

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績

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」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「回顧期內」或「二零二六年上半年」)之未經審核綜合中期業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六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 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
營業額	3	339,248	205,410
銷售成本		(214,994)	(125,891)
毛利及利息收入淨額		124,254	79,519
其他收入、收益及虧損淨額	5	5,624	1,828
銷售費用		(12,900)	(9,560)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損， 扣除撥回	8	(6,326)	(4,735)
行政費用		(39,193)	(37,894)
投資物業之公平值虧損		(1,273)	(75)
融資成本	6	(3,606)	(7,088)
除稅前溢利		66,580	21,995
所得稅開支	7	(22,677)	(11,984)
期內溢利	8	43,903	10,011

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元	港幣千元
附註			
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		43,800	9,881
非控股權益		103	130
		<u>43,903</u>	<u>10,011</u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>0.74 港仙</u>	<u>0.17 港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	43,903	10,011
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：		
期末持有的按公平值計入其他全面收益的 權益投資的公平值淨變動	(7,114)	20,828
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	119,932	82,014
期內全面收益總額	156,721	112,853
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	156,618	112,723
非控股權益	103	130
	156,721	112,853

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

		未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	520,044	633,392
投資物業		33,549	33,503
應收貸款	12	6,741,595	4,103,676
其他金融資產		475	459
遞延稅項資產		14,389	12,043
		<u>7,310,052</u>	<u>4,783,073</u>
流動資產			
持作出售物業		16,321	53,031
存貨		4,118	3,879
貿易及其他應收款項	13	46,136	53,310
應收貸款	12	5,172,779	6,387,673
其他金融資產		36,068	43,180
可收回稅項		6,851	4,282
已抵押銀行存款		2,867	2,756
銀行結存及現金		1,678,721	1,054,287
		<u>6,963,861</u>	<u>7,602,398</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	155,028	222,226
合同負債		36,037	42,166
租賃負債		1,498	—
應付稅項		13,047	52,145
銀行借貸		2,999,110	2,319,669
資產支持證券	15	1,762,294	1,637,042
公司債券		1,156,816	16,823
來自關連方貸款		175,106	359,832
		<u>6,298,936</u>	<u>4,649,903</u>
流動資產淨值		<u>664,925</u>	<u>2,952,495</u>
總資產減流動負債		<u>7,974,977</u>	<u>7,735,568</u>

		未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
附註			
非流動負債			
租賃負債		5,955	—
銀行借貸		3,835,678	2,924,309
資產支持證券	15	862,696	689,408
公司債券		—	1,107,174
來自關連方貸款		111,676	—
其他應付款項	14	27,924	30,198
遞延稅項負債		43,142	38,382
		<u>4,887,071</u>	<u>4,789,471</u>
資產淨值		<u><u>3,087,906</u></u>	<u><u>2,946,097</u></u>
股本及儲備			
股本		2,214,624	2,214,624
儲備		<u>867,807</u>	<u>726,101</u>
本公司擁有人應佔之權益		3,082,431	2,940,725
非控股權益		<u>5,475</u>	<u>5,372</u>
總權益		<u><u>3,087,906</u></u>	<u><u>2,946,097</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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。

該等簡明綜合財務報表所載有關截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。本公司的核數師已就該等財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見，並無載有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，亦無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2 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會計準則之修訂而變更會計政策外，截至二零二六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本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者相同。

香港財務報告準則會計準則修訂之應用

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會計準則，其於本集團於二零二六年一月一日開始的年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具之分類及計量修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11冊

於本中期期間應用之香港財務報告準則會計準則修訂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			
	截至二零二六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	總計 港幣千元
銷售物業	—	52,448	—	52,448
租賃安排之諮詢服務收入	27,751	—	—	27,751
海上旅遊及酒店服務收入	—	—	19,622	19,622
來自客戶合約之營業額	27,751	52,448	19,622	99,821
來自投資物業的租金收入	—	762	—	762
有關自有機械及設備之經營租賃 項下租金收入	47,054	—	—	47,054
應收貸款之利息收入	191,611	—	—	191,611
總營業額	266,416	53,210	19,622	339,248
營業額確認時間：				
於某一時間點	27,751	52,448	16,072	96,271
隨時間	—	—	3,550	3,550
來自客戶合約之總營業額	27,751	52,448	19,622	99,821

3 營業額(續)

本集團營業額之分列賬款(續)

商品或服務類型	未經審核			
	截至二零二五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	總計 港幣千元
銷售物業	—	9,439	—	9,439
租賃安排之諮詢服務收入	7,621	—	—	7,621
海上旅遊及酒店服務收入	—	—	16,520	16,520
來自客戶合約之營業額	7,621	9,439	16,520	33,580
來自投資物業的租金收入	—	933	—	933
有關自有機械及設備之經營租賃 項下租金收入	43,720	—	—	43,720
應收貸款之利息收入	127,081	—	—	127,081
融資租賃收入	96	—	—	96
總營業額	178,518	10,372	16,520	205,410
營業額確認時間：				
於某一時間點	7,621	9,439	13,879	30,939
隨時間	—	—	2,641	2,641
來自客戶合約之總營業額	7,621	9,439	16,520	33,580

4 分類資料

向本公司執行董事(即主要營運決策者)所呈報以供分配資源及評估分類表現的資料側重於所交付或提供的商品或服務類型。

以下為本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之報告分類：

- (1) 租賃 – 提供租賃服務(包括融資租賃、售後回租及經營租賃服務)
- (2) 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：

截至二零二六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>266,416</u>	<u>53,210</u>	<u>19,622</u>	<u>339,248</u>
業績				
分類業績	<u>78,891</u>	<u>7,377</u>	<u>(391)</u>	<u>85,877</u>
投資物業之公平值虧損				(1,273)
未分配融資成本				(3,606)
未分配企業開支				(15,069)
未分配企業收入				<u>651</u>
除稅前溢利				<u><u>66,580</u></u>

4 分類資料(續)

截至二零二五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>178,518</u>	<u>10,372</u>	<u>16,520</u>	<u>205,410</u>
業績				
分類業績	<u>46,154</u>	<u>(2,695)</u>	<u>(2,251)</u>	41,208
投資物業之公平值虧損				(75)
未分配融資成本				(7,020)
未分配企業開支				(17,823)
未分配企業收入				<u>5,705</u>
除稅前溢利				<u>21,995</u>

截至二零二六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之利息收入(截至二零二五年六月三十日止六個月：來自存款及關連方之利息收入)，並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

截至二零二六年及二零二五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、匯兌差額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、收益及虧損淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
– 存款及其他金融資產	3,295	4,829
– 關連方	–	1,015
政府補助	–	196
出售投資物業之收益	–	140
出售物業、廠房及設備之收益	7,109	116
匯兌虧損淨額	(5,201)	(5,255)
其他	421	787
	<u>5,624</u>	<u>1,828</u>

6 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行借貸之利息	83,498	40,003
資產支持證券之利息	18,211	24,628
公司債券之利息	11,973	5,612
來自關連方貸款之利息	5,589	3,108
租賃負債利息	85	78
	<u>119,356</u>	<u>73,429</u>
減：		
計入銷售成本之金額：		
– 銀行借貸之利息	(83,014)	(35,143)
– 資產支持證券之利息	(18,211)	(24,628)
– 公司債券之利息	(11,973)	(5,612)
– 來自關連方貸款之利息	(2,552)	(958)
	<u>(115,750)</u>	<u>(66,341)</u>
	<u><u>3,606</u></u>	<u><u>7,088</u></u>

7 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
即期稅項：		
– 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	21,331	16,122
– 中國土地增值稅	–	893
	<u>21,331</u>	<u>17,015</u>
遞延稅項	1,346	(5,031)
	<u><u>22,677</u></u>	<u><u>11,984</u></u>

8 期內溢利

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
港幣千元 港幣千元

期內溢利已扣除：

員工成本(包括董事酬金)	21,930	22,182
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	6,324	5,785
員工成本總計	28,254	27,967
 就應收貸款確認之減值虧損	 6,326	 4,735
物業、廠房及設備之折舊	62,552	68,433
存貨銷售成本(計入銷售成本)	44,914	13,042

9 股息

於本中期期間，已向本公司擁有人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0.25港仙(二零二五年：截至二零二四年十二月三十一日止年度每股0.20港仙)。於本中期期間宣派之末期股息總額為約港幣14,912,000元(二零二五年：約港幣11,929,000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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	43,800	9,881

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千股	千股
股份數目		
加權平均普通股數目(附註)	5,952,885	5,952,885

附註： 加權平均普通股數目已就本公司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，於二零二六年六月三十日及二零二五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。

由於本中期期間及過往中期期間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 物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團收購港幣5,014,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣113,000元)的物業、廠房及設備。此外，本集團已出售賬面總值為港幣88,170,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣158,000元)的若干物業、廠房及設備以取得現金所得款項港幣95,279,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣274,000元)，產生出售收益港幣7,109,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣116,000元)。

於本中期期間，本集團訂立一份新租賃協議，租賃期為5年，並確認新增使用權資產港幣7,836,000元及租賃負債港幣7,836,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：零)。

12 應收貸款

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
應收貸款	11,960,115	10,529,174
減：信貸虧損撥備	(45,741)	(37,825)
	<u>11,914,374</u>	<u>10,491,349</u>
分析作呈報用途：		
流動資產	5,172,779	6,387,673
非流動資產	6,741,595	4,103,676
	<u>11,914,374</u>	<u>10,491,349</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。

12 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 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 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	284,830	748,824
超過一年但不超過兩年	243,687	6,566
超過兩年但不超過五年	502,018	359,142
	<u>1,030,535</u>	<u>1,114,532</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 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 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	4,933,690	5,676,674
超過一年但不超過兩年	3,873,449	2,486,797
超過兩年但不超過五年	2,122,441	1,251,171
	<u>10,929,580</u>	<u>9,414,642</u>

上述應收浮息貸款按中國貸款報價利率的溢價計息。

於二零二六年六月三十日，應收定息貸款及應收浮息貸款的實際利率分別介乎每年2.95%至7.16%(二零二五年十二月三十一日：2.95%至7.00%)及每年1.50%至7.03%(二零二五年十二月三十一日：1.50%至5.90%)。

13 貿易及其他應收款項

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項及應收票據	15,715	7,719
其他預付款項及按金	5,798	36,527
其他應收款項	5,567	4,049
其他可收回稅項	16,970	2,929
應收一家關連公司款項	2,086	2,086
	<u>46,136</u>	<u>53,310</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 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
1 至 30 天	13,357	6,094
31 至 90 天	813	1,594
超過 90 天	1,545	31
	<u>15,715</u>	<u>7,719</u>

14 貿易及其他應付款項

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 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))	1,111	23,466
其他應付款項及應計款項	65,949	72,250
已收按金(附註(b))	109,825	147,827
應計工程費用	4,230	4,068
應付最終控股公司款項	—	2,851
應付同系附屬公司款項	1,837	1,962
	182,952	252,424
分析作呈報用途：		
流動負債	155,028	222,226
非流動負債	27,924	30,198
	182,952	252,424

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 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
1至30天	1	22,143
31至90天	98	311
超過90天	1,012	1,012
	1,111	23,466

(b) 該等金額為經營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。於二零二六年六月三十日，根據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)，已收按金約港幣27,974,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣30,198,000元)呈列為非流動負債。

15 資產支持證券

於本中期期間，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四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業務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1,020,000,000元（相當於港幣1,158,924,000元），資產支持證券分為(i)優先層級本金總額為人民幣918,000,000元（相當於港幣1,043,032,000元），並於上海證券交易所上市及買賣，到期日介乎二零二七年六月二十六日至二零二八年五月二十六日，票息率介乎每年1.55%至1.65%，優先層級資產支持證券之本金及利息會於2年內分9期按季度償還；及(ii)本金總額為人民幣102,000,000元（相當於港幣115,892,000元）的次級層級資產支持證券，無票息率，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，並由發行人認購。

16 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團提供與擔保相關的或然負債約港幣65,388,000元（二零二五年十二月三十一日：約港幣82,626,000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。

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，故並未在該等簡明綜合財務報表中入賬。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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。

管理層討論與分析

一、業績概覽

於回顧期內，綜合營業額約為港幣3億3,925萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月期間（「二零二五年上半年」）增加65%。二零二六年上半年毛利及利息收入淨額及股東應佔溢利較二零二五年上半年分別增加56%及343%。

下表載列所示期間分類營業額及溢利：

	二零二六年 上半年 港幣千元	二零二五年 上半年 港幣千元	變動
營業額	339,248	205,410	65%
租賃	266,416	178,518	49%
物業發展及投資	53,210	10,372	413%
海上旅遊服務和酒店	19,622	16,520	19%
毛利及利息收入淨額	124,254	79,519	56%
除稅前溢利	66,580	21,995	203%
股東應佔溢利	43,800	9,881	343%

於回顧期內，本集團營業額較二零二五年上半年增長65%，主要系租賃業務持續投放，平均生息資產規模大幅增長，租賃板塊營業額較上年同期增長49%；此外，物業發展及投資業務加大交付進度與去化速度，二零二六年上半年營業額較上年同期增長413%。同時，因業務規模增長，綜合銷售成本增長71%至約港幣2億1,499萬元（二零二五年上半年：約港幣1億2,589萬元），與收入規模增長幅度基本一致。期內綜合毛利及利息收入淨額增長56%至約港幣1億2,425萬元，整體毛利率為37%，較二零二五年上半年小幅下降。

本集團於二零二六年上半年錄得除稅前溢利約港幣6,658萬元，較上年同期增長203%，主要是由於：

- (1) 上述租賃業務規模增長與物業發展及投資業務交付進度加快帶動毛利及利息收入淨額顯著增長；
- (2) 本集團銷售費率及行政費率分別自上年同期5%和18%下降至本期的4%和12%，銷售費用及行政費用增速低於收入規模增速，兩者總額僅由上年同期的港幣4,745萬元增長10%至港幣5,209萬元；
- (3) 香港銀行貸款結餘減少，本期融資成本由上年同期的港幣709萬元下降49%至港幣361萬元。

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

業務分類	二零二六年 上半年 港幣千元	二零二五年 上半年 港幣千元	變化
分類營業額	266,416	178,518	49%
利息收入	191,611	127,177	51%
租金收入	47,054	43,720	8%
諮詢服務收入	27,751	7,621	264%
銷售成本	(170,080)	(112,852)	51%
毛利	96,336	65,666	47%
毛利率	36%	37%	(1%)
分類業績	78,891	46,154	71%

於回顧期內，本集團全資附屬公司誠通融資租賃有限公司（「誠通融資租賃」）繼續聚焦租賃主業，堅持穩健經營，並積極推進業務專業化轉型。對內方面，誠通融資租賃持續優化業務流程及資源配置，加強專業人才隊伍建設，完善法律合規管理機制及全流程風險管控體系，提升項目篩選、資產管理及運營管理能力。對外方面，誠通融資租賃充分發揮股東資源及產融協同優勢，持續深化與國有企業（「國有企業」）客戶、金融機構及其他業務夥伴的合作，加大對國家重點支持領域及優質項目的拓展力度，並積極探索多元化業務模式及融資渠道，致力於在風險可控的基礎上實現租賃業務持續、穩健發展。

於回顧期內，誠通融資租賃已訂立33項新售後回租安排，租賃本金總額約為港幣35億126萬元。新租賃項目的租賃期為2年至4年，浮動年利率介乎2.7%至4.4%。

得益於項目穩定投放，平均生息資產規模同比增長，租賃應收款淨額規模由二零二五年六月三十日的約港幣66億331萬元增長至本期末的港幣119億1,437萬元。二零二六年上半年融資租賃項目的利息收入較二零二五年上半年增長51%至約港幣1億9,161萬元，佔分類營業額約72%。於回顧期內，錄得諮詢服務費收入約港幣2,775萬元，經營租賃業務的租金收入約為港幣4,705萬元，租金收入小幅增長8%。各項收入的不同程度增長共同推動二零二六年上半年分類營業額增長49%至約港幣2億6,642萬元。

分類銷售成本主要包括資產支持證券及為租賃業務融資的銀行借款的利息開支。二零二六年上半年，其總額增加51%至約港幣1億7,008萬元（二零二五年上半年：港幣1億1,285萬元），與收入增長程度基本一致，主要系業務規模擴大影響。綜上，二零二六年上半年租賃分類的整體毛利率穩定於36%，與上年同期基本一致。

二零二六年上半年租賃業務之分類業績增加約71%至約港幣7,889萬元(二零二五年上半年：約港幣4,615萬元)，主要系毛利增長，期內處置個別項目的經營租賃資產帶動其他收益增加。

租賃應收賬款淨額集中度明細概述如下：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
應收五大客戶款項	25%	26%
應收最大單一客戶款項	6%	7%
應收最大單一客戶集團*款項	8%	10%

* 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」。

於二零二六年六月三十日，約99%(二零二五年十二月三十一日：99%)租賃應收款項淨額來自國有企業。

本集團採用適用香港財務報告準則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(「**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。

本集團於二零二六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虧損撥備賬面值，並概述整體變動如下。截至二零二六年六月三十日，預期信貸虧損撥備總額較於二零二五年十二月三十一日增加21%。

(以港幣千元列示) 類別	二零二六年六月三十日			二零二五年十二月三十一日		
	租賃應收款總額	預期信貸虧損撥備	租賃應收款項淨額	租賃應收款總額	預期信貸虧損撥備	租賃應收款項淨額
I. 正常	11,602,841	5,878	11,596,963	10,181,253	4,473	10,176,780
II. 關注	325,499	25,720	299,779	311,717	17,496	294,221
III. 次級	—	—	—	—	—	—
IV. 可疑	23,026	5,394	17,632	26,573	6,225	20,348
V. 損失	8,749	8,749	—	9,631	9,631	—
總計	<u>11,960,115</u>	<u>45,741</u>	<u>11,914,374</u>	<u>10,529,174</u>	<u>37,825</u>	<u>10,491,349</u>

於二零二六年六月三十日，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

業務分類	二零二六年 上半年 港幣千元	二零二五年 上半年 港幣千元	變動
分類營業額	53,210	10,372	413%
物業銷售	52,448	9,439	456%
租金收入	762	933	(18%)
銷售成本	<u>(39,550)</u>	<u>(6,711)</u>	489%
毛利	13,660	3,661	273%
毛利率	26%	35%	(9%)
分類業績	<u>7,377</u>	<u>(2,695)</u>	374%

於回顧期間，物業發展及投資板塊營業額較二零二五年上半年顯著增長413%，分類業績由上年同期的虧損約港幣270萬元轉為盈利約港幣738萬元，主要系期內交付面積顯著增加，未售出面積進一步減少。於二零二六年六月三十日，該項目已建成及未售出之住宅及商業面積約為3,659平方米（於二零二五年十二月三十一日：約14,956平方米）。另外，二零二六年上半年該項目每平方米住宅面積的平均售價較二零二五年上半年的約人民幣4,800元小幅下降至約人民幣4,363元。本集團將致力在接下來的年份盡快完成該項目銷售。

(3) 海上旅遊服務和酒店

業務分類	二零二六年 上半年 港幣千元	二零二五年 上半年 港幣千元	變動
分類營業額	19,622	16,520	19%
銷售成本	(5,364)	(6,331)	(15%)
毛利	14,258	10,189	40%
毛利率	73%	62%	11%
分類業績	(391)	(2,251)	83%

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務。於二零二六年上半年，該板塊分類營業額較上年同期增長19%，分類虧損收窄83%。

B. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益淨額約港幣562萬元，較上年同期增加208%，主要系期內誠通融資租賃處置個別項目的經營租賃資產而錄得資產處置收益約港幣711萬元。

C. 銷售及行政費用

期內，本集團的銷售費用增長35%至約港幣1,290萬元。這主要是由於海上旅遊服務和酒店業務部分人工成本重分類，以及物業發展與投資板塊的銷售代理佣金增加。

本集團的行政費用增加3%至約港幣3,919萬元。增長主要由於：海上旅遊服務和酒店業務板塊的諮詢費及外聘人員費用增加；本集團持有的部分投資物業因由出租改為自用並重分類為固定資產，因而補充計提了折舊費用。

D. 融資成本

業務分類	二零二六年 上半年 港幣千元	二零二五年 上半年 港幣千元	變動
利息開支總額	119,356	73,429	63%
減：計入銷售成本之金額	(115,750)	(66,341)	74%
	<u>3,606</u>	<u>7,088</u>	(49%)

於二零二六年上半年，融資成本總額主要包括資產支持證券之利息開支約港幣1,821萬元(二零二五年上半年：約港幣2,463萬元)、銀行借款之利息開支約港幣8,350萬元(二零二五年上半年：約港幣4,000萬元)、公司債券利息約港幣1,197萬元(二零二五年上半年：約港幣561萬元)，以及來自關連方貸款之利息開支約港幣559萬元(二零二五年上半年：約港幣310萬元)。融資總成本約港幣11,936萬元(二零二五年上半年：約港幣7,343萬元)，按年增加63%，主要由於業務規模增長帶動融資規模相應擴大。隨著租賃業務的融資成本約港幣11,575萬元計入銷售成本，於回顧期內融資淨成本主要為香港借款的利息開支，錄得約為港幣361萬元(二零二五年上半年：約港幣709萬元)，較上年同期減少約49%，主要系期內銀行貸款結餘減少。

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，二零二六年上半年，國際地緣政治及經貿環境仍存在較大不確定性，國內市場利率維持低位，優質租賃資產競爭持續加劇，融資租賃行業加快由規模擴張向提質增效和專業化經營轉型。面對複雜多變的外部環境，本集團堅持穩中求進，聚焦租賃主業，持續加強市場拓展、資產配置及風險管控，租賃業務新增投放規模較上年同期有所增長，業務發展總體保持穩健。

二零二六年上半年，誠通融資租賃圍繞服務國家戰略及實體經濟發展，進一步優化租賃業務佈局，加大綠色能源等重點領域的項目拓展及投放力度，推動租賃資源向綠色低碳及國家重點支持產業傾斜。同時，誠通融資租賃成功落地首筆石化能源領域央企租賃業務，與中國石化集團旗下中安聯合煤化有限責任公司開展業務合作，填補了本集團在服務石化能源領域央企方面的業務空白，進一步拓寬了央企客戶覆蓋範圍及租賃資產類型，提升了服務國資央企和能源安全保障的能力。

在融資渠道拓展方面，二零二六年六月，誠通融資租賃在上海證券交易所成功發行誠通租賃助力國資央企第4期資產支持專項計劃，發行規模人民幣10.2億元，發行利率創全市場同評級、同期限融資租賃公司可比債券利率新低，充分體現資本市場對誠通融資租賃主體資質及底層資產質量的認可。通過持續推進儲架式發行，誠通融資租賃已逐步建立常態化的資產證券化融資機制，進一步提升多元化、市場化融資能力，保持融資渠道穩定暢通，並為租賃業務持續投放、服務國有經濟佈局優化和結構調整提供有力的資金支持。

下半年，租賃業務將繼續保持戰略定力，圍繞金融「五篇大文章」及國家重點產業發展方向，進一步加大綠色能源、高端裝備及國資央企相關領域的業務拓展力度，加快推進業務專業化轉型。誠通融資租賃將充分發揮中國誠通國有資本運營公司資源優勢，深化與央國企、金融機構及其他業務夥伴的協同合作，積極拓展優質客戶及項目資源。同時，誠通融資租賃將持續完善多元化融資渠道，加強資金統籌及資產負債管理，提高資金使用效率，合理控制融資成本；進一步健全法律合規及全面風險管理機制，加強項目准入、投放審查、租後管理和風險資產處置等全流程管控，嚴守風險底線。在風險可控的前提下，誠通融資租賃將積極探索符合租賃業務本源的業務模式，充分發揮「融資」與「融物」相結合的特色優勢，不斷提升服務實體經濟及國資央企高質量發展的能力。

關於物業發展及投資，二零二六年上半年，本集團持續加大誠通香榭里項目的營銷及銷售去化力度，期內收入顯著提高。下半年，本集團將繼續密切關注房地產行業政策及市場需求變化，積極把握市場機遇，靈活優化營銷策略，加快推動存量物業單位銷售及資金回籠。

關於海上旅遊服務和酒店業務，二零二六年上半年，本公司的海南省各附屬公司（「海南公司」）持續推進海上旅遊服務及酒店業務運營。面對旅遊消費需求日趨個性化、客源結構進一步散客化、線上渠道影響力提升以及同類旅遊產品競爭持續等市場變化，下半年，海南公司將密切關注海南旅遊市場及客戶需求變化，進一步優化產品組合和銷售渠道，加強與政府部門、旅遊平台及其他業務夥伴的合作，提升線上引流、客戶運營、服務質量及成本管控水平，努力改善相關業務的經營表現。

四、資產結構、資本流動性及財政資源

於二零二六年六月三十日，本集團有關總資產及負債如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	變動
非流動資產	7,310,052	4,783,073	53%
流動資產	6,963,861	7,602,398	(8%)
總資產	14,273,913	12,385,471	15%
流動負債	(6,298,936)	(4,649,903)	35%
非流動負債	(4,887,071)	(4,789,471)	2%
總負債	(11,186,007)	(9,439,374)	19%
總資產淨值	3,087,906	2,946,097	5%

期內，持續的業務投放推動本公司資產規模增長，於二零二六年六月三十日，本集團的資產總值增長15%至約港幣142億7,391萬元，其中49%為流動部分。租賃應收款項仍然是最大組成部分，佔資產總值的83%。同時，本集團的總負債由二零二五年十二月三十一日增加19%至二零二六年六月三十日的約港幣111億8,601萬元，槓桿水平小幅提高。總負債當中流動及非流動部分於二零二六年六月三十日的比例分別為56%及44%。

截至二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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1.11倍及1.63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，且本集團具有充足的授信額度，可確保本集團在保持流動性的同時穩定發展業務。

於二零二六年六月三十日，本集團持有現金存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣16億8,159萬元，佔總資產12%。本集團持有的現金存款主要以人民幣計值，少量現金及存款以港幣及美元(「美元」)計值。

於二零二六年六月三十日，本集團的總債務規模增加21%至約港幣109億1,083萬元，而於二零二五年十二月三十一日則約港幣90億5,426萬元。於二零二六年六月三十日的借貸總額主要包括銀行貸款、資產支持證券、公司債券及關連方貸款，本集團所有借貸均以人民幣計值。期內，本集團根據業務發展及資金需求持續拓展融資渠道，整體融資結構及流動性保持穩健。

於二零二六年六月三十日，銀行貸款的合同年利率介乎2.19%至3.90%，還款到期日為二零二六年至二零三零年。優先層級資產支持證券的票面年利率為1.55%至2.98%，預計到期日為二零二七年一月至二零三零年四月。公司債券的實際年利率介乎2.1%至2.15%，期限為五年，附有提前購回選擇權及認沽權。來自關連方的貸款按固定利率計息，其中約港幣1億7,410萬元須於二零二七年三月償還及約港幣1億1,178萬元須於二零二六年十一月償還。

五、財務槓桿比率

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	倍	倍
總債務／總權益	3.53	3.07
總債務／總資產	0.76	0.73
總債務／EBITDA	82	43
利息覆蓋	19	10

由於本集團增加銀行借款為租賃業務提供資金，於回顧期內總債務增加，因此負債與權益比率(其計算方式為計息貸款總額除以總權益)、負債與資產比率(其計算方式為計息貸款總額除以總資產)均提高。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19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

於二零二六年六月三十日，本集團並無超過總資產值5%的重大投資。本集團將繼續專注於其核心租賃業務，同時將謹慎投資其他金融資產，以實現股東價值最大化。

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。於二零二六年六月三十日，本集團有以人民幣計值的銀行借款，故令本集團承受利率風險及外匯風險。

(a) 利率風險

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣68億3,479萬元。於銀行借款當中，約港幣23億5,194萬元以浮息為基礎，約港幣44億8,285萬元以定息為基礎。以人民幣計值的銀行貸款的浮息利率乃以中國的中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款報價利率（「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。以固定票息率計算的資產支持證券約為港幣26億2,499萬元（視乎票息率調整及本集團可行使的選擇權而定）。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團向關連方借貸以人民幣計值的貸款為港幣2億8,678萬元，全部均按固定利率計息。

本集團大部分租賃應收款項按浮息利率計息，該利率乃參考現行貸款報價利率得出，並有效對沖人民幣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。於二零二六年六月三十日，本集團於中國業務之資產淨值為約人民幣28億7,304萬元，並按回顧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升值，本集團於二零二六年六月三十日的外匯儲備增加約港幣1億1,993萬元。

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金融工具交易，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

於二零二六年六月三十日，本集團的已抵押銀行存款約港幣287萬元(於二零二五年十二月三十一日：港幣276萬元)，上述已抵押銀行存款中約港幣268萬元為授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押(於二零二五年十二月三十一日：港幣258萬元)。

於二零二六年六月三十日，賬面總值約港幣71億5,160萬元(於二零二五年十二月三十一日：約港幣56億7,100萬元)的租賃應收款項及賬面值約港幣617萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣315,713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59億4,054萬元(於二零二五年十二月三十一日：約港幣50億8,179萬元)銀行借貸的抵押品。賬面總值約港幣31億3,176萬元(於二零二五年十二月三十一日：約港幣29億247萬元)的租賃應收款項及無經營租賃業務項下貿易應收款項(二零二五年十二月三十一日：港幣171萬元)已抵押作為本集團賬面值約港幣26億2,158萬元(於二零二五年十二月三十一日：約港幣23億2,210萬元)的資產支持證券的抵押品。

九、資本承擔及或有負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何資本承擔。有關本集團或有負債之詳情，請參閱本公告內財務報表附註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

於二零二六年六月三十日，本集團在崗職工202名(於二零二五年十二月三十一日：209名)，其中6名(於二零二五年十二月三十一日：7名)受僱於香港，196名(於二零二五年十二月三十一日：202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2,825萬元。員工薪酬乃根據員工經驗、技能、資格、職責性質及現行市場趨勢釐定。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，確保僱員了解相關法律、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（「**企業管治守則**」）的所有守則條文，惟下文所披露者除外：

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，故自顧洪林先生於二零二四年十二月二十五日辭任後，本公司並無任何人士擔任行政總裁或董事總經理一職。於回顧期內，孫洁女士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；行政總裁或董事總經理的職能已由執行委員會履行，執行委員會現由兩名執行董事組成，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 及本公司網站 www.hk217.com。本公司的二零二六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
執行董事
陳劍影

香港，二零二六年八月三十一日

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。