



中國誠通發展集團有限公司

CHINA CHENG TONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

股份代號 Stock Code: 217



中期報告
Interim Report

2025

目錄

- 2 公司資料
- 3 簡明綜合財務報表審閱報告
- 4 簡明綜合損益表
- 5 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 6-7 簡明綜合財務狀況表
- 8-9 簡明綜合權益變動表
- 10 簡明綜合現金流量表
- 11-32 簡明綜合財務報表附註
- 33-45 管理層討論與分析
- 46-48 其他資料



公司資料

董事會

執行董事

鄺 千(主席)
孫 洁

獨立非執行董事

李萬全
何 佳
劉 磊

審核委員會

李萬全(主席)
何 佳
劉 磊

薪酬委員會

何 佳(主席)
李萬全
鄺 千

提名委員會

劉 磊(主席)
李萬全
孫 洁

環境、社會及管治委員會

孫 洁(主席)
何 佳
劉 磊

公司秘書

潘子健

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌
英皇道728號8樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
富邦華一銀行有限公司
恆生銀行(中國)有限公司
中國郵政儲備銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港上環
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓
電話：(852) 2160-1600
傳真：(852) 2160-1608

網址及電郵地址

網址：www.hk217.com
電子郵件：public@hk217.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
電話：(852) 2862-8555
傳真：(852) 2865-0990

股份代號

217

簡明綜合財務報表審閱報告



致中國誠通發展集團有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱中國誠通發展集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)載列於第4頁至32頁之簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括於二零二五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表之附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，有關中期財務資料之報告，須按照上市規則之相關條文及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)之規定編製。 貴公司董事有責任按照香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱工作對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方協定之委聘條款，僅向 閣下(作為整體)報告。除此以外，本報告不作其他用途。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員作出查詢並實施分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審核準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號之規定編製。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年八月二十五日

周芳

執業證書編號 P08090

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月（以港元列示）

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	3	205,410	323,471
銷售成本		(125,891)	(204,518)
毛利及利息收入淨額		79,519	118,953
其他收入及收益淨額	5	7,083	11,015
銷售費用		(9,560)	(5,608)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	8	(4,735)	(2,211)
行政費用		(43,149)	(46,865)
投資物業之公平值虧損		(75)	(7,776)
融資成本	6	(7,088)	(15,351)
除稅前溢利		21,995	52,157
所得稅開支	7	(11,984)	(25,302)
期內溢利	8	10,011	26,855
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		9,881	26,694
非控股權益		130	161
		10,011	26,855
每股盈利	10		
基本及攤薄		0.17 港仙	0.45 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月（以港元列示）



	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內溢利	10,011	26,855
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（「按公平值計入其他全面收益」）		
的權益投資的公平值淨變動	20,828	(7,848)
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	82,014	(80,959)
期內全面收益／（開支）總額	112,853	(61,952)
應佔全面收益／（開支）總額：		
本公司擁有人	112,723	(62,113)
非控股權益	130	161
	112,853	(61,952)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日（以港元列示）

	附註	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	435,181	468,564
投資物業	11	55,546	64,045
融資租賃應收款項及應收貸款	12	3,251,068	3,313,009
其他金融資產		466	453
授予一名關連方貸款		27,250	–
遞延稅項資產		18,895	15,696
		3,788,406	3,861,767
流動資產			
持作出售物業		131,476	134,666
存貨		3,777	3,724
貿易及其他應收款項	13	27,425	29,776
融資租賃應收款項及應收貸款	12	3,352,240	3,255,832
授予一名關連方貸款		–	26,500
其他金融資產		51,054	30,226
可收回稅項		1,395	1,089
已抵押銀行存款		2,712	2,634
銀行結存及現金		1,772,621	1,031,160
		5,342,700	4,515,607
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	198,147	300,704
合同負債		136,559	110,693
租賃負債		3,872	2,982
應付稅項		38,811	34,168
銀行借貸	15	1,551,423	1,602,581
資產支持證券		999,818	1,464,538
公司債券	16	4,362	–
來自關連方貸款		174,400	–
		3,107,392	3,515,666
流動資產淨值		2,235,308	999,941
總資產減流動負債		6,023,714	4,861,708

於二零二五年六月三十日（以港元列示）

	附註	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
銀行借貸	15	1,535,045	990,524
資產支持證券		163,873	671,746
公司債券	16	1,090,000	–
來自關連方貸款		179,850	174,900
其他應付款項	14	145,706	214,984
遞延稅項負債		38,806	40,044
		3,153,280	2,092,198
資產淨值		2,870,434	2,769,510
股本及儲備			
股本	17	2,214,624	2,214,624
儲備		650,505	549,711
本公司擁有人應佔之權益		2,865,129	2,764,335
非控股權益		5,305	5,175
總權益		2,870,434	2,769,510

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月（以港元列示）

	本公司擁有人應佔之權益												
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註(a))	一般風險 儲備 港幣千元 (附註(b))	為股份 獎勵計劃 持有之股份 港幣千元	以股份 支付的僱員 酬金儲備 港幣千元	按公平值 計入其他全面 收益之金融 資產儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	2,214,624	2,814	153,503	99,662	(6,494)	702	(173,929)	5,019	(306,070)	865,212	2,855,043	5,060	2,860,103
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,694	26,694	161	26,855
期內其他全面開支：													
外匯折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,959)	-	(80,959)	-	(80,959)
按公平值計入其他全面收益的 權益投資的公平值淨變動	-	-	-	-	-	-	(7,848)	-	-	-	(7,848)	-	(7,848)
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	-	(7,848)	-	(80,959)	26,694	(62,113)	161	(61,952)
已批准末期股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,280)	(20,280)	-	(20,280)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	2,214,624	2,814	153,503	99,662	(6,494)	702	(181,777)	5,019	(387,029)	871,626	2,772,650	5,221	2,777,871

截至二零二五年六月三十日止六個月（以港元列示）

	本公司擁有人應佔之權益											合計 港幣千元
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註(a))	一般風險 儲備 港幣千元 (附註(b))	為股份 獎勵計劃 持有之股份 港幣千元	按公平值 計入其他全面 收益之金融 資產儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於二零二五年一月一日(經審核)	2,214,624	2,814	168,510	79,502	(6,494)	(174,700)	5,019	(414,360)	889,420	2,764,335	5,175	2,769,510
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	9,881	9,881	130	10,011
期內其他全面收益：												
外匯折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	82,014	-	82,014	-	82,014
按公平值計入其他全面收益的 權益投資的公平值淨變動	-	-	-	-	-	20,828	-	-	-	20,828	-	20,828
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	20,828	-	82,014	9,881	112,723	130	112,853
已批准末期股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,929)	(11,929)	-	(11,929)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	2,214,624	2,814	168,510	79,502	(6,494)	(153,872)	5,019	(332,346)	887,372	2,865,129	5,305	2,870,434

- 附註： (a) 法定儲備指本集團應佔於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司之法定儲備份額，乃基於此等附屬公司之年內溢利之10%計算，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。此等法定儲備不可供分派且將用作(i)彌補往年虧損或(ii)擴大該等附屬公司之生產經營。
- (b) 根據北京市地方金融監督管理局於二零二二年三月二十九日頒佈的《北京市融資租賃公司監督管理辦法(徵求意見稿)》，本集團於中國的附屬公司之一每年須透過溢利分配預留一般風險儲備，一般風險儲備不得低於風險資產(即不包括銀行結存及現金的所有資產)期末結餘的1%。於二零二五年六月三十日，一般風險儲備結餘為港幣79,502,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣79,502,000元)，已符合要求。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月（以港元列示）

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動產生之現金淨額	102,371	1,743,217
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(113)	(24,644)
已收利息	5,844	9,521
出售物業、廠房及設備的所得款項	274	43
出售投資物業的所得款項	10,188	–
存入已抵押銀行存款	–	(70)
釋放已抵押銀行存款	2	9,142
投資活動產生／(所用)之現金淨額	16,195	(6,008)
融資活動		
新籌集之銀行借貸	1,515,120	1,325,475
償還銀行借貸	(1,101,678)	(1,752,458)
償還租賃負債	(1,655)	(1,221)
租賃負債之已付利息	(78)	(35)
來自關連方的貸款	171,200	191,590
已付利息	(67,976)	(118,332)
發行公司債券的所得款項	1,070,000	–
發行公司債券應佔的交易成本	(1,412)	–
償還資產支持證券	(1,013,377)	(1,121,372)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	570,144	(1,476,353)
現金及現金等價物增加淨額	688,710	260,856
於期初之現金及現金等價物	1,031,160	698,579
外匯匯率變動影響	52,751	(15,352)
於期末之現金及現金等價物	1,772,621	944,083
現金及現金等價物分析：		
銀行結存及現金	1,772,621	944,083

簡明綜合財務報表附註

(以港元列示)

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二零二四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二零二四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會計準則之修訂而變更會計政策外，截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

香港財務報告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，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性
---------------	--------

於本中期期間應用之經修訂香港財務報告會計準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(以港元列示)

3 營業額

本集團營業額之分列賬款

	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
商品或服務類型				
銷售物業	–	9,439	–	9,439
租賃安排之諮詢服務收入	7,621	–	–	7,621
海上旅遊和酒店服務收入	–	–	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

(以港元列示)

3 營業額(續)**本集團營業額之分列賬款(續)**

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

(以港元列示)

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 — 提供海上旅遊和酒店服務

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	178,518	10,372	16,520	205,410
業績				
分類業績	46,154	(2,695)	(2,251)	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				5,705
除稅前溢利				21,995

(以港元列示)

4 分類資料(續)

分類營業額及業績(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	總計 港幣千元
簡明綜合損益表呈列之營業額	245,509	59,735	18,227	323,471
業績				
分類業績	73,878	14,232	(1,950)	86,160
投資物業之公平值虧損				(7,776)
未分配融資成本				(15,218)
未分配企業開支				(16,943)
未分配企業收入				5,934
除稅前溢利				52,157

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，未分配企業收入主要包括來自存款及關連方之利息收入，並不直接歸屬於任何經營分類的業務活動。

截至二零二五年及二零二四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。

(以港元列示)

4 分類資料(續)

分類資產及負債

以下為本集團的資產及負債按報告分類之分析：

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
分類資產		
租賃	8,529,280	7,673,910
物業發展及投資*	300,486	362,691
海上旅遊服務和酒店	134,213	129,235
其他	11,294	11,028
分類資產總額	8,975,273	8,176,864
未分配		
— 其他金融資產	51,520	30,679
— 銀行結存及現金	52,754	117,322
— 其他未分配資產	51,559	52,509
總資產	9,131,106	8,377,374
分類負債		
租賃	5,672,177	5,064,842
物業發展及投資	184,787	162,344
海上旅遊服務和酒店	42,772	39,518
其他	469	469
分類負債總額	5,900,205	5,267,173
未分配		
— 銀行借貸	141,700	306,988
— 其他未分配負債	218,767	33,703
總負債	6,260,672	5,607,864

* 物業發展及投資分類之分類資產包括投資物業，但分類業績不包括期內相關公平值變動。

(以港元列示)

5 其他收入及收益淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
一 存款及其他金融資產	4,829	9,521
一 關連方	1,015	1,116
政府補助	196	74
出售投資物業之收益	140	–
出售物業、廠房及設備之收益	116	26
其他	787	278
	7,083	11,015

6 融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	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	40,003	69,345
資產支持證券之利息	24,628	42,397
公司債券之利息	5,612	–
來自關連方貸款之利息	3,108	4,048
租賃負債利息	78	166
	73,429	115,956
減：		
計入銷售成本之金額：		
一 銀行借貸之利息	(35,143)	(54,686)
一 資產支持證券之利息	(24,628)	(42,397)
一 公司債券之利息	(5,612)	–
一 來自關連方貸款之利息	(958)	(3,522)
	7,088	15,351

(以港元列示)

7 所得稅開支

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	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	16,122	24,232
— 中國土地增值稅	893	3,099
	17,015	27,331
遞延稅項	(5,031)	(2,029)
	11,984	25,302

8 期內溢利

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內溢利已扣除：		
員工成本(包括董事酬金)	22,182	22,797
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	5,785	6,444
員工成本總計	27,967	29,241
就以下各項確認之減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	—	1
— 融資租賃應收款項及應收貸款	4,735	2,210
	4,735	2,211
物業、廠房及設備之折舊	68,433	52,006
存貨銷售成本(計入銷售成本)	13,042	50,717
匯兌虧損淨額	5,255	6,105

(以港元列示)

9 股息

於本中期期間，已向本公司擁有人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0.20港仙(二零二四年：截至二零二三年十二月三十一日止年度每股0.34港仙)。於本中期期間宣派之末期股息總額為港幣11,929,000元(二零二四年：港幣20,280,000元)。

在本中期期末結束後，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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	9,881	26,694

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
加權平均普通股數目	5,952,885	5,952,885

由於分別截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力之權益工具，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(以港元列示)

11 物業、廠房及設備以及投資物業

(a) 物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團收購港幣 113,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 24,644,000 元)的物業、廠房及設備。此外，本集團已出售賬面總值為港幣 158,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 17,000 元)的若干物業、廠房及設備以取得現金所得款項港幣 274,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 43,000 元)，產生出售收益港幣 116,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 26,000 元)。

(b) 投資物業

於本中期期間，本集團已出售賬面總值為港幣 10,048,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)的若干投資物業以取得現金所得款項港幣 10,188,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)，產生出售收益港幣 140,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)。

本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之投資物業之相關公平值以與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師於該等日期進行之估值基準達致。投資物業之公平值乃基於收入資本化法，即資本化該等物業之收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。截至二零二五年六月三十日止六個月，相應之投資物業公平值減少港幣 75,000 元已直接於損益中確認(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 7,776,000 元)。

減值評估

於本中期期間，由於就本集團的海上旅遊服務和酒店現金產生單位(「現金產生單位」)錄得經常性經營虧損，本集團管理層認為存在減值跡象，對該現金產生單位下的若干非流動資產的可收回金額進行了減值評估。

在獨立專業估值師的協助下，本集團根據公平值減出售成本與使用價值之較高者估計該現金產生單位下相關資產的可收回金額。由於相關資產的賬面值不超過如上文所估計的可收回金額，故本中期期間及過往中期期間並無確認減值。

(以港元列示)

12 融資租賃應收款項及應收貸款

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
融資租賃應收款項	-	10,132
應收貸款	6,672,707	6,621,504
	6,672,707	6,631,636
減：信貸虧損撥備	(69,399)	(62,795)
	6,603,308	6,568,841
分析作呈報用途：		
流動資產	3,352,240	3,255,832
非流動資產	3,251,068	3,313,009
	6,603,308	6,568,841

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。

於二零二五年六月三十日，已就融資租賃應收款項及應收貸款總額計提虧損撥備港幣69,399,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣62,795,000元）。

於二零二五年六月三十日，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：

	經審核 於二零二四年十二月三十一日	
	最低租賃 付款 港幣千元	最低租賃 付款之現值 港幣千元
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)	
應收最低租賃付款的現值	10,132	

於二零二四年十二月三十一日，融資租賃應收款項實際年利率介乎3.79%至5.43%。

(以港元列示)

12 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

該等售後回租安排產生應收貸款。根據該等安排，客戶(即承租人)向本集團出售其設備及設施，並回租有關設備及設施。此外，待售後回租安排項下之應收貸款本金及應計利息結算後，租賃資產之所有權將按購買期權價轉移至承租人。由於該等承租人於訂立售後回租安排之前及之後保留租賃資產之控制權，故有關安排就會計處理而言並不構成租賃。就此，售後回租安排入賬為有擔保貸款，並根據香港財務報告準則第9號「金融工具」確認。

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收定息貸款	641,782	833,896
應收浮息貸款	6,030,925	5,787,608
	6,672,707	6,621,504
減：信貸虧損撥備	(69,399)	(62,795)
	6,603,308	6,558,709
分析作呈報用途：		
流動資產	3,352,240	3,245,700
非流動資產	3,251,068	3,313,009
	6,603,308	6,558,709

於二零二五年六月三十日，已就應收貸款總額計提港幣69,399,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣62,795,000元)的虧損撥備。

(以港元列示)

12 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

本集團之應收定息貸款面對之公平值利率風險及其合約到期日如下：

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 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	480,194	653,203
超過一年但不超過兩年	84,089	177,809
超過兩年但不超過五年	77,499	2,884
	641,782	833,896

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 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)：		
不超過一年	2,941,446	2,655,292
超過一年但不超過兩年	1,635,962	1,856,170
超過兩年但不超過五年	1,413,266	1,172,862
超過五年	40,251	103,284
	6,030,925	5,787,608

於二零二五年六月三十日，應收定息貸款及應收浮息貸款的實際利率(相等於合約利率)分別介乎每年3.42%至9.40%(二零二四年十二月三十一日：3.69%至8.69%)及每年3.04%至7.84%(二零二四年十二月三十一日：2.98%至7.04%)。

於二零二五年六月三十日，賬面值港幣3,064,349,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,636,188,000元)的融資租賃應收款項及應收貸款已抵押作為銀行借款的抵押品及賬面值港幣1,390,206,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,074,849,000元)的租賃應收款項及應收貸款已抵押作為資產支持證券的抵押品。

(以港元列示)

13 貿易及其他應收款項

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項及應收票據(附註(a))	2,543	2,760
其他預付款項及按金	4,989	3,596
其他應收款項(附註(b))	16,941	14,149
其他可收回稅項	-	7,952
應收一家關連公司款項(附註(c))	2,458	1,319
應收同系附屬公司款項(附註(d))	494	-
	27,425	29,776

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日，該款項主要為(i)根據經營租賃業務出租自有機器及設備所得的2,462,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,502,000港元)。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款及應收票據給予客戶之信貸期為1至30日。

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 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
1至30天	1,471	2,351
31至90天	1,046	177
超過90天	26	232
	2,543	2,760

於二零二五年六月三十日，賬面值分別港幣191,000元(二零二四年：港幣123,000元)及港幣1,260,000元(二零二四年：港幣1,188,000元)的貿易應收款項已抵押分別作為銀行借貸(附註15)及資產支持證券的抵押品。

- (b) 於二零二五年六月三十日，已就其他應收賬款總額計提虧損撥備港幣186,000元(二零二四年十二月三十一日：186,000港元)。
- (c) 於二零二五年六月三十日，應收一家關連公司款項包括因貸款予關連方而產生的港幣1,979,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣914,000元)的應收利息，而剩餘餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(以港元列示)

14 貿易及其他應付款項

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 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))	6,868	112,448
其他應付款項及應計款項	83,030	73,721
已收按金(附註(b))	242,993	308,003
應計工程費用	6,966	11,554
應付最終控股公司款項(附註(c))	2,071	8,074
應付直接控股公司款項(附註(c))	11	1,691
應付同系附屬公司款項(附註(c))	1,914	197
	343,853	515,688
分析作呈報用途：		
流動負債	198,147	300,704
非流動負債	145,706	214,984
	343,853	515,688

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 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
1至30天	172	106,095
31至90天	6,695	6,352
超過90天	1	1
	6,868	112,448

(b) 該等金額為經營租賃、融資租賃及售後回租安排項下的已收客戶按金，其將於租期結束時退還予客戶。於二零二五年六月三十日，根據融資租賃及售後回租協議中訂明的最終租賃分期付款到期日(於報告期末十二月後)，已收按金港幣145,706,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣214,984,000元)呈列為非流動負債。

(c) 應付最終控股公司、直接控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(以港元列示)

15 銀行借貸

於本中期期間，本集團取得新增銀行貸款港幣1,515,120,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,325,475,000元)。貸款的實際年利率(亦相等於合約利率)介乎2.15%至3.90%(二零二四年十二月三十一日：2.70%至5.96%)，並須於一至五年內分期償還。

16 公司債券

於本中期期間，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535,000,000元)(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。該等公司債券的實際年利率介乎2.17%至2.18%(二零二四年十二月三十一日：無)。

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全部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。

17 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
已發行及已繳足：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	5,964,635	2,214,624

(以港元列示)

18 關連方交易

(a) 與關連方之交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，期內，本集團亦與下列關連方進行以下重大交易：

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
關連方名稱	交易性質	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
最終控股公司：			
中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)	擔保費	228	4,164
直接控股公司：			
中國誠通香港有限公司	利息開支	2,150	—
最終控股公司之附屬公司：			
中國寰島集團有限公司	利息收入	1,015	1,116
誠通混改私募基金管理有限公司	租金收入	235	474
直接控股公司之全資附屬公司：			
中國誠通投資有限公司	利息開支	—	526
誠通(深圳)投資有限公司	利息開支	958	3,522
本公司最終控股公司之聯營公司：			
寧夏中冶美利雲新能源有限公司	應收貸款之利息收入	36	258
新疆國統管道股份有限公司	應收貸款之利息收入	—	248
中鐵租賃有限公司	應收貸款之利息收入	—	219
洛陽中重運輸有限責任公司	應收貸款之利息收入	240	406

^ 英文名稱僅供識別。

(以港元列示)

18 關連方交易 (續)

(b) 與關連方結餘

關連方名稱	結餘性質	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
本公司最終控股公司之聯營公司：			
寧夏中冶美利雲新能源有限公司	應收貸款	-	2,394
洛陽中重運輸有限責任公司	應收貸款	7,867	10,998

[^] 英文名稱僅供識別。

(c) 與其他相關政府關連實體之交易及結餘

本集團自身為中國國務院直接監管之國有企業誠通控股(誠通控股及其附屬公司合稱「**誠通控股集團**」)旗下一個大型公司集團之一部分。管理層認為，本公司受中國政府最終控制，而本集團目前營運所處的經濟環境受中國政府控制、聯合控制或有重大影響之實體(「**政府關連實體**」)主導。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，除上文所披露與誠通控股集團之交易外，本集團的絕大部分租賃收入均來自其他政府相關實體。此外，本集團與其他政府相關實體的其他採購及經營開支(個別及共同衡量)對截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月本集團的營運而言並不重大。

本集團亦於日常業務過程中與屬政府關連實體之若干實體及銀行進行銀行存款、融資租賃應收款項、應收貸款、其他金融資產、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他一般銀行融資活動。管理層認為，該等政府關連實體並無權力控制或參與本集團的財政及經營政策，而與該等實體的交易乃於本集團的日常業務過程中進行。本集團相信，誠如上文綜述，就其所深知，其已提供準確恰當的關連方交易之披露。

(以港元列示)

19 承擔**(a) 資本承擔**

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備： 購買物業、廠房及設備	-	135

(b) 本集團作為出租人之經營租約安排

本集團已與租戶訂約，未來最低應收租金如下：

物業	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	268	1,155
一年後但兩年內	67	265
	335	1,420

租約協定之租期介乎3至10年(二零二四年十二月三十一日：3至10年)。

機械及設備	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	43,360	80,447

租約協定之租期為1年(二零二四年十二月三十一日：1年)。

(以港元列示)

20 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團就擔保的或然負債港幣236,040,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣230,470,000元)，擔保是因銀行向本集團之誠通香樹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。

於二零二五年六月三十日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。

21 金融工具之公平值計量

(i) 公平值計量及估值程序

於估計公平值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。就存在重大不可觀察輸入數據的三級工具而言，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立模型適用的估值方法及輸入數據。

該等金融資產的公平值的釐定(特別是所用的估值方法及輸入數據)以及公平值計量所屬的公平值等級(一級至三級)均以公平值計量輸入數據的可觀察程度為依據。

- 一級公平值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 二級公平值計量為根據資產或負債的直接(即價格)或間接(即從價值衍生得出)可觀察輸入數據(一級內包括的報價除外)所得出者；及
- 三級公平值計量為根據估值方法所得出者，其中包括並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)。

(以港元列示)

21 金融工具之公平值計量(續)

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

於二零二五年六月三十日之公平值(未經審核)				
	一級 港幣千元	二級 港幣千元	三級 港幣千元	合計 港幣千元
其他金融資產：				
按公平值計入其他全面收益的權益工具				
— 於香港上市的股份	51,054	—	—	51,054
— 非上市股權投資	—	—	466	466
	51,054	—	466	51,520

於二零二四年十二月三十一日之公平值(經審核)				
	一級 港幣千元	二級 港幣千元	三級 港幣千元	合計 港幣千元
其他金融資產：				
按公平值計入其他全面收益的權益工具				
— 於香港上市的股份	30,226	—	—	30,226
— 非上市股權投資	—	—	453	453
	30,226	—	453	30,679

公平值計量的估值方法及關鍵輸入數據：

金融資產	公平值等級	估值方法	重大不可觀察輸入數據
其他金融資產：			
— 於香港上市的股份	一級	活躍市場中的報價	不適用
— 按公平值計入其他全面收益的權益工具：	三級	貼現現金流量	貼現率：20.26% (二零二四年十二月三十一日： 18.46%)； 缺乏市場流動性貼現： 15.6% (二零二四年十二月三十一日： 15.7%)
非上市股權投資			

(以港元列示)

21 金融工具之公平值計量(續)

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

單獨使用的貼現率增加將導致非上市股權投資的公平值計量減少，反之亦然。貼現率增加／減少5%而所有其他變數維持不變，非上市股權投資之賬面值將分別減少／增加港幣1,000元及港幣1,000元(二零二四年十二月三十一日：分別為港幣1,000元及港幣1,000元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，公平值等級的一級、二級及三級之間概無轉移。(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

(iii) 金融資產三級公平值計量的對賬

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日(經審核)	453	4,656
其他全面開支內之虧損總額	-	(3,567)
匯兌調整	13	(94)
於六月三十日(未經審核)	466	995

其他全面開支包括與報告期末持有的非上市股權投資(分類為按公平值計入其他全面收益的其他金融資產)相關的虧損港幣零元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損港幣3,567,000元)。

(iv) 按公平值以外列賬的金融資產及負債的公平值

本公司董事認為，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團並非按公平值計量的金融工具的賬面值與其公平值相若。



中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「回顧期內」或「二零二五年上半年」)之未經審核綜合中期業績。

一. 財務業績回顧

於回顧期內，綜合營業額約為港幣2億541萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月期間(「二零二四年上半年」)減少36%。二零二五年上半年綜合毛利及利息收入淨額及股東應佔溢利較二零二四年上半年分別減少33%及63%。

	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	(減少)
營業額	205,410	323,471	(36%)
毛利及利息收入淨額	79,519	118,953	(33%)
除稅前溢利	21,995	52,157	(58%)
股東應佔純利	9,881	26,694	(63%)

二零二五年上半年的分類營業額明細如下：

業務分類	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	(減少)
租賃	178,518	245,509	(27%)
物業發展及投資	10,372	59,735	(83%)
海上旅遊服務和酒店	16,520	18,227	(9%)
總計	205,410	323,471	(36%)

本集團二零二五年上半年的財務表現主要受到全球經濟復蘇緩慢、地緣政治經濟格局持續變化，以及中華人民共和國(「中國」)利率呈下行趨勢、市場上優質資產緊俏的影響，導致租賃分類業務收入及毛利貢獻大幅下降。

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

綜合銷售成本主要包括租賃業務的利息支出。綜合銷售成本下降38%至約港幣1億2,589萬元(二零二四年上半年：約港幣2億452萬元)，並與回顧期內租賃業務的業務量減少相符。

於回顧期內綜合毛利及利息收入淨額約為港幣7,952萬元，較上年同期港幣1億1,895萬元減少33%。二零二五年上半年整體毛利率為39%，較二零二四年上半年略有增加。

銷售及行政費用總額增加約港幣24萬元至約港幣5,271萬元(二零二四年上半年：約港幣5,247萬元)，乃主要由於為擴大客戶群及提升銷售量而增加市場開發及銷售成本所致。於二零二五年上半年主要由於人民幣(「人民幣」)兌港幣(「港幣」)升值導致的匯兌虧損約為港幣526萬元，而二零二四年上半年錄得約港幣611萬元。

於回顧期內，按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式釐定之減值虧損淨額約為港幣474萬元，較二零二四年上半年增加114%。

由於自二零二一年以來，中國的房地產市場在供需動態方面發生了巨大變化，本集團的投資物業估值不可避免地受到中國整體房地產市場下行趨勢的影響。於回顧期內，投資物業的公平值虧損約為港幣7.5萬元(二零二四年上半年：約為港幣778萬元)。

於二零二五年上半年，人民幣貸款利率下降導致融資成本較二零二四年上半年減少約港幣826萬元，錄得約港幣709萬元。

經考慮上文所述，本集團於二零二五年上半年錄得綜合除稅前溢利約港幣2,200萬元，較二零二四年上半年約港幣5,216萬元減少58%。

董事會已議決不宣派任何回顧期的中期股息。

二. 業務回顧

A. 分類表現

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

(1) 租賃

	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	(減少)
利息收入	127,177	190,567	(33%)
諮詢服務費	7,621	–	不適用
租金收入	43,720	54,942	(20%)
分類營業額	178,518	245,509	(27%)
銷售成本	(112,852)	(153,802)	(27%)
毛利及利息收入淨額	65,666	91,707	(28%)
毛利率	37%	37%	
分類業績	46,154	73,878	(38%)

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

於回顧期內，誠通融資租賃已訂立14項新售後回租安排，租賃本金總額約為港幣19億924萬元。該等新租賃項目的租賃期由1年至5年，浮動年利率介乎2.85%至3.9%，有關利率乃對標中國全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率（「**貸款報價利率**」）得出。該等新租賃項目以租賃資產作抵押，租賃資產的所有權屬於誠通融資租賃，以保障在租賃期內出現任何違約情況。除此以外，由於客戶為信譽良好的國有企業（「**國有企業**」），與之相關的整體風險較低，故於回顧期內訂立的新租賃項目並無額外保證金及／或企業擔保作擔保。

於二零二四年，誠通融資租賃的投資組合已新增18個新租賃項目（包括融資租賃安排以及售後回租安排），租賃本金約為港幣21億5,160萬元，租賃期介乎2至5年，收取年利率介乎3.50%至5.67%的浮息利率，有關利率乃對標貸款報價利率得出。該等新租賃項目項下之租賃資產所有權亦於租賃期內歸屬於誠通融資租賃。

二零二五年上半年來自融資租賃項目的利息收入較二零二四年上半年減少約港幣6,339萬元或33%至約港幣1億2,718萬元，主要由於2024年投放額減少，且先前項目完成後融資租賃應收款項及應收貸款（統稱「**租賃應收款項**」）餘額減少，導致平均生息資產同比減少所致。於回顧期內，錄得諮詢服務費收入約港幣762萬元。由於若干先前的經營租賃項目已於回顧期內完成，經營租賃的租金收入較二零二四年上半年錄得減少20%。

二零二五年上半年分類營業額約為港幣1億7,852萬元，較二零二四年上半年減少27%。

於二零二五年上半年，分類銷售成本主要包括資產支持證券（「**資產支持證券**」）及為租賃業務融資的銀行借款的利息開支，其總額下降27%至約港幣1億1,285萬元（二零二四年上半年：港幣1億5,380萬元）。在分類總銷售成本中，融資租賃的銷售成本主要包括借款的利息開支、資產支持證券利息開支、公司債券利息開支及擔保費，按年下降34%。經營租賃的銷售成本主要包括租賃資產的折舊費用，與去年幾乎相同。於回顧期內，分類總銷售成本減少與資產支持證券及銀行貸款結餘之下跌一致。截至二零二五年六月三十日，誠通融資租賃的銀行借款總額約為港幣29億4,477萬元，按年增加1%。

租賃分類的整體毛利率於二零二五年上半年及二零二四年上半年穩定於37%。

租賃分類的行政費用包括人力、辦公室費用、折舊及雜項稅費等，並於二零二五年上半年減少約港幣268萬元，主要由於精簡誠通融資租賃的辦公室費用結構所致。

二零二五年上半年租賃業務之分類業績減少約港幣2,773萬元或38%至約港幣4,615萬元（二零二四年上半年：約港幣7,388萬元）。

於二零二五年六月三十日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣66億331萬元，較二零二四年十二月三十一日約港幣65億6,884萬元略微增加，佔於二零二五年六月三十日總資產的72%（於二零二四年十二月三十一日：78%）。

租賃應收賬款淨額集中度明細概述如下：

	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
應收五大客戶款項	29%	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	7%	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」。

於二零二五年六月三十日，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。

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

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

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

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

於回顧期內，預期信貸虧損評估過程中並無重大變動。

本集團於二零二五年六月三十日的租賃應收款項乃根據客戶的償還能力、最新償還記錄、相關租賃項目的盈利能力及賬面價值、針對客戶相關抵押及強制執行措施分為五類，第一類為最低風險，而第五類為最高風險。就各類別計提特定預期信貸虧損撥備。

於回顧期內，已重新評估各類別的預期信貸虧損撥備賬面值，並概述整體變動如下。截至二零二五年六月三十日，預期信貸虧損撥備總額較於二零二四年十二月三十一日增加11%。

類別	二零二五年六月三十日			二零二四年十二月三十一日		
	租賃應收款項總額 港幣千元	預期信貸虧損撥備 港幣千元	租賃應收款項淨額 港幣千元	租賃應收款項總額 港幣千元	預期信貸虧損撥備 港幣千元	租賃應收款項淨額 港幣千元
I. 正常	6,296,974	2,449	6,294,525	6,268,168	1,719	6,266,449
II. 關注	304,870	16,954	287,916	294,555	12,739	281,816
III. 次級	-	-	-	-	-	-
IV. 可疑	52,752	31,885	20,867	51,300	30,724	20,576
V. 損失	18,111	18,111	-	17,613	17,613	-
總計	6,672,707	69,399	6,603,308	6,631,636	62,795	6,568,841

於二零二五年六月三十日，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貨風險承擔、管理及監控具穩健及審慎的標準。

(2) 物業發展及投資

	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	(減少)
物業銷售	9,439	58,373	(84%)
租金收入	933	1,362	(31%)
分類營業額	10,372	59,735	(83%)
銷售成本	(6,711)	(40,561)	(83%)
毛利	3,661	19,174	(81%)
毛利率	35%	32%	
分類業績	(2,695)	14,232	(119%)

於回顧期間，本集團物業發展的收益僅來自其全資擁有位於中國山東省諸城市的誠通香榭裡項目。銷售額在二零二五年上半年明顯下降84%，主要是由於市場價格持續向下調整，已購房業主收房意願不強，上半年實際交付房屋同比減少較多所致。另外，二零二五年上半年該項目每平方米住宅面積的平均售價較二零二四年上半年的約人民幣5,189元下降至約人民幣4,800元。於二零二五年六月三十日，該項目已建成及未售出之住宅及商業面積約為37,286平方米（於二零二四年十二月三十一日：約38,539平方米）。本集團將致力在接下來的年份盡快完成該項目銷售。

於回顧期內，本集團物業投資業務的總租金收入中，約港幣25萬元(二零二四年上半年：約港幣15萬元)來自誠通香榭裡項目商用物業的租賃，約港幣68萬元(二零二四年上半年：約港幣121萬元)來自本集團若干辦公室物業的租賃。

(3) 海上旅遊服務和酒店

	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
分類營業額	16,520	18,227	(9%)
銷售成本	(6,331)	(10,156)	(38%)
毛利	10,189	8,071	26%
毛利率	62%	44%	
分類業績	(2,251)	(1,950)	15%

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務。酒店業務的銷售收益佔該分類營業額接近80%。整體分類營業額及業績在二零二五年上半年較二零二四年上半年分別減少9%及減少15%。

B. 其他收入及收益

於回顧期內，本集團的其他收入及收益主要包括來自存款及其他金融資產以及授予一名關連方貸款的利息收入約港幣584萬元(二零二四年上半年：約港幣1,064萬元)。於二零二五年上半年錄得的其他收入及收益總額約為港幣708萬元，較二零二四年上半年減少36%。

C. 銷售及行政費用

	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	增加／ (減少)
銷售費用	9,560	5,608	70%
行政費用	43,149	46,865	(8%)

於回顧期內，銷售費用按年增加70%至約港幣956萬元(二零二四年上半年：約港幣561萬元)，主要由於本集團促進誠通香榭裡項目銷售的營銷費用增加所致。

行政費用按年減少8%至約港幣4,315萬元(二零二四年上半年：約港幣4,687萬元)，此乃主要由於各分類業務之辦公費用、攤銷及折舊費用減少，但為工資成本經微增加所抵銷。

D. 融資成本

	二零二五年 上半年 港幣千元	二零二四年 上半年 港幣千元	(減少)
利息開支總額	73,429	115,956	(37%)
減：轉撥至銷售成本之利息開支	(66,341)	(100,605)	(34%)
	7,088	15,351	(54%)

於二零二五年上半年，融資成本總額主要包括資產支持證券之利息開支約港幣2,463萬元(二零二四年上半年：約港幣4,240萬元)、銀行借款之利息開支約港幣4,000萬元(二零二四年上半年：約港幣6,935萬元)、公司債券利息約港幣561萬(二零二四年上半年：零)，以及來自關連方貸款之利息開支約港幣310萬元(二零二四年上半年：約港幣405萬元)。融資總成本約港幣7,343萬元(二零二四年上半年：約港幣1億1,596萬元)，按年減少37%，主要由於資產支持證券到期後減少，及償還銀行借款所致。隨著租賃業務的融資成本約港幣6,634萬元轉移至銷售成本，於回顧期內融資淨成本主要為於香港的借款的利息開支，錄得約為港幣709萬元(二零二四年上半年：約港幣1,535萬元)，按年同期減少約54%，原因是於回顧期內香港的利率下降所致。

三. 前景展望

本集團目前從事的主營業務為租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃業務，2025年上半年依舊面臨國際地緣政治經濟格局的持續變化、趨嚴的行業監管態勢，以及國內利率下行、市場上優質資產緊俏的大環境，本集團積極作為，主動應對各類嚴峻挑戰，通過精準施策、靶向發力，持續優化資產結構佈局，實現了租賃業務的穩健發展。

2025年上半年，租賃業務新增投放項目取得一定突破，成功落地多個項目，其中包括向光大集團成員企業中國飛機租賃（「**中國飛機租賃**」）投放的首筆空客A321-200型飛機租賃訂單，該飛機以融資租賃模式交付給中國飛機租賃控股的印尼翎亞航空運營，這不僅標誌著首筆飛機租賃業務的成功落地，也進一步豐富了集團的租賃資產類型。同時，租賃業務繼續深度踐行國家政策，積極助力高端裝備和綠色能源等專業細分產業鏈補鏈強鏈，彰顯可持續發展的社會責任與擔當。在行業影響力與資質提升上，誠通融資租賃獲評北京市租賃行業協會「北京市信用AAA級企業」和「2025年北京市信用承諾企業」，這些榮譽的獲得是對誠通融資租賃卓越表現與守正篤實的高度認可。

在融資管道拓展方面，2025年1月誠通融資租賃成功發行2025年面向專業投資者非公開發行公司債券（第一期），發行規模5億元人民幣，發行期限為2+2+1年期，票面利率創AA+租賃公司同期限債券發行利率歷史新低。此次發行不僅是誠通融資租賃獲得AA+主體評級後，開拓信用債融資管道的首次嘗試，還極大地提升其在債券市場中的競爭力與品牌形象，為後續融資工作奠定了堅實基礎。2025年6月，誠通融資租賃再次成功發行2025年面向專業投資者非公開發行公司債券（第二期），進一步夯實信用債融資管道，完善收益率曲線。



下半年，租賃業務將持續在業務佈局上保持戰略定力，紮實做好「五篇大文章」，加大對國家重點支持領域的投入，加快業務專業化轉型步伐；誠通融資租賃積極拓展多元化融資管道，持續加強與境內外銀行等金融機構的深度溝通與合作，優化融資結構，提高資金使用效率，降低融資成本。同時，誠通融資租賃通過進一步健全法律合規管理機制，強化全流程風險管控，嚴守風險底線，確保每一項業務都在合規、穩健的軌道上運行。面對市場的動態變化，誠通融資租賃將密切關注行業趨勢，以市場需求為導向，精準把握市場機遇。誠通融資租賃積極探索創新業務模式和專業領域，充分發揮「融資」+「融物」的特色優勢，提升服務效率與品質，努力在多元多變的市場環境中實現持續、穩健經營，為服務實體經濟高品質發展貢獻更大力量。

關於物業發展及投資，在嚴峻的市場環境下，二零二五年上半年本集團加大誠通香樹裡項目營銷力度並完成既定目標。下一步將密切關注行業政策，積極把握市場機遇，加速推動存量物業單位銷售，回收資金用於租賃主業。

於海上旅遊服務和酒店業務方面，2025上半年，本公司的海南省各附屬公司（「**海南公司**」）積極推進業務，多管道引流成效初顯，海南公司深化政府部門商務合作、整合資源拓展業務；海南公司精準管理自營產品與管道，優化抖音店鋪合作模式，產品曝光營收同比上幅。然而，受海南旅遊市場散客化加劇影響，傳統團隊遊因缺乏靈活性與個性化而萎縮，新管道運營替代效應未充分顯現，且行業同類型產品競爭激烈，分流市場份額，導致營收未達預期。下半年，海南公司將聚焦重構客源管道結構、強化客戶生命週期管理、借力平台提升線上引流等重點開展工作。

四. 資產結構、資本流動性及財政資源

於二零二五年六月三十日，本集團在資產質素及資本流動性方面仍維持穩健的財務狀況。本公司擁有人應佔之權益約港幣28億6,513萬元，較於二零二四年十二月三十一日的約港幣27億6,434萬元增加4%，主要原因是於回顧期內人民幣兌港幣升值。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團有關總資產及負債如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	增加／ (減少)
非流動資產	3,788,406	3,861,767	(2%)
流動資產	5,342,700	4,515,607	18%
總資產	9,131,106	8,377,374	9%
流動負債	(3,107,392)	(3,515,666)	(12%)
非流動負債	(3,153,280)	(2,092,198)	51%
總負債	(6,260,672)	(5,607,864)	12%
總資產淨值	2,870,434	2,769,510	4%

於二零二五年六月三十日，本集團的資產總值約為港幣91億3,111萬元，其中59%為流動部分。該數字較二零二四年十二月三十一日增加約港幣7億5,373萬元或9%。租賃應收款項仍然是最大組成部分，佔資產總值的72%。同時，本集團的總負債由二零二四年十二月三十一日增加約港幣6億5,281萬元至二零二五年六月三十日的約港幣62億6,067萬元，且本集團的槓桿水平提高。總負債當中流動及非流動部分於二零二五年六月三十日的比例分別為50%及50%。

截至二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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1.72倍及1.28倍。本集團的租賃業務擁有穩固的客戶基礎，低違約風險且現金流量非常穩定，令本集團得以滿足其短期付款義務。此外，截至二零二五年六月三十日，本集團擁有超過港幣136億元的充足備用信貸安排，並將確保本集團在保持流動性的同時穩定發展其業務。

於二零二五年六月三十日，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17億7,533萬元，主要以人民幣計值，而少量現金及存款則以港幣及美元(「美元」)計值。現金及存款分別佔流動資產及總資產的33%及19%。

於二零二五年六月三十日，本集團的借貸總額增加約港幣7億9,448萬元至約港幣56億9,877元，而於二零二四年十二月三十一日則約港幣49億429萬元。於二零二五年六月三十日的借款總額包括(i)銀行貸款約港幣30億8,647萬元；(ii)優先層級資產支持證券尚未償還結餘約港幣11億6,369萬元；(iii)未償還的公司債券結餘約港幣10億9,436萬元及(iv)關聯方貸款約港幣3億5,425萬元。本集團所有貸款均以人民幣計值。

於二零二五年六月三十日，銀行貸款的實際年利率介乎2.15%至3.90%，還款到期日為二零二五年至二零三零年。優先層級資產支持證券的票面年利率為2.4%至4%，預計到期日為二零二五年八月至二零二九年三月。公司債券的實際年利率介乎2.17%至2.18%，期限為五年，附有提前購回選擇權及認沽權。來自關聯方的貸款按固定利率計息，其中約港幣1億7,440萬元須按於二零二六年三月償還及約港幣1億7,985萬元須於二零二六年十一月償還。

五. 財務槓桿比率

	於二零二五年 六月三十日 倍	於二零二四年 十二月三十一日 倍
總債務／總權益	1.99	1.77
總債務／總資產	0.62	0.59
總債務／EBITDA	58	23
利息覆蓋	4	4

由於本集團增加銀行借款以為其租賃業務提供資金，於回顧期內總債務增加，因此提高負債與權益比率（其計算方式為計息貸款總額除以總權益）及負債與資產比率（其計算方式為計息貸款總額除以總資產）。於回顧期內，利息覆蓋比率（其計算方式為綜合除稅及融資成本前溢利(EBIT)除以融資成本）為4倍，表明本集團有充足的緩衝資金來確保履行利息支付義務。

六. 重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團並無超過總資產值5%的重大投資。

本集團將繼續專注並繼續投資於其核心租賃業務，同時將謹慎投資其他金融資產，將股東價值最大化。

七. 理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，交易以人民幣、港幣及美元計值，令本集團承受外匯風險。於二零二五年六月三十日，本集團有銀行借款以人民幣計值，故令本集團承受利率風險及外匯風險。

(a) 利率風險

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款包括以人民幣計值的銀行借款約港幣30億8,647萬元。於銀行借款當中，約港幣18億1,207萬元以浮息為基礎及約港幣12億7,440萬元以定息為基礎。以人民幣計值的銀行貸款的浮息利率乃以中國貸款報價利率及香港離岸人民幣的借貸成本為基礎。本集團的資產支持證券針對不同優先層級批次有不同的固定票息率。以固定票息率計算的公司債券約為港幣10億9,400萬元（視乎票息率調整及本集團可行使的選擇權而定）。

此外，於二零二五年六月三十日，本集團向關連方借貸以人民幣計值的貸款分別為港幣3億5,425萬元，全部均按固定利率計息。

本集團大部分租賃應收款項採用浮息利率列賬，該利率乃參考現行貸款報價利率得出，並有效對沖中國銀行借款所產生的利率風險。

(b) 外匯風險

於回顧期內，本集團業務主要以人民幣進行，而本集團的大部分資產及負債以港幣及人民幣計值，港幣兌人民幣的匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二五年六月三十日，本集團於中國業務之資產淨值為約人民幣28億4,691萬元，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，本集團於二零二五年六月三十日的外匯儲備增加約港幣8,142萬元。

目前，本集團並無採取任何對沖上述風險的措施，但會密切關注利率及外幣匯率變化，並在適當情況下以利率與外匯掉期及遠期外匯合約用作風險管理及對沖交易，以調控本集團所面對之該等風險。本集團已採用保守理財政策，不參與投機性之衍生融資交易，亦不會投資於具有重大相關槓桿效應或衍生風險之金融產品上，包括對沖基金或類似之工具。

八. 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團的已抵押銀行存款約港幣271萬元(於二零二四年十二月三十一日：港幣263萬元)。上述已抵押銀行存款港幣254萬元為授予誠通香榭裡項目按揭人之銀行融資質押(於二零二四年十二月三十一日：港幣247萬元)。

於二零二五年六月三十日，賬面總值約港幣30億6,435萬元(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191,000元(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29億4,478萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣22億8,612萬元)銀行借貸的抵押品。

賬面總值約港幣13億9,021萬元(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126萬元(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11億6,369萬元(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。

九. 資本承擔及或有負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何資本承擔。有關本集團資本承擔及或有負債之詳情，請分別參閱本報告內財務報表附註19及20。

十. 重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告所披露者外，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

於二零二五年六月三十日，本集團在崗職工202名(於二零二四年十二月三十一日：230名)，其中8名(於二零二四年十二月三十一日：8名)受僱於香港，194名(於二零二四年十二月三十一日：222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2,800萬元。員工薪酬乃根據員工經驗、技能、資格、職責性質及當前市場趨勢釐定。除基本薪酬外，本集團可能向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。

董事之薪酬經參考本公司企業目標、董事於本集團之角色及職責及於本公司最終控股公司之集團成員公司之角色及職位釐定。

此外，本集團根據業務需要為其僱員提供或資助各種培訓項目及課程，確保僱員瞭解相關法律、法規及指引，如香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)、會計準則、風險管理知識、勞動法規及僱員操守守則。

十二. 報告期後事項

概無重大事項於回顧期後發生。

其他資料

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。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條列入該條所述之登記冊或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉的本公司各董事及主要行政人員如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相關 法團的權益	權益性質	股份類別	股份數目	佔於二零二五年 六月三十日 已發行股本 概約百分比
					(附註)
孫洁	本公司	實益擁有人	普通	570,960	0.01%

附註：四捨五入至小數點後2位。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須存置之登記冊記錄，以下人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

好倉

股東名稱	權益性質	股份類別	佔本公司於二零二四年 六月三十日已發行 股本概約百分比	
			股份數目 (附註1)	股本概約百分比 (附註2)
中國誠通香港有限公司 (「誠通香港」)	實益擁有人	普通	3,169,656,217	53.14%
中國誠通控股集團有限公司 (「誠通控股」)	受控制法團權益	普通	3,169,656,217	53.14%

附註： 1. 誠通香港的全部已發行股本由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通控股被視為於誠通香港持有的全部股份中擁有權益。
2. 四捨五入至小數點後2位。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須存置之登記冊記錄，概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份中擁有任何的權益或淡倉。

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所載標準守則所要求的董事進行證券交易的操守守則（「操守守則」）。經向本公司各董事作出具體查詢，本公司已接獲全體董事的確認，彼等於回顧期內一直符合操守守則及標準守則規定之標準。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

何佳教授

獨立非執行董事何教授已辭任欣龍控股(集團)股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市)的獨立非執行董事，自二零二五年七月三十一日起生效。

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：

於回顧期內，鄺千先生為董事會主席。董事總經理（相當於行政總裁）一職自顧洪林先生於二零二四年十二月二十五日辭任後一直空缺，乃由於本公司尚未物色到合適人選接任該職位。作為一項臨時措施，鄺千先生亦在管理層人員的協助下，一直負責監督本集團的日常業務管理。

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及／或行政總裁一職的合適人選，以重新符合企業管治守則守則條文第C.2.1條。

審閱賬目

董事會認為，本報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。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
鄺千

香港，二零二五年八月二十五日