

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

### 二零二三年度末期業績公告

#### 財務摘要

- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團繼續專注於發展租賃業務，並已暫停大宗商品貿易業務。
- 本年度本集團的綜合營業額減少42%，而本年度的租賃業務收益增加46%至約港幣6億400萬元，佔本集團綜合營業額的82%。
- 本年度本集團的整體毛利率為40%，按年增長20%，乃主要由於暫停利潤較低的大宗商品貿易業務所致。
- 本年度的除稅前溢利約為港幣1億2,200萬元，與去年相若。
- 於二零二三年十二月三十一日，本集團的綜合總資產約為港幣106億元，較去年增加6%。
- 本集團對其核心業務仍然充滿信心。董事會已議決建議派付末期股息每股普通股0.34港仙，乃連續第四年宣派股息。

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，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
營業額	3	740,011	1,277,390
銷售成本		<u>(443,275)</u>	<u>(1,025,044)</u>
毛利及利息收入淨額		296,736	252,346
其他收入及收益淨額	5	22,281	24,829
銷售費用		(12,112)	(12,528)
行政費用		(101,202)	(116,013)
預期信貸虧損模式項下之 減值虧損（扣除撥回）		(48,584)	(4,604)
投資物業之公平值虧損		(4,541)	(6,238)
融資成本	6	<u>(31,077)</u>	<u>(15,561)</u>
除稅前溢利		121,501	122,231
所得稅開支	7	<u>(53,084)</u>	<u>(44,943)</u>
年內溢利	8	<u>68,417</u>	<u>77,288</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		68,003	76,066
非控股權益		<u>414</u>	<u>1,222</u>
		<u>68,417</u>	<u>77,288</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄	10	<u>1.14港仙</u>	<u>1.28港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內溢利	68,417	77,288
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	(35,866)	(11,526)
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	(81,810)	(240,005)
年內全面開支總額	<u>(48,210)</u>	<u>(174,243)</u>
應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(48,624)	(175,465)
非控股權益	414	1,222
	<u>(48,210)</u>	<u>(174,243)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		577,482	702,054
投資物業		80,993	85,096
融資租賃應收款項及應收貸款	12	4,904,640	4,989,666
其他金融資產		4,656	8,477
授予關連方貸款		27,500	–
遞延稅項資產		16,136	3,958
		<u>5,611,407</u>	<u>5,789,251</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		198,869	63,927
發展中物業		–	182,767
存貨		3,848	6,861
貿易及其他應收款項	11	52,899	108,326
融資租賃應收款項及應收貸款	12	3,963,122	3,227,908
授予關連方貸款		–	33,900
其他金融資產		27,686	60,706
可收回稅項		1,814	1,528
已抵押銀行存款		11,972	61,709
銀行結存及現金		698,579	472,852
		<u>4,958,789</u>	<u>4,220,484</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	239,374	390,832
合同負債		136,065	139,246
租賃負債		3,767	3,874
應付稅項		31,589	25,699
銀行借貸		2,018,666	1,969,931
資產支持證券	14	1,510,200	1,472,916
來自關連方貸款		165,000	101,700
		<u>4,104,661</u>	<u>4,104,198</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>854,128</u>	<u>116,286</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,465,535</u>	<u>5,905,537</u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		3,227	4,399
銀行借貸		1,729,237	1,197,074
資產支持證券	14	1,496,017	1,229,353
來自關連方貸款		–	237,300
其他應付款項	13	333,191	252,529
遞延稅項負債		43,760	49,632
		<u>3,605,432</u>	<u>2,970,287</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>2,860,103</b></u>	<u><b>2,935,250</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		640,419	712,305
本公司擁有人應佔之權益		<u>2,855,043</u>	<u>2,926,929</u>
非控股權益		5,060	8,321
<b>總權益</b>		<u><b>2,860,103</b></u>	<u><b>2,935,250</b></u>

## 附註

截至二零二三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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已暫停大宗商品貿易業務，令本集團能夠更專注於其他核心業務。

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。於二零二三年十二月三十一日，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（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二零二三年及二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時呈交截至二零二三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新訂及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」）頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則，其於本集團於二零二三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
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露

除下文所述者外，於本年度應用之新訂及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。

#### **香港會計準則第8號之修訂－會計估計之定義**

該等修訂就會計政策變動與會計估計變動之間的區別提供進一步指引。該等修訂對該等財務報表並無重大影響，因為本集團區分會計政策變動與會計估計變動的方法與該等修訂一致。

#### **香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂－會計政策披露**

該等修訂要求實體披露重大會計政策資料，並就在會計政策披露中應用重要性概念提供指引。本集團已重新審閱其已披露的會計政策資料，並認為有關資料與該等修訂相符。

#### **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**

該等修訂收窄初步確認豁免的範圍，使其不適用於在初步確認時產生等值且相互抵銷的暫時差額的交易（例如租賃及清拆負債）。就租賃及清拆負債而言，相關遞延稅項資產及負債須自所呈列最早比較期間開始之日確認，並於該日將任何累計影響確認為留存收益或其他權益組成部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂適用於在所呈列最早期間開始之日後發生的交易。應用該等修訂後，本集團已分別釐定使用權資產及租賃負債相關的暫時差額。此項變動主要影響遞延稅項資產及負債組成部分的披露，但由於相關遞延稅項結餘符合香港會計準則第12號的抵銷條件，因此對綜合財務狀況表呈列的整體遞延稅項結餘並無影響。

### 3 營業額

本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款：

分類	截至二零二三年十二月三十一日止年度				總計 港幣千元
	租賃 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	
<b>商品或服務類型</b>					
銷售：					
—物業	-	-	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	13,641	84,067	35,531	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
<b>總計</b>	<b>604,020</b>	<b>13,641</b>	<b>86,819</b>	<b>35,531</b>	<b>740,011</b>
<b>營業額確認時間：</b>					
於某一時間點	29,065	13,641	84,067	29,764	156,537
隨時間	-	-	-	5,767	5,767
	<b>29,065</b>	<b>13,641</b>	<b>84,067</b>	<b>35,531</b>	<b>162,304</b>



截至二零二二年十二月三十一日止年度

分類	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
<b>商品或服務類型</b>					
銷售：					
—物業	—	—	84,262	—	84,262
—鋼材及化工產品	—	761,745	—	—	761,745
租賃安排之諮詢服務收入	54,763	—	—	—	54,763
海上旅遊、酒店及旅行社服務收入	—	—	—	14,017	14,017
來自客戶合約之營業額	54,763	761,745	84,262	14,017	914,787
來自投資物業的租金收入	—	—	2,788	—	2,788
有關自有機械及設備之經營租賃項下租金收入	32,022	—	—	—	32,022
應收貸款之利息收入	316,756	—	—	—	316,756
融資租賃收入	11,037	—	—	—	11,037
<b>總計</b>	<b>414,578</b>	<b>761,745</b>	<b>87,050</b>	<b>14,017</b>	<b>1,277,390</b>
<b>營業額確認時間：</b>					
於某一時間點	54,763	761,745	84,262	9,875	910,645
隨時間	—	—	—	4,142	4,142
	<b>54,763</b>	<b>761,745</b>	<b>84,262</b>	<b>14,017</b>	<b>914,787</b>

#### 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、銷售物業及持有投資物業以待升值及／或提供租賃服務
- (4) 海上旅遊服務和酒店－提供海上旅遊、酒店及旅行社服務

#### 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：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	租賃	大宗商品 貿易	物業發展及 投資	海上旅遊 服務和酒店	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
綜合損益表呈列之營業額	<u>604,020</u>	<u>13,641</u>	<u>86,819</u>	<u>35,531</u>	<u>740,011</u>
分類業績	<u>155,192</u>	<u>742</u>	<u>26,742</u>	<u>(3,732)</u>	<u>178,944</u>
投資物業之公平值虧損					(4,541)
未分配融資成本					(29,353)
未分配企業開支					(29,144)
未分配企業收入					<u>5,595</u>
除稅前溢利					<u><u>121,501</u></u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	大宗商品貿易 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列之營業額	<u>414,578</u>	<u>761,745</u>	<u>87,050</u>	<u>14,017</u>	<u>1,277,390</u>
分類業績	<u>176,315</u>	<u>3,253</u>	<u>24,060</u>	<u>(25,356)</u>	178,272
投資物業之公平值虧損					(6,238)
未分配融資成本					(13,484)
未分配企業開支					(41,689)
未分配企業收入					<u>5,370</u>
除稅前溢利					<u>122,231</u>

5 其他收入及收益淨額

	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	<b>16,380</b>	13,680
— 關連方	<b>2,248</b>	3,022
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	<b>46</b>	63
政府補助(附註)	<b>442</b>	989
出售投資物業之收益	<b>255</b>	1,786
其他	<b>2,910</b>	5,289
	<u><b>22,281</b></u>	<u>24,829</u>

附註：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，港幣442,000元(二零二二年：港幣797,000元)為從內地當地政府取得以支持旅遊業務的政府補助。本集團於兩個年度均已履行當地政府制定之規定。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，於政府補助中，港幣192,000元(二零二三年：零)為香港特別行政區政府推出的防疫抗疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)獲得的政府補助，以支持本集團僱員的工資。根據保就業計劃，本集團須承諾將該等補助用於薪金開支，且不會將僱員人數減至保就業計劃規定的以下水平。

## 6 融資成本

	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	158,797	75,423
資產支持證券之利息	120,121	89,715
來自關連方貸款之利息	9,389	7,766
租賃負債利息	263	224
	<u>288,570</u>	<u>173,128</u>
減：		
計入銷售成本之金額：		
－銀行借貸之利息	(129,532)	(61,226)
－資產支持證券之利息	(120,121)	(89,715)
－來自關連方貸款之利息	(7,840)	(4,830)
	<u>(257,493)</u>	<u>(155,771)</u>
發展中物業之撥作資本化之金額	<u>-</u>	<u>(1,796)</u>
	<u>31,077</u>	<u>15,561</u>

於二零二二年，借貸成本已按年利率2.40%資本化。

## 7 所得稅開支

	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	27	283
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	61,552	47,358
中國土地增值稅	7,936	2,641
	<u>69,515</u>	<u>50,282</u>
過往年度撥備不足／（超額撥備）：		
香港利得稅	4	(10)
中國企業所得稅	-	(56)
	<u>4</u>	<u>(66)</u>
遞延稅項	<u>(16,435)</u>	<u>(5,273)</u>
	<u>53,084</u>	<u>44,943</u>

## 8 年內溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	106,054	39,996
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1)	(5)
	<u>106,053</u>	<u>39,991</u>
員工成本(包括董事酬金)	59,851	69,165
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	12,765	14,359
	<u>72,616</u>	<u>83,524</u>
減：發展中物業之撥作資本化之金額	(1,123)	(1,833)
	<u>71,493</u>	<u>81,691</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	(18)	18
—融資租賃應收款項及應收貸款	48,602	4,586
	<u>48,584</u>	<u>4,604</u>
核數師酬金	2,510	2,080
商品銷售成本(計入銷售成本)	13,442	752,844
物業銷售成本(計入銷售成本)	51,689	57,970
匯兌虧損淨額	2,374	7,584
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	123	342
來自投資物業之租賃收入總額	(2,752)	(2,788)

## 9 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
建議宣派股息：		
本財政年度建議宣派每股普通股0.34港仙 (二零二二年：0.39港仙)之末期股息	<u>20,280</u>	<u>23,262</u>
已付現金股息：		
過往財政年度宣派每股普通股0.39港仙 (二零二一年：0.54港仙)之末期股息	<u>23,262</u>	<u>32,209</u>

於報告日期後建議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普通股0.34港仙，於報告日期後並無確認為負債。此外，末期股息須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

## 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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年內溢利	<b>68,003</b>	76,066

二零二三年 千股	二零二二年 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	<b>5,952,885</b>	5,952,885
----------------------	------------------	-----------

由於截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	<b>4,067</b>	21,643
減：信貸虧損撥備	<b>(1)</b>	(19)
	<b>4,066</b>	21,624
其他預付款項及按金	<b>3,220</b>	3,458
其他應收款項	<b>15,604</b>	15,449
其他可收回稅項	<b>28,338</b>	64,337
應收一家關連公司款項	<b>1,671</b>	3,458
	<b>52,899</b>	108,326

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
1至30天	<b>2,447</b>	2,616
31至90天	<b>1,619</b>	18,991
超過90天	<b>-</b>	17
	<b>4,066</b>	21,624

## 12 融資租賃應收款項及應收貸款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
融資租賃應收款項	44,612	90,492
應收貸款	<u>8,887,820</u>	<u>8,143,585</u>
	<b>8,932,432</b>	8,234,077
減：信貸虧損撥備	<u>(64,670)</u>	<u>(16,503)</u>
	<b><u>8,867,762</u></b>	<b><u>8,217,574</u></b>
分析作呈報用途：		
流動資產	3,963,122	3,227,908
非流動資產	<u>4,904,640</u>	<u>4,989,666</u>
	<b><u>8,867,762</u></b>	<b><u>8,217,574</u></b>

本集團從事融資租賃業務以及售後回租業務。

就融資租賃業務而言，待該等融資租賃安排項下之融資租賃應收款項本金及應計利息結算後，租賃資產之所有權將按購買期權價轉移至承租人。

所訂立融資租賃的期限通常介乎2至5年（二零二二年：2至5年）。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	二零二三年		二零二二年	
	最低租賃 付款 港幣千元	最低租賃 付款之現值 港幣千元	最低租賃 付款 港幣千元	最低租賃 付款之現值 港幣千元
融資租賃應收款項包括：				
一年內	35,569	34,038	47,682	44,159
於第二年	11,326	10,574	36,599	34,927
於第三年	-	-	11,665	11,406
	<u>46,895</u>	<u>44,612</u>	<u>95,946</u>	<u>90,492</u>
租賃投資總額	46,895	不適用	95,946	不適用
減：未賺取融資收入	(2,283)	不適用	(5,454)	不適用
應收最低租賃付款的現值	<u>44,612</u>	<u>44,612</u>	<u>90,492</u>	<u>90,492</u>
減：信貸虧損撥備		-		(11)
		<u>44,612</u>		<u>90,481</u>
分析作呈報用途：				
流動資產		34,038		44,148
非流動資產		10,574		46,333
		<u>44,612</u>		<u>90,481</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。



	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收定息貸款	1,834,789	1,913,516
應收浮息貸款	7,053,031	6,230,069
	<b>8,887,820</b>	8,143,585
減：信貸虧損撥備	<b>(64,670)</b>	(16,492)
	<b>8,823,150</b>	8,127,093
分析作呈報用途：		
流動資產	3,929,084	3,183,760
非流動資產	4,894,066	4,943,333
	<b>8,823,150</b>	8,127,093

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收定息貸款（總賬面值）：		
不超過一年	1,065,013	819,782
超過一年但不超過兩年	662,321	675,730
超過兩年但不超過五年	107,455	412,897
超過五年	-	5,107
	<b>1,834,789</b>	1,913,516

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收浮息貸款（總賬面值）：		
不超過一年	2,928,742	2,380,470
超過一年但不超過兩年	2,541,316	1,870,803
超過兩年但不超過五年	1,582,973	1,276,973
超過五年	-	701,823
	<b>7,053,031</b>	6,230,069

### 13 貿易及其他應付款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
貿易應付款項及應付票據 (附註(a))	70,492	192,778
其他應付款項及應計款項	74,904	78,212
已收按金 (附註(b))	391,345	292,043
應計工程費用	22,782	64,712
應付最終控股公司款項	11,043	14,482
應付直接控股公司款項	1,766	800
應付同系附屬公司款項	233	334
	<u>572,565</u>	<u>643,361</u>
分析作呈報用途：		
流動負債	239,374	390,832
非流動負債	333,191	252,529
	<u>572,565</u>	<u>643,361</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
1至30天	70,377	192,374
31至90天	115	403
超過90天	-	1
	<u>70,492</u>	<u>192,778</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。於二零二三年十二月三十一日，已收按金約港幣333,191,000元（二零二二年十二月三十一日（經重列）：約港幣252,529,000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（於報告期末十二月後）呈列為非流動負債。因此，比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

## 14 資產支持證券

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
有抵押	<u>3,006,217</u>	<u>2,702,269</u>
上述資產支持證券之賬面值須於以下時間償還：		
一年內	1,510,200	1,472,916
一年後但於兩年內	1,149,742	823,131
兩年後但於五年內	<u>346,275</u>	<u>406,222</u>
	<b>3,006,217</b>	2,702,269
減：列作流動負債之款項	<u>(1,510,200)</u>	<u>(1,472,916)</u>
列作非流動負債之款項	<u>1,496,017</u>	<u>1,229,353</u>

截至二零二三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專項計劃（二零二二年：一項資產支持專項計劃）。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。詳情如下：

於二零二三年二月十六日，本集團公開推出一項名為「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。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)優先層級總本金為人民幣1,160,000,000元（相當於港幣1,253,800,000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。

於二零二二年九月二十日，本集團公開推出一項名為「誠通融資租賃央企第一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1,405,000,000元（相當於港幣1,573,600,000元），而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,340,000,000元（相當於港幣1,500,800,000元）並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二三年八月二十六日至二零二六年八月二十六日不等，票息率介乎每年2.88%至3.09%。優先層級資產支持證券之本金及利息會按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣65,000,000元（相當於港幣72,800,000元），無票息率及其到期日為二零二七年二月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二三年十二月三十一日資產支持證券之實際年利率介乎2.85%至4.30%（於二零二二年十二月三十一日：2.92%至3.76%）。

## 15 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣233,118,000元（二零二二年：港幣245,852,000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。

於二零二三年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，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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已訂約但未撥備： 購買物業、廠房及設備	<u>140</u>	<u>244</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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年度」），本集團已暫停大宗商品貿易業務，以調整本集團的戰略方向及優化業務組合，令本集團能夠更專注於其核心業務，提升盈利能力及穩定性。

於二零二三年，全球經濟形勢呈現出複雜多變的環境。儘管中華人民共和國（「中國」）的經濟從新冠肺炎疫情的影響中持續恢復並呈改善趨勢，但整體經濟增長有所放緩。本集團把握市場形勢，將重心轉向進一步發展及擴展其於中國的核心租賃業務。本集團持續努力加強該分類業務，使其租賃收益錄得顯著的年度增長。該增長反映我們成功實行戰略及中國市場對我們租賃服務的需求不斷增加。

#### 集團業績

於二零二三年度，綜合營業額約為港幣7億4,001萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年度」）減少42%。減少的主要原因是大宗商品貿易業務於二零二三年初暫停，導致該分類的收益大幅減少98%。分類收益詳情載列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
租賃	<b>604,020</b>	414,578	46%
物業發展及投資	<b>86,819</b>	87,050	(0.3%)
海上旅遊服務和酒店	<b>35,531</b>	14,017	153%
大宗商品貿易	<b>13,641</b>	761,745	(98%)
總計	<b>740,011</b>	1,277,390	(42%)

於二零二三年度，本集團繼續大力擴展租賃業務，令來自融資租賃及經營租賃的分類收益均錄得顯著增長，較上一年度整體增加46%。二零二三年度的租賃收益總額佔本集團總收益82%（二零二二年度：32%）。

由於本集團進一步將業務重心轉向租賃，來自其他分類業務的總收益對綜合營業額的貢獻跌至18%。於二零二三年度，來自大宗商品貿易的收益大幅下跌；中國物業市場持續疲弱，但該分類的收益較去年相對穩定；海上旅遊服務和酒店業務表現有所改善，並已從新冠肺炎疫情的影響中恢復。

於二零二三年度，本集團錄得綜合毛利約港幣2億9,674萬元，較二零二二年度約港幣2億5,235萬元大幅增加約港幣4,439萬元或18%。此外，本集團於本年度錄得綜合除所得稅前溢利約港幣1億2,150萬元，較上一年度約港幣1億2,223萬元輕微減少約港幣73萬元或1%。有關變動主要為以下因素的綜合結果：

- (i) 綜合毛利增加，主要源於租賃收益（其毛利率及貢獻較高）增加；
- (ii) 按預期信貸虧損模式釐定之減值虧損淨額增加約港幣4,398萬元，乃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（請參閱下文「業務回顧」一節中有關租賃業務的分析），其部分被以下各項所抵銷：(a) 由於精簡香港及北京辦事處的營運，於行政費用項下的員工薪金及福利減少約港幣749萬元以及其他費用減少約港幣211萬元；及(b) 由於二零二三年度人民幣（「人民幣」）兌港幣（「港幣」）貶值相對溫和，匯兌虧損與上一年度相比錄得有利變動約港幣521萬元，具體而言，二零二三年度的匯兌虧損約為港幣237萬元，而二零二二年度則約為港幣758萬元；
- (iii) 融資成本增加約港幣1,552萬元，乃主要由於香港利率上升導致銀行借貸的利息開支增加所致；及
- (iv) 中國投資物業之公平值虧損減少約港幣170萬元。

董事已議決建議派付於二零二三年度的末期股息每股普通股0.34港仙予於二零二四年七月五日（星期五）名列本公司股東名冊的股東，惟須經股東於本公司應屆股東週年大會批准有關宣派末期股息，方可作實。末期股息預期將於二零二四年七月十九日（星期五）派付。

## 二. 業務回顧

### A. 分類表現

本集團已於二零二三年初暫停其大宗商品貿易業務，並於二零二三年度主要專注於三項分類業務（即租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店）。各分類收益及業績的明細詳列如下：

#### (1) 租賃

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
利息收入	446,461	327,793	36%
租金收入	128,494	32,022	301%
諮詢服務費用	29,065	54,763	(47%)
分類收益	604,020	414,578	46%
銷售成本	(362,935)	(200,565)	81%
毛利	241,085	214,013	13%
毛利率	40%	52%	
分類業績	155,192	176,315	(12%)

本年度，本集團積極把握市場機遇，不斷擴展及優化其租賃項目組合。本集團的租賃業務主要透過其全資附屬公司誠通融資租賃有限公司（「誠通融資租賃」）（作為其主營業務）進行。

誠通融資租賃不斷尋求於節能環保、物流倉儲、清潔能源及基建等特定領域開拓其租賃業務。其於不同業務領域及城市尋找潛在的租賃機會，以滿足市場需求及擴大其市場份額。誠通融資租賃仔細研究市場趨勢，物色最具潛力的項目，以期提升現有概況並提高資本效率及回報。

年內，誠通融資租賃的投資組合已新增42個新租賃項目，租賃本金約為港幣43億9,000萬元，當中大多數乃由誠通融資租賃與其他國有企業（「國有企業」）合作。就行業細分而言，新項目主要涉及：(i) 48% 為基建項目；(ii) 18% 屬物流及倉儲行業；(iii) 16% 屬節能及環

保領域；及(iv) 8%屬傳統製造業。於二零二三年十二月三十一日，誠通融資租賃的租賃應收款項淨額錄得增長，達至約港幣88億6,776萬元，較上一年度增加8%。

### 收益

於二零二三年度，租賃分類的利息收入約為港幣4億4,646萬元，按年增加36%。來自不同行業的利息收入概述如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
基建	139,931	60,452	131%
物流及倉儲	98,863	73,716	34%
節能及環保	84,092	101,908	(17%)
製造業	72,458	35,848	102%
清潔能源	21,443	32,589	(34%)
互聯網數據中心	1,366	6,085	(78%)
其他	28,308	17,195	65%
總計	<u>446,461</u>	<u>327,793</u>	36%

二零二三年，新冠肺炎疫情過後，中國經濟增長迎來穩步回升。誠通融資租賃把握不同行業的融資需求擴大及投資機會增多。值得注意的是，基建及製造業的租賃收益明顯增加，增長超過100%。

整體利息收益率如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
利息收入	446,461	327,793	36%
平均租賃應收款項結餘*	9,011,237	6,588,790	37%
收益率	<u>4.95%</u>	<u>4.98%</u>	(0.03%)

\* 即12個月租賃應收款項淨額結餘的平均值



於二零二三年度，誠通融資租賃的租賃業務利息收入錄得增長，與其業務規模的擴展相符。本集團租賃服務的大部分利息收入按浮動利率計算，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，其餘部分則按固定利率計算。年內，適用的一年期貸款報價利率及五年期貸款報價利率下調10至20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。

本集團將其租賃業務多元化發展至經營租賃，有助分散風險及對融資租賃市場的依賴。經營租賃提供了靈活性及韌性，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。於二零二三年度，經營租賃的租金收入較去年增加三倍，此乃得益於業務規模的擴展及本集團把握市場需求的能力。

本集團為客戶提供多元化的諮詢服務，包括管理及商業諮詢。於二零二三年度，誠通融資租賃於下半年獲得的新諮詢服務項目較少，諮詢服務費收入較去年下降47%至約港幣2,907萬元。下降的主要原因是本集團於年內主要與國有企業訂立新租賃項目，以提高租賃應收款項的質素，從而降低信貸風險。然而，部分該等國有企業並無委聘本集團提供諮詢服務，因此導致諮詢服務費下降。

### 銷售成本

下表列示按其組成部分劃分的銷售成本明細：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
利息開支	257,493	155,771	65%
租賃資產折舊	89,271	20,645	332%
擔保費	5,258	19,664	(73%)
其他	10,913	4,485	143%
總計	<u>362,935</u>	<u>200,565</u>	81%

於二零二三年度，租賃分類的銷售成本約為港幣3億6,294萬元，較上一年度大幅增加約港幣1億6,237萬元或81%。此大幅增加主要是由業務經營擴展及整體融資規模增加所帶動，導致利息開支及折舊費用增加，且部分被擔保費的減少所抵銷。

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。利息開支按年增加65%至約港幣2億5,749萬元，主要受平均借貸總額增加所推動，而該增加與本集團的租賃業務擴展規模相符。

截止二零二三年十二月三十一日，誠通融資租賃已共推出五項資產支持證券計劃，未償還金額約為港幣30億622萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣27億227萬元），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。誠通融資租賃向來準時償還到期的資產支持證券。誠通融資租賃於二零二三年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額約為港幣32億4,790萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣26億6,176萬元）。儘管二零二三年度的平均借貸總額結餘有所增加，但由於貸款報價利率於年內下調，租賃分類的實際年借貸利率有所下降。分析載列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
利息開支	257,493	155,771	65%
平均借貸總額結餘*	7,147,546	4,106,223	74%
實際年借貸利率	<u>3.60%</u>	<u>3.79%</u>	(0.19%)

\* 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。擔保費的費率乃根據有擔保資產支持證券的未償還結餘計算。二零二三年度，由於擔保費率降低，擔保費開支錄得減少。

由於誠通融資租賃收購更多租賃資產用於經營租賃服務，租賃資產的折舊費用大幅增加。

### 費用

租賃分類的行政費用增加約港幣4,513萬元，乃主要由於年內計提額外預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備港幣4,860萬元。此外，融資成本增加約港幣148萬元，包括於二零二二年十二月借入的營運資金貸款的全年利息開支。

### 分類業績

因此，本年度租賃業務之分類業績減少約港幣2,113萬元或12%至約港幣1億5,519萬元（二零二二年度：約港幣1億7,632萬元）。

### 租賃應收款項

於二零二三年十二月三十一日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣88億6,776萬元，較於二零二二年十二月三十一日的金額（於二零二二年十二月三十一日：約港幣82億1,757萬元）溫和增長8%，佔於二零二三年十二月三十一日的總資產84%（於二零二二年十二月三十一日：82%）。

本集團於二零二三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	二零二三年十二月三十一日			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
I. 正常	8,418,034	2,589	8,415,445	8,163,655	2,829	8,160,826
II. 關注	442,885	16,909	425,976	-	-	-
III. 次級	-	-	-	70,422	13,674	56,748
IV. 可疑	53,236	26,895	26,341	-	-	-
V. 損失	18,277	18,277	-	-	-	-
總計	<u>8,932,432</u>	<u>64,670</u>	<u>8,867,762</u>	<u>8,234,077</u>	<u>16,503</u>	<u>8,217,574</u>

本集團於年內識別出數名拖欠款項的客戶，且其業務營運遭受新冠肺炎疫情的嚴重影響。鑒於客戶經營所在的相關行業狀況及前景，以及其償還記錄及抵押品金額，本集團審慎地將相關租賃應收款項調整為「關注」、「可疑」或「損失」類別（視乎情況而定），而相關減值撥備合共約為港幣6,208萬元。因此，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）由二零二二年度的0.20%增加至二零二三年度的0.72%。

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。

我們的大多數客戶為國有企業，不履約的風險相對較低。該等客戶於年內定期按時償還到期的租賃應收款項。

## (2) 物業發展及投資

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
物業銷售	<b>84,067</b>	84,262	(0.2%)
租金收入	<b>2,752</b>	2,788	(1%)
分類收益	<b>86,819</b>	87,050	(0.3%)
銷售成本	<b>(51,689)</b>	(57,970)	(11%)
毛利	<b>35,130</b>	29,080	21%
毛利率	<b>40%</b>	33%	
分類業績	<b>26,742</b>	24,060	11%

本集團透過物業銷售及租金收入自該分類產生收益。物業銷售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。

於二零二三年，中國物業市場持續低迷。年內，本集團物業銷售的收入全部來自誠通香榭里項目第三期住宅單位的銷售，收入與去年大致持平。於二零二三年度，每平方米住宅面積的平均售價基本持平於約人民幣5,387元（二零二二年度：約人民幣5,416元）。於二零二三年十二月三十一日，持作出售物業項目未售出之住宅面積約53,161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）。展望二零二四年，本集團將繼續積極出售項目內餘下面積。

於二零二三年度，本集團獲得穩定的物業租賃租金收入。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33萬元（二零二二年度：約港幣37萬元）及約港幣242萬元（二零二二年度：約港幣242萬元）。

二零二三年度的分類毛利率有所提高，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135萬元至約港幣451萬元（二零二二年度：約港幣316萬元），用於市場營銷及推廣。二零二三年度的行政費用並無重大變動。二零二三年度的整體分類業績錄得約港幣2,674萬元，較二零二二年度增加11%。

### (3) 海上旅遊服務和酒店

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
海上旅遊服務	<b>27,183</b>	9,300	192%
酒店業務	<b>7,448</b>	4,047	84%
旅行社業務	<b>900</b>	670	34%
分類收益	<b>35,531</b>	14,017	153%
銷售成本	<b>(15,208)</b>	(13,665)	11%
毛利	<b>20,323</b>	352	5,674%
毛利率			
—海上旅遊服務	<b>59%</b>	(15%)	
—酒店業務	<b>53%</b>	33%	
—旅行社業務	<b>46%</b>	62%	
分類業績	<b>(3,732)</b>	(25,356)	(85%)

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)酒店業務；及(iii)旅行社業務。根據中國政府的統計數據，二零二三年海南省的遊客人數超過9,000萬，較上一年度增長50%。遊客的湧入使分類業務受益。於二零二三年，該分類於新冠肺炎疫情後的總收益大幅增長，分類業績逐步改善。本年度，該分類的銷售及行政費用總額並無發生重大變動。

於二零二三年度，該分類錄得虧損約港幣373萬元，較上一年度減少85%（二零二二年度：虧損約港幣2,536萬元），主要原因是海上旅遊服務的銷售表現改善。

#### (4) 大宗商品貿易

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	(減少)
分類收益	<b>13,641</b>	761,745	(98%)
銷售成本	<b>(13,443)</b>	(752,844)	(98%)
毛利	<b>198</b>	8,901	(98%)
毛利率	<b>1.5%</b>	1.2%	
分類業績	<b>742</b>	3,253	(77%)

由於大宗商品貿易業務的固有風險及低利潤特徵，本集團於二零二三年初作出暫停該業務的戰略決策，導致分類收益減少約港幣7億4,810萬元。二零二三年度毛利率為1.5%，與二零二二年度相若。由於暫停該業務，經營開支減少約港幣580萬元。貿易應收款項已於年內全部結清，並作為存款存入銀行以產生利息收入。

大宗商品貿易涉及重大市場波動及價格風險。價格可受到全球經濟狀況、供求動態及自然災害的影響。這種不可預測性及多變性可導致潛在風險及不確定性，致使該業務的管理極具挑戰。因此，在對大宗商品貿易業務進行全面評估及風險回報分析後，本集團決定暫停該業務，而重新分配其資源及精力發展租賃業務。

## B. 其他收入及收益淨額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加／ (減少)
利息收入	18,628	16,702	12%
政府補助	442	989	(55%)
出售投資物業之收益	255	1,786	(86%)
其他	2,956	5,352	(45%)
總計	<u>22,281</u>	<u>24,829</u>	(10%)

於二零二三年，本集團的其他收入主要包括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約港幣1,863萬元（二零二二年度：約港幣1,670萬元），其增幅由出售投資物業之收益減少約港幣153萬元以及與購買經營租賃資產有關之增值稅及其他稅項減免減少約港幣275萬元所抵銷，導致年內其他收入總額減少約港幣255萬元。

## C. 銷售及行政費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	(減少)
銷售費用	<u>12,112</u>	<u>12,528</u>	(3%)
行政費用	<u>101,202</u>	<u>116,013</u>	(13%)

於二零二三年度，銷售費用減少3%至約港幣1,211萬元（二零二二年度：約港幣1,253萬元）。由於本集團積極推銷誠通香榭里項目，物業發展及投資分類的代理佣金費用及營銷開支分別增加約港幣24萬元及約港幣120萬元。增加被其他分類的銷售費用減少所抵銷。由於本集團於二零二三年初暫停大宗商品貿易業務，二零二三年度銷售費用減少約港幣53萬元；而就海上旅遊服務及酒店業務分類而言，二零二三年度銷售費用因精簡業務亦減少約港幣124萬元。



行政費用按年減少約港幣1,481萬元或13%至約港幣1億120萬元(二零二二年度:約港幣1億1,601萬元),主要原因是年內精簡業務引致員工薪金及福利及其他行政費用分別減少約港幣749萬元及約港幣211萬元以及人民幣兌港幣匯率相對穩定引致匯兌虧損錄得有利變動約港幣521萬元。

#### D. 融資成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	增加/ (減少)
利息開支總額	<b>288,570</b>	173,128	67%
減:			
計入銷售成本之金額	<b>(257,493)</b>	(155,771)	65%
發展中物業之撥作資本化之 金額	<u>-</u>	<u>(1,796)</u>	(100%)
	<b><u>31,077</u></b>	<b><u>15,561</u></b>	100%

二零二三年度的利息開支總額約為港幣2億8,857萬元(二零二二年度:約港幣1億7,313萬元),按年大幅增加67%。該顯著增加主要原因是租賃業務持續增長,而租賃業務主要由外部融資出資,從而導致利息開支增加。

於二零二三年度,利息開支總額主要包括銀行借貸之利息約港幣1億5,880萬元(二零二二年度:約港幣7,542萬元)、資產支持證券之利息約港幣1億2,012萬元(二零二二年度:約港幣8,972萬元),以及來自關連方貸款之利息約港幣939萬元(二零二二年度:約港幣777萬元)。扣減計入銷售成本的融資成本約港幣2億5,749萬元(二零二二年度:約港幣1億5,577萬元)後,年內融資淨成本約為港幣3,108萬元(二零二二年度:約港幣1,556萬元,經扣除發展中物業之撥作資本化之金額),按年大幅增加100%。其中,香港銀行貸款之利息開支約為港幣2,927萬元(二零二二年度:約港幣1,240萬元),佔二零二三年度融資淨成本的94%(二零二二年度:80%),乃由於香港的高利率環境所致。

## 四. 前景展望

二零二三年，面對有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱等重重挑戰，以及美聯儲強勢加息、中美不斷發生摩擦、俄烏戰爭持續不斷等外部影響因素，中國經濟頂住了外部壓力、克服了內部困難，持續回升向好。展望二零二四年，中國的宏觀經濟政策支持力度預計將持續加大，產業升級預計將繼續深化。綜合看，中國經濟回升、長期向好的走勢沒有改變。本集團將主動抓發展機遇，堅持穩中求進、以進固穩，持續優化資產結構，紮實做好各項生產經營舉措的落地實施，全面推動公司實現高質量發展。

關於租賃業務，本集團將在嚴控風險的前提下，在現有業務規模基礎上實現穩健經營，持續提升自我造血能力；在業務拓展方面，在現有特定優勢行業的基礎上，繼續加大深耕力度，逐漸形成專業化、特色化發展路徑；在業務管理方面，將積極響應監管政策改變，致力提升合規經營水平，全方位推進風險防控和轉型發展。

關於物業發展及投資，本集團將繼續加大銷售力度，加快出售誠通香榭里項目三期三標段餘下存量房產。關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將積極把握海南省旅遊市場復甦機會，提高創效水平；同時，積極探索推進後續的資產重組。

本集團作為最終控股股東誠通控股旗下唯一海外上市公司平台，誠通融資租賃作為誠通控股旗下唯一融資租賃公司，將進一步發揮最終控股股東的資源優勢，聚焦資源擴展租賃主業，發揮「產業+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。

## 五. 資產結構、資本流動性及財政資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的財務狀況維持穩健。本公司擁有人應佔之權益約為港幣28億5,504萬元，較於二零二二年十二月三十一日錄得約港幣29億2,693萬元減少2%。該減少主要受年內人民幣貶值的影響。

於二零二三年十二月三十一日，本集團總資產及負債詳列如下：

	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	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>5,611,407</b>	5,789,251	(3%)
流動資產	<b>4,958,789</b>	4,220,484	17%
總資產	<b>10,570,196</b>	10,009,735	6%
流動負債	<b>(4,104,661)</b>	(4,104,198)	0.01%
非流動負債	<b>(3,605,432)</b>	(2,970,287)	21%
總負債	<b>(7,710,093)</b>	(7,074,485)	9%
總資產淨值	<b>2,860,103</b>	2,935,250	(3%)

於二零二三年十二月三十一日，本集團總資產溫和增加至約港幣105億7,000萬元，較於二零二二年十二月三十一日的總資產約港幣100億1,000萬元增加6%。流動資產佔總資產47%，而租賃應收款項為資產的最大組成部分，佔總資產84%。

本集團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9%至二零二三年十二月三十一日的約港幣77億1,009萬元。本集團取得更多外部融資，如發行資產支持證券及於中國境內銀行借貸等，以支持租賃業務增長。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為53%及47%。

於二零二三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1.21倍（於二零二二年十二月三十一日：（經重列）1.03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，本集團於二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，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7億1,055萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣5億3,456萬元），主要以人民幣計值。其他現金及存款以港幣及美元（「美元」）計值。現金及存款佔總資產7%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約為港幣37億4,790萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣31億6,701萬元），較去年增加18%。於二零二三年度，本集團於中國境內的銀行借貸維持相當穩定的狀況，為租賃業務的發展提供資金。於二零二三年十二月三十一日，約港幣32億4,790萬元或本集團銀行借貸總額的87%以人民幣計值，還款到期日介乎二零二四年至二零二七年間。餘下的港幣5億元銀行借貸以港幣計值。港幣銀行貸款於二零二四年六月到期。二零二三年度的銀行借貸實際年利率介乎2.70%至6.75%。

於二零二三年十二月三十一日，資產支持證券的未償還結餘總額約為港幣30億622萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣27億227萬元）。有關更多詳情，請參閱本公告內財務報表附註14。

## 六. 財務槓桿比率

	二零二三年 倍	二零二二年 倍
總債務／總權益	<b>2.42</b>	2.12
總債務／總資產	<b>0.66</b>	0.62
總債務／EBITDA	<b>27</b>	35
利息覆蓋	<b>5</b>	9

隨著本集團進一步發展及擴大租賃業務，本集團的財務結構出現輕微變動，導致二零二三年的槓桿比率有所上升。

於二零二三年十二月三十一日，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2.42倍及0.66倍。於二零二三年度，利息覆蓋比率（其計算方式為綜合除所得稅及融資成本前溢利除以融資成本）為5倍，表明即使香港的利率已大幅上調，本集團仍有足夠的資金履行付息責任。上述比率反映本集團的財務狀況穩健，擁有強大的創收能力以支付融資成本。

## 七. 重大投資

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無超過總資產值5%的重大投資。

展望未來，本集團繼續專注以租賃業務作為其業務發展的主要方向，並將謹慎投資其他金融資產，將股東價值最大化。

## 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，交易以人民幣、港幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。於二零二三年十二月三十一日，本集團以港幣及人民幣計值之銀行借貸合共約港幣37億4,790萬元，並按固定及浮動利率計息，令本集團承受利率風險。本集團將在適當時候以利率與外匯掉期及遠期外匯合約用作風險管理、對沖交易，以期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。

## 九. 利率風險

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以港幣及人民幣計值。在以人民幣計值的銀行借貸約港幣32億4,790萬元當中，約港幣9億5,862萬元按固定利率計息及約港幣22億8,928萬元按浮動利率計息。以港幣計值的銀行借貸港幣5億元按浮動利率計息。

於二零二三年度，全球通脹率開始趨於平穩，然而，大多數國家的利率仍處於高水平。與香港銀行同業拆息掛鈎的香港浮動利率於二零二三年度保持於高位，而中國貸款報價利率則於年內持續下調。

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。

鑒於居高不下的利率以及潛在的波動，本集團將會繼續密切監控有關利率變化產生的風險，並採取適當的對沖策略以減輕浮息債務工具所引起的利率風險。

## 十. 外匯風險

於回顧年內，本集團主要以人民幣進行業務，而本集團的大部分資產及負債以港幣及人民幣計值。港幣兌人民幣的任何匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣28億8,869萬元。遵照香港會計準則，該等人民幣計值資產淨值須按報告期末之適用匯率換算。本集團於年內的外匯儲備減少約港幣8,181萬元，並對本集團於二零二三年十二月三十一日的資產淨值造成影響。本集團現時並無就外匯風險採取任何對沖措施。然而，本集團將會繼續密切監控有關貨幣波動可能產生的風險。

## 十一. 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣1,197萬元，較於二零二二年十二月三十一日的結餘約港幣6,171萬元減少81%。已抵押銀行存款主要包括就租賃業務的若干應付票據質押約港幣931萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣5,763萬元），以及就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押約港幣256萬元（於二零二二年十二月三十一日：約港幣397萬元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣67億7,688萬元（於二零二二年十二月三十一日：約（經重列）港幣48億4,473萬元）的租賃應收款項已抵押作為本集團賬面值分別約港幣30億622萬元（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29億1,540萬元（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貸的抵押品。

## 十二. 或有負債及資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資本承擔包括購置物業、廠房及設備，將由本集團內部資源調配。有關本集團或有負債及資本承擔之詳情，請參閱本公告內財務報表附註15及16。

## 十三. 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。

## 十四. 本報告期後事項

於回顧年末後並無發生重大事項。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共僱用253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8名（於二零二二年十二月三十一日：11名）受僱於香港，245名（於二零二二年十二月三十一日：258名）受僱於中國內地。於本年度，本集團之員工成本總額（包括董事酬金及強積金）約為港幣7,262萬元。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。

於二零二三年度，本公司制有一項購股權計劃，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。該購股權計劃已於二零二三年六月二十六日屆滿。

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

截至二零二三年度，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十（自二零二三年十二月三十一日起改稱為附錄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，彼等於截至二零二三年度一直符合操守守則及標準守則規定之標準。

## 企業管治

董事會認同良好企業管治對本集團健康及持續發展之重要性。董事認為，於截至二零二三年度，本公司已遵守上市規則附錄十四（自二零二三年十二月三十一日起重命名為附錄C1）所載企業管治守則的所有守則條文。

## 審閱財務報表

由三名獨立非執行董事，即李萬全先生（審核委員會主席）、常清教授及何佳教授組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）已審閱本公司二零二三年度經審核之綜合財務報表。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權收取二零二三年度末期股息的資格，本公司將於二零二四年七月五日（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二零二四年七月四日（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本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二零二三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，天職並無就本初步業績公告作出任何保證。

## 登載末期業績公告及年度報告

本公告登載在香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hk217.com](http://www.hk217.com)。本公司二零二三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  
張斌

香港，二零二四年三月八日

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