

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)

二零二五年度末期業績公告

財務摘要

- 二零二五年度營業額增加5%至約港幣5億7,900萬元，乃由於本集團公司物業發展及投資板塊下誠通香榭里項目房屋交付進度加快，帶動營業額顯著增長。
- 二零二五年度綜合毛利率由二零二四年度的37%輕微上升至41%。二零二五年度的綜合毛利及利息收入淨額約港幣2億3,954萬元，較二零二四年度增加17%。
- 二零二五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增加約港幣524萬元或1,095%，主要因租賃業務之應收貸款顯著增長影響。
- 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146萬元。

- 二零二五年度綜合除稅後溢利增加24%，約港幣4,805萬元。業績上升主要由於誠通香榭里項目交付進度加快，物業銷售收入大幅增長；同時租賃業務諮詢服務費收入增加，融資利率下行，綜合銷售成本下降。
- 本集團租賃應收款項增加60%至約港幣104億9,135萬元。總資產淨值較二零二四年十二月三十一日增加6%至約港幣29億4,610萬元，主要由於本集團的租賃業務於年內增長迅速。
- 於二零二五年度，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10倍，維持於穩健水平。
- 董事會已議決宣派末期股息0.25港仙。

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二零二五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。

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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	3	578,995	552,637
銷售成本		<u>(339,459)</u>	<u>(347,685)</u>
毛利及利息收入淨額		239,536	204,952
其他收入及收益淨額	5	15,854	21,685
銷售費用		(25,967)	(10,360)
行政費用		(96,024)	(98,156)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損， 扣除撥回		(5,723)	(479)
投資物業之公平值虧損		(13,634)	(12,172)
融資成本	6	<u>(11,659)</u>	<u>(25,594)</u>
除稅前溢利		102,383	79,876
所得稅開支	7	<u>(54,335)</u>	<u>(41,128)</u>
年內溢利	8	<u>48,048</u>	<u>38,748</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		47,851	38,633
非控股權益		197	115
		<u>48,048</u>	<u>38,748</u>
每股盈利			
-基本及攤薄	10	<u>0.80 港仙</u>	<u>0.65 港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內溢利	48,048	38,748
其他全面收益／(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	12,940	(771)
可能重新分類至損益之項目：		
外匯折算產生的匯兌差額	127,528	(108,290)
年內全面收益／(開支)總額	<u>188,516</u>	<u>(70,313)</u>
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	188,319	(70,428)
非控股權益	197	115
	<u>188,516</u>	<u>(70,313)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		633,392	468,564
投資物業		33,503	64,045
融資租賃應收款項及應收貸款	12	4,103,676	3,313,009
其他金融資產		459	453
遞延稅項資產		12,043	15,696
		<u>4,783,073</u>	<u>3,861,767</u>
流動資產			
持作出售物業		53,031	134,666
存貨		3,879	3,724
貿易及其他應收款項	11	53,310	29,776
融資租賃應收款項及應收貸款	12	6,387,673	3,255,832
授予一名關連方貸款		–	26,500
其他金融資產		43,180	30,226
可收回稅項		4,282	1,089
已抵押銀行存款		2,756	2,634
銀行結存及現金		1,054,287	1,031,160
		<u>7,602,398</u>	<u>4,515,607</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	222,226	300,704
合同負債		42,166	110,693
租賃負債		–	2,982
應付稅項		52,145	34,168
銀行借貸		2,319,669	1,602,581
資產支持證券	14	1,637,042	1,464,538
公司債券	15	16,823	–
來自關連方貸款		359,832	–
		<u>4,649,903</u>	<u>3,515,666</u>
流動資產淨值		<u>2,952,495</u>	<u>999,941</u>
總資產減流動負債		<u>7,735,568</u>	<u>4,861,708</u>

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債			
銀行借貸		2,924,309	990,524
資產支持證券	14	689,408	671,746
公司債券	15	1,107,174	–
來自關連方貸款		–	174,900
其他應付款項	13	30,198	214,984
遞延稅項負債		38,382	40,044
		<u>4,789,471</u>	<u>2,092,198</u>
資產淨值		<u>2,946,097</u>	<u>2,769,510</u>
股本及儲備			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		726,101	549,711
本公司擁有人應佔之權益		<u>2,940,725</u>	<u>2,764,335</u>
非控股權益		5,372	5,175
總權益		<u>2,946,097</u>	<u>2,769,510</u>

附註

截至二零二五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上環德輔道中189號李寶椿大廈二十二樓。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。於二零二五年十二月三十一日，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香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例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二零二五年及二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時呈交截至二零二五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會計準則之應用

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，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會計準則，其於本集團於二零二五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：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現並無重大影響。

3 營業額

本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款

分類	截至二零二五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	–	135,787	–	135,787
租賃安排之諮詢服務收入	52,657	–	–	52,657
海上旅遊及酒店服務收入	–	–	28,836	28,836
來自客戶合約之營業額	52,657	135,787	28,836	217,280
來自投資物業的租金收入	–	1,790	–	1,790
有關自有機械及設備之經營租賃項下 租金收入	90,471	–	–	90,471
應收貸款之利息收入	269,356	–	–	269,356
融資租賃收入	98	–	–	98
總計	412,582	137,577	28,836	578,995
營業額確認時間：				
於某一時間點	52,657	135,787	22,181	210,625
隨時間	–	–	6,655	6,655
來自客戶合約之總營業額	52,657	135,787	28,836	217,280

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分類	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

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(包括租賃安排諮詢服務、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

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：

截至二零二五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>412,582</u>	<u>137,577</u>	<u>28,836</u>	<u>578,995</u>
分類業績	<u>118,655</u>	<u>40,741</u>	<u>(6,424)</u>	152,972
投資物業之公平值虧損				(13,634)
未分配融資成本				(11,578)
未分配企業開支				(29,737)
未分配企業收入				<u>4,360</u>
除稅前溢利				<u>102,383</u>

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>

5 其他收入及收益淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
-存款及其他金融資產	10,038	15,004
-關連方	1,513	2,072
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	24	40
政府補助(附註)	414	816
出售投資物業之收益	143	-
匯兌收益淨額	-	1,602
其他	3,722	2,151
	<u>15,854</u>	<u>21,685</u>

附註： 兩個年度的金額均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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借貸之利息	88,665	131,194
資產支持證券之利息	44,289	70,149
公司債券之利息	17,447	-
來自關連方貸款之利息	11,753	8,503
租賃負債利息	93	267
	<u>162,247</u>	<u>210,113</u>
減：		
計入銷售成本之金額：		
-銀行借貸之利息	(82,812)	(109,658)
-資產支持證券之利息	(44,289)	(70,149)
-公司債券之利息	(17,447)	-
-來自關連方貸款之利息	(6,040)	(4,712)
	<u>(150,588)</u>	<u>(184,519)</u>
	<u>11,659</u>	<u>25,594</u>

7 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	37,379	33,955
中國土地增值稅	15,305	9,450
	<u>52,684</u>	<u>43,405</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
香港利得稅	-	3
中國企業所得稅	754	(762)
	<u>754</u>	<u>(759)</u>
遞延稅項	897	(1,518)
	<u>54,335</u>	<u>41,128</u>

8 年內溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	98,665	104,567
員工成本(包括董事酬金)	58,976	52,953
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	11,670	12,474
員工成本總計	<u>70,646</u>	<u>65,427</u>
預期信貸虧損模式項下之減值虧損(扣除撥回)		
- 貿易應收款項及應收票據	-	(1)
- 融資租賃應收款項及應收貸款	5,723	480
	<u>5,723</u>	<u>479</u>
核數師酬金		
- 審核服務	1,180	1,180
- 非審核服務	869	859
物業銷售成本(計入銷售成本)	85,776	48,786
匯兌虧損淨額	7,707	-
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	104	2,107
出售投資物業之虧損	-	99
來自投資物業之租賃收入總額	(1,790)	(2,094)
有關短期租賃之費用	480	-
	<u>480</u>	<u>-</u>

9 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
建議宣派股息： 本財政年度建議宣派每股普通股0.25港仙 (二零二四年：0.20港仙)之末期股息	<u>14,912</u>	<u>11,929</u>
已付現金股息： 過往財政年度宣派每股普通股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>

於報告日期後建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.25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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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>47,851</u>	<u>38,633</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 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，於二零二五年及二零二四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。

由於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	7,719	2,760
其他預付款項及按金	36,527	3,596
其他應收款項	4,049	14,149
其他可收回稅項	2,929	7,952
應收關連公司款項	<u>2,086</u>	<u>1,319</u>
	<u>53,310</u>	<u>29,776</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
1至30天	6,094	2,351
31至90天	1,594	177
超過90天	31	232
	<u>7,719</u>	<u>2,760</u>

12 融資租賃應收款項及應收貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
融資租賃應收款項	-	10,132
應收貸款	10,529,174	6,621,504
	<u>10,529,174</u>	<u>6,631,636</u>
減：信貸虧損撥備	(37,825)	(62,795)
	<u>10,491,349</u>	<u>6,568,841</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	6,387,673	3,255,832
非流動資產	4,103,676	3,313,009
	<u>10,491,349</u>	<u>6,568,841</u>

本集團從事融資租賃安排以及售後回租安排。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。

於二零二五年十二月三十一日，概無融資租賃應收款項。於二零二四年十二月三十一日，未償還融資租賃應收款項到期情況如下：

	二零二四年	
	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
融資租賃應收款項包括：		
一年內	10,902	10,132
租賃投資總額	10,902	
減：未賺取融資收入	(770)	
最低租賃付款的現值	<u>10,132</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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收定息貸款	1,114,532	833,896
應收浮息貸款	9,414,642	5,787,608
	<u>10,529,174</u>	<u>6,621,504</u>
減：信貸虧損撥備	(37,825)	(62,795)
	<u>10,491,349</u>	<u>6,558,709</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	6,387,673	3,245,700
非流動資產	4,103,676	3,313,009
	<u>10,491,349</u>	<u>6,558,709</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收定息貸款(總賬面值)：		
一年內	748,824	653,203
超過一年但不超過兩年	6,566	177,809
超過兩年但不超過五年	359,142	2,884
	<u>1,114,532</u>	<u>833,896</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)：		
一年內	5,676,674	2,655,292
超過一年但不超過兩年	2,486,797	1,856,170
超過兩年但不超過五年	1,251,171	1,172,862
超過五年	-	103,284
	<u>9,414,642</u>	<u>5,787,608</u>

13 貿易及其他應付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	23,466	112,448
其他應付款項及應計款項	72,250	73,721
已收按金(附註(b))	147,827	308,003
應計工程費用	4,068	11,554
應付最終控股公司款項	2,851	8,074
應付直接控股公司款項	-	1,691
應付同系附屬公司款項	1,962	197
	<u>252,424</u>	<u>515,688</u>
分析作呈報用途：		
流動負債	222,226	300,704
非流動負債	30,198	214,984
	<u>252,424</u>	<u>515,688</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
1至30天	22,143	106,095
31至90天	311	6,352
超過90天	1,012	1
	<u>23,466</u>	<u>112,448</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。於二零二五年十二月三十一日，已收按金約港幣30,198,000元(二零二四年：約港幣214,984,000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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押	<u>2,326,450</u>	<u>2,136,284</u>
上述資產支持證券之賬面值須於以下時間償還：		
一年內	1,637,042	1,464,538
一年後但於兩年內	488,814	671,746
兩年後但於五年內	<u>200,594</u>	<u>-</u>
	<u>2,326,450</u>	<u>2,136,284</u>
減：列作流動負債之款項	<u>(1,637,042)</u>	<u>(1,464,538)</u>
列作非流動負債之款項	<u>689,408</u>	<u>671,746</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於上海證券交易所公開推出兩項資產支持證券計劃(二零二四年：一項資產支持證券計劃)。推出资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。兩個年度推出的資產支持證券計劃詳情如下：

於二零二四年十二月十七日，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1,052,000,000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。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二五年九月二十三日，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1,291,000,000元(相當於港幣1,429,362,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,226,000,000元(相當於港幣1,357,396,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二七年一月二十六日至二零二九年七月二十六日不等，票息率介乎每年1.95%至2.76%。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65,000,000元(相當於港幣71,966,000元)，無票息率及其到期日為二零三零年四月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二五年十二月十九日，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1,000,000,000元(相當於港幣1,107,174,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣890,000,000元(相當於港幣985,385,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二六年十月二十六日至二零二八年四月二十六日不等，票息率介乎每年1.90%至2.70%。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110,000,000元(相當於港幣121,789,000元)，無票息率及其到期日為二零二八年十月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二五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%(於二零二四年十二月三十一日：2.00%至4.00%)。

15 公司債券

二零二五年
港幣千元

無抵押公司債券	1,123,997
減：列作流動負債之款項	(16,823)
	<hr/>
列作非流動負債之款項	<u>1,107,174</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團按面值發行兩批公司債券，每批本金金額均為人民幣500,000,000元(相當於港幣553,587,000元)。該等公司債券的實際年利率介乎2.17%至2.18%。

公司債券的期限為五年，每年償還利息。以下為公司債券的主要條款概要：

提早贖回選擇權

經向債券持有人發出適當通知後，發行人有權於公司債券發行之日起第二年或第四年末，按票面值加上所有應計利息提前贖回所有未贖回的公司債券。

認沽期權

經向發行人發出適當通知後，債券持有人有權於公司債券發行之日起第二年或第四年末，按票面值加上所有應計利息提前回售所有或部分尚未贖回的公司債券予發行人。

票息率調整選擇權

發行人保留自公司債券發行日期起第二年或第四年末決定是否調整後續年度票息率之權利。

16 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣82,626,000元(二零二四年：港幣230,470,000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。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。

17 資本承擔

二零二五年
港幣千元

二零二四年
港幣千元

已訂約但未撥備：

購買物業、廠房及設備

— 135

管理層討論與分析

一、業績概覽

本集團主營業務包括租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店業務。截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年度」)，本集團全年營業額約為港幣5億7,900萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年度」)增加約5%。綜合毛利及利息收入淨額約為港幣2億3,954萬元，較上年上升約17%。股東應佔純利達港幣4,785萬元，同比增長約24%。下表載列所示期間分類營業額及溢利：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
營業額	578,995	552,637	5%
租賃	412,582	430,401	(4%)
物業發展及投資	137,577	89,570	54%
海上旅遊服務和酒店	28,836	32,666	(12%)
毛利及利息收入淨額	239,536	204,952	17%
除稅前溢利	102,383	79,876	28%
股東應佔純利	47,851	38,633	24%

年內，本集團營業額增長5%，主要是由於年內公司物業發展及投資板塊下誠通香榭里項目交付進度加快，帶動該分類營業額顯著增長54%至1億3,758萬元。有關增長主要反映已售物業於年內集中交付所帶來的收入確認增加。二零二五年，中國融資租賃行業進入強監管、嚴合規、回歸本源的深度調整期，整體呈現增速放緩、結構優化、質量提升的發展態勢，逐步從規模擴張向高質量發展轉型，行業面臨合規成本上升、利差收窄等挑戰。租賃業務本年度營業額較二零二四年降低4%，主要由於以前年度若干項目已在年內結清，雖然年內新訂立項目投放額大幅增加，但因主要集中於下半年投放，相關項目尚未進入完整年度計息期所致。

綜合銷售成本由二零二四年度約港幣3億4,769萬元減少2%至約港幣3億3,946萬元。

因此，本集團於二零二五年度錄得綜合毛利及利息收入淨額約港幣2億3,954萬元及綜合除稅前溢利約港幣1億238萬元，增加約2,250萬元。有關變動主要歸因於以下因素：

- (i) 綜合營業額增長及綜合銷售成本的降低導致綜合毛利及利息收入淨額增加約港幣3,458萬元或17%；
- (ii) 二零二五年度銷售及行政費用總額增加約港幣1,348萬元或12%；及
- (iii) 融資成本減少約港幣1,394萬元或54%，乃主要由於年內香港的利率下降及銀行貸款結餘減少所致。
- (iv) 其他收入及收益淨額減少約港幣583萬元或27%，主要是來自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減少所致；
- (v) 按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式釐定之減值虧損淨額增加約港幣524萬元，主要受二零二五年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」）顯著增長影響。

二、業務回顧

A. 分類表現

於回顧期內，本集團主要自租賃業務、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店中獲取收益。各分類的營業額及業績的明細詳列如下：

(1) 租賃

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變化
分類營業額	412,582	430,401	(4%)
利息收入	269,454	321,014	(16%)
租金收入	90,471	109,387	(17%)
諮詢服務收入	52,657	—	不適用
銷售成本	(243,795)	(283,023)	(14%)
毛利	168,787	147,378	15%
毛利率	41%	34%	7%
分類業績	118,655	105,936	12%

年內，本集團持續推進融資租賃發展，加大優質項目投放力度，全年新增投放規模顯著增加。由於新增項目主要集中在年末投放，相關租賃資產於二零二五年度貢獻的利息收入有限，而若干先前投放的融資租賃項目於本年年內結清，租賃業務分類營業額降低4%至港幣4億1,258萬元。

營業額

於二零二五年度，租賃分類的利息收入約為港幣2億6,945萬元，較去年減少16%。來自不同行業的利息收入概述如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
基建	87,420	118,572	(26%)
節能及環保	44,357	70,399	(37%)
物流及倉儲	30,332	63,023	(52%)
製造業	47,829	43,881	9%
其他	59,516	25,139	137%
總計	<u>269,454</u>	<u>321,014</u>	(16%)

整體利息收益率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息收入	269,454	321,014	(16%)
平均租賃應收款項結餘*	7,515,696	7,102,222	6%
收益率	<u>3.59%</u>	<u>4.52%</u>	(1%)

* 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，而有關利率乃基於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。於二零二五年全年，一年期貸款報價利率及五年期貸款報價利率小幅下降，此外，由於投放結構與業務模式存在調整，而本年新增投放大幅增加導致平均租賃應收款項結餘有所上漲，因此綜合推動利息收益率下滑，但此利息收益率的變動主要反映本年度收益實現方式的組合變化，對項目整體回報水平並無重大影響。

本集團在提供融資租賃服務的同時拓展經營租賃，以提升整體租賃組合的適應能力。於二零二五年末，公司新增一筆集裝箱經營租賃業務，而由於若干先前的經營租賃項目已於年內到期完成，本集團全年經營租賃的租金收入較二零二四年度減少17%。

銷售成本

下表列示按其組成部分劃分的銷售成本明細：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息開支	150,588	184,519	(18%)
租賃資產折舊	83,949	88,568	(5%)
擔保費	2,344	7,613	(69%)
其他	6,914	2,323	198%
	<u>243,795</u>	<u>283,023</u>	
總計	243,795	283,023	(14%)

於二零二五年度，租賃分類的銷售成本約為港幣2億4,380萬元，較去年減少14%，主要受利息開支減少所影響。年內，本集團持續優化融資結構，並受惠於整體融資利率下行，利息開支按年減少18%至約港幣1億5,089萬元，佔分類的銷售成本約62%。

在二零二五年，誠通融資租賃已成功推出兩項資產支持證券計劃及兩筆公司債，於二零二五年十二月三十一日，餘下計劃的未償還金額約為港幣34億5,044萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣21億3,628萬元)。此外，誠通融資租賃於二零二五年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額約為港幣51億9,858萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣22億8,612萬元)。

隨著業務投放規模擴大，本集團平均借貸總額結餘有所增加。然而，受益於市場利率環境趨於寬鬆及融資渠道進一步多元化，本集團實際年借貸利率較上年下降1個百分點。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息開支	150,588	184,519	(18%)
平均借貸總額結餘*	5,660,038	4,992,077	13%
實際年借貸利率	2.66%	3.70%	(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

二零二五年度擔保費開支較上年同比下降69%，主要是隨著資產支持證券計劃按期兌付，有擔保的未償還結餘減少所致。

其他成本主要包括資產支持證券計劃及公司債攤銷費用、管理費、諮詢服務費等，其中諮詢服務費增長約港幣393萬元，主要是由於本年度業務規模擴大及新增項目實施過程中產生的專業服務及項目相關費用增加所致。

分類業績

綜合而言，本年度租賃業務分類業績約為1億1,866萬元，較二零二四年度增加12%。

租賃應收款項

本年度，誠通融資租賃新增投放70項租賃項目，投放租賃本金總額約為港幣79億570萬元，較上年增長267%。

二零二五年度及上一年度訂立的新租賃項目的主要條款表列如下：

	二零二五年	二零二四年
新租賃項目數目	70	18
本金額	港幣 79億570萬元	港幣 21億5,160萬元
租期範圍	1-5年	2-5年
年利率及範圍	2.50%-4.61%	3.50%-5.67%

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 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元	變動
基建	2,819,839	1,981,438	42%
節能及環保	1,362,262	1,398,524	(3%)
物流及倉儲	936,141	1,223,594	(23%)
製造業	2,034,436	1,055,649	93%
其他	3,338,671	909,636	267%
總計	<u>10,491,349</u>	<u>6,568,841</u>	60%

受本年租賃項目投放數目及金額顯著增長影響，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣104億9,135萬元，較去年增加60%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團租賃應收款項淨額的到期狀況如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
不遲於1年	6,387,673	3,255,832	96%
1至2年	2,493,363	1,971,711	26%
2至3年	1,010,725	523,998	93%
3年以上	599,588	817,300	(27%)
	<u>10,491,349</u>	<u>6,568,841</u>	60%

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。

本集團於二零二五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。就各類別計提預期信貸虧損撥備。

(以港幣千元列示) 類別	二零二五年十二月三十一日			二零二四年十二月三十一日		
	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	10,181,253	4,473	10,176,780	6,268,168	1,719	6,266,449
II. 關注	311,717	17,496	294,221	294,555	12,739	281,816
III. 次級	-	-	-	-	-	-
IV. 可疑	26,573	6,225	20,348	51,300	30,724	20,576
V. 損失	9,631	9,631	-	17,613	17,613	-
總計	<u>10,529,174</u>	<u>37,825</u>	<u>10,491,349</u>	<u>6,631,636</u>	<u>62,795</u>	<u>6,568,841</u>

於二零二五年度，預期信貸虧損撥備減少40%至港幣3,783萬元，主要由於年內本集團與一名「可疑」類別及一名「損失」類別的客戶達成債務和解協議，按約定相應類別的租賃應收款總額與撥備與本年核銷，「可疑」與「損失」類別的預期信貸虧損撥備分別減少約港幣2,450萬元及798萬元。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總額計算)由二零二四年度的0.95%減少至二零二五年度度的0.36%。

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 二零二五年 十二月 三十一日	於 二零二四年 十二月 三十一日
應收五大客戶款項	26%	14%
應收最大單一客戶款項	7%	5%
應收最大單一客戶集團*款項	10%	6%

* 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」。

截至二零二五年十二月三十一日，約99%（二零二四年十二月三十一日：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。

(2) 物業發展及投資

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
分類營業額	137,577	89,570	54%
物業銷售	135,787	87,476	55%
租金收入	1,790	2,094	(15%)
銷售成本	(85,775)	(48,786)	76%
毛利	51,802	40,784	27%
毛利率	38%	46%	(8%)
分類業績	40,741	29,279	39%

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。

年內，物業發展及投資分類的營業額約為港幣1億3,758萬元，較二零二四年度增加約54%，主要由於誠通香榭里項目交付進度加快，帶動物業銷售收入大幅上升。本年度物業銷售收入約為港幣1億3,579萬元，較二零二四年度增加約55%。

年內交付面積顯著增加，未售出面積進一步減少。於二零二五年十二月三十一日，持作出售物業項目未售出面積包括住宅面積約14,308平方米（於二零二四年十二月三十一日：約37,857平方米）及商業面積約647平方米（於二零二四年十二月三十一日：約682平方米）。

受中國房地產市場持續低迷影響，年內每平方米住宅面積的平均售價至約人民幣4,735元（二零二四年度：約人民幣4,998元），但交付量增加抵銷了平均售價下降的影響。

本集團將繼續積極推進誠通香榭里項目剩餘可售物業的銷售工作。

租金收入主要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。二零二五年度，中國物業租賃市場持續承壓，本集團在挽留現有租戶及招攬新租戶方面面臨挑戰，年內租金收入約為179萬元，較二零二四年度的約港幣209萬元減少15%。

儘管物業銷售收入顯著增長，年內物業發展及投資分類的毛利率由46%下降至38%，主要由於中國房地產市場持續低迷，住宅單位的平均售價下跌所致。

得益於銷售的明顯增長，物業發展與投資分類的分類業績錄得約港幣4,074萬元，較二零二四年度增長39%。

(3) 海上旅遊服務和酒店

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
分類營業額	28,836	32,666	(12%)
海上旅遊服務	21,714	26,508	(18%)
酒店業務及其他	7,122	6,158	16%
銷售成本	(9,889)	(15,876)	(38%)
毛利	18,947	16,790	13%
毛利率			
- 海上旅遊服務	70%	56%	14%
- 酒店業務及其他	51%	34%	17%
分類業績	(6,424)	(5,856)	10%

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。海上旅遊服務及酒店分類的營業額約為港幣2,884萬元，較二零二四年度減少12%，主要由於公司於海南日益多元化的旅遊市場面臨挑戰，加之極端天氣對於海上旅遊業務的階段性影響所致。

年內，本集團持續提升營運管理水平及服務質量，帶動毛利率有所改善。然而，由於行政費用及銷售費用小幅上升，部分抵銷毛利增加的影響，該分類業績錄得虧損約港幣642萬元，較上年增加10%。

B. 其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額總額約港幣1,585萬元，較上年減少27%，主要是來自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減少所致。

C. 銷售費用及行政費用

本集團的銷售費用增長151%至港幣2,597萬元，主要是由於海上旅遊服務及酒店業務將與業務直接相關的部門費用分類至銷售費用。

本集團的行政費用減少2%至港幣9,602萬元，主要原因是海上旅遊服務及酒店業務將與業務直接相關的部門費用剔除在行政費用之外，從而使行政費用下降。

D. 融資成本

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息開支總額	162,247	210,113	(23%)
減：			
計入銷售成本之金額	<u>(150,588)</u>	<u>(184,519)</u>	(18%)
	<u>11,659</u>	<u>25,594</u>	(54%)

二零二五年度的利息開支總額減少至約港幣1億6,225萬元(二零二四年度：約港幣2億1,011萬元)，按年減少23%。下降的主要原因是融資利率下降致使利息開支減少。

於二零二五年度，利息開支總額主要包括銀行借貸之利息約港幣8,867萬元(二零二四年度：約港幣1億3,119萬元)、資產支持證券之利息約港幣4,429萬元(二零二四年度：約港幣7,015萬元)，以及來自關連方貸款之利息約港幣1,175萬元(二零二四年度：約港幣850萬元)。扣減計入銷售成本的融資成本約港幣1億5,059萬元(二零二四年度：約港幣1億8,452萬元)，年內融資成本淨額約為港幣1,166萬元(二零二四年度：約港幣2,559萬元)，按年減少54%。在利息開支總額中，香港銀行貸款之利息開支約為港幣585萬元(二零二四年度：約港幣2,154萬元)，主要由於年內香港的利率下降及銀行貸款結餘減少所致。

三、前景展望

展望二零二六年，中國經濟結構將持續向「優」、發展動能持續向「新」、整體發展態勢持續向「好」，新質生產力穩步發展，消費與投資、科技與產業、城鄉與區域都將釋放出巨大的發展潛能。融資租賃行業具有「融資+融物」的獨特優勢，其在服務實體經濟、支持產業轉型發展、培育新質生產力方面的作用日益凸顯。同時，隨著行業監管持續趨嚴，行業整體將更加聚焦風險管控與專業化發展。「十五五」時期，在國家加快培育新質生產力、推動產業轉型升級與發展方式綠色轉型的帶動下，先進製造、新型基建、綠色低碳、數字經濟等重點領域迎來重要戰略機遇期，發展前景廣闊、增長潛力充足，為融資租賃行業提供了持續的業務機遇，亦為具備產業資源優勢及專業化能力的融資租賃企業創造了良好的發展條件。

本集團將繼續堅持以融資租賃為核心業務，立足國有資本運營公司功能定位，聚焦服務國資央企及實體經濟重點領域，持續提升專業化經營能力及風險管控水平，把握產業升級帶來的業務機遇，推動業務實現高質量發展。

關於租賃業務，一是本集團將繼續堅持審慎、風險優先的投資策略，持續優化覆蓋租前、租中及租後的全流程風險管理體系，在確保資產安全的前提下提升運營效率，實現穩健經營。二是在業務拓展方面，本集團將緊扣國家戰略導向，重點佈局大能源、大交通、新裝備及新基建等核心領域，結合行業發展與實際需求科學配置資產，提升資產質量與經營表現。三是在資金管理方面，持續拓展多元化融資渠道，深化與大型金融機構的合作，把握債券及資產證券化計劃發行窗口，進一步優化融資結構並有效降低資金成本，為業務規模穩步增長提供有力支持。同時，本集團將加快數字化建設，推動信息系統升級及數據應用能力提升，強化對業務拓展、客戶管理及風險監測的科技賦能，持續提升信息化、精細化管理水平。

關於物業發展及投資業務，本集團將繼續推進現有項目的銷售及去化工作，加快資金回籠，提升資產週轉效率，並適時優化資源配置，以支持租賃主業的持續發展。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將持續優化現有業務的運營管理，豐富產品體系，拓展多元化經營模式，進一步提升經營效率。

本集團作為控股股東誠通控股旗下唯一的海外上市平台，將進一步發揮境內外資本運作平台功能，推動產業與金融的深度融合，持續提升服務實體經濟的能力與價值創造能力，為股東帶來長期穩定的回報。董事會對本集團未來發展充滿信心。

四、資產結構、資本流動性及財政資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產及負債詳列如下：

	於 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元	變動
非流動資產	4,783,073	3,861,767	24%
流動資產	7,602,398	4,515,607	68%
總資產	12,385,471	8,377,374	48%
流動負債	(4,649,903)	(3,515,666)	32%
非流動負債	(4,789,471)	(2,092,198)	129%
總負債	(9,439,374)	(5,607,864)	68%
總資產淨值	2,946,097	2,769,510	6%

本集團總資產淨值由二零二四年十二月三十一日增加6%至約港幣29億4,610萬元，主要由於人民幣兌港幣升值的影響。

由於本集團的租賃業務於年內增長迅速，本集團的總資產及負債均明顯增長。其中，於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣123億8,547萬元，較上年末大幅增加48%。流動資產佔總資產61%，而租賃應收款項仍為資產的最大組成部分，佔總資產85%。

同時，於二零二五年十二月三十一日，本集團總負債約為港幣94億3,937萬元，較上年末增加68%。總負債的增加乃由於為支持更多的租賃業務投放而導致借貸總額增長。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為49%及51%。

於二零二五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1.63倍(於二零二四年十二月三十一日：1.28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，本集團於二零二五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。

於二零二五年十二月三十一日，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10億5,704萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣10億3,380萬元)，佔總資產9%。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸較去年增加102%，約為港幣52億4,398萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣25億9,311萬元)。本集團所有銀行借貸以人民幣計值，還款到期日介乎二零二六年至二零三零年間。二零二五年度的銀行借貸實際年利率介乎約2.80%至4.81%。

於二零二五年十二月三十一日，資產支持證券的未償還結餘總額約為港幣23億2,645萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣21億3,628萬元)。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

	二零二五年 倍	二零二四年 倍
總債務／總權益	3.07	1.77
總債務／總資產	0.73	0.59
總債務／EBITDA	43	23
利息覆蓋	10	4

隨著本集團租賃業務增長，本集團的財務結構發生變化。

於二零二五年十二月三十一日，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3.07倍及0.73倍。綜合由於本集團本年除稅前溢利的增長及融資成本支出的下降，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)大幅增長至10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

於二零二五年十二月三十一日，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、風險管理政策

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。

八、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，於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年度，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣31億1,887萬元，按報告期末之適用匯率換算為港幣。由於二零二五年度人民幣兌港幣升值，本集團於二零二五年十二月三十一日外匯儲備增加約港幣1億2,752萬元。

(b) 利率風險

於二零二五年十二月三十一日，本集團有以人民幣計值的銀行借貸約港幣52億4,398萬元。在銀行借貸中，約港幣7億8,597萬元按浮動利率計息及約港幣44億5,801萬元按固定利率計息。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」）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。以固定票息率計算的公司債券約為港幣11億2,400萬元(視乎票息率調整及本集團可行使的選擇權而定)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團向關連方借貸以人民幣計值的貸款為港幣3億5,983萬元，按固定利率計息。

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。

九、資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣276萬元，於二零二四年十二月三十一日約為港幣263萬元。於二零二五年十二月三十一日，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258萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣247萬元)。於二零二五年十二月三十一日，無就租賃業務的應付票據質押銀行存款(二零二四年十二月三十一日：無)。

於二零二五年十二月三十一日，賬面總值約港幣56億7,100萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣26億3,619萬元)的租賃應收款項及賬面值約港幣315,713元(於二零二四年十二月三十一日：港幣123,000元)的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣50億8,179萬元(於二零二四年十二月三十一日：港幣22億8,612萬元)銀行借貸的抵押品。賬面總值約港幣29億247萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣20億7,485萬元)的租賃應收款項及賬面值約港幣171萬元(於二零二四年十二月三十一日：港幣119萬元)的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣23億2,210萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣21億3,628萬元)的資產支持證券的抵押品。

十、或有負債及資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無資本承擔。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16及17。

十一、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。

十二、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

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用209名全職及兼職僱員(於二零二四年十二月三十一日：230名)，其中7名(於二零二四年十二月三十一日：8名)受僱於香港，202名(於二零二四年十二月三十一日：222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7,065萬元。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

於二零二五年度，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，彼等於二零二五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，於整個二零二五年度，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，惟下文所披露於二零二五年一月一日至二零二五年十一月七日期間偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條則除外：

由於本公司仍未物色到擔任行政總裁或董事總經理一職的合適人選，故自二零二四年十二月二十五日以來，本公司並無任何人士擔任有關職位。於二零二五年一月一日至二零二五年十一月七日，董事會主席鄺千先生在管理層人員的協助下，一直同時負責監督本集團的日常業務管理。此構成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有區分，並不應由一人同時兼任。

於鄺千先生辭任後，自二零二五年十一月七日起，孫洁女士獲調任為非執行董事兼董事會主席以領導董事會，並確保董事及時收到有關董事會會議的充足資料。此後，行政總裁或董事總經理的職能已由執行委員會履行，執行委員會現由三名執行董事組成，並作為常設機構，負責根據本公司相關制度執行董事會的營運及管理決策。董事會認為，此安排足以確保權力及授權的適當平衡。

審閱財務報表

於二零二五年十二月三十一日，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事，即李萬全先生(審核委員會主席)、何佳教授及劉磊先生組成，並已審閱本公司二零二五年度經審核之綜合財務報表。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權收取二零二五年度末期股息的資格，本公司將於二零二六年七月十三日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二零二六年七月十日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。

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。本公司二零二五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
執行董事
陳劍影

香港，二零二六年三月十三日

於本公告日期，非執行董事為孫洁女士(主席)；執行董事為陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。