



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



2026
中期報告

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	簡明綜合財務狀況表
8	簡明綜合權益變動表
10	簡明綜合現金流量表
11	簡明綜合財務報表附註
31	管理層討論與分析
42	其他資料



公司資料

董事會

非執行董事

孫 洁(主席)

執行董事

陳劍影

白春蕊

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

孫 洁

提名委員會

劉 磊(主席)

李萬全

孫 洁

環境、社會及管治委員會

陳劍影(主席)

何 佳

劉 磊

聯席公司秘書

劉 暢

鄭璟燁

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

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

電話：(852) 2160-1600

傳真：(852) 2151-9123

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30頁之簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括於二零二六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，二零二六年八月三十一日

周芳

執業證書編號 P08090

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月(以港元列示)

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



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(以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
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(「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(以港元列示)

	附註	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	520,044	633,392
投資物業	11	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
		7,310,052	4,783,073
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
		6,963,861	7,602,398
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	15	2,999,110	2,319,669
資產支持證券	16	1,762,294	1,637,042
公司債券	17	1,156,816	16,823
來自關連方貸款		175,106	359,832
		6,298,936	4,649,903
流動資產淨值		664,925	2,952,495
總資產減流動負債		7,974,977	7,735,568



簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日(以港元列示)

	附註	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		5,955	–
銀行借貸	15	3,835,678	2,924,309
資產支持證券	16	862,696	689,408
公司債券	17	–	1,107,174
來自關連方貸款		111,676	–
其他應付款項		27,924	30,198
遞延稅項負債		43,142	38,382
		4,887,071	4,789,471
資產淨值		3,087,906	2,946,097
股本及儲備			
股本	18	2,214,624	2,214,624
儲備		867,807	726,101
本公司擁有人應佔之權益		3,082,431	2,940,725
非控股權益		5,475	5,372
總權益		3,087,906	2,946,097

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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
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	-	-	-	-	-	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

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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	一般風險 儲備 港幣千元	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	
於二零二六年一月一日(經審核)	2,214,624	2,814	180,899	115,683	(6,494)	(161,760)	5,019	(286,832)	876,772	2,940,725	5,372	2,946,097
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	43,800	43,800	103	43,903
期內其他全面收益：												
外匯折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	119,932	-	119,932	-	119,932
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)	-	-	-	(7,114)	-	(7,114)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(7,114)	-	119,932	43,800	156,618	103	156,721
已批准末期股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,912)	(14,912)	-	(14,912)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	2,214,624	2,814	180,899	115,683	(6,494)	(168,874)	5,019	(166,900)	905,660	3,082,431	5,475	3,087,906

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)擴大生產經營。

(b) 根據中國相關監管規定，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總額(即不包括銀行結存及現金的所有資產)期末結餘的1%。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月(以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(873,426)	102,371
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(5,014)	(113)
已收利息	3,295	5,844
出售物業、廠房及設備的所得款項	95,279	274
出售投資物業的所得款項	–	10,188
存入已抵押銀行存款	–	–
釋放已抵押銀行存款	–	2
投資活動產生之現金淨額	93,560	16,195
融資活動		
新籌集之銀行借貸	3,215,403	1,515,120
償還銀行借貸	(1,854,484)	(1,101,678)
償還租賃負債	(481)	(1,655)
租賃負債之已付利息	(85)	(78)
來自關連方的貸款	–	171,200
償還來自關連方的貸款	(74,246)	–
已付利息	(129,410)	(67,976)
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)
發行資產支持證券的所得款項	1,043,032	–
償還資產支持證券	(838,818)	(1,013,377)
融資活動產生之現金淨額	1,360,911	570,144
現金及現金等價物增加淨額	581,045	688,710
於期初之現金及現金等價物	1,054,287	1,031,160
外匯匯率變動影響	43,389	52,751
於期末之現金及現金等價物	1,678,721	1,772,621
現金及現金等價物分析：		
銀行結存及現金	1,678,721	1,772,621

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。

(以港元列示)

3 營業額

本集團營業額之分列賬款

	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
商品或服務類型				
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

簡明綜合財務報表附註

(以港元列示)

3 營業額(續)

本集團營業額之分列賬款(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
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

(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	266,416	53,210	19,622	339,248
業績				
分類業績	78,891	7,377	(391)	85,877
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				651
除稅前溢利				66,580

簡明綜合財務報表附註

(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

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。

(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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
分類資產		
租賃	13,910,444	11,906,743
物業發展及投資*	102,409	225,404
海上旅遊服務和酒店	132,984	119,202
分類資產總額	14,145,837	12,251,349
未分配		
– 其他金融資產	36,543	43,639
– 銀行結存及現金	37,746	60,847
– 其他未分配資產	53,787	29,636
總資產	14,273,913	12,385,471
分類負債		
租賃	10,821,021	9,043,825
物業發展及投資	55,676	98,772
海上旅遊服務和酒店	9,899	9,538
分類負債總額	10,886,596	9,152,135
未分配		
– 銀行借貸	47,203	45,394
– 來自關連方貸款	174,998	177,148
– 其他未分配負債	77,210	64,697
總負債	11,186,007	9,439,374

* 物業發展及投資分類之分類資產包括投資物業，但分類業績不包括本中期期間及過往中期期間的相關公平值變動。

簡明綜合財務報表附註

(以港元列示)

5 其他收入、收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
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
	5,624	1,828

6 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
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
	119,356	73,429
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)
	(115,750)	(66,341)
	3,606	7,088

(以港元列示)

7 所得稅開支

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

8 期內溢利

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



簡明綜合財務報表附註

(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，本公司董事(「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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利	43,800	9,881

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千股 (未經審核)	二零二五年 千股 (未經審核)
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六月三十日由受託人持有。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。

(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)。

(b) 投資物業

於本中期期間，本集團並無添置、出售或轉讓任何投資物業。於過往中期期間，本集團已出售賬面總值為港幣10,048,000元的若干投資物業以取得現金所得款項港幣10,188,000元，產生出售收益港幣140,000元。

於本中期期間，若干投資物業的公平值為港幣8,404,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣8,857,000元)，乃採用直接比較法計量，而其餘則採用收入法計量。本期間使用的估值技術基於類似物業及地點的市場價格。截至二零二六年六月三十日止六個月，相應之投資物業公平值減少港幣1,273,000元已直接於損益中確認(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣75,000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。

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。由於相關資產的可收回金額超過其各自的賬面值，故本中期期間及過往中期期間並無確認減值。

簡明綜合財務報表附註

(以港元列示)

12 應收貸款

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	11,960,115	10,529,174
減：信貸虧損撥備	(45,741)	(37,825)
	11,914,374	10,491,349
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
	11,914,374	10,491,349

本集團從事售後回租安排。

於二零二六年六月三十日，已就應收貸款總額計提虧損撥備約港幣45,741,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣37,825,000元)。

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。

於二零二六年六月三十日，本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣118,533,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣63,530,000元)之應收賬款，其於報告日期已逾期，其中港幣75,959,000元(二零二五年十二月三十一日：零)已逾期90日或以上。董事認為，其根據客戶的財務背景不被視作違約。

(以港元列示)

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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
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
	1,030,535	1,114,532

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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元	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
	10,929,580	9,414,642

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%)。

於二零二六年六月三十日，所有應收貸款以租賃設備及設施作抵押，其中港幣4,287,265,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,644,364,000元)另由承租人之關連方擔保。根據相關合約，除非承租人違約，否則本集團無權出售或再質押該等抵押品。此外，若干應收貸款亦以客戶存款港幣109,825,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣147,827,000元)作抵押。

於二零二六年六月三十日，賬面值約港幣7,151,597,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣5,670,996,000元)及港幣3,313,762,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,902,473,000元)的應收貸款已抵押分別作為銀行借款及資產支持證券的抵押品。

簡明綜合財務報表附註

(以港元列示)

13 貿易及其他應收款項

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項及應收票據(附註(a))	15,715	7,719
其他預付款項及按金	5,798	36,527
其他應收款項(附註(b))	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(附註(c))	2,086	2,086
	46,136	53,310

附註：

- (a) 於二零二六年六月三十日，該款項主要為根據經營租賃業務出租自有機器及設備所得的港幣13,020,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣5,456,000元)。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，貿易應收款項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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
1至30天	13,357	6,094
31至90天	813	1,594
超過90天	1,545	31
	15,715	7,719

於二零二六年六月三十日，賬面值約港幣6,166,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣316,000元)及港幣零元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,710,000元)的貿易應收款項已抵押分別作為銀行借貸及資產支持證券的抵押品。

- (b) 於二零二六年六月三十日，已就其他應收款項總額計提虧損撥備港幣186,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣186,000元)。
- (c) 於二零二六年六月三十日，應收一家關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(以港元列示)

14 貿易及其他應付款項

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
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(附註(c))	-	2,851
應付同系附屬公司款項(附註(c))	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：

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
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(於報告期末十二個月後)，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。

(c) 應付最終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3,215,403,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣1,515,120,000元)。貸款的實際年利率介乎2.19%至3.90%，並須於一至四年內分期償還。

16 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若干應收貸款，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。

17 公司債券

截至二零二五年六月三十日止上一個中期期間，本集團發行金額為人民幣1,000,000,000元(相當於港幣1,070,000,000元)的公司債券。該等公司債券的實際年利率介乎2.17%至2.18%，須分別於二零二七年一月及二零二七年六月償還。

18 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
已發行及已繳足：		
於二零二五年一月一日、二零二五年六月三十日、二零二六年一月一日 及二零二六年六月三十日	5,964,635	2,214,624

(以港元列示)

19 關連方交易

(a) 與關連方之交易及結餘

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及結餘：

關連方名稱	交易／結餘性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
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
直接控股公司：			
中國誠通香港有限公司	利息開支	3,037	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
誠通混改私募基金管理有限公司	租金收入	-	235
直接控股公司之全資附屬公司：			
誠通(深圳)投資有限公司	利息開支	2,552	958
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
洛陽中重運輸有限責任公司	應收貸款之利息收入	69	240
		於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
洛陽中重運輸有限責任公司	應收貸款	-	3,995

(以港元列示)

19 關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易及結餘(續)

除上文所披露者外，於各報告日期末或各相關期間內與關連方之其他結餘及交易載於附註5、6、13及14。

(b) 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。

截至二零二六年及二零二五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關連實體。此外，本集團與其他政府關連實體的其他採購及經營開支(個別及共同衡量)對截至二零二六年及二零二五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)

20 承擔

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：

投資物業	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,664	1,785
超過一年但不超過兩年	1,113	1,601
超過兩年但不超過三年	-	263
	2,777	3,649

租約協定之租期為3年(二零二五年十二月三十一日：3至10年)。

機械及設備以及貨櫃	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	59,221	120,351
超過一年但不超過兩年	30,779	30,442
超過兩年但不超過三年	28,899	28,711
超過三年但不超過四年	27,092	26,939
超過四年但不超過五年	25,149	25,102
五年後	97,546	105,537
	268,686	337,082

租約協定之租期介乎1至12年(二零二五年十二月三十一日：1至12年)。

21 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。

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，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。

(以港元列示)

22 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)。

(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

	於二零二六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	36,068	–	–	36,068
– 非上市股權投資	–	–	475	475
	36,068	–	475	36,543

	於二零二五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	43,180	–	–	43,180
– 非上市股權投資	–	–	459	459
	43,180	–	459	43,639

(以港元列示)

22 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)

公平值計量的估值方法及關鍵輸入數據：

金融資產	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	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： 非上市股權投資	貼現現金流量	貼現率：15.70% - 19.11% (二零二五年十二月三十一日： 19.89%) 缺乏市場流動性貼現：15.7% (二零二五年十二月三十一日： 15.6%)

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170,000元及港幣82,000元(二零二五年十二月三十一日：分別為港幣102,000元及港幣47,000元)。

截至二零二六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(截至二零二五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

	截至六月三十日止六個月(未經審核)	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
於一月一日(經審核)	459	453
其他全面開支內之虧損總額	(3)	-
匯兌調整	19	13
於六月三十日(未經審核)	475	466

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3,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：零)。

(iv) 按公平值以外列賬的金融資產及負債的公平值

董事認為，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並非按公平值計量的金融工具的賬面值與其公平值相若。

23 比較數字

若干比較數字已作重新分類，以符合本中期期間的呈列方式。

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快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	變動
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，本集團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。

本集團採用適用的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	11,960,115	45,741	11,914,374	10,529,174	37,825	10,491,349

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，違約風險相對較低。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	(39,550)	(6,711)	489%
毛利	13,660	3,661	273%
毛利率	26%	35%	(9%)
分類業績	7,377	(2,695)	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，該項目已建成且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%
	3,606	7,088	(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1億1,936萬元(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1億1,575萬元計入銷售成本，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，本公司於海南省的各附屬公司（「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%。

管理層討論與分析

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、租賃負債及關連方貸款，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。優先層票面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。公司債券的票面年利率介乎2.1%至2.15%，預計分別於二零二七年一月及二零二七年六月償還。來自關連方的貸款按固定利率計息，其中約港幣1億7,500萬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 倍	二零二五年 十二月三十一日 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進行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，請參閱本報告內財務報表附註21。

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供款)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。

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

於二零二六年六月三十日，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	佔於二零二六年 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%
白春蕊	本公司	實益擁有人	普通	292,000	0.00%

附註：四捨五入至小數點後2位。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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。



其他資料

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，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	佔本公司於二零二六年 六月三十日已發行	
			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，於二零二六年六月三十日，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

獨立非執行董事何佳教授自二零二六年五月起擔任奇安信科技集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市)獨立董事。

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「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。

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