店及旅行社 服務收入	—	—	35,531	—	35,531
來自客戶合約之營業額	29,065	84,067	35,531	13,641	162,304
來自投資物業的租金收入	—	2,752	—	—	2,752
有關自有機械及設備之經營租賃 項下租金收入	128,494	—	—	—	128,494
應收貸款之利息收入	442,086	—	—	—	442,086
融資租賃收入	4,375	—	—	—	4,375
總計	604,020	86,819	35,531	13,641	740,011
營業額確認時間：					
於某一時間點	29,065	84,067	29,764	13,641	156,537
隨時間	—	—	5,767	—	5,767
來自客戶合約之總營業額	29,065	84,067	35,531	13,641	162,304

4 營運分類

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的商品或提供的服務類型。

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) 物業發展及投資—銷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—提供海上旅遊及酒店服務

大宗商品貿易分類於本年度並無產生任何營業額。因此，為反映本集團未來的業務發展，不再對大宗商品貿易分類進行獨立評估或審閱。反之，於報告期末由主要營運決策者審閱的資料分析餘下業務分類的表現。比較數字已重新呈列，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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	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
綜合損益表呈列之營業額	<u>430,401</u>	<u>89,570</u>	<u>32,666</u>	<u>552,637</u>
分類業績	<u>105,936</u>	<u>29,279</u>	<u>(5,856)</u>	129,359
投資物業之公平值虧損				(12,172)
未分配融資成本				(25,385)
未分配企業開支				(23,837)
未分配企業收入				<u>11,911</u>
除稅前溢利				<u>79,876</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	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
綜合損益表呈列之營業額	<u>604,020</u>	<u>86,819</u>	<u>35,531</u>	<u>13,641</u>	<u>740,011</u>
分類業績	<u>155,192</u>	<u>26,742</u>	<u>(3,732)</u>	<u>-</u>	178,202
投資物業之公平值虧損					(4,541)
未分配融資成本					(29,352)
未分配企業開支					(29,323)
未分配企業收入					<u>6,515</u>
除稅前溢利					<u>121,501</u>

5 其他收入及收益淨額

	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	15,004	16,380
—關連方	2,072	2,248
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	40	46
政府補助(附註)	816	442
出售投資物業之收益	—	255
匯兌收益淨額	1,602	—
其他	2,151	2,910
	<u>21,685</u>	<u>22,281</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，港幣816,000元(二零二三年：港幣442,000元)為從中國當地政府取得以支持旅遊業務的政府補助。本集團於兩個年度均已履行當地政府制定之規定。

6 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸之利息	131,194	158,797
資產支持證券之利息	70,149	120,121
來自關連方貸款之利息	8,503	9,389
租賃負債利息	267	263
	<u>210,113</u>	<u>288,570</u>
減：		
計入銷售成本之金額：		
—銀行借貸之利息	(109,658)	(129,532)
—資產支持證券之利息	(70,149)	(120,121)
—來自關連方貸款之利息	(4,712)	(7,840)
	<u>25,594</u>	<u>31,077</u>

7 所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	-	27
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	33,955	61,552
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	9,450	7,936
	<u>43,405</u>	<u>69,515</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
香港利得稅	3	4
企業所得稅	(762)	-
	<u>(759)</u>	<u>4</u>
遞延稅項	<u>(1,518)</u>	<u>(16,435)</u>
	<u>41,128</u>	<u>53,084</u>

8 年內溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內溢利已扣除/(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	104,567	106,054
減：發展中物業之撥作資本化之金額	-	(1)
	<u>104,567</u>	<u>106,053</u>
員工成本(包括董事酬金)	52,953	59,851
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	12,474	12,765
員工成本總計	65,427	72,616
減：發展中物業之撥作資本化之金額	-	(1,123)
	<u>65,427</u>	<u>71,493</u>
預期信貸虧損模式項下之減值虧損(扣除撥回)		
—貿易及其他應收款項	(1)	(18)
—融資租賃應收款項及應收貸款	480	48,602
	<u>479</u>	<u>48,584</u>
核數師酬金	2,029	2,510
商品銷售成本(計入銷售成本)	-	13,442
物業銷售成本(計入銷售成本)	48,786	51,689
匯兌虧損淨額	-	2,374
物業、廠房及設備確認之減值虧損	2,057	-
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	2,107	123
出售投資物業之虧損	99	-
來自投資物業之租賃收入總額	(2,094)	(2,752)
	<u>(2,094)</u>	<u>(2,752)</u>

9 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
建議宣派股息：		
本財政年度建議宣派每股普通股0.20港仙 (二零二三年：0.34港仙)之末期股息	<u>11,929</u>	<u>20,280</u>
已付現金股息：		
過往財政年度宣派每股普通股0.34港仙 (二零二二年：0.39港仙)之末期股息	<u>20,280</u>	<u>23,262</u>

於報告日期後建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.20港仙，於報告日期末並無確認為負債。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。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年內溢利	<u>38,633</u>	<u>68,003</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 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(附註)	<u>5,952,885</u>	<u>5,952,885</u>

附註：普通股加權平均數已就本公司11,750,000股股份作出調整，該等股份乃為股份獎勵計劃而購買，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日由受託人持有。股份獎勵計劃詳情載於本公司日期為二零一七年六月三十日的公告。

由於截至二零二四年及二零二三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。

11 貿易及其他應收款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	2,760	4,067
減：信貸虧損撥備	—	(1)
	<u>2,760</u>	<u>4,066</u>
其他預付款項及按金	3,596	3,220
其他應收款項	14,149	15,604
其他可收回稅項	7,952	28,338
應收一家關連公司款項	1,319	1,671
	<u>29,776</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
1至30天	2,351	2,447
31至90天	177	1,619
超過90天	232	—
	<u>2,760</u>	<u>4,066</u>

12 融資租賃應收款項及應收貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
融資租賃應收款項	10,132	44,612
應收貸款	6,621,504	8,887,820
	<u>6,631,636</u>	<u>8,932,432</u>
減：信貸虧損撥備	(62,795)	(64,670)
	<u>6,568,841</u>	<u>8,867,762</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,255,832	3,963,122
非流動資產	3,313,009	4,904,640
	<u>6,568,841</u>	<u>8,867,762</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：2至5年)。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	二零二四年		二零二三年	
	未貼現 最低租賃 付款 港幣千元	最低租賃 付款之現值 港幣千元	未貼現 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	10,902	10,132	35,569	34,038
於第二年	-	-	11,326	10,574
	<u>10,902</u>	<u>10,132</u>	<u>46,895</u>	<u>44,612</u>
租賃投資總額	10,902		46,895	
減：未賺取融資收入	(770)		(2,283)	
最低租賃付款的現值	<u>10,132</u>		<u>44,612</u>	
分析作呈報用途：				
流動資產		10,132		34,038
非流動資產		-		10,574
		<u>10,132</u>		<u>44,612</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抵押貸款，並根據香港財務報告準則第9號確認。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收定息貸款	833,896	1,834,789
應收浮息貸款	<u>5,787,608</u>	<u>7,053,031</u>
	<u>6,621,504</u>	<u>8,887,820</u>
減：信貸虧損撥備	(62,795)	(64,670)
	<u>6,558,709</u>	<u>8,823,150</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,245,700	3,929,084
非流動資產	<u>3,313,009</u>	<u>4,894,066</u>
	<u>6,558,709</u>	<u>8,823,150</u>

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收定息貸款(總賬面值)：		
一年內	653,203	1,065,013
超過一年但不超過兩年	177,809	662,321
超過兩年但不超過五年	2,884	107,455
	<u>833,896</u>	<u>1,834,789</u>

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)：		
一年內	2,655,292	2,928,742
超過一年但不超過兩年	1,856,170	2,541,316
超過兩年但不超過五年	1,172,862	1,582,973
超過五年	103,284	-
	<u>5,787,608</u>	<u>7,053,031</u>

13 貿易及其他應付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	112,448	70,492
其他應付款項及應計款項	73,721	74,904
已收按金(附註(b))	308,003	391,345
應計工程費用	11,554	22,782
應付最終控股公司款項	8,074	11,043
應付直接控股公司款項	1,691	1,766
應付同系附屬公司款項	197	233
	<u>515,688</u>	<u>572,565</u>
分析作呈報用途：		
流動負債	300,704	239,374
非流動負債	214,984	333,191
	<u>515,688</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
1至30天	106,095	70,377
31至90天	6,352	115
超過90天	1	-
	<u>112,448</u>	<u>70,492</u>

(b) 該等金額主要指經營租賃、融資租賃及售後回租安排項下的已收客戶按金，其將於租賃期結束時退還予客戶。於二零二四年十二月三十一日，已收按金約港幣214,984,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣333,191,000元)根據融資租賃及售後回租協議中所訂明的最終租賃分期付款到期日(於報告期末十二個月後)呈列為非流動負債。

14 資產支持證券

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押	<u>2,136,284</u>	<u>3,006,217</u>
上述資產支持證券之賬面值須於以下時間償還：		
一年內	1,464,538	1,510,200
一年後但於兩年內	671,746	1,149,742
兩年後但於五年內	-	346,275
	<u>2,136,284</u>	<u>3,006,217</u>
減：列作流動負債之款項	<u>(1,464,538)</u>	<u>(1,510,200)</u>
列作非流動負債之款項	<u>671,746</u>	<u>1,496,017</u>

截至二零二四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證券計劃(二零二三年：兩項資產支持證券計劃)。推出資產支持證券計劃之目的為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，為擴展本集團之租賃業務提供資金。截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度推出的資產支持證券計劃詳情如下：

於二零二三年二月十六日，本集團公開推出一項資產支持證券計劃。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。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二三年七月六日，本集團公開推出另一項資產支持證券計劃。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)優先層級總本金為人民幣1,160,000,000元(相當於港幣1,252,800,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二四年六月二十六日至二零二七年九月二十六日不等，票息率介乎每年2.85%至3.30%。優先層級資產支持證券之本金及利息會按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣61,000,000元(相當於港幣65,880,000元)，無票息率及其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並無上市。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二四年十二月十七日，本集團公開推出另一項資產支持證券計劃。該計劃總發行規模為人民幣1,052,000,000元(相當於港幣1,115,120,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣997,000,000元(相當於港幣1,056,820,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二五年五月二十六日至二零二七年五月二十六日不等，票息率介乎每年2.00%至2.98%。優先層級資產支持證券之本金及利息會按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣55,000,000元(相當於港幣58,300,000元)，無票息率及其到期日為二零二九年五月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二四年十二月三十一日資產支持證券之實際年利率介乎2.00%至4.00%(於二零二三年十二月三十一日：2.85%至4.30%)。

15 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣230,470,000元(二零二三年：港幣233,118,000元)，該等擔保為銀行向誠通香榭里項目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。

於二零二四年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，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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備	<u>135</u>	<u>140</u>

管理層討論與分析

一. 業績及股息

本集團主要從事租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店業務。於截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年度」)，本集團已採取審慎策略經營其核心租賃業務，以減低與利率波動、全球通脹升溫、地緣政治緊張局勢及經濟增長有關的整體風險。二零二四年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年度」)的綜合營業額及溢利概述如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
營業額	552,637	740,011	(25%)
毛利及利息收入淨額	204,952	296,736	(31%)
除稅前溢利	79,876	121,501	(34%)
股東應佔純利	<u>38,633</u>	<u>68,003</u>	<u>(43%)</u>

於二零二四年度，綜合營業額約為港幣5億5,264萬元，較二零二三年度的綜合營業額減少25%。分類營業額明細概述如下：

業務分類	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加/ (減少)
租賃	430,401	604,020	(29%)
物業發展及投資	89,570	86,819	3%
海上旅遊服務和酒店	32,666	35,531	(8%)
其他	<u>-</u>	<u>13,641</u>	<u>(100%)</u>
總計	<u>552,637</u>	<u>740,011</u>	<u>(25%)</u>

本集團致力於租賃業務的增長及發展。然而，本集團於二零二四年度的財務業績因租賃業務策略調整的影響，導致營業額、綜合毛利、利息收入淨額以及除稅前溢利均有所下降。

由於全球經濟環境不明朗，本集團於二零二四年度加強風險管理措施及審慎進行新的租賃安排。本集團的租賃營運分部誠通融資租賃有限公司（「誠通融資租賃」）採取多項策略，包括加強風險評估以識別潛在威脅及弱點、密切監察現有客戶及潛在新客戶的現金流以優化息差，亦致力加強現金儲備。此策略性舉措讓本集團得以鞏固其業務組合，加強對核心業務的掌管，並提升未來盈利能力及穩定性。

有鑑於此，本集團來自租賃業務的分類營業額較二零二三年度減少29%，佔綜合營業額約78%（二零二三年度：82%），而來自其他兩個業務分類的營業額波動不大，於連續兩個財政年度大致維持於同一水平。

另一方面，綜合銷售成本由二零二三年度約港幣4億4,328萬元減少22%至約港幣3億4,769萬元。具體而言，隨著本集團於中華人民共和國（「中國」）的租賃業務的融資活動於二零二四年度下降，租賃業務的利息支出也大幅減少。

因此，本集團於二零二四年度錄得綜合毛利及利息收入淨額約港幣2億495萬元及綜合除稅前溢利約港幣7,988萬元，減少約港幣4,163萬元。有關變動主要歸因於以下因素：

- (i) 綜合營業額減少導致綜合毛利及利息收入淨額減少約港幣9,178萬元或31%；
- (ii) 按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式釐定之減值虧損淨額減少約港幣4,811萬元或99%，主要與租賃業務之融資租賃應收款項及應收貸款（統稱「**租賃應收款項**」）有關，原因是於二零二四年度融資租賃應收款項有所減少，和有因客戶賬目結算後撥回若干預期信貸虧損撥備（請參閱下文「**業務回顧**」一節中有關租賃業務的分析）；
- (iii) 中國投資物業之公平值虧損增加約港幣763萬元或168%；
- (iv) 二零二四年度銷售及行政費用總額減少約港幣480萬元或4%；及
- (v) 融資成本減少約港幣548萬元或18%，乃主要由於香港銀行借貸的利息開支減少所致。

董事已議決建議派付於二零二四年度的末期股息每股普通股0.20港仙予於二零二五年七月四日(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(「股東週年大會」)批准有關宣派末期股息，方可作實。末期股息預期將於二零二五年七月十八日(星期五)派付。

二. 業務回顧

A. 分類表現

本集團於二零二四年度自三項分類業務獲取營業額：租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店。各分類的營業額及業績的明細詳列如下：

(1) 租賃

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
利息收入	321,014	446,461	(28%)
租金收入	109,387	128,494	(15%)
諮詢服務費用	—	29,065	(100%)
分類營業額	430,401	604,020	(29%)
銷售成本	(283,023)	(362,935)	(22%)
毛利	147,378	241,085	(39%)
毛利率	34%	40%	
分類業績	105,936	155,192	(32%)

本年度，本集團採取穩健策略把握市場機遇，並更審慎進行新租賃安排。由於新租賃業務活動減少，分類營業額因而按年減少29%。

於二零二四年，中國租賃行業發展穩定，但整體增長速度減慢。誠通融資租賃尋求與信譽良好的國有企業(「國有企業」)合作，在節能、環保、物流倉儲、清潔能源及基建等目標行業擴展租賃業務。其於不同的業務領域和地點發掘潛在的租賃機會，以滿足市場需求及擴大其市場份額。誠通融資租賃仔細分析市場趨勢，物色最具潛力的項目，以優化其現有投資組合、提高資本效率及增加回報。

營業額

於二零二四年度，租賃分類的利息收入約為港幣3億2,101萬元，較去年減少28%。來自不同行業的利息收入概述如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
基建	118,572	139,931	(15%)
節能及環保	63,727	84,092	(24%)
物流及倉儲	63,023	98,863	(36%)
製造業	43,881	72,458	(39%)
清潔能源	6,672	21,443	(69%)
其他	25,139	29,674	(15%)
總計	<u>321,014</u>	<u>446,461</u>	(28%)

整體利息收益率如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
利息收入	321,014	446,461	(28%)
平均租賃應收款項結餘*	7,102,222	9,011,237	(21%)
收益率	<u>4.52%</u>	<u>4.95%</u>	(0.43%)

* 即12個月租賃應收款項淨額結餘的平均值

本集團租賃服務的利息收入主要按浮動利率計算，而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，部分亦來自按固定利率計算的租賃服務。於整個年度內，適用的一年期貸款報價利率及五年期貸款報價利率均下調35至40個基點。因此，本集團來自租賃應收款項的整體利息收益率略有下降。

本集團已將其租賃業務多元化發展至包括經營租賃，有助分散風險及減低對融資租賃市場的依賴。經營租賃提供了更高的靈活性及韌性，確保本集團的租賃業務在動態的營商環境中靈活應對及保持競爭力。

透過在提供融資租賃服務的同時拓展經營租賃，本集團提升整體租賃組合的適應能力。該多元化策略使本集團能夠更能把握不斷變化的市場狀況及客戶偏好，在不斷發展的租賃領域中保持競爭優勢。

於二零二四年度，經營租賃業務表現穩定。然而，租金收入較二零二三年度減少15%，主要由於二零二三年度確認及攤銷一名客戶的一整筆服務收入，但二零二四年度並無該項收入。

本集團可為客戶提供諮詢服務，包括管理及商業諮詢。然而，於二零二四年度，由於本集團專注於目標客戶的業務發展，而目標客戶大多為國有企業，一般不會選擇諮詢服務，於二零二四年度，租賃業務並無錄得諮詢服務費收入(二零二三年度：約港幣2,907萬元)。

銷售成本

下表列示按其組成部分劃分的銷售成本明細：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／ (減少)
利息開支	184,519	257,493	(28%)
租賃資產折舊	88,568	89,271	(1%)
擔保費	7,613	5,258	45%
其他	2,323	10,913	(79%)
總計	<u>283,023</u>	<u>362,935</u>	(22%)

於二零二四年度，租賃分類的銷售成本約為港幣2億8,302萬元，較去年減少約港幣7,991萬元或22%，主要受利息開支減少所影響。本集團主要透過短期及中期銀行借貸及發行資產支持證券(「資產支持證券」)為其租賃業務提供資金。二零二四年度租賃交易規模縮減，導致融資需求下降，利息開支按年減少28%至約港幣1億8,452萬元，佔分類的銷售成本約65%。

截至二零二四年十二月三十一日，誠通融資租賃已成功推出六項資產支持證券計劃，其中兩項計劃已全數償還。於二零二四年十二月三十一日，餘下計劃的未償還金額約為港幣21億3,628萬元（於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億622萬元），其中相關優先層級批次的證券於上海證券交易所上市及買賣。此外，誠通融資租賃於二零二四年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額約為港幣22億8,612萬元（於二零二三年十二月三十一日：約港幣32億4,790萬元）。如下表所示，儘管二零二四年度的利息開支總額及平均借貸總額結餘有所減少，但由於融資結構變化，租賃分類的實際年借貸利率輕微上升。此轉變主要是由於償還到期的資產支持證券，使結餘減少，從而增加利率較高的銀行借貸比例。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／ (減少)
利息開支	184,519	257,493	(28%)
平均借貸總額結餘*	4,992,077	7,147,546	(30%)
實際年借貸利率	<u>3.70%</u>	<u>3.60%</u>	0.1%

* 即12個月銀行借貸、資產支持證券及其他貸款的結餘總和的平均值

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融資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。擔保費按預定費率計算，乃基於有擔保資產支持證券的未償還結餘。於二零二四年度，擔保費開支較二零二三年度的約港幣526萬元增加約港幣236萬元或45%，乃由於二零二三年度有一次性撥回調整。

二零二四年度租賃資產的折舊費用幾乎與二零二三年度持平，原因是誠通融資租賃並無大幅增加經營租賃服務的租賃資產。

費用

於二零二四年度，租賃分類的行政費用減少約港幣161萬元，主要由於員工薪金及福利減少約港幣368萬元，其部分被出售若干經營租賃設備之虧損增加約港幣188萬元所抵銷。

本年度計提預期信貸虧損模式項下之減值虧損淨額撥備已評估，而二零二四年度損益賬淨支出減少約港幣4,811萬元。更多詳情請參閱下文「租賃應收款項」一段。

分類業績

因此，本年度租賃業務之分類業績約為1億594萬元，減少32%（二零二三年度：約港幣1億5,519萬元）。

租賃應收款項

本年度，誠通融資租賃的投資組合已增加18項新售後回租安排，租賃本金總額約為港幣21億5,160萬元，而於二零二三年度，誠通融資租賃已訂立42個新租賃項目（包括融資租賃安排及售後回租安排），租賃本金總額約為港幣43億8,548萬元。

二零二四年度及上一年度訂立的新租賃項目的主要條款表列如下：

	二零二四年	二零二三年
新租賃項目數目	18	42
本金額	港幣 21億5,160萬元	港幣 43億8,548萬元
有擔保的新租賃項目數目	1	11
已收保證金	-	港幣8,672萬元
已收企業擔保	港幣 2億2,763萬元	港幣 12億9,944萬元
租期範圍	2-5年	1-5年
年利率及範圍	浮息* 3.50%-5.67%	浮息* 3.66%-5.90%

* 對標貸款報價利率得出

二零二四年度及二零二三年度新租賃項目項下之租賃資產所有權於租賃期內歸屬於誠通融資租賃。

就行業細分而言，新項目主要涉及：(i) 34%為基建項目；(ii) 10%屬物流及倉儲行業；(iii) 9%屬節能及環保領域；(iv) 18%屬傳統製造業；及(v) 25%屬傳統及清潔能源行業。

下表顯示本集團按行業板塊劃分的租賃應收款項淨額明細：

	於 二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	增加/ (減少)
基建	1,981,438	2,794,316	(29%)
物流及倉儲	1,223,594	1,894,091	(35%)
節能及環保	1,236,384	1,919,906	(36%)
製造業	1,055,649	1,291,151	(18%)
清潔能源	162,140	322,229	(50%)
其他	909,636	646,069	41%
總計	<u>6,568,841</u>	<u>8,867,762</u>	(26%)

於二零二四年十二月三十一日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣65億6,884萬元，較去年減少26%(於二零二三年十二月三十一日：約港幣88億6,776萬元)，佔於二零二四年十二月三十一日總資產的78%(於二零二三年十二月三十一日：84%)。減少的主要原因是本年度完成的項目數目高於本年度新增的新項目數目。更多詳情請參閱本公告綜合財務報表附註12。

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。

於本年度，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撥備。

(以港幣千元列示) 類別	二零二四年十二月三十一日			二零二三年十二月三十一日		
	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
I. 正常	6,268,168	1,719	6,266,449	8,418,034	2,589	8,415,445
II. 關注	294,555	12,739	281,816	442,885	16,909	425,976
III. 次級	-	-	-	-	-	-
IV. 可疑	51,300	30,724	20,576	53,236	26,895	26,341
V. 損失	17,613	17,613	-	18,277	18,277	-
總計	<u>6,631,636</u>	<u>62,795</u>	<u>6,568,841</u>	<u>8,932,432</u>	<u>64,670</u>	<u>8,867,762</u>

於二零二四年度，預期信貸虧損撥備餘額並無重大變動。於二零二四年十二月三十一日，經計及二零二四年度已確認額外減值虧損及撥回以及於二零二四年十二月三十一日預期信貸虧損撥備換算產生的匯兌差額後，本集團預期信貸虧損撥備約為港幣6,280萬元，較二零二三年十二月三十一日的撥備減少約港幣188萬元。撥回主要是由於其中一名「關注」類別的客戶於本年度結清導致相關類別信貸撥備減少所致。預期信貸虧損撥備率(按預期信貸虧損撥備除以租賃應收款項總額計算)由二零二三年度的0.72%增加至二零二四年度的0.95%。

本集團對客戶並無重大依賴。租賃應收款項淨額集中度明細概述如下：

	於二零二四年 十二月 三十一日	於二零二三年 十二月 三十一日
應收五大客戶款項	14%	20%
應收最大單一客戶款項	5%	4%
應收最大單一客戶集團*款項	6%	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」。

截至二零二四年十二月三十一日，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，該等客戶定期按時償還，不履約的風險相對較低。

本集團已實施嚴格的風險管理政策，以在業務週期的各個階段監控租賃應收款項，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，當中涉及以下主要步驟：

審核及批准租賃安排

誠通融資租賃各業務部門對潛在承租人進行徹底的盡職調查，仔細審查其背景、業務概況、財務狀況、信貸評級、合規記錄及貸款還款記錄。此外，彼等評估擬承租人對本金的擬定用途。同時，法律部門核實擬租賃資產的所有權，確保其可交易性以及擬承租人對此等資產的明確所有權。

在此等評估後，誠通融資租賃的審核與評估部門進一步評估每項交易，著重於風險評估。擬承租人的還款資金來源、盈利能力、股權狀況及現金流量狀況等因素均在考慮之列。此外，在提交管理層批准前，審查擬租賃資產在二級市場的估值，以及擬承租人的業務前景及現行市況。

監控及風險管理

誠通融資租賃的風險管理部門適時對租賃安排進行抽樣檢查，評估本集團內部監控措施的成效，並評估該等交易的進展情況。在各項租賃安排的信貸風險評估方面，審核部門對信貸風險監控措施進行持續評估，加強對客戶財務狀況的審查，重點關注資產質量、債務結構、還債能力、財務比率等各個關鍵領域，確保對潛在風險的全面評估。

(2) 物業發展及投資

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／ (減少)
物業銷售	87,476	84,067	4%
租金收入	2,094	2,752	(24%)
分類營業額	89,570	86,819	3%
銷售成本	(48,786)	(51,689)	(6%)
毛利	40,784	35,130	16%
毛利率	46%	40%	
分類業績	29,279	26,742	9%

本集團透過物業銷售及租金收入自該分類產生營業額。物業銷售全部來自其全資擁有的誠通香榭里項目，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。所有建築工程已完成，並於二零二三年度獲授最後一期的相關銷售許可證。

於二零二四年，中國物業市場持續呈現調整趨勢。年內，本集團物業銷售的營業額全部來自誠通香榭里項目住宅及商業單位的銷售。透過加強營銷工作，年內售出更多單位，儘管二零二四年度每平方米住宅面積的平均售價下跌7%至約人民幣4,998元(二零二三年度：約人民幣5,387元)，物業銷售的營業額較二零二三年度輕微增加4%。於二零二四年十二月三十一日，持作出售物業項目未售出面積包括住宅面積約37,857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682平方米(於二零二三年十二月三十一日：約926平方米)。本集團將爭取在未來幾年盡快完成該項目餘下面積的銷售。

於二零二四年，中國物業租賃市場亦承受壓力，本集團面臨挽留租戶及尋找新租戶的挑戰。本集團物業租賃租金收入按年下跌24%。來自誠通香榭里項目的商業物業及本集團若干辦公物業的租賃之租金收入分別為約港幣40萬元(二零二三年度：約港幣33萬元)及約港幣169萬元(二零二三年度：約港幣242萬元)。

二零二四年度的分類毛利率有所改善，主要是由於誠通香榭里項目竣工驗收後進行若干成本調整，導致每平方米的建築成本有所降低。

分類銷售費用增加約港幣152萬元至約港幣603萬元(二零二三年度：約港幣451萬元)，用於市場營銷及推廣。二零二四年度的行政費用亦增加約港幣129萬元，乃由建築竣工後不再將其他費用資本化。二零二四年度的整體分類業績錄得約港幣2,928萬元，較二零二三年度增加9%。

(3) 海上旅遊服務和酒店

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加/ (減少)
海上旅遊服務	26,508	27,183	(2%)
酒店業務及其他	<u>6,158</u>	<u>8,348</u>	(26%)
分類營業額	32,666	35,531	(8%)
銷售成本	<u>(15,876)</u>	<u>(15,208)</u>	4%
毛利	16,790	20,323	(17%)
毛利率			
—海上旅遊服務	56%	59%	
—酒店業務及其他	34%	52%	
分類業績	<u>(5,856)</u>	<u>(3,732)</u>	57%

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；及(ii)酒店業務。於二零二四年度，海南省的旅遊業多元化，除海上旅遊外，亦為旅客提供生態旅遊、文化旅遊及健康旅遊等更廣泛的選項。此多樣性提高競爭，對本集團的營運帶來挑戰。本集團採取成本控制措施，因此該分類的銷售及行政費用總額由二零二三年度輕微減少2%至二零二四年度的約港幣2,466萬元。於二零二四年度，該分類錄得虧損約港幣586萬元，較去年增加57%(二零二三年度：虧損約港幣373萬元)。

B. 其他收入及收益淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／ (減少)
利息收入	17,076	18,628	(8%)
匯兌收益淨額	1,602	–	不適用
政府補助	816	442	85%
出售投資物業之收益	–	255	(100%)
其他	2,191	2,956	(26%)
總計	<u>21,685</u>	<u>22,281</u>	(3%)

本集團的其他收入主要包括來自銀行存款及其他金融資產以及來自授予關連方貸款的利息收入約港幣1,708萬元(二零二三年度：約港幣1,863萬元)，較二零二三年度減少8%，乃由於二零二四年香港及中國的存款利率均下降。於二零二四年，由於人民幣(「人民幣」)兌港幣(「港幣」)貶值，本集團錄得有利的匯兌收益約港幣160萬元。本集團於本年度出售2個誠通香榭里項目商業單位。由於中國物業市場不景，本集團蒙受虧損約港幣10萬元，於二零二四年度並無錄得出售投資物業之收益。因此，二零二四年度其他收入總額較去年減少3%。

C. 銷售及行政費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／ (減少)
銷售費用	<u>10,360</u>	<u>12,112</u>	(14%)
行政費用	<u>98,156</u>	<u>101,202</u>	(3%)

於二零二四年度，本集團整體銷售費用減少約港幣175萬元或14%至約港幣1,036萬元(二零二三年度：約港幣1,211萬元)。於本年度，本集團海上旅遊服務和酒店分類的銷售人員薪金及福利以及海事設備維修費用分別減少約港幣141萬元及約港幣140萬元，但部分被誠通香榭里項目銷售的營銷費用增加約港幣162萬元所抵銷。

行政費用總額按年減少約港幣305萬元或3%至約港幣9,816萬元(二零二三年度：約港幣1億120萬元)，主要由於行政人員薪金及福利減少約港幣581萬元及匯兌虧損約港幣237萬元，部分被出售經營租賃設備及其他固定資產虧損增加以及辦公室開支增加分別約港幣198萬元及約港幣164萬元所抵銷。

D. 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
利息開支總額	210,113	288,570	(27%)
減：			
計入銷售成本之金額	<u>(184,519)</u>	<u>(257,493)</u>	(28%)
	<u>25,594</u>	<u>31,077</u>	(18%)

二零二四年度的利息開支總額減少至約港幣2億1,011萬元(二零二三年度：約港幣2億8,857萬元)，按年減少27%。下降的主要原因是本年度租賃業務量減少，而租賃業務主要由外部融資出資，從而導致利息開支減少。

於二零二四年度，利息開支總額主要包括銀行借貸之利息約港幣1億3,119萬元(二零二三年度：約港幣1億5,880萬元)、資產支持證券之利息約港幣7,015萬元(二零二三年度：約港幣1億2,012萬元)，以及來自關連方貸款之利息約港幣850萬元(二零二三年度：約港幣939萬元)。扣減計入銷售成本的融資成本約港幣1億8,452萬元(二零二三年度：約港幣2億5,749萬元)，年內融資成本淨額約為港幣2,559萬元(二零二三年度：約港幣3,108萬元)，按年減少18%。在利息開支總額中，香港銀行貸款之利息開支約為港幣2,154萬元(二零二三年度：約港幣2,927萬元)，佔二零二四年度融資成本淨額84%(二零二三年度：94%)。

三. 前景展望

展望二零二五年，中國經濟仍將面臨房地產市場深度調整、內需調整以及貿易戰衝擊等多重挑戰。但隨著改革開放持續深化，新質生產力穩步發展，宏觀經濟政策支持力度不斷加大，重點領域風險有序有效化解，中國

經濟長期向好的態勢沒有改變，綠色轉型、數字經濟、人工智能等新興領域仍孕育著新的增長動能。本集團將始終保持戰略定力，加大轉型發展力度，加速回歸租賃本源，在嚴守風險底線、加強合規經營的基礎上，主動搶抓發展新質生產力的歷史機遇，積極佈局戰略新興產業，注重提升服務實體經濟的效能，堅持穩中求進，力爭在多元化與動態化的市場環境中實現穩健經營。

關於租賃業務，一是要維護和穩定誠通融資租賃現有主體信用評級，以此夯實公司在市場中的信用根基與地位。同時，加強資金籌措力度，繼續發行資產證券化產品，嘗試發行短融、中票、公司債等信用債券，持續拓展銀行融資，推動融資結構多元化。二是要不斷完善風險管理體系，堅定不移地防範與化解業務風險，通過精細調整與優化存量資產的配置結構，提升資產質量與運營效率。三是要緊密圍繞集成電路、生物醫藥、新能源等戰略新興產業開展深度專業化經營，力爭實現戰略突破。四是要積極推動「租賃+AI」的融合佈局，努力實現企業管理提升和數字化轉型的雙向突破，全面提升業務營銷精準化、流程管控數字化、風險評估智能化等重要場景的應用能力，致力於為客戶提供更專業、高效、優質的融資租賃服務。

關於物業發展及投資業務，本集團將密切關注行業政策，繼續拓展營銷渠道，加大誠通香榭里項目物業單位的去化力度。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將進一步推動業務多元化，不斷提高創效水平。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，將進一步挖掘本集團之控股股東的資源優勢，聚集資源拓展租賃主業，充分發揮「AI+金融」協同優勢，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

由於本集團的租賃業務於年內發展減慢，本集團的總資產及負債均下跌。儘管如此，本集團繼續維持穩健的財務狀況。於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約為港幣27億6,434萬元，較於二零二三年十二月三十一日錄得約港幣28億5,504萬元減少3%。該減少主要受年內人民幣兌港幣貶值的影響。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產及負債詳列如下：

	於 二零二四年 十二月 三十一日 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	3,861,767	5,611,407	(31%)
流動資產	4,515,607	4,958,789	(9%)
總資產	8,377,374	10,570,196	(21%)
流動負債	(3,515,666)	(4,104,661)	(14%)
非流動負債	(2,092,198)	(3,605,432)	(42%)
總負債	(5,607,864)	(7,710,093)	(27%)
總資產淨值	2,769,510	2,860,103	(3%)

本集團總資產淨值由二零二三年十二月三十一日輕微減少3%至約港幣27億6,951萬元，主要由於人民幣兌港幣貶值的影響。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣83億7,737萬元，較於二零二三年十二月三十一日的總資產約港幣105億7,000萬元減少21%。流動資產佔總資產54%，而租賃應收款項仍為資產的最大組成部分，佔總資產78%。

同時，本集團總負債亦由二零二三年十二月三十一日的約港幣77億1,009萬元縮減27%至二零二四年十二月三十一日的約港幣56億786萬元。於本年度，本集團收回已到期的租賃應收款項，並將所得款項用作償還資產支持證券及銀行借貸等外部融資。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為63%及37%。

於二零二四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)為1.28倍(於二零二三年十二月三十一日：1.21倍)，表明本集團擁有充足的流動資金和良好的償債能力。此外，本集團於二零二四年十二月三十一日具有充足的備用信貸融資額度，可於需要時提高資本流動性。

於二零二四年十二月三十一日，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10億3,380萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣7億1,055萬元)，佔總資產12%。本集團的大部分現金及存款以人民幣計值，其餘則以港幣及美元(「美元」)計值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸較去年減少31%，約為港幣25億9,311萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣37億4,790萬元)。本集團所有銀行借貸以人民幣計值，還款到期日介乎二零二五年至二零二八年間。二零二四年度的銀行借貸實際年利率介乎約2.65%至4.70%。

於二零二四年十二月三十一日，資產支持證券的未償還結餘總額約為港幣21億3,628萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億622萬元)。更多詳情請參閱本公告內財務報表附註14。

五. 財務槓桿比率

	二零二四年 倍	二零二三年 倍
總債務／總權益	1.77	2.42
總債務／總資產	0.59	0.66
總債務／EBITDA	23	27
利息覆蓋	4	5

由於本集團努力優化和微調租賃業務規模，本集團的財務結構發生變化，導致二零二四年度槓桿比率有所下降。

於二零二四年十二月三十一日，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為1.77倍及0.59倍。儘管本集團於二零二四年度的營業額減少，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)輕微減少至4倍，表明本集維持足夠的資金履行付息責任。上述比率的變動顯示本集團的財務狀況有所改善，並反映其管理債務水平的能力。

六. 重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無超過本集團總資產值5%的重大投資。

展望未來，本集團致力發展租賃業務，並會審慎投資於其他金融資產，為股東帶來最大價值。

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，涉及以人民幣、港幣及美元計值的交易，令本集團承受外匯風險。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團有以人民幣計值的借貸，以固定利率及／或浮動利率計息，因此本集團面對利率風險。

(a) 外幣風險

於二零二四年度，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。港幣兌人民幣的任何匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣29億5,081萬元，按報告期末之適用匯率換算為港幣。由於二零二四年度人民幣兌港幣貶值，本集團於二零二四年十二月三十一日外匯儲備減少約港幣1億829萬元。

(b) 利率風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團有以人民幣計值的銀行借貸約港幣25億9,311萬元。在銀行借貸中，約港幣24億6,609萬元按浮動利率計息及約港幣1億2,702萬元按固定利率計息。中國及香港以人民幣計值的銀行貸款的浮息利率分別根據中國貸款報價利率及香港的香港銀行同業人民幣拆息（「**香港銀行同業人民幣拆息**」）的變動而有所變化。於二零二四年度，中國貸款報價利率呈下行趨勢，對本集團有利。儘管全年香港銀行同業人民幣拆息在300個基點的範圍內波動，但由於各借貸金額相對較小，故影響不大。

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，於二零二四年十二月三十一日，本集團向關連方借貸以人民幣計值的貸款為港幣1億7,490萬元，按固定利率計息。本集團因此承受上述資產支持證券及借貸的公平值利率風險。

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

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣263萬元，於二零二三年十二月三十一日約為港幣1,197萬元。於二零二四年十二月三十一日，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質押約港幣247萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣256萬元)。而於二零二三年十二月三十一日，就租賃業務的若干應付票據質押約港幣931萬元銀行存款，於二零二四年十二月三十一日概無就此目的質押銀行存款。

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣47億2,172萬元(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21億3,628萬元(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22億8,612萬元(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貸的抵押品。

九. 或有負債及資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，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. 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

於二零二四年十二月三十一日，本集團共僱用230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，222名(於二零二三年十二月三十一日：245名)受僱於中國。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6,543萬元。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資歷、職責性質及當前市場趨勢釐定。除基本薪酬外，本集團或會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、董事於本集團以及於本公司最終控股公司之集團成員公司之角色及職責釐定。

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，如香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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

於二零二四年度，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，彼等於二零二四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，於二零二四年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文，除下文所披露者外：

於本年度，董事會主席一職由張斌先生擔任，董事總經理一職由顧洪林先生擔任，直至彼等之辭任於二零二四年十二月二十五日生效為止。鄺千先生於同日獲委任為執行董事，並出任董事會主席。另一方面，由於本公司尚未物色到合適人選擔任董事總經理一職，故自顧先生辭任後，董事總經理一職出現空缺。作為臨時措施，鄺千先生亦在管理人員的支援下監督本集團業務的日常管理。

上述情況偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條，即主席與行政總裁的角色應分開且不應由同一人擔任。

儘管上述偏離情況，在主要由獨立非執行董事組成的董事會的其他現有成員的監督下，董事會的結構已適當地達到權力平衡，可提供足夠的制衡以保障本公司及其股東的利益。

與此同時，本公司正物色董事總經理一職的合適人選，以重新符合企業管治守則守則條文第C.2.1條。

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**」)已審閱本公司二零二四年度經審核之綜合財務報表。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權收取二零二四年度末期股息的資格，本公司將於二零二五年七月四日(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二零二五年七月三日(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。

天職香港會計師事務所有限公司就初步業績公告之工作範圍

載列於本初步業績公告中本集團二零二四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(「**天職**」)與本集團於年內經審核的綜合財務報表進行核對。天職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，天職並無就初步業績公告作出任何保證。

登載末期業績公告及年度報告

本公告登載在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.hk217.com。本公司二零二四年度之年度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
鄺千

香港，二零二五年三月三日

於本公告日期，執行董事為鄺千先生及孫洁女士；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。