

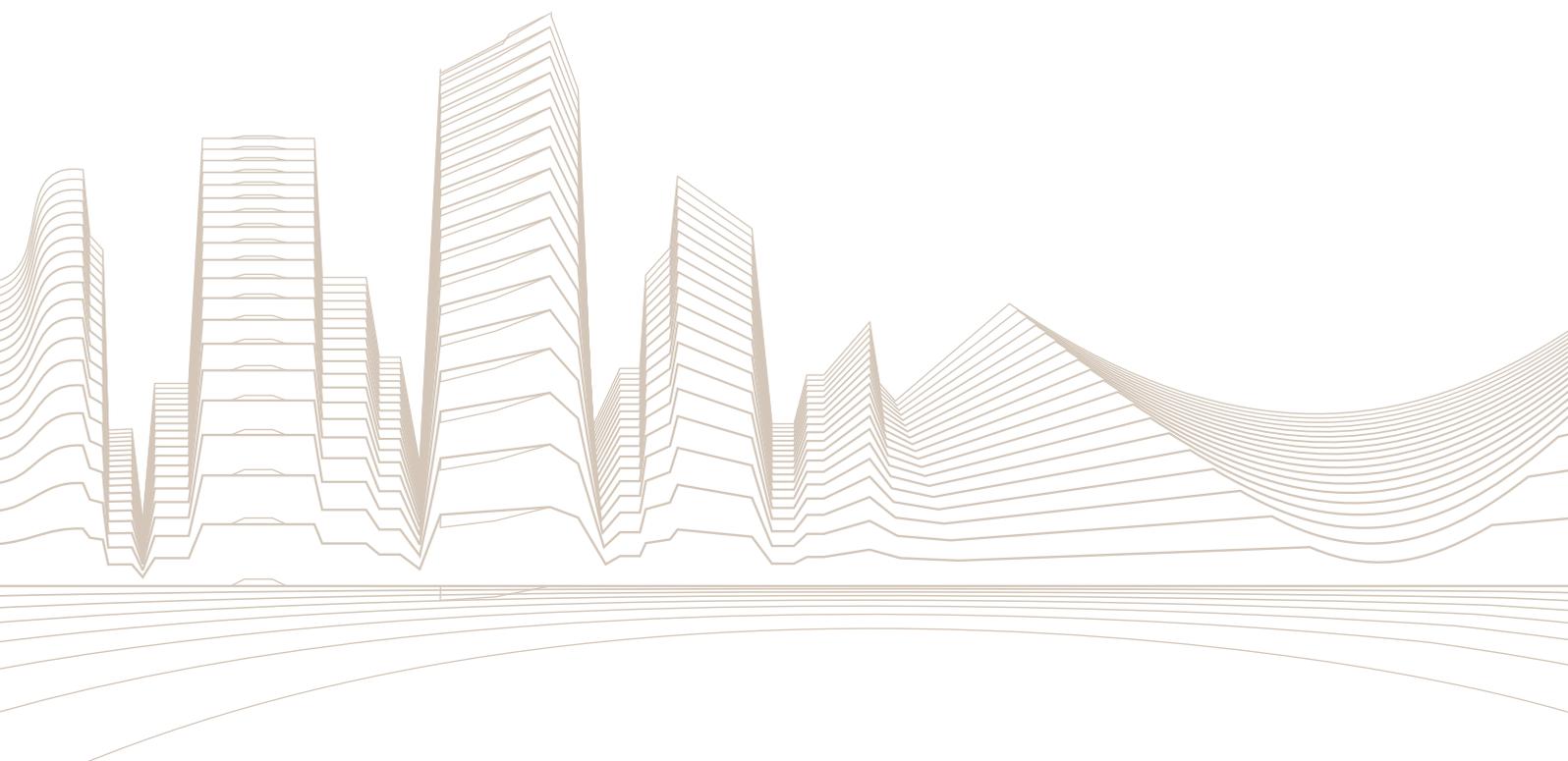


中國誠通發展集團有限公司
CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED



目錄

關於我們	2
公司資料	5
主席致辭	6
管理層討論與分析	9
董事及高級管理層履歷	27
企業管治報告	29
董事會報告	46
獨立核數師報告	60
綜合損益表	65
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	69
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
主要物業	164
財務概要	165



關於我們

中國誠通發展集團有限公司(「**本公司**」)與其附屬公司(連同本公司統稱「**本集團**」)的主營業務為租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務及酒店業務。

自二零二零年以來，本集團明確將租賃作為未來業務發展主要方向，不斷優化資源配置，聚焦租賃主業，推動公司實現高質量發展。

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**」)進行，誠通融資租賃成立於二零一零年，秉承「服務戰略、協同優化、嚴控風險、做出特色」的原則，持續發揮融資租賃優化資源配置、結構調整等功能，加大服務實體經濟、企業協同合作力度，不斷提升行業影響力，樹立品牌形象。誠通融資租賃始終堅持以專業化的租賃資產管理模式和優秀的風險管控能力，聚焦節能環保、物流倉儲、基建工程、清潔能源及傳統製造業五大板塊，為客戶提供全方位的融資租賃服務。

二零二零年至今，歷經「打基礎、控風險、樹品牌」、「擴規模、降成本、增效益」、「穩增長、拓專業、國際化」等三個發展階段，誠通融資租賃目前已躋身央企背景租賃公司中游水平；註冊資本達人民幣20億元，核心資本規模邁上新台階；目前，誠通融資租賃獲聯合資信授予AA+長期信用評級並獲評「北京市信用AAA級企業」，為快速提升再融資能力，更好地發揮金融服務功能，奠定良好基礎。

未來，誠通融資租賃將堅持回歸租賃本源，緊跟行業監管政策導向，努力實現細分市場特色化經營，積極探索佈局創新性產品組合及服務模式，為實現「打造具有資本運營特色的行業領先融資租賃公司」的企業願景砥礪前行。

本公司最終為國務院國有資產監督管理委員會控制，本集團將充分發揮其資源優勢，為股東創造更大價值。

關於我們

二零二四年重要事件回顧

租賃

戰略拓展可持續能源領域

誠通融資租賃於可持續能源領域邁出重要一步，二零二四年一月宣布珠海紅塔仁恒包裝股份有限公司12MW/24MWh儲能電站動工。該項目位於中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）附屬公司廣東冠豪高新技術股份有限公司的重要生產基地，佔地1,267平方米，預計每年發電量超過1,000萬千瓦時。

該項目代表著誠通融資租賃首次涉足中國碳中和戰略的關鍵領域儲能產業。該公司採用全周期管理模式，包括設計、建設及營運，展示其對可持續發展和創新的承諾。



誠通融資租賃在首屆融資租賃資產證券化高質量發展大會榮獲「二零二三年度最佳創新融資結構設計獎」。

租賃

成功發行資產支持證券



年內，誠通融資租賃創出重要里程碑，於上海證券交易所成功發行「誠通融資租賃服務國資央企第一期資產支持證券」，乃旗下新增的第六筆資產支持證券（「資產支持證券」）。該期資產支持證券規模約人民幣10.5億元，使所有已發行資產支持證券總規模超過人民幣80億元。此次成功發行不僅進一步夯實了誠通融資租賃的資金實力，亦提高其透過創新融資方案支持國企的能力。



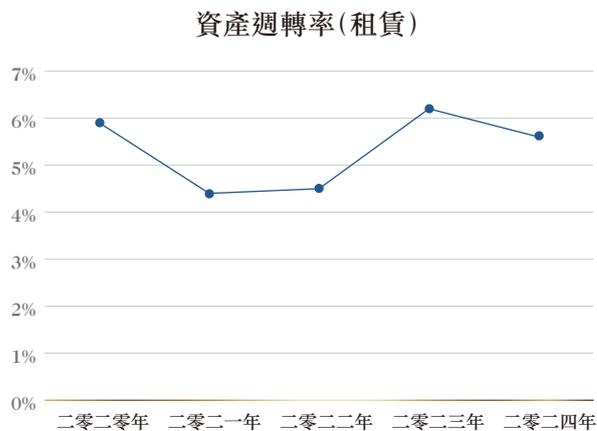
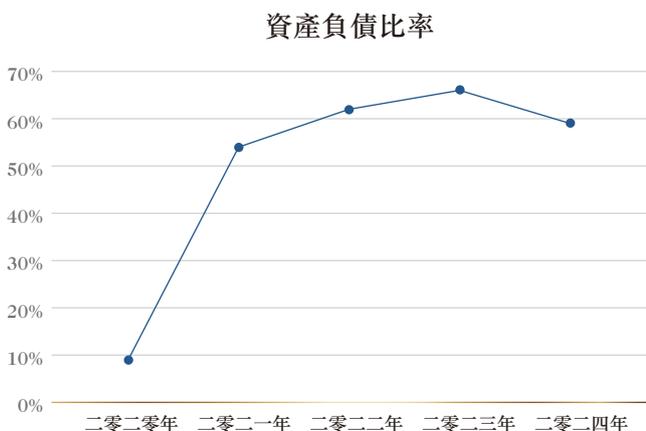
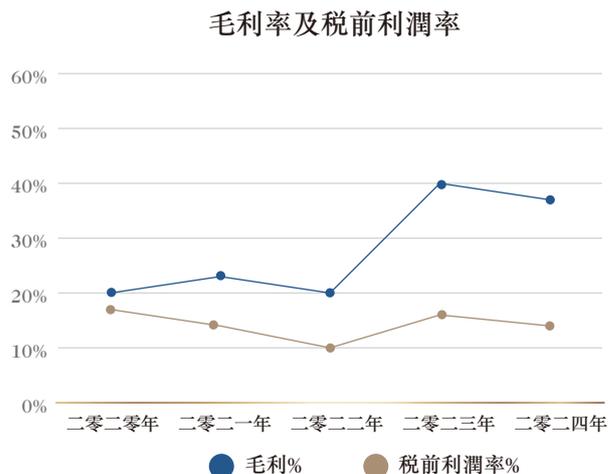
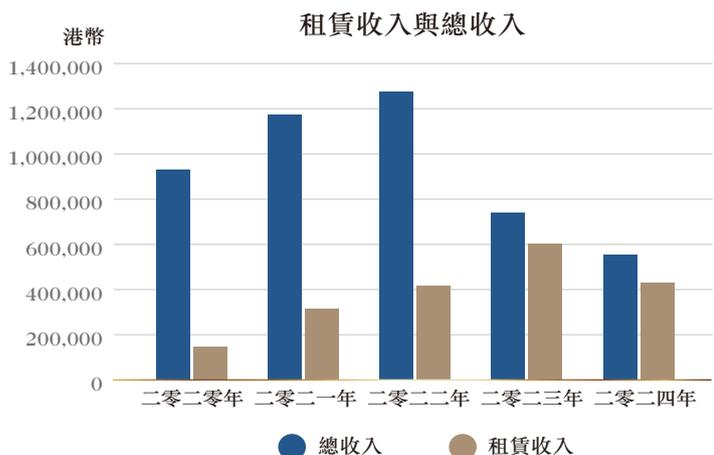
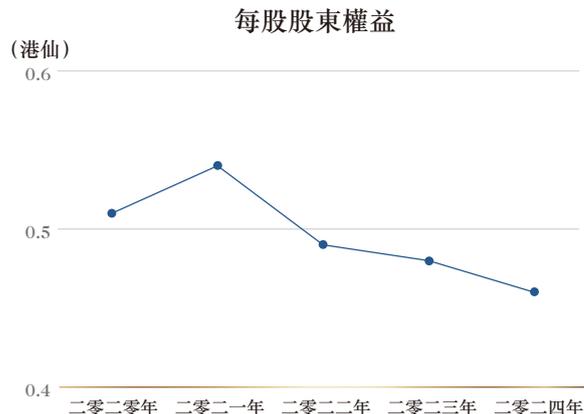
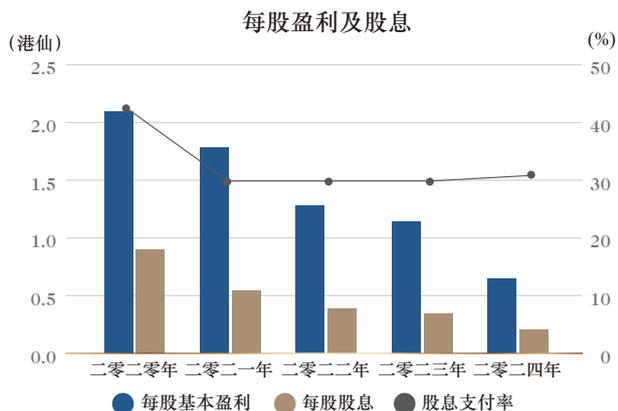
物業投資及開發

克服市場挑戰

在充滿挑戰的房地產市場中，諸城鳳凰置地有限公司（「諸城鳳凰」，本公司全資附屬公司）展現堅韌、創新和戰略遠見，在旗艦項目誠通香榭里項目上取得重要的成就。儘管面對市場低迷及改善營運效率的壓力，諸城鳳凰成功達成銷售目標，持續為本集團貢獻利潤。



財經摘要



公司資料

董事會

執行董事

鄺千(主席)
孫洁

獨立非執行董事

常清
李萬全
何佳

審核委員會

李萬全(主席)
常清
何佳

薪酬委員會

何佳(主席)
李萬全
鄺千

提名委員會

鄺千(主席)
常清
李萬全

環境、社會及管治委員會

常清(主席)
何佳
孫洁

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

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
中信銀行(國際)有限公司
招商銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室
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

主席致辭



尊敬的各位股東：

回顧過去的一年，全球政治經濟格局在複雜變數中深度調整，經濟增長動能不足。面對外部壓力加大、內部困難增多的嚴峻形勢，中國政府沉著應變、綜合施策，經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展紮實推進，中國式現代化邁出新的堅實步伐。在科技創新的引領下，新質生產力不斷發展，為經濟增長注入了新的動力。傳統產業加速轉型升級，新興產業蓬勃發展，推動著產業結構不斷優化，中國經濟在全球經濟舞臺上的影響力不斷提升。

本集團始終保持戰略定力，積極應對各類嚴峻挑戰，不斷加強公司治理，持續優化資產結構布局，聚焦租賃主業發展，實現了穩健經營。本集團在落實新租賃項目安排方面更為審慎，本年度共錄得綜合營業額約5.53億元港幣，較上年度減少約1.87億元港幣；年內錄得除稅前溢利約7,988萬元港幣，較上年度減少約4,163萬元港幣。主要原因是：(1)在外部經濟環境嚴峻與監管政策趨

主席致辭

嚴的雙重作用下，租賃業務加速風險出清，年內租賃業務毛利貢獻減少；(2)從開拓優質項目源到實施落地需花費大量時間，同時伴隨公司內部優化調整，租賃業務投放進度較過往有所放緩；及(3)行政費用及投資物業公平值虧損增加等。

本集團目前從事的主營業務為租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店服務。

關於租賃業務，面對國內經濟復蘇動能減弱、地方政府去槓桿以及利率持續下行等諸多挑戰，本公司全資附屬公司誠通融資租賃堅定戰略方向，立足租賃本源，堅守服務實體經濟初心，紮實做好「五篇大文章」，緊抓傳統產業結構升級、現代化產業體系加快建設的機遇，不斷夯實租賃業務經營基礎，提升核心競爭力。誠通融資租賃著力構建具有誠通特色的租賃專業化業務板塊，持續聚焦新能源、新基建與智慧物流等領域，積極投身數據中心、國家鐵路等國家重點支持領域的業務拓展，主動探尋儲能、新能源電池、風光電站等綠色能源行業的合作契機，全年新增投放項目18個，新增投放金額約21.51億元港幣。全年實現分類營業額約4.30億元港幣，實現分類業績約1.06億元港幣；於二零二四年十二月三十一日，分類資產達到約76.74億元港幣，融資租賃應收款項及應收貸款約65.69億元港幣。誠通融資租賃積極響應國家「雙碳」政策，發揮「以融促產、產融協同」服務功能，合作落地超120Mwh儲能電站項目；在首屆融資租賃資產證券化高質量發展大會榮獲「2023年度最佳創新融資結構設計獎」；繼續維持聯合資信AA+主體信用等級，穩步提升自我造血能力；二零二四年十二月，首次依托自身信用評級完成新一期人民幣50億元儲架式資產支持證券中首期人民幣10.52億元的發行工作，資產支持證券融資成本創歷史新低；首期人民幣10億元公司債於2024年底以零問詢的方式通過了上海證券交易所審批；不斷提升與授信銀行的深度合作，通過置換、固定利率改浮動利率等方式壓降公司存量及新增融資成本，有力保障業務投放資金供給。同時，我們利用科技創新作為推進未來發展的重要抓手，正在通過人工智能（「AI」）重塑業務模式、優化運營流程，依靠AI提高業務審批效率和準確性，並提升競爭力，加快推動公司向智能化、數字化方向轉型升級。

關於物業發展及投資，本公司全資附屬公司諸城鳳凰加大誠通香榭裏項目的宣傳推廣力度，實現全年既定的銷售目標。關於海上旅遊服務和酒店業務，本公司全資附屬公司海南寰島旅遊投資集團有限公司（「寰島旅遊」）搶抓旅游市場復蘇機遇，大力開拓銷售渠道，努力改善分類表現。

本集團強調社會責任擔當，積極探索可持續發展之路，誠通融資租賃參與中國首個融資租賃行業環境、社會及治理（「ESG」）標準《融資租賃企業環境、社會及治理報告指南》的共同編製，切實履行企業社會責任。

主席致辭

展望二零二五年，中國經濟將在提質增量中穩步前行。本集團也將積極尋求價值創造，搶抓機遇，進一步依托本集團之控股股東的資源優勢做強做優租賃主業，持續提升專業化水平，有序推進其他業務的退出，同時嚴守風險底綫，加強合規經營，擁抱科技創新，致力於高質量發展，為股東創造更大價值貢獻。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體股東、業務夥伴及社會各界人士對本集團一直以來的關心和支持，感謝本集團管理層及員工的辛勤工作。讓我們並肩逐光，篤志破浪，共書卓越新章。

主席

鄺千

香港，二零二五年三月三日

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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四年度」），本集團已採取審慎策略經營其核心租賃業務，以減低與利率波動、全球通脹升溫、地緣政治緊張局勢及經濟增長有關的整體風險。二零二四年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年度」）的綜合營業額及溢利概述如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
營業額	552,637	740,011	(25%)
毛利及利息收入淨額	204,952	296,736	(31%)
除稅前溢利	79,876	121,501	(34%)
股東應佔純利	38,633	68,003	(43%)

於二零二四年度，綜合營業額約為港幣5億5,264萬元，較二零二三年度的綜合營業額減少25%。分類營業額明細概述如下：

業務分類	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
租賃	430,401	604,020	(29%)
物業發展及投資	89,570	86,819	3%
海上旅遊服務和酒店	32,666	35,531	(8%)
其他	–	13,641	(100%)
總計	552,637	740,011	(25%)

本集團致力於租賃業務的增長及發展。然而，本集團於二零二四年度的財務業績因租賃業務策略調整的影響，導致營業額、綜合毛利、利息收入淨額以及除稅前溢利均有所下降。

由於全球經濟環境不明朗，本集團於二零二四年度加強風險管理措施及審慎進行新的租賃安排。本集團的租賃營運分部誠通融資租賃採取多項策略，包括加強風險評估以識別潛在威脅及弱點、密切監察現有客戶及潛在新客戶的現金流以優化息差，亦致力加強現金儲備。此策略性舉措讓本集團得以鞏固其業務組合，加強對核心業務的掌管，並提升未來盈利能力及穩定性。

有鑑於此，本集團來自租賃業務的分類營業額較二零二三年度減少29%，佔綜合營業額約78%（二零二三年度：82%），而來自其他兩個業務分類的營業額波動不大，於連續兩個財政年度大致維持於同一水平。

管理層討論與分析

另一方面，綜合銷售成本由二零二三年度約港幣4億4,328萬元減少22%至約港幣3億4,769萬元。具體而言，隨著本集團於中華人民共和國（「中國」）的租賃業務的融資活動於二零二四年度下降，租賃業務的利息支出也大幅減少。

因此，本集團於二零二四年度錄得綜合毛利及利息收入淨額約港幣2億495萬元及綜合除稅前溢利約港幣7,988萬元，減少約港幣4,163萬元。有關變動主要歸因於以下因素：

- (i) 綜合營業額減少導致綜合毛利及利息收入淨額減少約港幣9,178萬元或31%；
- (ii) 按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式釐定之減值虧損淨額減少約港幣4,811萬元或99%，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，原因是於二零二四年度融資租賃應收款項有所減少，和有因客戶賬目結算後撥回若干預期信貸虧損撥備（請參閱下文「業務回顧」一節中有關租賃業務的分析）；
- (iii) 中國投資物業之公平值虧損增加約港幣763萬元或168%；
- (iv) 二零二四年度銷售及行政費用總額減少約港幣480萬元或4%；及
- (v) 融資成本減少約港幣548萬元或18%，乃主要由於香港銀行借貸的利息開支減少所致。

董事已議決建議派付於二零二四年度的末期股息每股普通股0.20港仙予於二零二五年七月四日（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（「**股東週年大會**」）批准有關宣派末期股息，方可作實。末期股息預期將於二零二五年七月十八日（星期五）派付。

二. 業務回顧

A. 分類表現

本集團於二零二四年度自三項分類業務獲取營業額：租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店。各分類的營業額及業績的明細詳列如下：

(1) 租賃

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
利息收入	321,014	446,461	(28%)
租金收入	109,387	128,494	(15%)
諮詢服務費用	-	29,065	(100%)
分類營業額	430,401	604,020	(29%)
銷售成本	(283,023)	(362,935)	(22%)
毛利	147,378	241,085	(39%)
毛利率	34%	40%	
分類業績	105,936	155,192	(32%)

本年度，本集團採取穩健策略把握市場機遇，並更審慎進行新租賃安排。由於新租賃業務活動減少，分類營業額因而按年減少29%。

於二零二四年，中國租賃行業發展穩定，但整體增長速度減慢。誠通融資租賃尋求與信譽良好的國有企業（「**國有企業**」）合作，在節能、環保、物流倉儲、清潔能源及基建等目標行業擴展租賃業務。其於不同的業務領域和地點發掘潛在的租賃機會，以滿足市場需求及擴大其市場份額。誠通融資租賃仔細分析市場趨勢，物色最具潛力的項目，以優化其現有投資組合、提高資本效率及增加回報。

管理層討論與分析

營業額

於二零二四年度，租賃分類的利息收入約為港幣3億2,101萬元，較去年減少28%。來自不同行業的利息收入概述如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
基建	118,572	139,931	(15%)
節能及環保	63,727	84,092	(24%)
物流及倉儲	63,023	98,863	(36%)
製造業	43,881	72,458	(39%)
清潔能源	6,672	21,443	(69%)
其他	25,139	29,674	(15%)
總計	321,014	446,461	(28%)

整體利息收益率如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
利息收入	321,014	446,461	(28%)
平均租賃應收款項結餘*	7,102,222	9,011,237	(21%)
收益率	4.52%	4.95%	(0.43%)

* 即12個月租賃應收款項淨額結餘的平均值

本集團租賃服務的利息收入主要按浮動利率計算，而有關利率乃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，部分亦來自按固定利率計算的租賃服務。於整個年度內，適用的一年期貸款報價利率及五年期貸款報價利率均下調35至40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。

本集團已將其租賃業務多元化發展至包括經營租賃，有助分散風險及減低對融資租賃市場的依賴。經營租賃提供了更高的靈活性及韌性，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。

透過在提供融資租賃服務的同時拓展經營租賃，本集團提升整體租賃組合的適應能力。該多元化策略使本集團能夠更能把握不斷變化的市場狀況及客戶偏好，在不斷發展的租賃領域中保持競爭優勢。

於二零二四年度，經營租賃業務表現穩定。然而，租金收入較二零二三年度減少15%，主要由於二零二三年度確認及攤銷一名客戶的一整筆服務收入，但二零二四年度並無該項收入。

管理層討論與分析

本集團可為客戶提供諮詢服務，包括管理及商業諮詢。然而，於二零二四年度，由於本集團專注於目標客戶的業務發展，而目標客戶大多為國有企業，一般不會選擇諮詢服務，於二零二四年度，租賃業務並無錄得諮詢服務費收入(二零二三年度：約港幣2,907萬元)。

銷售成本

下表列示按其組成部分劃分的銷售成本明細：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
利息開支	184,519	257,493	(28%)
租賃資產折舊	88,568	89,271	(1%)
擔保費	7,613	5,258	45%
其他	2,323	10,913	(79%)
總計	283,023	362,935	(22%)

於二零二四年度，租賃分類的銷售成本約為港幣2億8,302萬元，較去年減少約港幣7,991萬元或22%，主要受利息開支減少所影響。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為其租賃業務提供資金。二零二四年度租賃交易規模縮減，導致融資需求下降，利息開支按年減少28%至約港幣1億8,452萬元，佔分類的銷售成本約65%。

截至二零二四年十二月三十一日，誠通融資租賃已成功推出六項資產支持證券計劃，其中兩項計劃已全數償還。於二零二四年十二月三十一日，餘下計劃的未償還金額約為港幣21億3,628萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億622萬元)，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。此外，誠通融資租賃於二零二四年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額約為港幣22億8,612萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣32億4,790萬元)。如下表所示，儘管二零二四年度的利息開支總額及平均借貸總額結餘有所減少，但由於融資結構變化，租賃分類的實際年借貸利率輕微上升。此轉變主要是由於償還到期的資產支持證券，使結餘減少，從而增加利率較高的銀行借貸比例。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
利息開支	184,519	257,493	(28%)
平均借貸總額結餘*	4,992,077	7,147,546	(30%)
實際年借貸利率	3.70%	3.60%	0.1%

* 即12個月銀行借貸、資產支持證券及其他貸款的結餘總和的平均值

管理層討論與分析

擔保費乃支付予本公司的最終控股公司誠通控股，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。擔保費按預定費率計算，乃基於有擔保資產支持證券的未償還結餘。於二零二四年度，擔保費開支較二零二三年度的約港幣526萬元增加約港幣236萬元或45%，乃由於二零二三年度有一次性撥回調整。

二零二四年度租賃資產的折舊費用幾乎與二零二三年度持平，原因是誠通融資租賃並無大幅增加經營租賃服務的租賃資產。

費用

於二零二四年度，租賃分類的行政費用減少約港幣161萬元，主要由於員工薪金及福利減少約港幣368萬元，其部分被出售若干經營租賃設備之虧損增加約港幣188萬元所抵銷。

本年度計提預期信貸虧損模式項下之減值虧損淨額撥備已評估，而二零二四年度損益賬淨支出減少約港幣4,811萬元。更多詳情請參閱下文「租賃應收款項」一段。

分類業績

因此，本年度租賃業務之分類業績約為1億594萬元，減少32%(二零二三年度：約港幣1億5,519萬元)。

租賃應收款項

本年度，誠通融資租賃的投資組合已增加18項新售後回租安排，租賃本金總額約為港幣21億5,160萬元，而於二零二三年度，誠通融資租賃已訂立42個新租賃項目(包括融資租賃安排及售後回租安排)，租賃本金總額約為港幣43億8,548萬元。

管理層討論與分析

二零二四年度及上一年度訂立的新租賃項目的主要條款表列如下：

	二零二四年	二零二三年
新租賃項目數目	18	42
本金額	港幣 21億5,160萬元	港幣 43億8,548萬元
有擔保的新租賃項目數目	1	11
已收保證金	-	港幣8,672萬元
已收企業擔保	港幣 2億2,763萬元	港幣 12億9,944萬元
租期範圍	2-5年	1-5年
年利率及範圍	浮息* 3.50%-5.67%	浮息* 3.66%-5.90%

* 對標貸款報價利率得出

二零二四年度及二零二三年度新租賃項目項下之租賃資產所有權於租賃期內歸屬於誠通融資租賃。

就行業細分而言，新項目主要涉及：(i) 34%為基建項目；(ii) 10%屬物流及倉儲行業；(iii) 9%屬節能及環保領域；(iv) 18%屬傳統製造業；及(v) 25%屬傳統及清潔能源行業。

下表顯示本集團按行業板塊劃分的租賃應收款項淨額明細：

	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	增加/ (減少)
基建	1,981,438	2,794,316	(29%)
物流及倉儲	1,223,594	1,894,091	(35%)
節能及環保	1,236,384	1,919,906	(36%)
製造業	1,055,649	1,291,151	(18%)
清潔能源	162,140	322,229	(50%)
其他	909,636	646,069	41%
總計	6,568,841	8,867,762	(26%)

管理層討論與分析

於二零二四年十二月三十一日，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣65億6,884萬元，較去年減少26%（於二零二三年十二月三十一日：約港幣88億6,776萬元），佔於二零二四年十二月三十一日總資產的78%（於二零二三年十二月三十一日：84%）。減少的主要原因是本年度完成的項目數目高於本年度新增的新項目數目。更多詳情請參閱本年報綜合財務報表附註20。

於二零二四年十二月三十一日，本集團租賃應收款項淨額的到期狀況如下：

	二零二四年十二月三十一日		二零二三年十二月三十一日	
	港幣千元	%	港幣千元	%
不遲於1年	3,255,832	50%	3,963,123	45%
1至2年	1,971,711	30%	3,219,623	36%
2至3年	523,998	8%	1,505,589	17%
3年以上	817,300	12%	179,427	2%
	6,568,841	100%	8,867,762	100%

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。

於本年度，預期信貸虧損評估過程中並無重大變動。

本集團於二零二四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。

管理層討論與分析

(以港幣千元列示) 類別	二零二四年十二月三十一日			二零二三年十二月三十一日		
	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	6,268,168	1,719	6,266,449	8,418,034	2,589	8,415,445
II.關注	294,555	12,739	281,816	442,885	16,909	425,976
III.次級	-	-	-	-	-	-
IV.可疑	51,300	30,724	20,576	53,236	26,895	26,341
V.損失	17,613	17,613	-	18,277	18,277	-
總計	6,631,636	62,795	6,568,841	8,932,432	64,670	8,867,762

於二零二四年度，預期信貸虧損撥備餘額並無重大變動。於二零二四年十二月三十一日，經計及二零二四年度已確認額外減值虧損及撥回以及於二零二四年十二月三十一日預期信貸虧損撥備換算產生的匯兌差額後，本集團預期信貸虧損撥備約為港幣6,280萬元，較二零二三年十二月三十一日的撥備減少約港幣188萬元。撥回主要是由於其中一名「關注」類別的客戶於本年度結清導致相關類別信貸虧損撥備減少所致。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）由二零二三年度的0.72%增加至二零二四年度的0.95%。

本集團對客戶並無重大依賴。租賃應收款項淨額集中度明細概述如下：

	於二零二四年 十二月三十一日	於二零二三年 十二月三十一日
應收五大客戶款項	14%	20%
應收最大單一客戶款項	5%	4%
應收最大單一客戶集團*款項	6%	9%

* 倘其中一個或一個以上的客戶為其他客戶的附屬公司、控股公司或同系附屬公司，則視為一個「集團」。

截至二零二四年十二月三十一日，約99%（二零二三年十二月三十一日：99%）租賃應收款項淨額來自國有企業，該等客戶定期按時償還，不履約的風險相對較低。

本集團已實施嚴格的風險管理政策，以在業務週期的各個階段監控租賃應收款項，從而確保本集團就所有租賃應收款項的信貸風險承擔、管理及監控具穩健及審慎的標準，當中涉及以下主要步驟：

審核及批准租賃安排

誠通融資租賃各業務部門對潛在承租人進行徹底的盡職調查，仔細審查其背景、業務概況、財務狀況、信貸評級、合規記錄及貸款還款記錄。此外，彼等評估擬承租人對本金的擬定用途。同時，法律部門核實擬租賃資產的所有權，確保其可交易性以及擬承租人對這些資產的明確所有權。

管理層討論與分析

在此等評估後，誠通融資租賃的審核與評估部門進一步評估每項交易，著重於風險評估。擬承租人的還款資金來源、盈利能力、股權狀況及現金流量狀況等因素均在考慮之列。此外，在提交管理層批准前，審查擬租賃資產在二級市場的估值，以及擬承租人的業務前景及現行市況。

監控及風險管理

誠通融資租賃的風險管理部門適時對租賃安排進行抽樣檢查，評估本集團內部監控措施的成效，並評估該等交易的進展情況。在各項租賃安排的信貸風險評估方面，審核部門對信貸風險監控措施進行持續評估，加強對客戶財務狀況的審查，重點關注資產質量、債務結構、還債能力、財務比率等各個關鍵領域，確保對潛在風險的全面評估。

(2) 物業發展及投資

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
物業銷售	87,476	84,067	4%
租金收入	2,094	2,752	(24%)
分類營業額	89,570	86,819	3%
銷售成本	(48,786)	(51,689)	(6%)
毛利	40,784	35,130	16%
毛利率	46%	40%	
分類業績	29,279	26,742	9%

本集團透過物業銷售及租金收入自該分類產生營業額。物業銷售全部來自其全資擁有的誠通香榭里項目，而租金收入則來自出租誠通香榭里項目的商業物業及本集團若干辦公物業。

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。

管理層討論與分析

於二零二四年，中國物業市場持續呈現調整趨勢。年內，本集團物業銷售的營業額全部來自誠通香榭里項目住宅及商業單位的銷售。透過加強營銷工作，年內售出更多單位，儘管二零二四年度每平方米住宅面積的平均售價下跌7%至約人民幣4,998元(二零二三年度：約人民幣5,387元)，物業銷售的營業額較二零二三年度輕微增加4%。於二零二四年十二月三十一日，持作出售物業項目未售面積包括住宅面積約37,857平方米(於二零二三年十二月三十一日：約53,161平方米)及商業面積約682平方米(於二零二三年十二月三十一日：約926平方米)。本集團將爭取在未來幾年盡快完成該項目餘下面積的銷售。

於二零二四年，中國物業租賃市場亦承受壓力，本集團面臨挽留租戶及尋找新租戶的挑戰。本集團物業租賃租金收入按年下跌24%。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40萬元(二零二三年度：約港幣33萬元)及約港幣169萬元(二零二三年度：約港幣242萬元)。

二零二四年度的分類毛利率有所改善，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152萬元至約港幣603萬元(二零二三年度：約港幣451萬元)，用於市場營銷及推廣。二零二四年度度的行政費用亦增加約港幣129萬元，乃由建築竣工後不再將其他費用資本化。二零二四年度度的整體分類業績錄得約港幣2,928萬元，較二零二三年度增加9%。

(3) 海上旅遊服務和酒店

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
海上旅遊服務	26,508	27,183	(2%)
酒店業務及其他	6,158	8,348	(26%)
分類營業額	32,666	35,531	(8%)
銷售成本	(15,876)	(15,208)	4%
毛利	16,790	20,323	(17%)
毛利率			
— 海上旅遊服務	56%	59%	
— 酒店業務及其他	34%	52%	
分類業績	(5,856)	(3,732)	57%

管理層討論與分析

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務，業務主要包括(i)海上旅遊服務；及(ii)酒店業務。於二零二四年度，海南省的旅遊業多元化，除海上旅遊外，亦為旅客提供生態旅遊、文化旅遊及健康旅遊等更廣泛的選項。此多樣性提高競爭，對本集團的營運帶來挑戰。本集團採取成本控制措施，因此該分類的銷售及行政費用總額由二零二三年度輕微減少2%至二零二四年度的約港幣2,466萬元。於二零二四年度，該分類錄得虧損約港幣586萬元，較去年增加57%(二零二三年度：虧損約港幣373萬元)。

B. 其他收入及收益淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
利息收入	17,076	18,628	(8%)
匯兌收益淨額	1,602	–	不適用
政府補助	816	442	85%
出售投資物業之收益	–	255	(100%)
其他	2,191	2,956	(26%)
總計	21,685	22,281	(3%)

本集團的其他收入主要包括來自銀行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1,708萬元(二零二三年度：約港幣1,863萬元)，較二零二三年度減少8%，乃由於二零二四年香港及中國的存款利率均下降。於二零二四年，由於人民幣(「人民幣」)兌港幣(「港幣」)貶值，本集團錄得有利的匯兌收益約港幣160萬元。本集團於本年度出售2個誠通香榭里項目商業單位。由於中國物業市場不景，本集團蒙受虧損約港幣10萬元(已計入行政費用)，於二零二四年度並無錄得出售投資物業之收益。因此，二零二四年度其他收入總額較去年減少3%。

C. 銷售及行政費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	增加／(減少)
銷售費用	10,360	12,112	(14%)
行政費用	98,156	101,202	(3%)

於二零二四年度，本集團整體銷售費用減少約港幣175萬元或14%至約港幣1,036萬元(二零二三年度：約港幣1,211萬元)。於本年度，本集團海上旅遊服務和酒店分類的銷售人員薪金及福利以及海事設備維修費用分別減少約港幣141萬元及約港幣140萬元，但部分被誠通香榭里項目銷售的營銷費用增加約港幣162萬元所抵銷。

管理層討論與分析

行政費用總額按年減少約港幣305萬元或3%至約港幣9,816萬元(二零二三年度：約港幣1億120萬元)，主要由於行政人員薪金及福利減少約港幣581萬元及匯兌虧損減少約港幣237萬元，而部分被出售經營租賃設備及其他固定資產虧損增加以及辦公室開支增加分別約港幣198萬元及約港幣164萬元所抵銷。

D. 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	(減少)
利息開支總額	210,113	288,570	(27%)
減：			
計入銷售成本之金額	(184,519)	(257,493)	(28%)
	25,594	31,077	(18%)

二零二四年度的利息開支總額減少至約港幣2億1,011萬元(二零二三年度：約港幣2億8,857萬元)，按年減少27%。下降的主要原因是本年度租賃業務量減少，而租賃業務主要由外部融資出資，從而導致利息開支減少。

於二零二四年度，利息開支總額主要包括銀行借貸之利息約港幣1億3,119萬元(二零二三年度：約港幣1億5,880萬元)、資產支持證券之利息約港幣7,015萬元(二零二三年度：約港幣1億2,012萬元)，以及來自關連方貸款之利息約港幣850萬元(二零二三年度：約港幣939萬元)。扣減計入銷售成本的融資成本約港幣1億8,452萬元(二零二三年度：約港幣2億5,749萬元)，年內融資成本淨額約為港幣2,559萬元(二零二三年度：約港幣3,108萬元)，按年減少18%。在利息開支總額中，香港銀行貸款之利息開支約為港幣2,154萬元(二零二三年度：約港幣2,927萬元)，佔二零二四年度融資成本淨額84%(二零二三年度：94%)。

三. 前景展望

展望二零二五年，中國經濟仍將面臨房地產市場深度調整、內需調整以及貿易戰衝擊等多重挑戰。但隨著改革開放持續深化，新質生產力穩步發展，宏觀經濟政策支持力度不斷加大，重點領域風險有序有效化解，中國經濟長期向好的態勢沒有改變，綠色轉型、數字經濟、人工智能等新興領域仍孕育著新的增長動能。本集團將始終保持戰略定力，加大轉型發展力度，加速回歸租賃本源，在嚴守風險底線、加強合規經營的基礎上，主動搶抓發展新質生產力的歷史機遇，積極佈局戰略新興產業，注重提升服務實體經濟的效能，堅持穩中求進，力爭在多元化與動態化的市場環境中實現穩健經營。

關於租賃業務，一是要維護和穩定誠通融資租賃現有主體信用評級，以此夯實公司在市場中的信用根基與地位。同時，加強資金籌措力度，繼續發行資產證券化產品，嘗試發行短融、中票、公司債等信用債券，持續拓展銀行融資，推動融資結構多元化。二是要不斷完善風險管理體系，堅定不移地防範與化解業務風險，通過精細調整與優化存量資產的配置結構，提升資產質量與運營效率。三是要緊密圍繞集成電路、生物醫藥、新能源等戰略新興產業開展深度專業化經營，力爭實現戰略突破。四是要積極推動「租賃+AI」的融合佈局，努力實現企業管理提升和數字化轉型的雙向突破，全面提升業務營銷精準化、流程管控數字化、風險評估智能化等重要場景的應用能力，致力於為客戶提供更專業、高效、優質的融資租賃服務。

關於物業發展及投資業務，本集團將密切關注行業政策，繼續拓展營銷渠道，加大誠通香榭里項目物業單位的去化力度。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將進一步推動業務多元化，不斷提高創效水平。同時，積極探索推進後續的資產重組。

本集團作為控股股東誠通控股旗下唯一海外上市公司平台，將進一步挖掘本集團之控股股東的資源優勢，聚集資源拓展租賃主業，充分發揮「AI+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。

四. 資產結構、資本流動性及財政資源

由於本集團的租賃業務於年內發展減慢，本集團的總資產及負債均下跌。儘管如此，本集團繼續維持穩健的財務狀況。於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之權益約為港幣27億6,434萬元，較於二零二三年十二月三十一日錄得約港幣28億5,504萬元減少3%。該減少主要受年內人民幣兌港幣貶值的影響。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產及負債詳列如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	(減少)
非流動資產	3,861,767	5,611,407	(31%)
流動資產	4,515,607	4,958,789	(9%)
總資產	8,377,374	10,570,196	(21%)
流動負債	(3,515,666)	(4,104,661)	(14%)
非流動負債	(2,092,198)	(3,605,432)	(42%)
總負債	(5,607,864)	(7,710,093)	(27%)
總資產淨值	2,769,510	2,860,103	(3%)

本集團總資產淨值由二零二三年十二月三十一日輕微減少3%至約港幣27億6,951萬元，主要由於人民幣兌港幣貶值的影響。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣83億7,737萬元，較於二零二三年十二月三十一日的總資產約港幣105億7,000萬元減少21%。流動資產佔總資產54%，而租賃應收款項仍為資產的最大組成部分，佔總資產78%。

同時，本集團總負債亦由二零二三年十二月三十一日的約港幣77億1,009萬元縮減27%至二零二四年十二月三十一日的約港幣56億786萬元。於本年度，本集團收回已到期的租賃應收款項，並將所得款項用作償還資產支持證券及銀行借貸等外部融資。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為63%及37%。

於二零二四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1.28倍(於二零二三年十二月三十一日：1.21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，本集團於二零二四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。

管理層討論與分析

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有現金及存款(包括已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)約港幣10億3,380萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣7億1,055萬元)，佔總資產12%。本集團的大部分現金及存款以人民幣計值，其餘則以港幣及美元(「美元」)計值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸較去年減少31%，約為港幣25億9,311萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣37億4,790萬元)。本集團所有銀行借貸以人民幣計值，還款到期日介乎二零二五年至二零二八年間。二零二四年度的銀行借貸實際年利率介乎約2.65%至4.70%。

於二零二四年十二月三十一日，資產支持證券的未償還結餘總額約為港幣21億3,628萬元(於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億622萬元)。更多詳情請參閱本年報內綜合財務報表附註29。

五. 財務槓桿比率

	二零二四年 倍	二零二三年 倍
總債務／總權益	1.77	2.42
總債務／總資產	0.59	0.66
總債務／EBITDA	23	27
利息覆蓋	4	5

由於本集團努力優化和微調租賃業務規模，本集團的財務結構發生變化，導致二零二四年度槓桿比率有所下降。

於二零二四年十二月三十一日，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1.77倍及0.59倍。儘管本集團於二零二四年度度的營業額減少，利息覆蓋比率(其計算方式為綜合除稅及融資成本前溢利除以融資成本)輕微減少至4倍，表明本集維持足夠的資金履行付息責任。上述比率的變動顯示本集團的財務狀況有所改善，並反映其管理債務水平的能力。

六. 重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無超過本集團總資產值5%的重大投資。

展望未來，本集團致力發展租賃業務，並會審慎投資於其他金融資產，為股東帶來最大價值。

七. 理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，涉及以人民幣、港幣及美元計值的交易，令本集團承受外匯風險。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團有以人民幣計值的借貸，以固定利率及／或浮動利率計息，因此本集團面對利率風險。

(a) 外幣風險

於二零二四年度，本集團主要以人民幣進行業務，而本集團的大部分資產及負債以港幣及人民幣計值。港幣兌人民幣的任何匯率波動可能對本集團的業績產生影響。於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣29億5,081萬元，按報告期末之適用匯率換算為港幣。由於二零二四年度人民幣兌港幣貶值，本集團於二零二四年十二月三十一日外匯儲備減少約港幣1億829萬元。

(b) 利率風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團有以人民幣計值的銀行借貸約港幣25億9,311萬元。在銀行借貸中，約港幣24億6,609萬元按浮動利率計息及約港幣1億2,702萬元按固定利率計息。中國及香港以人民幣計值的銀行貸款的浮息利率分別根據中國貸款報價利率及香港的香港銀行同業人民幣拆息（「香港銀行同業人民幣拆息」）的變動而有所變化。於二零二四年度，中國貸款報價利率呈下行趨勢，對本集團有利。儘管全年香港銀行同業人民幣拆息在300個基點的範圍內波動，但由於各借貸金額相對較小，故影響不大。

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。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團向關連方借貸以人民幣計值的貸款為港幣1億7,490萬元，按固定利率計息。本集團因此承受上述資產支持證券及借貸的公平值利率風險。

本集團大部分租賃應收款項採用浮動利率列賬，有關利率乃對標現行貸款報價利率得出，並有效對沖本集團於中國的銀行借貸所產生的利率風險。

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

八. 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣263萬元，於二零二三年十二月三十一日約為港幣1,197萬元。於二零二四年十二月三十一日，已抵押銀行存款主要包括就授予誠通香榭里項目按揭人之銀行融資質押約港幣247萬元（於二零二三年十二月三十一日：約港幣256萬元）。而於二零二三年十二月三十一日，就租賃業務的若干應付票據質押約港幣931萬元銀行存款，於二零二四年十二月三十一日概無就此目的質押銀行存款。

於二零二四年十二月三十一日，賬面總值約港幣26億3,619萬元（於二零二三年十二月三十一日：約港幣37億5,786萬元）的租賃應收款項及賬面值約港幣123,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣728,000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22億8,612萬元（於二零二三年十二月三十一日：港幣30億9,925萬元）銀行借貸的抵押品。賬面總值約港幣20億7,485萬元（於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億1,902萬元）的租賃應收款項及賬面值約港幣119萬元（於二零二三年十二月三十一日：港幣281萬元）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21億3,628萬元（於二零二三年十二月三十一日：約港幣30億622萬元）的資產支持證券的抵押品。

九. 或有負債及資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，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，請分別參閱本年報內綜合財務報表附註37及38。

十. 重大投資或資本資產之未來計劃

除本年報所披露者外，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. 報告期後事項

於回顧年末後並無發生重大事項。

董事及高級管理層履歷

董事

鄺千先生

鄺先生，43歲，為本公司執行董事兼董事會主席。鄺先生於二零二四年十二月加入本集團。彼現為本公司執行委員會（「**執行委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」）主席以及薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。彼畢業於中國對外經濟貿易大學，取得管理及經濟雙學士學位。鄺先生曾就職於多家中外金融機構，擁有超過20年投資銀行及私募股權從業及管理經驗。鄺先生目前為本公司直接控股公司中國誠通香港有限公司（「**誠通香港**」）的董事及總經理，而誠通香港擁有根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「**證券及期貨條例**」）第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份權益。

孫潔女士

孫女士，53歲，為本公司執行董事。孫女士於二零二四年十二月加入本集團。彼現為本公司執行委員會及環境、社會及管治委員會（「**ESG委員會**」）成員。彼於一九九三年獲得中國蘇州大學經濟管理專業經濟學學士學位，並於二零零三年獲得中國人民大學會計專業管理學碩士學位。彼為中國非執業註冊會計師及高級會計師。孫女士從事教育行業約9年，於一九九三年至二零零二年中期間先後擔任核工業管理幹部學院助教、講師及內聘副教授。孫女士自二零零二年六月起加入誠通控股集團，曾於誠通控股多家附屬公司的財務部門任職直至二零二四年九月。彼於二零零六年年初至二零二二年三月期間擔任誠通香港的財務總監逾16年。孫女士現任誠通香港總會計師，而誠通香港擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份權益。

常清教授

常教授，67歲，為本公司獨立非執行董事。常教授於二零一三年一月加入本集團。彼現為ESG委員會主席以及審核委員會（「**審核委員會**」）及提名委員會成員。常教授於一九八五年獲吉林大學頒發經濟學碩士學位，並自中國社會科學院取得博士學位。彼在經濟及財經領域累積超過30年經驗。常教授現為金鵬期貨經紀有限公司的董事長、中國農業大學經濟管理學院教授及中國農業大學MBA教育中心終身榮譽教授。常教授現擔任康達國際環保有限公司（股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市）的獨立非執行董事。彼亦曾為宏華集團有限公司（股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事直至二零二四年六月。彼亦曾擔任西藏珠峰資源股份有限公司、特變電工股份有限公司（兩間公司的股份均於上海證券交易所上市）、袁隆平農業高科技股份有限公司及榮豐控股集團股份有限公司（兩間公司的股份均於深圳證券交易所上市）的獨立董事。常教授曾擔任上海期貨交易所理事及中國期貨業協會副會長。

董事及高級管理層履歷

李萬全先生

李先生，71歲，為本公司獨立非執行董事。李先生於二零一三年十一月加入本集團。彼現為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。李先生於一九八一年獲珠海學院頒發工商管理碩士學位。李先生為香港會計師公會會員，彼於會計、資本市場、企業管理、財務及銀行業累積逾40年經驗。彼曾於渣打銀行(香港)有限公司及Sanwa International Finance Ltd.擔任要職。李先生曾於二零零零年六月至二零一七年六月期間擔任申萬宏源(香港)有限公司(前稱為申銀萬國(香港)有限公司)(其股份於聯交所主板上市)的執行董事，並於二零零零年七月至二零一二年三月期間擔任其行政總裁。

何佳教授

何教授，70歲，為本公司獨立非執行董事。何教授於二零一五年九月加入本集團。彼現為薪酬委員會主席以及審核委員會及ESG委員會成員。彼持有美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院金融哲學博士學位。彼現為上海北外灘金融研究院院長、教育部長江學者講座教授、山東大學講座教授及中國金融學會常務理事兼學術委員。

何教授現為欣龍控股(集團)股份有限公司及西藏華鈺礦業股份有限公司(兩間公司的股份於上海證券交易所上市)的獨立董事。彼曾為天津銀行股份有限公司(股份於聯交所上市)的獨立非執行董事直至二零二五年一月底。

除上文所述者外，何教授也曾為多間香港及上海上市公司的獨立非執行董事，包括華科資本有限公司(現名為華科智能投資有限公司)、上海君實生物醫藥科技股份有限公司及中信証券股份有限公司。其亦曾為多間於上海及深圳上市公司的獨立董事，包括北方國際合作股份有限公司、同方股份有限公司、深圳市新國都股份有限公司、深圳市索菱實業股份有限公司。其亦曾為中國中投證券有限責任公司的獨立董事。

何教授曾任職成都及泉州市政府金融顧問。彼亦曾為清華大學雙聘教授、南方科技大學金融數學與金融工程系領軍教授、香港中文大學金融學系教授及金融財務MBA課程主任。何教授亦曾為《中國金融經濟評論》之編輯，並曾任多家期刊編輯委員會委員，其中包括《中國會計及金融評論》及《銀行及金融研究》。何教授曾於二零零一年六月至二零零二年八月任職中國證券監督管理委員會規劃發展委員會委員，於二零零一年六月至二零零二年十月任職深圳證券交易所綜合研究所所長。

高級管理層

潘子健先生

潘先生，59歲，為本公司之公司秘書，潘先生於二零一九年五月加入本集團。彼持有香港理工大學會計學專業文憑，為香港會計師公會註冊會計師及英國特許公認會計師資深會員。潘先生曾於一家國際會計師事務所及多家分別於香港、新加坡及加拿大的上市公司工作，對審計、會計及財務、內部監控及企業管理等擁有超過30年的工作經驗。

企業管治報告

董事會欣然呈報本集團本年度之企業管治報告。

企業文化及管治

董事會將以下視為我們的核心價值觀：(i)投資可持續發展；(ii)恪守商業道德；(iii)追求高質量的產品及服務；(iv)綠色發展優先；及(v)創建以人為本的企業。董事會已確保本集團貫徹該等價值觀。本集團在日常營運中踐行該等價值觀的詳情載於本報告及本公司本年度的ESG報告。

上述核心價值觀塑造我們的企業文化，即致力於持續改進，以便在動態商業環境中保持競爭力，從而為我們的股東創造長期價值。所有董事均盡最大努力秉持核心價值觀，並在本集團貫徹推廣該等價值觀。

在踐行核心價值觀的過程中，本集團認為良好的企業管治對本集團的健康及可持續發展十分重要。本集團致力於持續提高企業管治水平。

董事認為，於本年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「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「主席及董事總經理」一段所披露者除外。

本公司會定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續遵守企業管治守則，本公司亦明白董事會在提供有效領導及指引本集團業務，以及確保運作之透明度及問責性方面扮演著重要角色。

本公司於本年度主要企業管治原則及慣例概述如下：

董事會

職責

董事會負責帶領本公司，以股東之利益為依歸，通過審批本公司之政策、策略及計劃，審視其落實情況，以確保本公司持續健康發展。

董事會負責處理本集團之所有重大事宜，審批及監察重大政策變化，包括風險管理策略、股息政策、委任董事及其他重大財務及運營事宜。

所有董事均有權於適當時候取閱所有相關資料，以及獲得本公司公司秘書之意見及服務，以確保董事會制定的程序及所有適用法律、規則及規例均獲遵從。在一般情況下，各董事在向董事會提出有關要求後，均可於適當的時候尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

本公司之日常管理、行政及運作均已委派董事總經理（如有）、執行董事及高級管理層負責。上述人員在訂立任何重大交易前，必須先取得董事會的批准。

企業管治報告

組織

董事會的組合體現了有效領導本集團之決策所需的領導技能與經驗，亦反映了董事會決策的獨立性。

於本年度及於本報告日期，組成董事會之董事如下：

執行董事

鄺千(自二零二四年十二月二十五日起獲委任為董事會主席及執行董事)

孫浩(自二零二四年十二月二十五日起獲委任為執行董事)

張斌(自二零二四年十二月二十五日起辭任董事會主席及執行董事)

顧洪林(自二零二四年十二月二十五日起辭任董事總經理及執行董事)

楊田洲(自二零二四年一月十二日起辭任董事總經理及執行董事)

獨立非執行董事

常清

李萬全

何佳

董事名單(按類別)亦根據上市規則要求於本公司刊發之所有公司通訊內及本公司和聯交所的網頁上披露。

主席及董事總經理

本集團已清楚界定及以書面形式呈列確保主席及董事總經理各自之職責的權力及授權兩者分佈均衡。

董事會主席負責領導董事會工作，並負責按照良好企業管治常規確保董事充分、恰當地行使相關職責。在高級管理層之支持下，董事會主席亦負責確保各董事可及時獲取充份、完備及可靠的資料，並就將於董事會會議上討論之事宜得到適當介紹。

董事總經理負責領導管理層執行經董事會採納及批准的政策、策略以及所有目標及計劃，並負責本公司的日常營運。

於二零二四年一月一日，董事會主席一職由張斌先生擔任，董事總經理一職由楊田洲先生擔任。楊先生於二零二四年一月十二日辭任後，顧洪林先生接替其擔任董事總經理。於二零二四年十二月二十五日，張斌先生及顧洪林先生辭任執行董事，分別不再擔任董事會主席及董事總經理。董事會主席一職由鄺千先生擔任，自同日起生效，而由於本公司尚未物色到合適人選擔任董事總經理一職，故該職位出現空缺。作為臨時措施，鄺千先生亦在管理人員的支援下監督本集團業務的日常管理。

鑑於上述及自二零二四年十二月二十五日起，出現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。

企業管治報告

儘管上述偏離情況，但在主要由獨立非執行董事組成的董事會其他現有成員的監督下，董事會架構合理、權力平衡，提供足夠的制衡，以保障本公司及其股東的利益。

同時，本公司正物色董事總經理一職的合適人選，以重新符合企業管治守則守則條文第C.2.1條。

董事會成員之間的關係

董事會成員之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

董事會獨立性機制

本公司已成立機制確保董事會可獲得獨立意見及建議。本公司均遵守上市規則中須委任最少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數不少於三分之一的規定，而當中最少須有一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已採納獨立意見政策，據此，獨立非執行董事須(其中包括)(i)了解本公司最新業務狀況，並參與監察本公司在達致協定公司目標及宗旨方面的表現，以及監察相關申報事宜；及(ii)就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜作出獨立判斷，並協助審閱董事會的部分重大決策、本公司有關公司目標的表現及監察相關報告。董事會每年檢討董事會獨立性機制的實施情況，並認為其於本年度仍然有效。本公司已接獲現有各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出彼等各自之年度書面確認。根據上市規則所列表之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事為董事會帶來廣泛的業務及財務專才知識及相關經驗，也為董事會決策提供了獨立意見。通過積極參與董事會會議，處理涉及潛在利益衝突等之事宜，以及出任董事會委員會，所有獨立非執行董事為本公司規範管理及有效運作作出了正面之貢獻。

董事之委任及續任計劃

董事會已成立提名委員會並就董事的委任及繼任計劃制訂正式、經周詳考慮及透明的程序。經提名委員會挑選考慮合適董事候選人，再向董事會提名、通過落實。

企業管治報告

董事會及提名委員會整體上負責檢討董事會的組成、確立及制訂提名及委任董事的相關程序、監察董事的委任及繼任計劃，並評估獨立非執行董事的獨立性。董事會及提名委員會會定期檢討董事會架構、成員人數及組成，確保其具備適合本集團業務需求的專業知識、技能、經驗以及觀點及性別多元化等，並取得平衡。所有董事的任期均為一年，並須至少每三年於本公司股東週年大會上輪值退任並膺選連任。根據本公司的章程細則，三分之一董事每年均須輪流退任，而獲委任填補臨時空缺或新增董事會職位的任何董事，僅留任至本公司下屆股東週年大會為止，屆時彼等將符合資格於該大會上膺選連任。

董事會建議被重新委任的董事將於本公司應屆股東週年大會上接受重選。提供予股東的本公司應屆股東週年大會通函將載有接受重選董事的詳細資料。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，且一直務求提升董事會效率及維持最高水平之企業管治，認同並確信董事會多元化之好處。

在決定任命董事時，本公司相信要獲得董事會多元化，可以從多方面的因素考慮，包括(但不限於)性別、年齡、種族、文化及教育背景、服務任期、技能、專業經驗、地區及行業經驗及董事會不時認為適用的其他因素。就實行董事會多元化而言，本公司亦將根據其本身的業務模式及不時之特定需要考慮各種因素。

董事會定期檢討並評估其組合、經驗及技能平衡，確保董事會保留對本集團有長期認識之核心成員，同時不時委任之新董事可為董事會帶來新觀點及多元化經驗。提名委員會負有物色具備合適資格人選成為董事會成員的主要責任，且在履行該職責時將充分考慮董事會多元化政策。提名委員會認為現時董事會的組成乃結合本公司的歷史及實際情況，並反映董事會多元化的因素已經獲得充份的考慮。

董事會將每年檢討董事會多元化政策的實施及有效性，以確保其持續有效。提名委員會經考慮對董事會成員多元化的裨益與本公司的企業策略相輔相成後，亦將評估董事的優點及貢獻是否能讓董事會達致該等目標要求。

於本報告日期，董事會由五名董事組成，包括四名男性及一名女性成員從而實現董事會的性別多元化。本公司致力繼續尋找具備切合本公司業務所需的技能、經驗及才能的女性董事，以保持／提高董事會性別多元化的健康平衡。

企業管治報告

董事會相信，性別多元化將為董事會提供新見解及完善決策過程，並促進本集團的業務發展。未來，董事會將繼續重視董事提名，以確保平等考慮合資格的女性與男性候選人。本公司將透過在董事會續任計劃過程中重視性別多元化，確保在出現空缺時有多元化的董事會候選人管道。

除董事會層面的性別多元化外，本公司亦旨在避免單一性別勞動力(包括高級管理層)。於二零二四年十二月三十一日，本集團分別約有60%及40%僱員(包括高級管理層)為男性及女性，表明本集團於工作場所維持平衡的性別比例。儘管鑒於本集團業務的性質，性別多元化問題與本集團的相關性較低，但本公司仍將適當考慮該問題，並根據本集團的業務發展不時檢討勞動力的性別多元化。

董事會會議

會議次數及董事出席次數

本公司每年至少舉行四次董事會例行會議，約為每季度舉行一次，以審議本集團的財務及經營表現，商討及批准全年及中期業績以及審議及審批本公司的整體策略。

於本年度，本公司已舉行八次董事會會議，其中包括四次董事會例行會議。

各董事有關於本年度內舉行之董事會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／舉行董事會會議次數
鄺千(附註1)	0/0
孫洁(附註2)	0/0
常清	8/8
李萬全	8/8
何佳	8/8
張斌(附註3)	5/8
顧洪林(附註4)	5/8
楊田洲(附註5)	0/0

附註：

1. 鄺千先生獲委任為執行董事兼董事會主席，自二零二四年十二月二十五日起生效，而於二零二四年，其任期內並無舉行董事會會議。
2. 孫洁女士獲委任為執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效，而於二零二四年，其任期內並無舉行董事會會議。
3. 張斌先生辭任執行董事兼董事會主席，自二零二四年十二月二十五日起生效。
4. 顧洪林先生辭任執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效。
5. 楊田洲先生於二零二四年一月十二日辭任執行董事。於二零二四年，其任期內並無舉行董事會會議。

企業管治報告

會議常規及方式

會議時間表及每次董事會會議的會議議程通常會預先提供予董事。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14天送呈所有董事。至於其他董事會及委員會會議，一般會發出合理通知。

董事會文件連同一切適當、完備及可靠的資料，會於各董事會會議或委員會會議舉行前及時送交所有董事，使董事得知本公司的最新發展及財政狀況，讓彼等可作出知情的決定。董事會及每名董事亦可於有需要時自行以獨立途徑接觸高級管理層。

本公司公司秘書協助董事會主席準備董事會會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及程序進行。議程草稿會提前送交予全體董事，以便將董事提出有意討論的任何事項列入會議內。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體董事以供彼等審閱及修改，經與會董事批准的會議記錄的定稿將分發予全體董事會成員。

如有董事於任何建議交易項目中涉及任何利益衝突，則有關董事將就有關決議案的表決放棄投票，並由沒有涉及任何利益衝突的董事於董事會會議上就有關事宜進行表決及決議。

董事委員會

董事會已設立五個委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及ESG委員會，分別監察及負責本公司不同範疇的事務。所有董事委員會均獲提供足夠資源履行其職務，如提出的要求合理，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司負責。

執行委員會

執行委員會由所有執行董事組成。執行委員會在董事會授予的權限範圍內負責本公司的日常業務營運及管理，並負責執行董事會的決策和策略。執行委員會定期向董事會報告本集團的業務運營狀況，並會在涉及重大決策之事項上，尋求董事會的意見及批准。

於二零二四年一月一日至二零二四年一月十二日期間，執行委員會包括張斌先生(主席)及楊田洲先生及顧洪林先生(均為成員)。楊先生於一月十二日辭任執行董事及執行委員會成員。張先生及顧先生於二零二四年十二月二十五日均辭任執行董事及執行委員會成員。同日，鄺千先生及孫潔女士獲委任為執行董事，並成為執行委員會成員。自二零二四年十二月二十五日起及於二零二四年十二月三十一日，鄺千先生為執行委員會主席而孫潔女士為成員。

企業管治報告

審核委員會

於本年度及於二零二四年十二月三十一日，審核委員會包括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。李萬全先生為具備合適專業會計資格及財務管理專業知識的獨立非執行董事。概無審核委員會的成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。

審核委員會的主要職務包括以下各項：

- (a) 審閱本公司財務報表及報告，並於向董事會提交有關文件前，考慮內部核數師或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；
- (b) 監察本公司與外聘核數師的關係、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，並就委任、重新委任及撤換外聘核數師向董事會提出建議；及
- (c) 檢討本公司的財務匯報制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否足夠及有效。

於本年度審核委員會共舉行三次會議，以審閱審計計劃、財務業績及報告、資金管理制度、風險管理及內部監控制度、本公司內部審核部門的成效及履行企業管治守則規定的其他職責。

審核委員會於遴選、委聘、辭任或罷免外聘核數師的事宜上，與董事會並無意見分歧。

於本年度內，審核委員會已審閱本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績及截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績。

薪酬委員會

於本年度及直至二零二四年十二月二十五日，薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事，即何佳教授(薪酬委員會主席)及李萬全先生及一名執行董事張斌先生。於二零二四年十二月二十五日，張先生辭任薪酬委員會成員，而執行董事鄺千先生獲委任為薪酬委員會成員。因此，自二零二四年十二月二十五日起及於二零二四年十二月三十一日，薪酬委員會包括何佳教授為主席，李萬全先生及鄺千先生為成員。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司的薪酬政策及架構，以及個別董事及高級管理層的薪酬組合向董事會作出建議。本集團人力資源部負責收集及管理人力資源資料，並提出建議供薪酬委員會考慮。薪酬委員會亦負責設立具有透明度的程序，以制定該薪酬政策及架構，從而確保董事或其任何聯繫人概無參與釐定其本身薪酬的決策過程。董事及本公司高級管理層的薪酬將參考個人表現、本公司業績表現、彼等於本集團及(如適用)本公司最終控股公司誠通控股之集團成員的角色及職位及市況釐定。

企業管治報告

於本年度內，薪酬委員會共舉行兩次會議，以檢討本公司的薪酬政策與架構以及董事的薪酬組合。會上，薪酬委員會先討論董事與高級管理層的表現、審閱董事的服務合約、考慮彼等的角色及職位、可比公司支付的薪金及／或董事袍金以及整體雇傭狀況，才向董事會作出有關董事及所有員工(包括高級管理層)薪酬待遇的建議。

提名委員會

於本年度及直至二零二四年十二月二十五日，提名委員會包括兩名獨立非執行董事，即常清教授(提名委員會主席)及李萬全先生及一名執行董事張斌先生。於二零二四年十二月二十五日，張先生辭任提名委員會成員，而執行董事鄺千先生成為提名委員會成員及主席。因此，自二零二四年十二月二十五日起及於二零二四年十二月三十一日，提名委員會包括鄺千先生為主席，李萬全先生及常清教授為成員。

提名委員會負責(其中包括)為董事的委任與繼任提名候選人、不時檢討董事會之組成及架構及向董事會提出建議，以確保董事會成員之專業知識、技能、經驗及性別等得以均衡且多元化。

根據本公司採納的提名政策，董事會成員的委任將以用人唯賢的準則，根據客觀標準考慮可擔任董事會成員的人選。用以評估候選人是否適合的甄選準則包括：

- 候選人的學歷背景及資格(包括與本公司業務及企業策略有關之專業資格、技能及知識)；
- 候選人與行業有關之經驗；
- 候選人的品格及誠信；
- 候選人是否願意及能夠投入足夠時間以履行董事之職責；
- 候選人是否能為董事會貢獻不同方面之多樣性，包括但不限於性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期；
- (若候選人被建議委任為獨立非執行董事)其是否符合上市規則項下之獨立準則；及
- 由董事會不時釐定的任何其他條件。

企業管治報告

就提名程序而言，任何董事會成員可提名或邀請候選人擔任董事，以供提名委員會審議。提名委員會將根據上述甄選標準評估候選人的個人資料，對該候選人進行盡職調查，並提出董事會審議及批准的建議。就提名獨立非執行董事而言，提名委員會亦將根據企業管治守則及上市規則評估候選人的獨立性。就重新委任退任董事而言，提名委員會將檢討候選人的整體貢獻及表現(包括候選人出席董事委員會會議、董事會會議及股東大會、其參與程度及於董事會表現)，以及就股東大會上重選連任向董事會及股東提出建議。

於本年度內，提名委員會共舉行兩次會議以審閱董事會的組成及職能以及與委任新董事及重選退任董事相關的事宜。提名委員會已審閱鄺千先生及孫潔女士的詳細履歷，並在充分考慮提名政策和董事會多元化政策後，向董事會推薦委任彼等為執行董事。

ESG委員會

於二零二四年一月一日，ESG委員會包括兩名執行董事楊田洲先生(ESG委員會主席)及顧洪林先生以及一名獨立非執行董事何佳教授。於二零二四年一月十二日，楊田洲先生辭任執行董事及不再為ESG委員會成員及主席。同日，顧洪林先生調任為ESG委員會主席，而獨立非執行董事常清教授獲委任為ESG委員會新成員。因此，自二零二四年一月十二日起及直至二零二四年十二月二十五日，ESG委員會包括一名執行董事顧洪林先生(ESG委員會主席)以及兩名獨立非執行董事何佳教授及常清教授。

於二零二四年十二月二十五日，顧先生辭任ESG委員會主席及成員，常教授調任為其主席。執行董事孫潔女士於同日獲委任為ESG委員會成員。因此，自二零二四年十二月二十五日起及於二零二四年十二月三十一日，ESG委員會包括常清教授為主席，何佳教授及孫潔女士為成員。

ESG委員會主要負責(a)制定本集團的ESG策略及目標；(b)協調及監督本集團的ESG相關事宜；(c)識別重大ESG風險；(d)監督ESG風險管理及內部監控的成效；(e)協調ESG報告的編製；及(f)履行董事會不時指派予ESG委員會的其他職責及職能。

於本年度，ESG委員會共舉行三次會議以審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的ESG報告、討論本集團ESG事宜的方向及策略以及現行上市規則對ESG報告的新披露要求。ESG委員會亦為編製截至二零二四年十二月三十一日止年度的ESG報告制定行動計劃及時間表。

企業管治報告

董事委員會會議

會議次數及董事出席次數

各董事有關於本年度內舉行之董事委員會會議之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／舉行董事委員會會議次數				
	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	ESG委員會
鄺千(附註1)	0/0	不適用	0/0	0/0	不適用
孫洁(附註2)	0/0	不適用	不適用	不適用	0/0
常清	不適用	3/3	不適用	2/2	3/3
李萬全	不適用	3/3	2/2	2/2	不適用
何佳	不適用	3/3	2/2	不適用	3/3
張斌(附註3)	5/5	不適用	1/2	1/2	不適用
顧洪林(附註4)	5/5	不適用	不適用	不適用	3/3
楊田洲(附註5)	0/0	不適用	不適用	不適用	0/0

附註：

1. 鄺千先生獲委任為執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效，而於二零二四年，其任期內並無舉行執行委員會、薪酬委員會及提名委員會會議。
2. 孫洁女士獲委任為執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效，而於二零二四年，其任期內並無舉行執行委員會及ESG委員會會議。
3. 張斌先生於二零二四年十二月二十五日辭任執行董事及不再為執行委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。
4. 顧洪林先生於二零二四年十二月二十五日辭任執行董事及不再為執行委員會成員以及ESG委員會成員及主席。
5. 楊田洲先生於二零二四年一月十二日辭任執行董事，不再為執行委員會成員以及ESG委員會成員。於二零二四年，其任期內並無舉行執行委員會及ESG委員會會議。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納其本身有關董事進行證券交易的操守守則(「**操守守則**」)，其條款的嚴謹程度不低於上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)所規定的標準。經向各董事作出特定查詢後，本公司已接獲全體董事確認，彼等於本年度內，一直遵守操守守則及標準守則所載的規定標準。董事會於本年度內並無知悉董事有任何違反操守守則或標準守則之事宜。

本公司亦已就相關僱員(彼等因其職位或僱傭關係而可能擁有有關本公司或其證券的內幕消息)進行的證券交易制定書面指引，其條款不遜於標準守則。

企業管治職能

董事會並未設立企業管治委員會，而是由全體董事會負責履行企業管治職能。於本年度，董事會履行的企業管治職責主要包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、審查及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、審查及監督本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、制定、檢討及監控適用於雇員及董事的操守守則及合規手冊，以及審視本公司遵守企業管治守則之情況及於本企業管治報告所作出之披露。

董事會各成員均可自由接觸本公司公司秘書獲取意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用規則及規例。彼等亦有權自由取閱董事會文件及相關資料，以便能夠作出知情決定及履行彼等之職責。

董事支援及專業發展

全體董事均獲提供有關擔任董事之職責、適用於董事之相關法例及規例、權益披露之責任及本集團業務之相關指引資料。本公司已向全體董事匯報有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保彼等遵從及知悉良好的企業管治常規。董事會已商定程序，以確保董事可於提出合理要求後，在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

根據董事(於二零二四年一月十二日辭任董事的楊田洲先生以及於二零二四年十二月二十五日獲委任為董事的鄺千先生及孫洁女士除外)向本公司提供之培訓記錄，各董事(楊田洲先生、鄺千先生及孫洁女士除外)已於本年度內通過出席有關下列主題之座談會及/或閱讀本公司提供之材料等方式參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能：

董事姓名	所涵蓋之培訓主題(附註)
鄺千(於二零二四年十二月二十五日獲委任)	-
孫洁(於二零二四年十二月二十五日獲委任)	-
常清	a, b, c
李萬全	a, b, c, d
何佳	a, b, c
張斌(於二零二四年十二月二十五日辭任)	a, b, c
顧洪林(於二零二四年十二月二十五日辭任)	a, b, c
楊田洲先生(於二零二四年一月十二日辭任)	-

企業管治報告

附註：

- (a) ESG相關議題及披露要求。
- (b) 全球經濟與中國政策分析。
- (c) 有關企業管治及上市規則的最新監管消息。
- (d) 金融科技、人工智能、網絡安全。

於二零二四年十二月二十日，鄺千先生及孫潔女士就上市規則中適用於彼等作為上市發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能後果，向一間合資格就香港法律提供意見的律師行取得法律意見。彼等各自已確認明白其作為上市發行人董事的責任。

對編製財務報表承擔的責任及核數師薪酬

董事知悉彼等的責任乃編製真實公平而且反映本集團財務狀況的綜合財務報表，並對其所需的內部控制負責，使該等綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估本集團的持續經營能力，披露與持續經營有關的事宜(如適用)並使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將本集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

有關本公司外聘核數師對於其就財務報表申報職責所作的聲明載於本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告第60至64頁之獨立核數師報告。

本公司已就外聘核數師於截至二零二四年十二月三十一日止年度提供審核服務及非審核服務，向其支付酬金分別約為港幣118萬元及港幣859,000元。本公司外聘核數師的酬金分析載列如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度費用 (港幣千元)
審核服務	1,180
非審核服務：	
— 中期業績審閱	160
— 關於融資租賃安排 主要交易之服務	650
— 稅項	49
總計	2,039

風險管理及內部監控

本公司的組織架構具備明確責任之分，高級管理層均獲授適當的責任及授權。董事會負責風險管理及內部監控系統之建立及檢討其成效。本公司亦已設立風險管理部門，由其中一名執行董事擔任部門負責人，負責內部審核功能及協助董事會持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統。然而，該系統旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險。因此，該系統僅就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會已建立確認、評估及管理本集團面臨的主要風險的有效及可運作程序。該程序須不時更新，以反映規則與規例的更改，並用作及時更新風險管理及內部監控系統之指引。董事會認為於本報告日期，風險管理及內部監控系統充份及有效地維護本集團的資產及保障本集團股東、客戶及僱員的利益。

執行委員會負責執行由董事會批准的程序以確認、評估及管理本集團面臨的主要風險。該程序包括設計、運作及監察適當風險管理及內部監控系統以減輕及控制風險。風險管理及內部監控系統的主要特點以及本公司用於識別、評估及管理重大風險的程序如下：

- 董事會負責監管本集團的所有業務活動及策略性計劃及政策的執行。執行委員會負責本集團日常業務的有效運作及確保按本集團的目標、策略及預算運作；
- 審核委員會定期檢討風險管理部門、外聘核數師及執行委員會就有關風險管理及內部監控系統的工作，並評估風險管理及內部監控系統的可行性及效能；及
- 風險管理部門亦制定年度內部審核計劃及程序，對個別部門及附屬公司進行定期獨立檢討以確定任何不規則事宜及風險，開展行動計劃及就處理已確定的風險作出建議，並將內部審核過程中的重大發現及進展向審核委員會報告。審核委員會則向董事會匯報任何重大事宜，並向董事會提出建議。

董事會嚴格遵守企業管治守則守則條文第D.2.1條的規定，每年對本集團風險管理及內部監控系統的成效進行全面檢討。有關檢討包括對本集團現行內部監控及風險管理慣例進行的評估，涵蓋財務監控、營運監控、合規監控及風險管理等方面。倘於檢討風險管理及內部監控系統時發現重大內部監控缺陷，董事會負責確保向本集團相關部門分配充足資源，並確保本集團風險管理部門作出的建議得到妥善執行，以便及時解決有關缺陷。

企業管治報告

於本年度內，董事會已檢查風險管理部門就本集團的資源、員工資歷及經驗、本公司會計的培訓課程及預算、內部審核及財務匯報職能等方面以及與本公司ESG表現及報告有關的檢討報告，並對本集團的風險管理及內部監控系統進行全面檢討，涵蓋期間由二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日。與二零二三年度相比，本集團所面對的重大風險性質及程度，以及本公司在應對業務及外部環境轉變的能力，並沒有發生顯著或重大的變化。董事會認為本公司的風險管理及內部監控制度乃充足及有效，而本公司亦已遵守有關風險管理及內部監控的企業管治守則的守則條文。

內幕消息

本公司已制定資料披露政策，並定期提醒董事及員工妥善遵守有關內幕消息的政策。同時，本公司將不時向董事、高級管理層及員工傳達監管機構就有關資料披露發布的最新指引，讓各位董事、高級管理層及員工掌握最新要求。

就有關處理及發佈內幕消息的程序及內部監控而言，本集團已採取合理措施，以：

- i. 限制有限人數的員工查閱機密資料，僅限於有查閱需要的員工；
- ii. 禁止管理層及所有員工未經授權使用機密或內幕資料；及
- iii. 根據證券及期貨條例及上市規則的現行規定，在合理切實可行情況下盡快披露內幕消息。

公司秘書

於本年度內，本公司之公司秘書為潘子健先生，其為本公司全職雇員，了解本公司日常事務。於作為本公司之公司秘書提供服務時，潘先生直接與本公司董事會主席及董事總經理以及其他高級管理層接觸，以確保各董事之間資訊傳達通暢以及董事會批准的政策及程序及所有適用法律、規則及規例獲妥為遵從。彼亦負責協助各董事的專業發展培訓。

潘先生已確認，於本年度，彼已經參加不少於15小時之相關專業培訓。

投資者關係

根據上市規則，所有股東大會的決議案均以票選形式進行。

投票之結果會在相關股東大會舉行當天登載於聯交所及本公司網站。

本公司股東大會為股東與董事會之間提供了一個溝通的平台。董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席、提名委員會主席以及任何其他委員會主席(如適用)均會出席股東大會，如彼等缺席，則由董事會或個別委員會之其他成員及(倘適用)獨立董事委員會主席可在股東大會上解答提問。於股東週年大會期間，外聘核數師亦可回答有關進行審核、核數師報告編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題。

於本年度內，本公司共舉行一次股東大會(即二零二四年六月二十一日舉行的股東週年大會)。

董事有關於本年度舉行之股東大會之出席記錄如下：

董事姓名	出席次數/ 舉行股東大會次數
鄺千(附註1)	0/0
孫洁(附註2)	0/0
常清	1/1
李萬全	1/1
何佳	1/1
張斌(附註3)	1/1
顧洪林(附註4)	1/1
楊田洲(附註5)	0/0

附註：

1. 鄺千先生獲委任為執行董事兼董事會主席，自二零二四年十二月二十五日起生效，而於二零二四年，其任期內並無舉行股東大會。
2. 孫洁女士獲委任為執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效，而於二零二四年，其任期內並無舉行股東大會。
3. 張斌先生辭任執行董事兼董事會主席，自二零二四年十二月二十五日起生效。
4. 顧洪林先生辭任執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效。
5. 楊田洲先生於二零二四年一月十二日辭任執行董事。於二零二四年，其任期內並無舉行股東大會。

企業管治報告

本公司主要透過本公司之財務報告(中期及年度報告)、股東週年大會及其他可能召開之股東大會,並提供(i)所有公司通訊文件,包括但不限於年度報告、中期報告、股東大會通告、通函及代表委任表格(「**公司通訊**」);(ii)本公司於聯交所網站刊發以供股東知悉或採取行動的其他文件,包括公告、本公司證券變動月報表及翌日披露報表;(iii)本公司的憲章文件及董事委員會的職權範圍;(iv)公司資料,包括但不限於董事名單;及(v)其他公司通訊向股東傳達資訊,有關資料刊載於本公司網站<http://www.hk217.com>。

除出席股東大會外,本公司股東亦可隨時就影響本公司的各項事宜向本公司作出查詢及/或發表意見。有關向本公司提出查詢及/或意見的程序詳情及本公司相關聯絡資料載於本報告第45頁「股東查詢」分節。查詢亦會盡快獲得解答。

董事會已審閱本年度的股東參與及溝通情況以及本公司股東大會的程序,並信納本公司股東通訊政策的實施及成效。本公司會繼續加強與其股東及投資者之間的溝通和關係,以使彼等得悉本公司之最新發展。

股東權利

(1) 股東召開股東大會的程序

根據香港法例第622章《公司條例》(「**《公司條例》**」)第566至第568條,在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的本公司股東,可要求董事召開股東大會。該書面請求必須述明於股東大會上將予處理事項的一般性質,並可能包括可適當動議及擬於會議上動議的決議案文本。有關要求須由有關的股東簽署,以印刷文本方式存放於本公司的主要辦事處,地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室,並注明致公司秘書,或以電子形式發送至本公司(public@hk217.com)。請求書可包含數份同樣格式的文件,而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如董事在本公司收到該書面請求當日後21天內,未有妥為安排在股東大會通知發出日期後不多於28天內召開股東大會,則要求召開該大會的股東或占該等全體股東的總表決權過半數的股東,可自行召開股東大會,但如此召開的大會不得在本公司收到書面請求當日起計三個月屆滿後舉行。

由股東召開的股東大會,須盡可能以接近董事召開股東大會的方式召開。

(2) 在股東週年大會上提出議案的程序

當股東擬於股東週年大會上提呈一項決議，須依照《公司條例》第615及第616條，其要求及程序載列如下：

- (i) 根據《公司條例》第615條，股東可要求本公司就擬於股東週年大會上動議之決議案向有權收取股東大會通知的本公司股東發出通知。提出該要求的股東必須佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權至少2.5%，或至少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。有關要求(a)可採用印刷文本形式(存放於本公司主要辦事處，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室，並請註明致公司秘書)或以電子形式電郵至本公司(public@hk217.com)；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議；(c)須由有關股東簽署；及(d)須於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會發出通知當時送抵本公司。
- (ii) 根據《公司條例》第616條，本公司根據《公司條例》第615條須就一項決議發出通知時，須以發出股東週年大會通知的同樣方式及在發出股東週年大會通知的同時，或在發出股東週年大會通知後，在合理切實可行的範圍內盡快，自費將該決議通知的文本送交每名有權收到股東週年大會通知的股東。

(3) 股東查詢

股東可寄信件至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，或訪問https://www.computershare.com/hk/zh/online_feedback，查詢其股權資料。股東如有其他查詢可將信件寄至本公司位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室的主要辦事處或發送電郵至public@hk217.com，聯繫本公司公司秘書部或公司秘書，而有關查詢將提交董事會審議及處理。

憲章文件

於本年度，本公司並無修訂其憲章文件。

董事會報告

董事茲提呈本公司本年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註16。

業績及股息

本集團本年度之業績載於本年度報告第65頁之綜合損益表中。

為提升本公司之透明度及協助本公司股東及投資者作出有關本公司之知情投資決定，董事會於二零一九年二月二十五日採納一項股息政策（「**股息政策**」）。

根據股息政策，當決定是否宣派任何股息及宣佈股息金額時，本公司將考慮多項因素，包括但不限於：

- 本集團之實際及預期財務業績；
- 可能影響本公司業務或財務表現及財務狀況之整體經濟狀況及其他內在或外在因素；
- 本公司之業務經營策略，包括預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- 本公司之流動資金狀況；
- 本公司之留存收益和可分配利潤儲備；
- 由本公司貸款人及其他機構施加有關派發股息的合約規限；及
- 董事會不時認為適用之任何其他因素。

本公司沒有任何預定的股息分配比例或分配比率。股息之宣派、派付及金額將由董事會酌情決定。董事會將定期檢討股息政策。

經考慮股息政策後，董事已議決建議派付本年度末期股息本公司每股普通股0.20港仙（二零二三年：每股普通股0.34港仙），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准方告作實。末期股息預期合共約為港幣1,193萬元並於二零二五年七月十八日（星期五）派付。有關末期股息的進一步詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節「業績及股息」小節及財務報表附註12。

董事會報告

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註31。

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

資產支持證券

本集團於本年度內發行之資產支持證券詳情載於財務報表附註29。

可供分派儲備

本集團於本年度內的儲備變動詳情載於本年度報告第69頁至70頁之綜合權益變動表。

本公司於本年度內的儲備變動詳情載於財務報表附註33。

於二零二四年十二月三十一日，按《公司條例》第291、297及299條計算，本公司可供分派儲備約港幣147,136,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣141,151,000元)。

捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款港幣14,040元(二零二三年度：無)。

業務回顧

本集團主要從事租賃、物業發展及投資，及海上旅遊服務和酒店業務。

本集團於本年度業務的公允回顧、使用財務關鍵績效指標對本集團表現進行的分析以及本集團日後業務的可能發展跡象載於本年報第9至26頁的「管理層討論與分析」一節。該等討論構成本董事會報告的一部分。自本年度末以來概無發生影響本集團的重大事件。

此外，本董事會報告以下分節亦提供本集團面臨的主要風險及不確定因素的描述、本集團遵守有關法律及規例、對本集團環境政策及表現的討論及本集團與其主要僱員、客戶及供應商的關係。

主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運或受多項因素影響，主要風險及不確定性概述如下：

一. 租賃

隨著本集團繼續發展其租賃業務，本集團或會拓展至新行業以獲取新項目及客戶。惟受外部經濟環境及中國相關法律、行業監管政策變動影響，或將對本集團的租賃業務開展造成不確定性。此外，本集團租賃業務因積極開展而面臨租賃資產組合信用風險上升，其亦可能對本集團的盈利能力產生影響。未來，本集團將繼續開拓與國有企業合作機會、優化租賃資產組合風險水平，以維持整體業務風險可控。

二. 物業發展及投資

「誠通香榭里」為本集團持有位於中國山東省諸城市的唯一物業發展項目，具備良好品牌形象。本集團亦保留誠通香榭里項目的若干商業物業及若干辦公物業以賺取租金收入。然而，持續銷售及／或物業租賃受物業市場氣氛、整體經濟狀況及中國政府政策所影響。由於誠通香榭里項目的所有建設工程已竣工及本集團逐漸退出該物業發展項目，以及投資物業佔本集團總資產少於1%，該業務整體風險不高。

三. 海上旅遊服務和酒店

海上旅遊服務和酒店業務的經營受(其中包括)環保政策、天氣及公共衛生狀況影響。惡劣天氣狀況將可能影響旅遊活動的營運天數及盈利狀況。營運因此面臨很多挑戰，而本集團將積極致力重組海上旅遊服務和酒店業務。

四. 經營環境

本集團於中國開展其大部分業務活動，因此面對其於中國的借貸所產生的利率風險，以及本集團在香港持有之人民幣資產及負債所產生的外幣兌付風險。匯率波動及未來貸款利息調整將可能對本集團的業績產生影響。儘管外幣兌付及利率並無使本集團面對重大風險，且本集團現時並無就該等外匯及利率風險採取任何對沖措施，本集團將繼續密切監控有關風險並採取適當措施以降低風險。

董事會報告

遵守法律及法規

本集團持續監察其在中國及各地的各主營業務的經營情況，確保其遵守相關的法律及法規。

一. 租賃

於本年度內及截至本董事會報告日期，本集團已於所有重大方面遵守對其融資租賃業務具有重大影響的中國法律及法規，包括：《中華人民共和國民法典》、《最高人民法院關於審理融資租賃合同糾紛案件適用法律問題的解釋》以及根據或有關該等法律法規所發出或頒佈的司法解釋、其他規章、地方性法規、規範性文件，該等法律及法規旨在保護合同當事人的合法權益，維護社會經濟秩序，指導融資租賃行業的經濟活動，促進融資租賃服務經濟發展，以及指引司法機關審理融資租賃合同糾紛。

二. 物業發展及投資

於本年度內及截至本董事會報告日期，本集團已於所有重大方面遵守對其物業發展及投資業務具有重大影響的中國法律及法規，包括：《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》、《城市房地產開發經營管理條例》以及根據或有關該等法律法規所發出或頒佈的司法解釋、其他規章、地方性法規、規範性文件，該等法律及法規旨在加強對城市房地產的管理，維護房地產市場秩序，保障房地產權利人的合法權益，以及規範房地產開發企業在城市規劃區內國有土地上進行基礎設施建設、房屋建設，並轉讓房地產開發項目或者銷售、出租商品房的行為。

三. 海上旅遊服務和酒店

本集團於中國海南省從事海上旅遊服務和酒店業務。於本年度內及截至本董事會報告日期，本集團已於所有重大方面遵守對其海上旅遊服務和酒店業務具有重大影響的中國法律及法規，包括：《中華人民共和國旅遊法》、《中華人民共和國海上交通安全法》、《旅館業治安管理办法》以及根據或有關該等法律法規所發出或頒佈的司法解釋、其他規章、地方性法規、規範性文件，該等法律法規主要旨在保護旅遊者和旅遊活動經營者的合法權益、維護旅遊業市場秩序，並明確說明旅館業的經營人、在中國沿海水域航行、停泊和作業的船舶、人員和經營人須遵守的規則、相關監督管理制度和處罰標準。

董事會報告

本集團已建立各項管理制度，並通過內部監控、員工培訓等多項措施，確保遵守與本集團業務及營運相關的法律及法規。截至二零二四年十二月三十一日及本董事會報告日期，本集團並不知悉本年度有違反對本集團的業務及營運造成重大影響的任何法律及法規的事項。

環境政策及表現

本集團深明環境因素對企業長遠發展的影響，因此積極制定與(其中包括)節能環保相關的企業發展策略。於本年度，ESG委員會監察有關ESG問題的重大事宜，針對不同業務層面，形成、制定及執行相應的環境管理政策及措施，如節約水電、污水處理、減少空氣污染物和廢棄物排放等，以儘量減少業務營運中對環境產生的負面影響，致力踐行可持續發展。

為減低供應鏈對環境產生的負面影響，本集團會優先考慮採購環保材料。此外，我們已將環保要求納入合約條款，要求承建商及供應商於履行合約責任時需嚴格遵守有關的環保要求，以推動供應鏈共同承擔可持續發展責任。在未來的日子，本集團將持續完善環境政策，以提升本集團的環保表現。

本集團的環境政策及表現的進一步詳情，連同有關關鍵績效指標，根據上市規則附錄C2的ESG報告指引所載的條文載於本公司本年度的ESG報告內。

與客戶及供應商的主要關係

本集團明白與客戶維持良好關係，以及向客戶提供優質的產品及服務的重要性。本集團通過與客戶的持續互動，積極了解市場需求，迅速應對市場變化。本集團積極聽取客戶的意見，並設立各種溝通渠道，以加強與客戶的溝通以收集彼等的意見。同時，本集團亦已建立保護客戶隱私的制度。進一步資料請參閱本公司本年度的ESG報告「3.質量至上、服務提升」章節。

於本年度，五大客戶合共所佔銷售貨品或提供服務之營業額百分比低於本集團綜合營業額的30%。

供應商作為本集團的長期業務合作夥伴，本集團亦致力與他們維持良好關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團已制定規範供應商採購及／或招標程序的供應商聘用慣例，並建立供應商評估制度，從企業資質、行業商譽、財務狀況及合約履行等不同角度對供應商進行評估。進一步資料請參閱本公司本年度的ESG報告「建立雙贏供應鏈」分節及「3.質量至上、服務提升」一節。

於本年度，五大供應商合共所佔採購額百分比低於本集團銷售成本的30%。

董事會報告

人力資源及薪酬政策

本集團堅信，員工是重要資產，並對其長期成功至關重要。因此，本集團建立了相關的人力資源制度，實施以人為本的人事政策，為員工創造理想的事業發展平台，以吸引更多人才，並建設一支優秀團隊。該等制度涵蓋的政策包括但不限於招聘、晉升、解僱、職位調整、工作時間、薪酬與員工福利、出勤、績效管理及考核，以及操守守則。本集團通過會議、績效評估及內聯網鼓勵且加強與員工溝通。本集團有責任保障員工權益，提供適當員工發展及培訓，以及安全健康的工作環境，以促進本集團的可持續發展。

於二零二四年十二月三十一日，本集團共僱用230名全職及兼職僱員(於二零二三年十二月三十一日：253名)，其中8名(於二零二三年十二月三十一日：8名)受僱於香港，222名(於二零二三年十二月三十一日：245名)受僱於中國。於本年度，本集團之員工成本總額(包括董事酬金及強積金)約為港幣6,543萬元。員工薪酬乃根據彼等經驗、技能、資格、職責性質及當前市場趨勢釐定。除基本薪酬外，本集團或會向僱員發放酌情花紅等獎勵以表揚彼等之表現及貢獻。董事之薪酬經參考本公司企業目標、董事於本集團以及於本公司最終控股公司之集團成員公司之角色及職責釐定。

此外，本集團根據業務需求為僱員提供或資助各類培訓計劃及課程，以確保僱員及時了解相關法律、法規及指引(如上市規則、會計準則、風險管理知識、勞動法規及僱員操守守則)的最新情況。

董事

於本年度及直至本董事會報告日期之董事如下：

執行董事

鄺千先生(主席)(自二零二四年十二月二十五日獲委任)

孫洁女士(自二零二四年十二月二十五日起獲委任)

張斌先生(自二零二四年十二月二十五日起辭任董事會主席及執行董事)

顧洪林先生(自二零二四年十二月二十五日起辭任董事總經理及執行董事)

楊田洲先生(自二零二四年一月十二日起辭任董事總經理及執行董事)

獨立非執行董事

常清教授

李萬全先生

何佳教授

董事履歷載於本年度報告第27頁至28頁。

本公司應屆股東週年大會通函將載有於該應屆股東週年大會上接受重選的董事的詳細資料。概無任何於應屆股東週年大會上獲建議重選的董事與本公司已訂立且未屆滿之服務合約，而不可於一年內終止並毋須作出賠償(法定補償除外)。

董事會報告

本公司已收到現任每位獨立非執行董事參照上市規則第3.13條所載指引就其獨立性作出的年度確認函。概無獨立非執行董事未能符合任何該等指引。因此，本公司認為各位獨立非執行董事乃獨立於本公司。

概無董事放棄或同意放棄年內任何酬金的安排。

附屬公司的董事

於本年度及自本年度末起至本董事會報告日期止期間，在香港及英屬維爾京群島註冊成立的本公司附屬公司的董事包括崔麗霞、齊航、夏孚君、姚艷麗、張傳義、馬南、李銳、劉文東、楊田洲及俞雄偉。

於本年度及自本年度末起至本董事會報告日期止期間，本公司中國附屬公司的董事包括張斌、顧洪林、陳劍影、崔麗霞、閻寧、張傳義、顧永林、許峰、楊田洲、俞雄偉、李銳、黃茂祝及姜文傑。

獲准許的彌償條文

在受限於適用法律的前提下，根據本公司的章程細則，每名董事如因執行其職務或其他有關行動而承受或招致任何損失或法律責任，均有權獲得以本公司資產作出的彌償。有關條款於本年度整年有效，截至本董事會報告日期仍然有效。

董事之交易、安排及合約權益

於本年度任何時間或於年末概無存續本集團或本公司控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司為訂約方之任何安排，而該安排之目的或其中一項目的為使董事能透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲利。

除下文「持續關連交易」一節所披露交易外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或旗下附屬公司並無訂立董事(包括本年度任何時候身為董事的任何人士)或與董事相關的實體擁有重大權益(不論直接或間接)且於本年度內任何時間訂立或仍然存續之交易、安排或重大合約。

競爭權益

於本年度內，概無董事及其各自的緊密聯繫人參與正與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭的任何業務或於該業務中擁有權益。

管理合約

本年度內概無訂立或存在與本集團全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約(與任何董事或本公司全職僱傭所聘任何人士訂立的服務合約除外)。

董事會報告

董事及行政總裁持有股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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、相關股份及債券擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊記錄；或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團的權益	權益性質	股份類別	股份數目	於二零二四年 十二月三十一日 約佔已發行 股本百分比
					(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，於二零二四年十二月三十一日，概無本公司董事或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、相關股份或債券中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東持有股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，據董事所知，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(本公司董事或行政總裁除外)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	股份數目	於二零二四年 十二月三十一日 約佔本公司已發行 股本百分比
			(附註1)	(附註2)
誠通香港	實益擁有人	普通	3,169,656,217	53.14%
誠通控股	受控制法團權益	普通	3,169,656,217	53.14%

董事會報告

附註：

1. 誠通香港之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之所有本公司股份中擁有權益。
2. 四捨五入至小數點後2位。

除上文所披露外，於二零二四年十二月三十一日，據董事所知，概無任何其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司的股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本公司於本年度並無訂立股票掛鈎協議，亦概無股票掛鈎協議於本年度末仍然存續。

持續關連交易

(1) 框架協議

前框架協議

於二零二二年七月二十日，本公司與誠通控股訂立融資租賃服務框架協議（「前框架協議」），據此，本集團相關成員公司（作為出租人）將就擬選擇的若干租賃資產以（包括但不限於）售後回租服務及直接融資租賃服務（統稱「融資租賃服務」）的方式向誠通控股集團相關成員公司（作為承租人）（包括誠通控股、其附屬公司及30%受控公司，但不包括本集團及誠通世亞有限公司（「誠通控股集團」））提供融資租賃服務：

- (i) 就售後回租服務而言，本集團相關成員公司（作為出租人）以購買價（即本金額）向誠通控股集團相關成員公司（作為承租人）購買租賃資產，然後將該等租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司以換取租賃付款；及
- (ii) 就直接融資租賃服務而言，本集團相關成員公司（作為出租人）根據誠通控股集團相關成員公司（作為承租人）的指示向相關供應商或賣方購置租賃資產，隨後將該等租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司以換取租賃付款。

誠通控股集團相關成員公司及本集團相關成員公司可不時就前框架協議項下擬進行的標的事項訂立個別協議，惟須遵守前框架協議的條款及條件並受其所規限。

前框架協議的有效期自二零二二年九月八日（即本公司獨立股東於股東大會上批准該協議的日期）起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日），其項下的個別協議的合約期預計介乎一年至六年。

本集團根據前框架協議將收取的租賃付款金額可根據與貸款報價利率掛鈎的固定租賃利率或可變租賃利率計算，並須屬公平合理，由本集團相關成員公司與誠通控股集團經考慮訂立有關個別協議時的現行市況後公平磋商釐定。租賃付款須由承租人於租賃期內按有關個別協議指定的方式分期（每季度、每半年或其他時間長度）支付。

董事會報告

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就前框架協議項下擬進行交易應收的本金總額及租賃付款總額(經計及利息及其他應付款項(包括手續費)總額)的年度上限分別為人民幣5億元、人民幣10億2,100萬元及人民幣16億7,700萬元。

有關前框架協議之進一步詳情載於本公司日期分別為二零二二年七月二十日及二零二二年八月二十二日的公告及通函。

於二零二四年十二月三十一日，本集團就前框架協議項下擬進行交易應收的本金及租賃付款(經計及利息及其他應付款項(包括手續費)總額)的未償還結餘總額約為人民幣1,334萬元。於本年度，本集團就前框架協議項下擬進行交易應收的本金及租賃付款(經計及利息及其他應付款項總額)的最高未償還結餘並無超過截至二零二四年十二月三十一日止年度的相關年度上限。

新框架協議

於二零二四年十二月十三日，本公司與誠通控股訂立融資租賃及經營租賃服務框架協議(「**新框架協議**」)，據此，本集團相關成員公司(作為出租人)將繼續進行前框架協議項下的交易及就擬選擇的若干租賃資產以(包括但不限於)售後回租服務、直接融資租賃服務及經營租賃服務的方式向誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)(包括誠通控股、其附屬公司及30%受控公司，但不包括本集團)將交易範圍進一步擴大至經營租賃服務：

- (i) 就售後回租服務而言，本集團相關成員公司(作為出租人)以購買價(即本金額)向誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)購買租賃資產，然後將該等租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司以換取租賃付款；
- (ii) 就直接融資租賃服務而言，本集團相關成員公司(作為出租人)根據誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)的指示向相關供應商或賣方購置租賃資產，隨後將該等租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司以換取租賃付款；及
- (iii) 就經營租賃服務而言，本集團相關成員公司(作為出租人)將租賃資產租賃予誠通控股集團相關成員公司(作為承租人)供其使用，以換取經營租賃付款。

誠通控股集團相關成員公司及本集團相關成員公司可不時就新框架協議項下擬進行的標的事項訂立個別協議，惟須遵守新框架協議的條款及條件並受其所規限。

新框架協議的有效期為3年，於二零二七年十二月三十一日屆滿，而根據新框架協議的個別協議的合約期預期介乎下列期間：

- (i) 售後回租服務的合約期介乎1年至8年；
- (ii) 直接融資租賃服務的合約期介乎1年至10年；及
- (iii) 經營租賃服務的合約期介乎6個月至16年。

就融資租賃服務項下擬進行的交易，

- (i) 售後回租服務項下購買價格(為本金額)將參考租賃資產的賬面淨值釐定，且不得高於有關賬面淨值。倘無法確定租賃資產的賬面淨值，購買價格則參考獨立估值師所提供租賃資產的估值釐定，且不得高於有關估值；
- (ii) 直接融資租賃服務項下購買價格(為本金額)將參考相關租賃資產的實際購買價格計算；
- (iii) 本集團將收取的融資租賃付款(不包括購買價格、購回租賃資產的名義代價、任何可退還按金或其他可退還款項)將包括承租人向本集團作出的定期付款及本集團將收取的一次性服務費等其他應收款項。承租人的定期付款(a)於整個租期內按固定利率或(b)按將隨貸款市場報價利率變動按年調整的浮動利率計算。

就經營租賃服務項下擬進行的交易，本集團將收取的經營租賃付款金額按租賃資產建造或購買成本(「**購置成本**」)、相關租賃期內維護或營運租賃資產的估計成本及就租賃資產應付的保險費、於相關租賃期內租賃資產可為誠通控股集團帶來的估計收入以及就租賃可比租賃資產收取的租賃收入及其他應收款項(包括服務費(如有))計算。定期租賃收入以取得年平均收益率介乎收購成本之4%至8%計算。

租賃付款須由承租人於相關租賃期內按有關個別協議指定的方式分期(每季度、每半年或其他時間長度)支付。

融資租賃服務項下擬進行交易的年度上限(包括(a)(i)購買價格(為融資租賃服務項下本金總額)；與(ii)相關年度預期融資租賃付款的總額(統稱「**新交易金額**」)；及(b)截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度前框架協議項下所有現有融資租賃的未償還結餘(為免混淆，不包括新交易金額))分別為約人民幣6億4,810萬元、人民幣9億8,807萬元及人民幣12億2,084萬元。

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度經營租賃服務項下擬進行交易的建議年度上限分別約為人民幣2,033萬元、人民幣3,877萬元及人民幣4,821萬元。

有關新框架協議之進一步詳情載於本公司日期分別為二零二四年十二月十三日及二零二四年十二月二十四日的公告及通函。

於前框架協議及新框架協議日期，誠通控股於本公司已發行股本總額中擁有約53.14%權益，並為本公司的最終控股公司。因此，根據上市規則，誠通控股為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，前框架協議及新框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

(2) 經營租賃協議

於二零二四年一月十日，誠通融資租賃(作為出租人)與珠海紅塔仁恒包裝股份有限公司(「**珠海紅塔**」)訂立租賃協議(「**經營租賃協議**」)，據此，珠海紅塔將根據經營租賃協議的條款及條件向誠通融資租賃租賃將於中國珠海市前山工業區興建的儲能電站；租賃期為16年，可因搬遷、改造或其他原因等因素而延長。

於經營租賃協議日期，珠海紅塔為廣東冠豪高新技術股份有限公司(「**廣東冠豪**」)的非全資附屬公司，而廣東冠豪則為本公司最終控股公司誠通控股的30%受控公司。因此，珠海紅塔及廣東冠豪為誠通控股的聯繫人，故根據上市規則為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，經營租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

經營租賃協議項下的租賃付款於竣工後交付租賃資產時累計。租賃付款乃根據以下公式計算：

$$\text{租賃付款} = (\text{用電費用} - \text{發電費用} + \text{其他收入}) \times \text{預定比例}$$

當中：

用電費用乃根據珠海紅塔的用電量乘以中國南方電網有限責任公司發出的月結單所提供的適用單價計算；

發電費用乃根據租賃資產的發電量乘以中國南方電網有限責任公司發出的月結單所提供的適用單價計算；

其他收入為(i)租賃資產參與輔助電力服務產生的收益(如有)減所產生直接成本，(ii)租賃資產運營產生的其他收益減所產生直接成本及(iii)政府補貼的總和；及

預定比例為85%，倘租賃資產遷至湛江運營，則可調整為90%。

經營租賃協議項下的租賃付款須按月支付。

租賃期內各財政年度經營租賃協議項下交易的年度上限為人民幣679萬元。

有關經營租賃協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年一月十日的公告。

於二零二四年一月十日至二零二四年十二月三十一日期間，經營租賃協議項下租賃付款總額約為人民幣219萬元，並已全數收取。於本年度，本集團就經營租賃協議項下擬進行交易應收租賃付款的最高金額並無超過截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限。

董事會報告

本公司已設立若干內部監控及風險管理程序，以確保持續關連交易乃根據相關協議進行。全體獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (a) 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款或最佳的條款訂立；及
- (c) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司（「天職」）已獲聘以根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，並參考實務說明第740號（經修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就持續關連交易作出報告。天職已根據上市規則第14A.56條發出函件，當中載有其有關持續關連交易的結論。董事會已審查了該函件，並知悉核數師已確認以下事項：

- (a) 彼等並無注意到任何事項致使彼等相信持續關連交易未獲董事會批准；
- (b) 就本集團提供商品或服務所涉及的交易而言，彼等並無注意到任何事項致使彼等相信該等交易在所有重大方面並無根據本集團的定價政策進行；
- (c) 彼等並無注意到任何事項致使彼等相信該等交易在所有重大方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- (d) 就該等交易的總金額而言，彼等並無注意到任何事項致使彼等相信持續關連交易已超過本公司設定的年度上限。

董事確認，於財務報表附註34(a)披露的本年度的關連方交易屬於上市規則第14A章內「關連交易」或「持續關連交易」（視情況而定）定義的範圍。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定（如適用）。

董事確認，於財務報表附註34(b)及34(c)披露的本年度的關連方交易不屬於上市規則第14A章內「關連交易」或「持續關連交易」（視情況而定）定義的範圍。

除上文及財務報表附註34(a)所披露者外，(i)於本年度本集團及控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立及／或存在任何重大合約；及(ii)概無有關由控股股東或其任何附屬公司向本集團提供服務的重大合約於本年度內訂立及／或仍然存續。

董事會報告

足夠公眾持股量

於發佈本年度報告前之最後實際可行日期，根據公開途徑本公司所得的資料及就董事所知，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

財務概要

本集團本年度及過去四個財政年度之業績以及其資產及負債之概要已載於本年度報告第165頁至166頁。

更換核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「**立信德豪**」)已辭任本公司核數師，自二零二二年十一月二十五日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事會已議決委任天職為本公司新任核數師，以填補立信德豪辭任而產生的臨時空缺，任期直至於二零二三年六月二十六日舉行的股東週年大會結束為止。經由分別於二零二三年六月二十六日及二零二四年六月二十一日舉行的各股東週年大會上通過的普通決議案，天職獲重新委任為本公司核數師。彼等現任任期將持續至應屆股東週年大會結束為止。

除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

核數師

本年度之本公司綜合財務報表經天職審核。

於本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議，以重新委任天職為本公司核數師。

承董事會命

主席
鄭千

香港，二零二五年三月三日

獨立核數師報告



致中國誠通發展集團有限公司列位股東之獨立核數師報告
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計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65至163頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表之附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

意見之基礎

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們進行審核時如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="150 530 560 556">融資租賃應收款項及應收貸款之減值評估</p> <p data-bbox="150 577 783 713">我們將融資租賃應收款項及應收貸款的減值評估識別為關鍵審計事項，乃由於融資租賃應收款項及應收貸款對綜合財務報表整體而言屬重大，且管理層於評估融資租賃應收款項及應收貸款的可收回性時使用判斷及估計。</p> <p data-bbox="150 761 783 972">管理層已根據借款人之信貸資料、過往還款紀錄、其後還款狀況、融資租賃應收款項及應收貸款之賬齡、抵押品價值以及變現未償還結餘之預期時間及金額定期評估融資租賃應收款項及應收貸款是否可收回及減值虧損撥備是否足夠。管理層亦考慮可能影響借款人償還未償還結餘之能力之前瞻性資料，以估計減值評估之預期信貸虧損。</p> <p data-bbox="150 1019 783 1123">誠如綜合財務報表附註20所載，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的融資租賃應收款項及應收貸款總額約為港幣6,631,636,000元及減值虧損撥備約為港幣62,795,000元。</p>	<p data-bbox="810 577 1445 638">我們就管理層對融資租賃應收款項及應收貸款之減值評估進行之程序包括：</p> <ul data-bbox="817 685 1445 1198" style="list-style-type: none"><li data-bbox="817 685 1445 745">• 了解 貴集團之預期信貸虧損政策及有關的減值評估方法；<li data-bbox="817 793 1445 896">• 透過抽樣審查個別借款人的信貸品質、收款紀錄、抵押品價值及管理層已考慮的前瞻性資料，評估管理層在預期信貸虧損模式中使用的估計的合理性；<li data-bbox="817 944 1445 1004">• 抽樣核實融資租賃應收款項及應收貸款結餘之賬齡分類是否準確；<li data-bbox="817 1052 1445 1078">• 測試管理層編製的預期信貸虧損模式的數學準確性；及<li data-bbox="817 1125 1445 1198">• 參照現行會計準則的規定，評估綜合財務報表就融資租賃應收款項及應收貸款虧損撥備所披露的資料是否足夠。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括載於年度報告之信息，惟不包括綜合財務報表及我們之核數師報告。

我們對綜合財務報表作出之意見並無涵蓋其他信息，而我們不會對其他信息發表任何形式之核證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們之責任為閱讀其他信息，從而考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行之工作認為其他信息出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例，編製真實公平之綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要之有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團之持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們之目標為合理確定此等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，並發出載有我們意見之核數師報告，且根據香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)作出，不作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理確定屬高層次之核證，惟根據香港審計準則進行之審計工作不能保證總能察覺所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計之過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審計憑證，作為我們的意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控之情況，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮之事項或情況有關之重大不確定性。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中之相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 規劃並執行集團審計工作，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足適當的審計憑證，作為出具綜合財務報表意見的基準。我們負責指導、監督和審閱就集團審計工作開展的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層就計劃的審計之範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括我們在審計過程中識別之內部監控之任何重大缺失。

我們亦向管治層作出聲明，指出我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們的獨立性之所有關係及其他事宜，以及為消除威脅採取之行動或採用之防範措施(如適用)。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

從與管治層溝通之事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表之審計至關重要之事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在我們的報告中溝通某事項造成之負面後果超出有關溝通之公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為周芳。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年三月三日

周芳

執業證書編號P08090

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	5	552,637	740,011
銷售成本		(347,685)	(443,275)
毛利及利息收入淨額		204,952	296,736
其他收入及收益淨額	7	21,685	22,281
銷售費用		(10,360)	(12,112)
行政費用		(98,156)	(101,202)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	10	(479)	(48,584)
投資物業之公平值虧損	15	(12,172)	(4,541)
融資成本	8	(25,594)	(31,077)
除稅前溢利		79,876	121,501
所得稅開支	9	(41,128)	(53,084)
年內溢利	10	38,748	68,417
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		38,633	68,003
非控股權益		115	414
		38,748	68,417
每股盈利			
—基本及攤薄	13	0.65港仙	1.14港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內溢利	38,748	68,417
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	(771)	(35,866)
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	(108,290)	(81,810)
年內全面開支總額	(70,313)	(48,210)
應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(70,428)	(48,624)
非控股權益	115	414
	(70,313)	(48,210)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	468,564	577,482
投資物業	15	64,045	80,993
融資租賃應收款項及應收貸款	20	3,313,009	4,904,640
其他金融資產	22	453	4,656
授予一名關連方貸款	21(a)	–	27,500
遞延稅項資產	30	15,696	16,136
		3,861,767	5,611,407
流動資產			
持作出售物業	17	134,666	198,869
存貨	18	3,724	3,848
貿易及其他應收款項	19	29,776	52,899
融資租賃應收款項及應收貸款	20	3,255,832	3,963,122
授予一名關連方貸款	21(a)	26,500	–
其他金融資產	22	30,226	27,686
可收回稅項		1,089	1,814
已抵押銀行存款	23	2,634	11,972
銀行結存及現金	23	1,031,160	698,579
		4,515,607	4,958,789
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	300,704	239,374
合約負債	26	110,693	136,065
租賃負債	27	2,982	3,767
應付稅項		34,168	31,589
銀行借貸	28	1,602,581	2,018,666
資產支持證券	29	1,464,538	1,510,200
來自關連方貸款	21(b)	–	165,000
		3,515,666	4,104,661
流動資產淨值		999,941	854,128
總資產減流動負債		4,861,708	6,465,535

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	27	-	3,227
銀行借貸	28	990,524	1,729,237
資產支持證券	29	671,746	1,496,017
來自關連方貸款	21(b)	174,900	-
其他應付款項	25	214,984	333,191
遞延稅項負債	30	40,044	43,760
		2,092,198	3,605,432
資產淨值			
		2,769,510	2,860,103
股本及儲備			
股本	31	2,214,624	2,214,624
儲備		549,711	640,419
本公司擁有人應佔之權益		2,764,335	2,855,043
非控股權益		5,175	5,060
總權益		2,769,510	2,860,103

第65至163頁之綜合財務報表已於二零二五年三月三日由董事會批准及授權發行，並由以下董事代表董事會簽署：

鄺千
董事

孫浩
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔之權益												總計 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	按公平值計入					保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元		
					為股份獎勵 計劃持有之股份 港幣千元	以股份支付的 權員酬金儲備 港幣千元	其他全面收益之							重估儲備 港幣千元
							金融資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元					
於二零二三年一月一日	2,214,624	2,814	126,911	91,899	(6,494)	702	(138,063)	3,970	(224,260)	854,826	2,926,929	8,321	2,935,250	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,003	68,003	414	68,417	
其他全面(開支)/收益：														
外匯折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,810)	-	(81,810)	-	(81,810)	
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)	-	-	-	(35,866)	-	(35,866)	
自用物業轉為投資物業時的重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	1,049	-	-	1,049	-	1,049	
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	-	(35,866)	1,049	(81,810)	68,003	(48,624)	414	(48,210)	
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,262)	(23,262)	-	(23,262)	
已付附屬公司非控股權益之股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,675)	(3,675)	
轉撥至法定儲備	-	-	26,592	-	-	-	-	-	-	(26,592)	-	-	-	
轉撥至一般風險儲備	-	-	-	7,763	-	-	-	-	-	(7,763)	-	-	-	
於二零二三年十二月三十一日	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	

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔之權益												總計 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	按公平值計入			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	
					為股份獎勵 計劃持有之股份 港幣千元	以股份支付的 權員酬金儲備 港幣千元	其他全面收益之 金融資產儲備 港幣千元						
於二零二四年一月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,633	38,633	115	38,748
其他全面開支：													
外匯折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(108,290)	-	(108,290)	-	(108,290)
按公平值計入其他全面收益的權益投資的公平值 淨變動	-	-	-	-	-	-	(771)	-	-	-	(771)	-	(771)
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	-	(771)	-	(108,290)	38,633	(70,428)	115	(70,313)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,280)	(20,280)	-	(20,280)
轉撥至法定儲備	-	-	15,007	-	-	-	-	-	-	(15,007)	-	-	-
一般風險儲備調整	-	-	-	(20,160)	-	-	-	-	-	20,160	-	-	-
購股權計劃屆滿	-	-	-	-	-	(702)	-	-	-	702	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	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

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營活動			
除稅前溢利		79,876	121,501
就以下項目調整：			
利息收入	7	(17,076)	(18,628)
股息收入	7	(40)	(46)
利息開支	8	210,113	288,570
物業、廠房及設備之折舊	10	104,567	106,053
投資物業之公平值虧損	15	12,172	4,541
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	10	2,107	123
租賃修訂虧損		-	578
出售投資物業之收益	7	-	(255)
出售投資物業之虧損	10	99	-
物業、廠房及設備確認減值虧損	10	2,057	-
金融資產之減值虧損淨額	10	479	48,584
未計營運資金變動前經營現金流量		394,354	551,021
持作出售物業減少		58,046	41,277
存貨減少		16	2,899
貿易及其他應收款項減少		21,781	53,290
融資租賃應收款項及應收貸款減少／(增加)		2,014,928	(914,390)
貿易及其他應付款項減少		(33,723)	(46,538)
合約負債(減少)／增加		(20,810)	466
經營業務產生／(所用)之現金		2,434,592	(311,975)
已付香港利得稅		(2,900)	-
已付中國預扣稅		-	(7,453)
已付中國企業所得稅		(33,554)	(53,593)
已付中國土地增值稅		(1,569)	(2,225)
經營活動產生／(所用)之現金淨額		2,396,569	(375,246)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資活動			
已收利息		16,901	18,664
已收股息		40	46
購買物業、廠房及設備		(31,544)	(337)
出售物業、廠房及設備的所得款項		12,488	-
出售投資物業的所得款項		1,996	1,024
收取向一名關連方貸款之還款		-	33,000
向關連方墊付貸款		-	(27,500)
提取已抵押銀行存款		9,142	57,411
存入已抵押銀行存款		(71)	(9,312)
投資活動產生之現金淨額		8,952	72,996
融資活動			
已付利息	24	(215,825)	(291,551)
新籌集之銀行借貸	24	1,532,442	3,050,075
償還銀行借貸	24	(2,584,678)	(2,400,860)
償還租賃負債	24	(3,916)	(3,597)
租賃負債之已付利息	24	(267)	(263)
來自關連方的貸款的所得款項	24	392,215	-
償還來自關連方的貸款	24	(379,805)	(165,000)
發行資產支持證券的所得款項	24	1,076,760	2,730,200
償還資產支持證券	24	(1,846,212)	(2,356,834)
已付本公司股東股息	12	(20,280)	(23,262)
已付附屬公司非控股權益股息	16	-	(3,675)
融資活動(所用)/產生之現金淨額		(2,049,566)	535,233
現金及現金等價物增加淨額		355,955	232,983
於年初之現金及現金等價物		698,579	472,852
外匯匯率變動影響		(23,374)	(7,256)
於年末之現金及現金等價物		1,031,160	698,579
現金及現金等價物組成分析：			
銀行結存及現金		1,031,160	698,579

綜合財務報表附註

1 一般資料

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。

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。於二零二四年十二月三十一日，本公司之直接控股公司為中國誠通香港有限公司(於香港註冊成立)，本公司董事認為本集團之最終控股公司為中國誠通控股集團有限公司(「**誠通控股**」，一間於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立的公司)。

綜合財務報表以港幣(「**港幣**」)呈列且本公司的功能貨幣為港幣。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

2.1 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「**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，其於本集團於二零二四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16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用 (續)

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

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 ³
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 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
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 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

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「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)之修訂釐清金融資產及金融負債之確認及終止確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。

該等修訂亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂陳述，於若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用 (續)

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

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」(續)

「金融工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)有關指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已終止確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。應用該等修訂預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」(「香港會計準則第1號」)，該新香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料

3.1 編製綜合財務報表基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期某資料會影響主要使用者的決策，則該資料被視為重大資料。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量的若干物業及金融工具除外，詳情於下文所載會計政策中闡述。

歷史成本一般按交換商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」（「**香港財務報告準則第16號**」）入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會予以校準，以使於初步確認時估值技術的結果與交易價格相等。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.1 編製綜合財務報表基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

3.2 重大會計政策資料

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 因參與被投資方業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，附屬公司的財務報表會作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

綜合賬目基準(續)

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

來自與客戶合約之收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項明確商品或服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全達成相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 客戶在本集團履約的同時即取得並消耗本集團履約所帶來的經濟利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶取得明確商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團向客戶轉移本集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)的商品或服務的責任。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

來自與客戶合約之收益(續)

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

產出法

完全達成履約責任的進度乃根據產出法計量，即透過直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務之價值相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務價值確認收入，有關方法最能反映本集團於轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

本集團與客戶合約有關的會計政策之進一步資料載於附註5。

租賃

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃部分及一個或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將合約代價分配至各租賃部分，包括收購含有租賃土地及非租賃樓宇組成部分的物業所有權權益的合同，惟有關分配無法可靠作出則除外。

非租賃部分與租賃部分分離，並採用其他適用準則列賬。

短期租賃

本集團對租期自開始日期起計為期12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款在租期內以直線法或其他系統性基準確認為開支。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。

本集團將使用權資產呈列為「物業、廠房及設備」，即相應相關資產(倘擁有)的同一項目。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃合約已修改，而租賃修改不作為單獨的租賃入賬。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃的代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債(減任何應收租賃優惠)。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當經修改合約包含租賃組成部分及一個或以上額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至各租賃組成部分。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

融資租賃項下應收承租人款項於開始日期按相等於租賃淨投資之金額確認為應收款項，並使用相關租賃隱含之利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人所產生的成本除外)計入租賃淨投資的初始計量。利息收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的定期穩定回報率。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益中確認。於磋商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本添加於租賃資產之賬面值，並且有關成本以直線法於租期內確認為開支。

本集團日常業務過程中產生的利息及租金收入呈列為收益。

分配代價至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃修改

不屬於原條款及條件一部分的租賃合約代價變動作為租賃修改入賬，包括透過免除或減少租金提供的租賃優惠。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修改(續)

(i) 經營租賃

本集團自修改生效日起將經營租賃之修改作為新租賃入賬，將與原租賃有關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款的一部分。

就本集團合法解除承租人責任以作出特定識別租賃付款的租金優惠而言，其中部分該等租賃付款合約已到期但尚未支付，而部分合約尚未到期，本集團透過應用香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)及終止確認規定，將確認為經營租賃應收款項的部分(即合約已到期但尚未支付的租賃付款)入賬，並就本集團於修改生效日期尚未確認的寬免租賃付款(即合約尚未到期的租賃付款)應用租賃修改規定。

(ii) 融資租賃

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃的代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於未作為獨立租賃入賬的融資租賃修改，倘該修改於開始日期生效，而該租賃本應分類為經營租賃，則本集團自修改生效日期將該租賃修改作為新租賃入賬；並將相關資產的賬面值計量為緊接租賃修改生效日期前的租賃投資淨額。否則，本集團根據香港財務報告準則第9號的規定將修改入賬。倘該變動屬重大修改，則終止確認原租賃的融資租賃應收款項，並且使用經修訂租賃付款按經修訂貼現率貼現計算之終止確認收益或虧損於修訂日期在損益中確認。倘該變動並不屬重大修改，則本集團繼續確認融資租賃應收款項，而有關賬面值將按經修訂合約現金流量以按相關應收款項之原貼現率貼現的現值計算。賬面值之任何調整於修改生效日期在損益中確認。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

售後回租交易

本集團採用香港財務報告準則第15號的要求評估售後回租交易是否構成本集團之出售。

本集團作為買方－出租人

就不符合香港財務報告準則第15號規定將予入賬列作資產出售的資產轉讓而言，本集團(作為買方－出租人)不會確認已轉讓資產，而是確認香港財務報告準則第9號範圍內相等於轉讓所得款項之應收貸款。

就符合香港財務報告準則第15號規定將予入賬列作資產出售的資產轉讓而言，本集團(作為買方－出租人)應用適用標準就購買資產入賬，並根據香港財務報告準則第16號對租賃應用出租人會計處理規定。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公平值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計算之非貨幣項目不作重新換算。

貨幣項目結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生的期間在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債按各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。收入及開支項目按該期間之平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備項下之權益累計。

借貸成本

所有借貸成本於產生期間於損益中確認。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

政府補助

政府補助於可合理確定本集團將遵守政府補助所附帶的條件及收取補助時方予確認。

政府補助乃於本集團將補助擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統基準於損益中確認。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的收入相關政府補助，乃於其成為可收取的期間於損益中確認。該等補助於「其他收入及收益淨額」項下呈列，而非於相關費用中扣除。

僱員福利

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作出之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時確認為開支。

僱員之退休福利乃透過定額供款計劃提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例為該等合資格參與強積金計劃之僱員參與強積金計劃。強積金計劃為定額供款退休福利計劃，而計劃供款乃按僱員相關收入之5%作出，每月上限為港幣1,500元。

本公司於中國經營之附屬公司之僱員須參加由地方市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪資成本之若干比例向中央退休金計劃供款。

上述定額供款計劃項下並無沒收供款，亦無可供日後減少供款之用的沒收供款。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則會計準則規定或允許將福利計入資產成本。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除任何已付金額後確認為負債。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

按權益結算以股份為基礎之付款交易

向僱員及提供類似服務的其他人士作出的按權益結算以股份為基礎之付款按權益工具於授出日期的公平值計量。當購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至股本。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於以股份支付的僱員酬金儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利因其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支及毋須課稅或不可扣稅項目而有別於除稅前溢利。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認，惟以可能有應課稅溢利可用作抵銷該等可扣稅暫時差額為限。若於一項交易中，因業務合併以外原因初步確認資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，且交易時不產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債會確認與於附屬公司之投資關連而引致之應課稅暫時差額，惟若本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能會存在足夠應課稅溢利而須動用暫時差額的利益及彼等預期於可見將來撥回時方會確認。

於各報告期末對遞延稅項資產的賬面值進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)計算。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回(除非該假設被推翻)。當投資物業可予折舊及於業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先確定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於租賃負債及使用權資產。倘可能有可用作扣減可扣稅暫時差額以對銷應課稅利潤，本集團將確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並確認所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應商品或服務或作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

當本集團就物業所有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價按初步確認時的相對公平值比例於租賃土地及樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「物業、廠房及設備」，惟分類為投資物業且按公平值模式計量者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業被分類為物業、廠房及設備。

倘有證據顯示物業因業主自用改變而成為投資物業，則該項目(包括分類為使用權資產的相關租賃土地)於轉撥日期的賬面值與公平值之間的任何差額於其他全面收益中確認，並於重估儲備累計。於物業其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

折舊乃以直線法按估計可使用年期撇銷資產成本減其剩餘價值確認。於各報告期末對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或作資本增值之物業。

投資物業初步按成本，包括任何直接應佔開支計量。於初步確認後，投資物業按公平值計量，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

投資物業(續)

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或於投資物業永久停止使用且預期不會從出售中獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額計算)計入該物業於終止確認期間之損益。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額乃單獨估計。倘無法個別估計可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可設立合理一致的分配基準，則企業資產分配至相關現金產生單位，或分配至可設立合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。可收回金額按企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備以及使用權資產減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團會比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後根據該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。已另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值會增加至其經重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致該等結餘不再符合現金定義的銀行結存；及
- (b) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以下)、易於轉換為已知金額現金且無重大價值變動風險的高流動投資，以及為滿足短期現金承諾而持有的預售物業產生的受限制存款。現金等價物乃為應付短期現金承諾而持有，而非用作投資或其他用途。

本集團使用的銀行結存受第三方合約限制所規限，除非有關限制導致銀行結存不再符合現金的定義，否則均計入為現金的一部分。影響使用銀行結存的合約限制於附註23中披露。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完成成本及銷售所需成本。銷售所需成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售時必須產生的非增量成本。

持作出售物業

持作出售物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配已產生的相關開發開支及(如適用)資本化的借貸成本。可變現淨值指物業的估計售價減估計銷售所需成本。銷售所需成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售時必須產生的非增量成本。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該責任且該責任的金額能可靠估計，則會確認撥備。

確認為撥備的金額為於報告期末對履行現有責任所需代價的最佳估計，並經考慮有關責任的風險及不確定因素。倘撥備使用履行現有責任的估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響屬重大)。

或然負債

或然負債指因過往事件而產生的現有責任，但可能不需要流出具有經濟利益的資源以履行責任，故不予確認。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或然負債，而不會於綜合財務報表中確認。

本集團持續評估以釐定包含經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘先前作為或然負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的報告期間於綜合財務報表中確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計除外。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。所有以常規方式購買或出售的金融資產均按交易日基準予以確認及終止確認。常規買賣指須於市場規則或慣例設定的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初步計量的客戶合約產生的貿易應收款項及應收票據除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除(如適用)。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計年期或適用的較短者，準確貼現估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時的賬面淨值的利率。

來自本集團日常業務過程的利息收入呈列為收益。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「**按公平值計入其他全面收益**」)計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟於初步確認金融資產時，倘權益投資並非持作買賣，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該權益投資公平值的其後變動。

在下列情況下，金融資產持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為並非指定及有效作為對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定一項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，利息收入透過自下一報告期起對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具

按公平值計入其他全面收益的權益工具投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益的金融資產儲備累計，且毋須進行減值評估。累計收益或虧損不會於出售權益投資時重新分類至損益，並轉撥至保留溢利。

當本集團確立收取股息的權利時，該等權益工具的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益內「其他收入及收益淨額」項目。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損模式對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括貿易及其他應收款項、融資租賃應收款項及應收貸款、授予關連方貸款、已抵押銀行存款、銀行結存及現金)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測進行調整。

本集團一直就貿易應收款項及應收票據確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初步確認日期發生違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價格；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估的結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初步確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理及可靠資料證明。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

儘管如此，倘債務工具在報告日期被確定為具有低信貸風險，則本集團假設自初始確認後的信貸風險並未顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為屬於低信貸風險：(i)低違約風險；(ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具屬於低信貸風險。

就財務擔保合約而言，本集團訂立不可撤回承擔當日被視為就評估減值而言之初始確認日期。評估財務擔保合約之信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團會考慮該特定債務人違約所引起的風險變動。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保相關準則能夠於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或自外界來源取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

無論上述情形如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團有合理及可靠資料顯示一項更滯後的違約標準較合適則當別論。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

(iii) 信用減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難有關的經濟或合約原因，而向借款人授出貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示對手方有嚴重財務困難，且並無實際收回期望(如對手方已進行清盤或進入破產程序)，本集團會撤銷金融資產。根據本集團的收回程序並經考慮法律意見(如適用)後，已撤銷的金融資產仍受到強制執行活動約束。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益確認。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率(即違約時的虧損程度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。本集團使用可行權宜方法，使用撥備矩陣估計貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損，當中考慮歷史信貸虧損經驗及毋須花費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，由於本集團根據所擔保工具之條款僅須於債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損為償還持有人所產生信貸虧損之預期付款，減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額的現值。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採納反映目前對貨幣時間價值的市場評估及該現金流量特定風險的貼現率，惟僅限於按風險調整貼現率，而非調整貼現後的現金不足額。

若干貿易應收款項及應收票據的全期預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料後按集體基準考慮。

就集體評估而言，本集團於制定組別時考慮以下特點：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

管理層定期檢討分組方法，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及應收票據及融資租賃應收款項及應收貸款除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

外匯收益及虧損

以外幣計值之金融資產賬面值以該外幣確定並按各報告期末之即期匯率換算。具體而言：

- 就不屬於指定對沖關係的按攤銷成本計量的金融資產而言，匯兌差額在「其他收入及收益淨額」項目(附註7)的損益中確認為淨匯兌差額的一部分；及
- 對於按公平值計入其他全面收益計量的權益工具，匯兌差額於其他全面收益中確認為按公平值計入其他全面收益之金融資產儲備。

終止確認金融資產

本集團僅於從資產現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益中確認。

於終止確認本集團於初步確認時選擇按公平值計入其他全面收益計量的權益工具投資時，先前於按公平值計入其他全面收益儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之權益工具確認為扣除直接發行成本後收取之所得款項。

按攤銷成本入賬之金融負債

金融負債(包括銀行借貸、貿易及其他應付款項、資產支持證券及來自關連方貸款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發出人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受的損失。財務擔保合同負債初步按其公平值計量。其後以下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減(如適用)於擔保期內確認的累計攤銷。

外匯收益及虧損

就以外幣計值並按各報告期末攤銷成本計量的金融負債而言，外匯收益及虧損根據工具的攤銷成本釐定。就不屬於指定對沖關係一部分之金融負債而言，該等外匯收益及虧損於損益中的「其他收入及收益淨額」項目(附註7)確認為淨匯兌差額的一部分。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

3 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

關連方

(a) 倘屬下列情況，則某人士或該人士的近親家族成員即被視為與本集團有關連：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。

(b) 倘下列任何情況適用，則某實體即為與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團的成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。
- (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為該第三實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所界定的人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所界定的人士對該實體有重大影響力，或為實體(或該實體的母公司)的高級管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團旗下任何公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家族成員指在與實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家族成員。

4 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3.2所述本集團之會計政策時，本公司董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。估計及相關假設是基於過往經驗及其他被認為相關的因素。實際結果可能與該等估計不同。

估計及相關假設乃持續進行審閱。對會計估計之修訂乃於估計修訂期間(倘修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(倘修訂影響本期間及未來期間)確認。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，該等不確定因素可能具有導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險。

4.1 投資物業之公平值

投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干對市況之估計。在依賴估值報告之餘，本公司董事已行使其判斷力並信納估值採用之方法、輸入數據及假設足以反映現時市況。所使用的輸入數據及假設之變動將導致本集團投資物業之公平值出現變動，並須對綜合損益表所呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

4.2 物業存貨之估計可變現淨值

於釐定是否應就本集團的持作出售物業存貨作出撥備時，本集團會根據現行市場狀況、當前市場環境及所有物業的過往年度的銷售表現，考慮估計售價及出售物業將產生的成本。倘可變現淨值低於賬面值，則須作出撥備。倘物業存貨的實際可變現淨值因市況變動而低於預期，則可能導致重大撥備。

4.3 金融資產及融資租賃應收款項及應收貸款減值撥備

根據香港財務報告準則第9號計量所有類別的金融資產及融資租賃應收款項及應收貸款的減值虧損需要在釐定減值虧損及評估信貸風險的大幅增加時，對未來現金流量及抵押品價值的金額及時間的估計。此等判斷及估計受多項因素影響，當中有關的變動可能導致須作出不同程度的撥備。

於各報告期末，本集團會通過比較由報告日期至初步確認日期之間的預計年內發生的違約風險，評估自初步確認以來信貸風險是否有顯著增加。本集團就此會考慮相關及毋須花費過度成本或精力即可獲得的合理及可靠資料。此包括定量及定性資料以及前瞻性分析。

4 估計不確定因素之主要來源(續)

4.4 非金融資產之估計減值

本集團於各報告期末評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。就減值測試而言，資產會分配至其各自之現金產生單位。管理層須就資產減值作出判斷及估計，尤其是評估：(i)資產賬面值能否以可收回金額(即公平值減出售成本或使用價值的較高者)支持；及(ii)編製現金流量預測時將應用的適當主要假設，包括該等現金流量預測是否使用適當貼現率貼現。

4.5 遞延稅項資產

於二零二四年十二月三十一日，由於不能預測未來利潤來源，故並無就稅項虧損港幣232,647,000元(二零二三年：港幣208,966,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的實現主要取決於未來是否有足夠的盈利或可扣稅暫時差額，其為估計不確定因素之主要來源。倘產生的實際未來應課稅溢利低於或高於預期，或事實及情況出現變動而導致對未來應課稅溢利估計的修訂，則可能產生遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認，其將於該撥回或進一步確認發生的期間確認於損益。

4.6 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納有異，且本集團尚未就於中國的已售物業與地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷及估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實該稅項期間對所得稅撥備構成影響。

5 營業額

(i) 本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分類	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	總計 港幣千元
商品或服務類型				
銷售物業	-	87,476	-	87,476
海上旅遊及酒店服務收入	-	-	32,666	32,666
來自客戶合約之營業額	-	87,476	32,666	120,142
來自投資物業的租金收入	-	2,094	-	2,094
有關自有機械及設備之經營租賃項下				
租金收入	109,387	-	-	109,387
應收貸款之利息收入	319,772	-	-	319,772
融資租賃收入	1,242	-	-	1,242
總計	430,401	89,570	32,666	552,637
營業額確認時間：				
於某一時間點	-	87,476	27,004	114,480
隨時間	-	-	5,662	5,662
來自客戶合約之總營業額	-	87,476	32,666	120,142

5 營業額(續)

(i) 本集團來自客戶合約之營業額之分列賬款(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分類	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	大宗商品 貿易 港幣千元	總計 港幣千元
商品或服務類型					
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	84,067	35,531	13,641	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
總計	604,020	86,819	35,531	13,641	740,011
營業額確認時間：					
於某一時間點	29,065	84,067	29,764	13,641	156,537
隨時間	—	—	5,767	—	5,767
來自客戶合約之總營業額	29,065	84,067	35,531	13,641	162,304

5 營業額(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

諮詢服務收入

諮詢服務之收益乃於提供服務時確認。

物業發展及投資

出售物業之收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。本集團於客戶就出售物業簽訂買賣協議時向客戶收取合同價值的20%至100%作為按金，而合同總值的餘下部分將於客戶符合銀行申請按揭貸款的要求後向本集團支付。該款項一般於物業交付予買家前由銀行支付。預付款項計劃導致合同負債於整個物業建築期間確認，直至客戶取得已竣工物業的控制權為止。由於經參考向客戶交付已竣工單位的預期時間，承諾代價金額與已竣工單位的現金售價之間的差異並不重大，預付款項金額不會就貨幣時間價值的影響作出調整。

海上旅遊服務和酒店

海上旅遊服務之收益一般於提供服務的時間點確認。酒店經營之收益採用產出法於酒店顧客入住期間隨時間逐步予以確認。

大宗商品貿易

銷售貨品之收益乃於貨品交付客戶及業權轉移時的時間點確認。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

本集團所有客戶合約均為期一年或以下，誠如香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配至未履行合約的交易價格。

5 營業額(續)

(iv) 租賃

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	111,481	131,246
就融資租賃而言：		
租賃淨投資之融資收入	1,242	4,375
租賃產生的營業額總額	112,723	135,621

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營租賃收入－物業	2,094	2,752
經營租賃收入－機械及設備	109,387	128,494
融資租賃收入－機械及設備	1,242	4,375
租賃產生的營業額總額	112,723	135,621

6 營運分類

向本公司執行董事(即主要營運決策者(「**主要營運決策者**」))所呈報以供分配資源及評估分類表現的資料側重於所交付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) 物業發展及投資－銷售物業及持有投資物業以待升值及／或提供租賃服務
- (3) 海上旅遊服務和酒店－提供海上旅遊及酒店服務

大宗商品貿易分類於本年度並無產生任何營業額。因此，為反映本集團未來的業務發展，不再對大宗商品貿易分類進行獨立評估或審閱。反之，於報告期末由主要營運決策者審閱的資料分析餘下業務分類的表現。比較數字已重新呈列，以反映有關變動。

6 營運分類 (續)

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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列之營業額	430,401	89,570	32,666	552,637
分類業績	105,936	29,279	(5,856)	129,359
投資物業之公平值虧損				(12,172)
未分配融資成本				(25,385)
未分配企業開支				(23,837)
未分配企業收入				11,911
除稅前溢利				79,876

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
綜合損益表呈列之營業額	604,020	86,819	35,531	13,641	740,011
分類業績	155,192	26,742	(3,732)	-	178,202
投資物業之公平值虧損					(4,541)
未分配融資成本					(29,352)
未分配企業開支					(29,323)
未分配企業收入					6,515
除稅前溢利					121,501

6 營運分類 (續)

分類營業額及業績 (續)

經營分類的會計政策與附註3.2所述本集團會計政策相同。分部溢利／(虧損)指各分類賺取溢利／虧損，並無分配企業開支及收入、董事酬金、投資物業公平值虧損及融資成本。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告的衡量標準。

未分配企業收入主要包括匯兌收益淨額及來自存款及關連方之利息收入(二零二三年：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。

未分配企業開支主要包括折舊、本集團總部的員工成本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。

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：

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分類資產			
租賃		7,673,910	9,669,393
物業發展及投資	(a)	362,691	397,497
海上旅遊服務和酒店		129,235	143,302
其他		11,028	10,798
分類資產總額		8,176,864	10,220,990
未分配			
—其他金融資產		30,679	32,342
—銀行結存及現金		117,322	258,034
—其他未分配資產		52,509	58,830
綜合資產		8,377,374	10,570,196
分類負債			
租賃		5,064,842	6,935,212
物業發展及投資		162,344	194,058
海上旅遊服務和酒店		39,518	44,197
其他		469	469
分類負債總額		5,267,173	7,173,936
銀行借貸		306,988	500,000
其他未分配負債		33,703	36,157
綜合負債		5,607,864	7,710,093

6 營運分類 (續)

分類資產及負債 (續)

附註：

- (a) 物業發展及投資分類之分類資產包括投資物業，但分類業績不包括年內相關公平值虧損港幣12,172,000元(二零二三年：港幣4,541,000元)。

為監控分類表現及於分類間分配資源：

- 除總辦事處及不活躍附屬公司持有之資產外，所有資產均分配至報告分類；及
- 除總辦事處及不活躍附屬公司產生之借貸及負債外，所有負債均分配至報告分類。

6 營運分類(續)

其他分類資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入分類業績或分類資產計量之金額					
添置非流動資產(金融資產及遞延稅 項資產除外)	30,696	12	836	-	31,544
折舊	88,848	2,182	11,333	2,204	104,567
預期信貸虧損模式項下之減值虧損 (扣除撥回)	479	-	-	-	479
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	2,057	-	2,057
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	1,889	159	59	-	2,107
出售投資物業之虧損	-	99	-	-	99
存款及其他金融資產之利息收入	(6,473)	(437)	(81)	(8,013)	(15,004)
利息支出(計入銷售成本)	184,519	-	-	-	184,519
融資成本	-	-	209	25,385	25,594
定期向主要營運決策者提供但未納入 分類表現或分類資產分析之金額：					
投資物業公平值虧損	-	12,172	-	-	12,172

6 營運分類(續)

其他分類資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	租賃 港幣千元	物業發展 及投資 港幣千元	海上旅遊 服務和酒店 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入分類業績或分類資產計量之金額					
添置非流動資產(金融資產及遞延稅 項資產除外)	200	–	5,345	25	5,570
折舊	90,030	2,338	11,474	2,211	106,053
預期信貸虧損模式項下之減值虧損 (扣除撥回)	48,602	–	–	(18)	48,584
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	2	10	111	–	123
出售投資物業之收益	–	(255)	–	–	(255)
存款及其他金融資產之利息收入	(11,861)	(690)	(59)	(3,770)	(16,380)
利息支出(計入銷售成本)	257,493	–	–	–	257,493
融資成本	1,577	–	129	29,371	31,077
定期向主要營運決策者提供但未納入 分類表現或分類資產分析之金額：					
投資物業公平值虧損	–	4,541	–	–	4,541

6 營運分類(續)

地區資料

本集團的業務分佈於香港、中國及其他地區。

本集團來自外部客戶之收益資料乃根據客戶所在地而呈列。本集團非流動資產之資料乃根據該等資產之實際位置而呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產(附註)	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	-	11,013	1,502	3,707
中國	550,022	724,076	531,107	654,768
其他	2,615	4,922	-	-
	552,637	740,011	532,609	658,475

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於兩個年度概無單一客戶或受共同控制的一組客戶的銷售營業額佔本集團總營業額10%或以上。

7 其他收入及收益淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
—存款及其他金融資產	15,004	16,380
—關連方	2,072	2,248
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	40	46
政府補助(附註)	816	442
出售投資物業之收益	-	255
匯兌收益淨額	1,602	-
其他	2,151	2,910
	21,685	22,281

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，港幣816,000元(二零二三年：港幣442,000元)為從中國當地政府取得以支持旅遊業務的政府補助。本集團於兩個年度均已履行當地政府制定之規定。

8 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸之利息	131,194	158,797
資產支持證券之利息	70,149	120,121
來自關連方貸款之利息	8,503	9,389
租賃負債利息	267	263
	210,113	288,570
減：		
計入銷售成本之金額：		
— 銀行借貸之利息	(109,658)	(129,532)
— 資產支持證券之利息	(70,149)	(120,121)
— 來自關連方貸款之利息	(4,712)	(7,840)
	25,594	31,077

9 所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	—	27
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)	33,955	61,552
中國土地增值稅(「 土地增值稅 」)	9,450	7,936
	43,405	69,515
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
香港利得稅	3	4
企業所得稅	(762)	—
	(759)	4
遞延稅項(附註30)	(1,518)	(16,435)
	41,128	53,084

根據香港利得稅的二級利得稅制度，合資格集團實體的首港幣2,000,000元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。因此，合資格集團實體的香港利得稅按估計應課稅溢利首港幣2,000,000元的8.25%計算，而超過港幣2,000,000元的估計應課稅溢利則按16.5%計算。其他附屬公司於香港之應課稅溢利不符合二級利得稅制度資格，將繼續按16.5%之統一稅率計算。

9 所得稅開支(續)

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。即期稅項亦包括土地增值稅。土地增值稅乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

按適用稅率計算之所得稅開支與會計溢利之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前溢利	79,876	121,501
按企業所得稅率25%(二零二三年：25%)計算之稅項	19,969	30,375
在除中國外其他司法權區經營之集團實體之不同稅率影響	2,895	4,285
中國土地增值稅	9,450	7,936
土地增值稅之稅務影響	(2,362)	(1,984)
納稅時不可扣除開支之稅務影響	1,878	922
毋須課稅收入之稅務影響	(1,249)	(777)
未確認臨時性差額之稅務影響	556	929
未確認稅項虧損之稅務影響	6,371	7,171
動用過往未確認之稅項虧損	(239)	(197)
中國附屬公司之未分配溢利之預扣稅	4,618	4,420
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(759)	4
所得稅開支	41,128	53,084

10 年內溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	104,567	106,054
減：發展中物業之撥作資本化之金額	-	(1)
	104,567	106,053
員工成本(包括董事酬金)	52,953	59,851
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	12,474	12,765
員工成本總計	65,427	72,616
減：發展中物業之撥作資本化之金額	-	(1,123)
	65,427	71,493
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	(1)	(18)
－融資租賃應收款項及應收貸款	480	48,602
	479	48,584
核數師酬金		
－審核服務	1,180	1,180
－非審核服務	859	1,330
商品銷售成本(計入銷售成本)	-	13,442
物業銷售成本(計入銷售成本)	48,786	51,689
匯兌虧損淨額	-	2,374
物業、廠房及設備確認之減值虧損	2,057	-
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	2,107	123
出售投資物業之虧損	99	-
來自投資物業之租賃收入總額	(2,094)	(2,752)

11 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

根據適用上市規則及香港公司條例披露的本年度董事酬金如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	執行董事					獨立非執行董事			總計 港幣千元
	鄺千	孫洁	張斌	顧洪林	楊田洲	常清	李萬全	何佳	
	港幣千元 (附註(a))	港幣千元 (附註(a))	港幣千元 (附註(a))	港幣千元 (附註(a))	港幣千元 (附註(b))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
袍金	-	-	-	-	-	360	360	360	1,080
薪金及其他津貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	-	-	-	-	-	360	360	360	1,080

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	執行董事			非執行董事	獨立非執行董事			總計 港幣千元
	張斌	顧洪林	楊田洲	王大雄	常清	李萬全	何佳	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
袍金	-	-	-	10	360	360	360	1,090
薪金及其他津貼	-	-	-	-	-	-	-	-
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	-	-	-	10	360	360	360	1,090

附註：

- 鄺千先生及孫洁女士獲委任為執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效，張斌先生及顧洪林先生於同日辭任執行董事職務。
- 楊田洲先生已辭任執行董事職務，自二零二四年一月十二日起生效。
- 王大雄先生已辭任非執行董事職務，自二零二三年一月十一日起生效。

11 董事及高級管理層酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

執行董事的董事酬金並非由本公司直接支付，而是從本公司的控股公司收取酬金，作為彼等為包括本集團在內的更大集團提供服務的代價。由於該等董事向本集團提供的合資格服務與其對更大集團的責任有關，故並無作出分攤。獨立非執行董事的酬金乃就彼等作為本公司董事所提供之服務而支付。概無董事放棄或同意放棄年內任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零二四年十二月三十一日止年度，無(二零二三年：無)本公司董事計入本集團五名最高薪酬人士。截至二零二四年十二月三十一日止年度，五名(二零二三年：五名)非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及其他福利	3,406	3,874
績效獎金	1,607	2,359
退休福利計劃供款	1,004	919
	6,017	7,152

薪酬介乎以下範圍的非本公司董事的最高薪酬人士的人數如下：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	5	3
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	-	2
	5	5

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事或五名(二零二三年：五名)最高薪酬個人支付任何酬金，作為鼓勵其加入本集團或於其加入本集團時之獎勵，或作為其離職之補償。

(c) 高級管理層酬金

於年內，向高級管理層(除上文附註11(a)披露的董事外)支付的酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1

12 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
建議宣派股息：		
本財政年度建議宣派每股普通股0.20港仙(二零二三年：0.34港仙)之末期股息	11,929	20,280
已付現金股息：		
過往財政年度宣派每股普通股0.34港仙(二零二二年：0.39港仙)之末期股息	20,280	23,262

於報告日期後建議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普通股0.20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。

13 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年內溢利	38,633	68,003

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(附註)	5,952,885	5,952,885

附註：普通股加權平均數已就本公司11,750,000股股份作出調整，該等股份乃為股份獎勵計劃而購買，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日由受託人持有。股份獎勵計劃詳情載於本公司日期為二零一七年六月三十日的公告。

由於截至二零二四年及二零二三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。

14 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	傢俬及 辦公設備 港幣千元	汽車及船舶 港幣千元	海上旅遊設施 及設備 港幣千元	持作自用 之土地及 其他物業租賃 港幣千元	機械及設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本							
於二零二三年一月一日	152,363	56,550	66,930	7,076	71,738	527,260	881,917
匯兌調整	(4,045)	(1,409)	(1,867)	(188)	(1,697)	(13,998)	(23,204)
添置	-	337	-	-	5,233	-	5,570
出售	-	(252)	-	-	-	-	(252)
租賃修改	-	-	-	-	(4,718)	-	(4,718)
轉撥至投資物業(附註15)	(3,831)	-	-	-	-	-	(3,831)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	144,487	55,226	65,063	6,888	70,556	513,262	855,482
匯兌調整	(5,254)	(1,884)	(2,450)	(250)	(2,280)	(18,474)	(30,592)
添置	-	549	629	-	-	30,366	31,544
出售	-	(308)	(2,796)	-	-	(40,620)	(43,724)
於二零二四年十二月三十一日	139,233	53,583	60,446	6,638	68,276	484,534	812,710
累計折舊及減值							
於二零二三年一月一日	47,456	10,274	45,193	5,977	28,735	42,228	179,863
匯兌調整	(1,260)	(123)	(1,353)	(156)	(708)	(1,121)	(4,721)
年內撥備	6,467	7,994	2,448	-	6,169	82,976	106,054
出售時抵銷	-	(129)	-	-	-	-	(129)
租賃修改	-	-	-	-	(1,302)	-	(1,302)
轉撥至投資物業(附註15)	(1,765)	-	-	-	-	-	(1,765)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	50,898	18,016	46,288	5,821	32,894	124,083	278,000
匯兌調整	(1,967)	(584)	(1,925)	(208)	(1,114)	(5,551)	(11,349)
年內撥備	6,258	7,603	2,322	-	5,996	82,388	104,567
出售時抵銷	-	(296)	(2,566)	-	-	(26,267)	(29,129)
物業、廠房及設備減值	-	-	2,057	-	-	-	2,057
於二零二四年十二月三十一日	55,189	24,739	46,176	5,613	37,776	174,653	344,146
賬面值							
於二零二四年十二月三十一日	84,044	28,844	14,270	1,025	30,500	309,881	468,564
於二零二三年十二月三十一日	93,589	37,210	18,775	1,067	37,662	389,179	577,482

14 物業、廠房及設備 (續)

以上物業、廠房及設備項目乃於考慮剩餘價值後均按下列年率以直線法折舊：

樓宇	4%
傢俬及設備	10%至33%
汽車及船舶	6.67%至33%
海上旅遊設施及設備	6.67%至33%
機械及設備	16.67%
使用權資產	資產可使用年期及租期(以較短者為準)

本集團作為承租人

使用權資產(計入在物業、廠房和設備)

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年十二月三十一日			
賬面值	26,534	3,966	30,500
於二零二三年十二月三十一日			
賬面值	29,475	8,187	37,662
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
折舊支出	1,905	4,091	5,996
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
折舊支出	1,940	4,229	6,169
		二零二四年	二零二三年
		港幣千元	港幣千元
租賃的現金流出總額		4,183	3,860
添置使用權資產		-	5,233

本集團於兩年內租賃多間辦公室以供營運之用。租賃合同的固定年期為3年(二零二三年：3年)，不含延期及終止選擇權。

本集團已就所有租賃土地獲取土地使用權證。

14 物業、廠房及設備 (續)

本集團作為出租人

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團根據經營租賃租出所有機器及設備，以產生租金收入。

減值評估

就本集團的海上旅遊服務及酒店分類而言，由於錄得經常性經營虧損，本集團管理層認為存在減值跡象，對該分類的相關資產的可收回金額進行了減值評估。

於二零二四年十二月三十一日，該分類相關資產之可收回金額乃個別估計。船舶的可收回金額乃根據其公平值減出售成本釐定，其乃根據獨立專業估值師進行的估值得出。公平值減出售成本乃根據收益法採用現值技術估計。主要假設包括稅前貼現率15.69%及預測未來營業額。公平值計量分類為公平值等級第三級。船舶已減值至其可收回金額港幣7,331,000元，即年末之賬面值，而減值港幣2,057,000元已於截至二零二四年十二月三十一日止年度之損益內確認。

於二零二三年十二月三十一日，由於該分類相關資產的賬面值並無超出可收回金額，因此並無確認減值。

15 投資物業

本集團根據經營租賃出租多個辦公室及店鋪，租金按月支付。該等租賃一般初步為期3至10年(二零二三年：3至10年)，僅承租人有關方面將租期延長至初步期限之後。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並不包括剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
公平值		
於一月一日	80,993	85,096
匯兌調整	(2,681)	(2,258)
於損益中確認之公平值變動	(12,172)	(4,541)
出售	(2,095)	(769)
轉自物業、廠房及設備(附註14)	-	3,465
於十二月三十一日	64,045	80,993
計入損益的投資物業公平值虧損	(12,172)	(4,541)

15 投資物業(續)

上文所示之投資物業之賬面值指根據中期租約於中國持有之物業。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，計入物業、廠房及設備(附註14)之賬面值為港幣2,066,000元之樓宇已轉至投資物業，重估收益約港幣1,049,000元(扣除稅項約港幣350,000元)已計入重估儲備，乃由於與一名第三方就該等樓宇訂立經營租賃協議以產生租金收入。截至二零二四年十二月三十一日止年度並無此類轉撥。

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之投資物業之公平值以獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(與本集團並無關連)於各自日期所採用之估值基準入賬。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為香港測量師學會會員，擁有合適資格，近期亦有相關地點類似物業之估值經驗。

於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團投資物業的公平值，歸類為香港財務報告準則第13號「公平值計量」定義的三級公平值等級。公平值計量歸類的層級經參考估值方法中使用的輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

於二零二四年十二月三十一日的公平值等級

	一級 港幣千元	二級 港幣千元	三級 港幣千元	總計 港幣千元
投資物業：				
於中國的物業單位	-	-	64,045	64,045

於二零二三年十二月三十一日的公平值等級

	一級 港幣千元	二級 港幣千元	三級 港幣千元	總計 港幣千元
投資物業：				
於中國的物業單位	-	2,134	78,859	80,993

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無一級與二級之間的轉移或於三級的轉入或轉出。

15 投資物業(續)

於二零二三年十二月三十一日，由於可觀察輸入數據(即市場價格)消失，港幣10,208,000元的投資物業由公平值等級二級轉為三級。此外，由於公平值乃基於與獨立第三方訂立的銷售協議之近期交易價格計算，故港幣1,551,000元的投資物業由公平值等級三級轉為二級。除上文披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無一級與二級之間的轉移或於三級的轉入或轉出。

本集團之政策為於發生轉移之報告期期末確認公平值等級之間轉移。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，公平值乃透過採用收入法及根據以下重大不可觀察輸入數值釐定。

重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
年期回報率	每年3.0%–3.5%(二零二三年：每年3.0%–4.5%)	年期回報率愈高，則公平值愈低。
預期空置率	0%–10.0%(二零二三年：0%–10.0%)	預期空置率愈高，則公平值愈低。
復歸回報率	每年3.5%–4.0%(二零二三年：每年3.5%–5.0%)	復歸回報率愈高，則公平值愈低。
每日租金	每平方米人民幣2.40元–人民幣4.40元 (二零二三年：每平方米人民幣1.40元– 人民幣8.00元)	每日租金愈高，則公平值愈高。

由於投資物業之公平值屬三級經常性公平值計量，年初與年末公平值餘額之對賬如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年初餘額(三級經常性公平值)	78,859	74,611
匯兌調整	(2,642)	(2,564)
公平值變動	(12,172)	(3,142)
出售	–	(769)
轉自物業、廠房及設備(附註14)	–	2,066
轉自二級	–	10,208
轉出三級	–	(1,551)
年末餘額(三級經常性公平值)	64,045	78,859

15 投資物業 (續)

於二零二三年十二月三十一日有關二級公平值計量之資料－於中國的物業單位

對於已訂立銷售協議的投資物業，採用近期交易價格對市場可觀察數據未作任何重大調整的情況下進行估值。公平值計量分類為二級。

16 本公司主要附屬公司之詳情

本公司於報告期末直接／間接持有的主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊／營業地點	已繳足資本／ 已發行股本	本公司持有之 實際權益		主要業務
			二零二四年 %	二零二三年 %	
直接持有：					
銀河投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
間接持有：					
誠通貿易(國際)有限公司	香港	港幣429元	100	100	融資租賃
誠通世亞有限公司	香港	港幣10,000,000元	51	51	無業務(二零二三年： 大宗商品貿易)
諸城鳳凰置地有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	100	100	物業發展及投資
誠通融資租賃有限公司*	中國	人民幣2,000,000,000元	100	100	融資租賃及經營租賃
海南亞龍灣海底世界旅遊 有限公司*	中國	人民幣96,000,000元	100	100	提供海上旅遊服務
海南寰島海底世界酒店有 限公司*	中國	人民幣8,000,000元	100	100	酒店業務

* 一間於中國成立之國內投資有限公司。

16 本公司主要附屬公司之詳情(續)

上表列出本公司董事認為主要影響本集團年內業績或形成本集團大部分資產及負債之本公司附屬公司。本公司董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

並無附屬公司發行任何債務證券，惟本公司之全資附屬公司誠通融資租賃有限公司已發行資產支持證券。於二零二四年十二月三十一日，已發行資產支持證券之未償還結餘為港幣2,136,284,000元(二零二三年：港幣3,006,217,000元)，已扣除本集團持有次級層級資產抵押證券港幣316,940,000元(二零二三年：港幣345,400,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事認為，本集團擁有非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司對整體綜合財務報表並無重大影響，因此並無呈列非控股權益的財務資料。

下表列出本集團於二零二三年十二月三十一日擁有非控股權益的非全資附屬公司的資料。以下呈列之財務資料概要為未計集團間抵銷前之數額。

誠通世亞有限公司

非控股權益百分比	49%
於二零二三年十二月三十一日	港幣千元
流動資產	10,776
非流動資產	22
流動負債	(474)
非流動負債	-
本公司擁有人應佔之權益	5,264
誠通世亞有限公司非控股權益	5,060
截至二零二三年十二月三十一日止年度	
營業額	13,641
年內溢利	845
全面收益總額	845
歸屬於誠通世亞有限公司非控股權益的利潤及綜合收入總額	414
股息披露	
已付誠通世亞有限公司非控股權益之股息	3,675
截至二零二三年十二月三十一日止年度	
經營活動產生之現金流量淨額	19,245
投資活動產生之現金流量淨額	486
融資活動所用現金流量淨額	(12,763)
現金流入淨額	6,968

17 持作出售物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
持作出售物業	134,666	198,869

於二零二四年十二月三十一日，本集團管理層參考現行市況及獨立專業估值師提供的物業估計售價，對持作出售物業進行減值評估，而由於物業的估計售價不低於其賬面值，總結為物業並無減值(二零二三年：無)。

18 存貨

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
商品及消耗品	3,724	3,848

19 貿易及其他應收款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據(附註(a))	2,760	4,067
減：信貸虧損撥備	-	(1)
	2,760	4,066
其他預付款項及按金	3,596	3,220
其他應收款項(附註(b))	14,149	15,604
其他可收回稅項	7,952	28,338
應收一家關連公司款項(附註(c))	1,319	1,671
	29,776	52,899

19 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，該等金額主要指來自經營租賃安排項下的出租自有機械及設備的貿易應收款項及應收票據港幣2,502,000元(二零二三年：港幣3,708,000元)。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，就貿易應收款項及應收票據而言，客戶獲授予1至30日賒賬期。

本集團通常根據業內常規並考慮客戶的信用程度及償還記錄，向彼等授出賒賬期。本集團對其未收回之應收款項維持嚴格的控制。逾期結餘由高級管理層定期檢視。

於二零二四年十二月三十一日，就貿易應收款項及應收票據總額作出虧損撥備為零(二零二三年：港幣1,000元)。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
1至30天	2,351	2,447
31至90天	177	1,619
超過90天	232	-
	2,760	4,066

根據報告期末的逾期到期日，未被視為信用減值之貿易應收款項及應收票據(扣除信用虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
尚未逾期	2,760	4,066

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約港幣123,000元(二零二三年：港幣728,000元)及港幣1,188,000元(二零二三年：港幣2,814,000元)的貿易應收款項已分別抵押作為銀行借貸(附註28)及資產支持證券(附註29)擔保。

- (b) 於二零二四年十二月三十一日，已就其他應收款項總額計提虧損撥備港幣186,000元(二零二三年：港幣186,000元)。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，應收一家關連公司款項包括因貸款予關連公司而產生的港幣914,000元(二零二三年：港幣468,000元)的應收利息，而剩餘餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

減值評估詳情載於附註36(b)。

20 融資租賃應收款項及應收貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
融資租賃應收款項	10,132	44,612
應收貸款	6,621,504	8,887,820
	6,631,636	8,932,432
減：信貸虧損撥備	(62,795)	(64,670)
	6,568,841	8,867,762
分析作呈報用途：		
流動資產	3,255,832	3,963,122
非流動資產	3,313,009	4,904,640
	6,568,841	8,867,762

本集團從事融資租賃安排以及售後回租安排。

就融資租賃安排而言，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(二零二三年：2至5年)。

於二零二四年十二月三十一日，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62,795,000元(二零二三年：港幣64,670,000元)。

融資租賃應收款項的到期情況如下：

	二零二四年		二零二三年	
	未貼現最低 租賃付款 港幣千元	最低租賃付款 之現值 港幣千元	未貼現最低 租賃付款 港幣千元	最低租賃付款 之現值 港幣千元
融資租賃應收款項包括：				
一年內	10,902	10,132	35,569	34,038
於第二年	-	-	11,326	10,574
	10,902	10,132	46,895	44,612
租賃投資總額	10,902		46,895	
減：未賺取融資收入	(770)		(2,283)	
最低租賃付款的現值	10,132		44,612	
分析作呈報用途：				
流動資產		10,132		34,038
非流動資產		-		10,574
		10,132		44,612

20 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

於二零二四年十二月三十一日，融資租賃應收款項的實際年利率介乎3.79%至5.43%(二零二三年：3.93%至5.55%)。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。

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。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收定息貸款	833,896	1,834,789
應收浮息貸款	5,787,608	7,053,031
	6,621,504	8,887,820
減：信貸虧損撥備	(62,795)	(64,670)
	6,558,709	8,823,150
分析作呈報用途：		
流動資產	3,245,700	3,929,084
非流動資產	3,313,009	4,894,066
	6,558,709	8,823,150

於二零二四年十二月三十一日，本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣20,576,000元(二零二三年：港幣26,341,000元)之應收賬款，其於報告日期已逾期，其中港幣20,576,000元(二零二三年：港幣零元)已逾期90日或以上。本公司董事認為，其根據客戶的財務背景不被視作違約。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收定息貸款(總賬面值)：		
一年內	653,203	1,065,013
超過一年但不超過兩年	177,809	662,321
超過兩年但不超過五年	2,884	107,455
	833,896	1,834,789

20 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)：		
一年內	2,655,292	2,928,742
超過一年但不超過兩年	1,856,170	2,541,316
超過兩年但不超過五年	1,172,862	1,582,973
超過五年	103,284	–
	5,787,608	7,053,031

上述應收浮息貸款按中國貸款市場報價利率的溢價計息。

本集團應收貸款之實際利率範圍如下：

	二零二四年	二零二三年
實際利率(每年)：		
應收定息貸款	3.69% – 8.69%	3.80% – 8.83%
應收浮息貸款	2.98% – 7.04%	3.71% – 7.67%

本集團以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之應收貸款載列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
美元(「美元」)	24,920	64,456

於二零二四年十二月三十一日，所有融資租賃應收款項及應收貸款以租賃設備及設施作為抵押品，港幣2,712,751,000元(二零二三年：港幣4,260,343,000元)另由承租人之關連方擔保。承租人有義務根據相關合約所載條款結算相關款項。在承租人並無違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品。此外，若干融資租賃應收款項及應收貸款以已收客戶存款港幣395,131,000元(二零二三年：港幣363,446,000元)作抵押。

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約為港幣2,636,188,000元(二零二三年：港幣3,757,860,000元)的融資租賃應收款項及應收貸款已抵押作為銀行借貸擔保(附註28)，而賬面值約為港幣2,074,849,000元(二零二三年：港幣3,019,024,000元)的融資租賃應收款項及應收貸款已抵押作為資產支持證券擔保(附註29)。

減值評估詳情載於附註36(b)。

21 授予／來自關連方貸款

(a) 授予關連方貸款

於二零二四年十二月三十一日，餘額港幣26,500,000元(二零二三年：港幣27,500,000元)指應收中國寰島集團有限公司(誠通控股之全資附屬公司)之未償還貸款本金。貸款按年利率8%(二零二三年：8%)計息，而貸款之還款日期為二零二五年九月十日(二零二三年：二零二五年九月十日)。本集團有權於貸款獲悉數償還之前任何時間要求關連方通過抵押關連方持有之若干辦公物業提供擔保。

減值評估詳情載於附註36(b)。

(b) 來自關連方貸款

於二零二四年十二月三十一日，餘額港幣174,900,000元指應付誠通(深圳)投資有限公司(「誠通深圳」，誠通控股之附屬公司)之未償還貸款本金。貸款乃無抵押，按年利率3.50%計息。貸款將於二零二六年十一月六日償還。

於二零二三年十二月三十一日，餘額港幣143,000,000元及港幣22,000,000元指應付誠通深圳之兩批未償還貸款本金。貸款乃無抵押，按年利率分別4.60%及4.30%計息，並將分別於二零二四年六月二十九日及二零二四年十月二十九日償還。

22 其他金融資產

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按公平值計入其他全面收益之金融資產		
—於香港上市的權益投資	30,226	27,686
—未上市權益投資	453	4,656
	30,679	32,342
分析作呈報用途：		
流動資產	30,226	27,686
非流動資產	453	4,656
	30,679	32,342

22 其他金融資產(續)

該等投資並非持作買賣而是持作長期戰略用途。本公司董事已選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具，此乃由於彼等信納於損益確認該等投資公平值的短期波動不符合本集團就長期目的持有該等投資以及長遠而言實現該等投資潛在效益的策略。

- (i) 就於香港的上市權益投資而言，公平值乃基於聯交所提供的市場買入價計算。
- (ii) 未上市權益投資指本集團於若干於中國成立的私營實體的股權。於二零二四年十二月三十一日，該等權益投資公平值為港幣453,000元(二零二三年：港幣4,656,000元)。該等未上市權益投資的公平值乃由專業獨立估值師評估得出。
- (iii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，公平值變動虧損(扣除稅項)港幣771,000元(二零二三年：港幣35,866,000元)已於其他全面收益確認。

23 銀行結存及現金以及已抵押銀行存款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行結存及現金		
銀行及手頭現金	1,031,160	698,579
已抵押銀行存款		
就授予按揭人之銀行融資抵押之存款	2,468	2,555
其他抵押存款	166	9,417
	2,634	11,972

於二零二四年十二月三十一日，於香港金融機構之銀行結存的年利率介乎0.02%至5.60%(二零二三年：介乎0.01%至5.57%)。於中國之金融機構之銀行結存按中國人民銀行公佈之基準利率計息。

本集團之中國附屬公司所持金額為港幣971,358,000元(二零二三年：港幣501,814,000元)之銀行結存及現金以及已抵押銀行存款以人民幣(「人民幣」)列值，惟人民幣不可於國際市場自由兌換。自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

23 銀行結存及現金以及已抵押銀行存款(續)

根據中國國土資源部的規定，本集團物業發展公司須向指定銀行戶口存入物業預售所得的款項，作為興建相關物業的資金。該存款僅可用作購買建築材料及於中國國土資源部批准相關物業項目後支付建造費用。於二零二四年十二月三十一日，在指定銀行戶口存放作上述特定用途之現金為港幣22,573,000元(二零二三年：港幣22,311,000元)。本公司董事認為，該等銀行存款構成本集團一般營運資金的一部分，並已計入「銀行結存及現金」及作為現金及現金等價物的一部分列賬。

銀行結存及已抵押銀行存款減值評估詳情載於附註36(b)。

24 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的負債。

	來自 關連方的貸款 (附註21(b)) 港幣千元	租賃負債 (附註27) 港幣千元	銀行借貸 (附註28) 港幣千元	資產支持證券 (附註29) 港幣千元
於二零二四年一月一日	165,000	6,994	3,747,903	3,006,217
來自融資現金流量的變動：				
新貸款所得款項	392,215	-	1,532,442	-
發行資產支持證券之所得款項	-	-	-	1,076,760
償還貸款	(379,805)	-	(2,584,678)	-
償還資產支持證券	-	-	-	(1,846,212)
已付利息	(8,591)	(267)	(131,569)	(75,665)
償還租賃負債	-	(3,916)	-	-
來自融資現金流量的變動總額	3,819	(4,183)	(1,183,805)	(845,117)
匯兌調整	(2,422)	(96)	(102,187)	(94,965)
其他變動：				
利息開支	8,503	267	131,194	70,149
其他變動總額	8,503	267	131,194	70,149
於二零二四年十二月三十一日	174,900	2,982	2,593,105	2,136,284

24 融資活動產生的負債對賬(續)

	來自 關連方的貸款 (附註21(b)) 港幣千元	租賃負債 (附註27) 港幣千元	銀行借貸 (附註28) 港幣千元	資產支持證券 (附註29) 港幣千元
於二零二三年一月一日	339,000	8,273	3,167,005	2,702,269
來自融資現金流量的變動：				
新貸款所得款項	-	-	3,050,075	-
發行資產支持證券之所得款項	-	-	-	2,730,200
償還貸款	(165,000)	-	(2,400,860)	-
償還資產支持證券	-	-	-	(2,356,834)
已付利息	(9,389)	(263)	(164,365)	(117,797)
償還租賃負債	-	(3,597)	-	-
來自融資現金流量的變動總額	(174,389)	(3,860)	484,850	255,569
匯兌調整	(9,000)	(77)	(62,749)	(71,742)
其他變動：				
利息開支	9,389	263	158,797	120,121
新租賃	-	5,233	-	-
租賃修改	-	(2,838)	-	-
其他變動總額	9,389	2,658	158,797	120,121
於二零二三年十二月三十一日	165,000	6,994	3,747,903	3,006,217

25 貿易及其他應付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	112,448	70,492
其他應付款項及應計款項	73,721	74,904
已收按金(附註(b))	308,003	391,345
應計工程費用	11,554	22,782
應付最終控股公司款項(附註(c))	8,074	11,043
應付直接控股公司款項(附註(c))	1,691	1,766
應付同系附屬公司款項(附註(c))	197	233
	515,688	572,565
分析作呈報用途：		
流動負債	300,704	239,374
非流動負債(附註(b))	214,984	333,191
	515,688	572,565

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，應付票據由已抵押銀行存款港幣9,312,000元作抵押，而於二零二四年十二月三十一日並無就此等用途作抵押銀行存款。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
1至30天	106,095	70,377
31至90天	6,352	115
超過90天	1	-
	112,448	70,492

- (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。於二零二四年十二月三十一日，已收按金約港幣214,984,000元(二零二三年：約港幣333,191,000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。
- (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。

26 合約負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
出售物業	110,693	136,065

於二零二三年一月一日，合約負債達港幣139,246,000元。本集團出售物業產生的所有合同負債均於本集團正常營運週期內。

下表顯示本年度已確認收益中與結轉合同負債有關的金額：

	出售物業 港幣千元	大宗商品貿易 港幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度		
計入年初合約負債結餘的已確認收入	53,105	-
截至二零二三年十二月三十一日止年度		
計入年初合約負債結餘的已確認收入	50,485	1,886

於二零二四年十二月三十一日，賬面值港幣110,693,000元(二零二三年：港幣136,065,000元)之合約負債指出售物業產生的未達成履約責任，其中零(二零二三年：港幣5,738,000元)預期將於超過一年後確認為收入。

27 租賃負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付租賃負債：		
一年內	2,982	3,767
一年後但於兩年內	-	3,227
	2,982	6,994
減：列作流動負債之12個月內到期結算款項	(2,982)	(3,767)
列作非流動負債之12個月後到期結算款項	-	3,227

適用於租賃負債的加權平均增量借款年利率介乎2.27%至7.60%(二零二三年：2.27%至7.60%)。

28 銀行借貸

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押	2,286,117	3,099,246
無抵押	306,988	648,657
	2,593,105	3,747,903
上述借貸之賬面值須於以下時間償還：		
一年以內或按要求	1,602,581	2,018,666
一年後但於兩年內	768,617	1,140,904
兩年後但於五年內	221,907	588,333
	2,593,105	3,747,903
減：列作流動負債之款項	(1,602,581)	(2,018,666)
列作非流動負債之款項	990,524	1,729,237

本集團借貸面對之風險如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
定息銀行借貸	127,017	958,627
浮息銀行借貸	2,466,088	2,789,276
	2,593,105	3,747,903

上述浮息借貸按香港銀行同業人民幣拆息(每一、二、三或六個月重設一次)計息，亦按貸款市場報價利率(每年重設一次)計息。

本集團借貸之實際利率(亦相當於合約利率)範圍如下：

	二零二四年	二零二三年
實際利率(每年)：		
定息銀行借貸	2.80% – 4.70%	2.80% – 4.70%
浮息銀行借貸	2.50% – 6.02%	2.70% – 6.96%

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值約港幣2,286,117,000元(二零二三年：港幣3,099,246,000元)的銀行借貸透過抵押本集團賬面總值約港幣2,636,188,000元(二零二三年：港幣3,757,860,000元)(附註20)之融資租賃應收款項及應收貸款以及賬面值約港幣123,0000元(二零二三年：港幣728,000元)(附註19)之經營租賃安排項下之貿易應收款項作擔保。

29 資產支持證券

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押	2,136,284	3,006,217
上述資產支持證券之賬面值須於以下時間償還：		
一年內	1,464,538	1,510,200
一年後但於兩年內	671,746	1,149,742
兩年後但於五年內	-	346,275
	2,136,284	3,006,217
減：列作流動負債之款項	(1,464,538)	(1,510,200)
列作非流動負債之款項	671,746	1,496,017

截至二零二四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一項資產支持證券計劃（二零二三年：兩項資產支持證券計劃）。推出資產支持證券計劃之目的為證券化本集團之若干應收貸款及經營租賃安排項下之貿易應收款項，為擴展本集團之租賃業務提供資金。於兩個年度推出的資產支持證券計劃詳情如下：

於二零二三年二月十六日，本集團公開推出一項資產支持證券計劃。該計劃總發行規模為人民幣1,370,000,000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。於二零二四年及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資產支持證券計劃。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1,252,800,000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。於二零二四年及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。

29 資產支持證券(續)

於二零二四年十二月十七日，本集團公開推出另一項資產支持證券計劃。該計劃總發行規模為人民幣1,052,000,000元(相當於港幣1,115,120,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣997,000,000元(相當於港幣1,056,820,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二五年五月二十六日至二零二七年五月二十六日不等，票息率介乎每年2.00%至2.98%。優先層級資產支持證券之本金及利息會按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣55,000,000元(相當於港幣58,300,000元)，無票息率及其到期日為二零二九年五月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產支持證券賬面值約為港幣2,136,284,000元(二零二三年：港幣3,006,217,000元)以本集團賬面總值約港幣2,074,849,000元(二零二三年：港幣3,019,024,000元)(附註20)之融資租賃應收款項及應收貸款及賬面值約港幣1,188,000元(二零二三年：港幣2,814,000元)(附註19)之經營租賃安排項下之貿易應收款項作抵押，並由本公司之最終控股公司誠通控股作擔保。

由於本集團持有所有次級層級資產支持證券，且保留融資租賃應收款項及應收貸款所有權之絕大部分風險及回報，故本集團繼續確認其整體的融資租賃應收款項及應收貸款，並就已收代價確認為金融負債。

於二零二四年十二月三十一日資產支持證券之實際年利率介乎2.00%至4.00%(於二零二三年十二月三十一日：2.85%至4.30%)。

30 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
遞延稅項資產	15,696	16,136
遞延稅項負債	(40,044)	(43,760)
	(24,348)	(27,624)

綜合財務報表附註

30 遞延稅項(續)

於本年度及以往年度確認之重大遞延稅項負債及資產及產生之變動載列如下：

	預期信貸虧損	投資物業重估	中國附屬公司	其他金融資產的	使用權資產	租賃負債	總計
	撥備		未分配利潤*	公平值調整			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年一月一日	3,958	(30,909)	(18,723)	-	(953)	953	(45,674)
於損益中(計入)/扣除(附註9)	12,283	1,135	3,033	-	357	(373)	16,435
於其他全面收益中扣除/(計入)	-	(350)	-	751	-	-	401
匯兌調整	(105)	822	497	-	-	-	1,214
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	16,136	(29,302)	(15,193)	751	(596)	580	(27,624)
於損益中計入/(扣除)(附註9)	150	3,043	(1,658)	-	358	(375)	1,518
於其他全面收益中計入	-	-	-	799	-	-	799
匯兌調整	(590)	1,009	583	(43)	-	-	959
於二零二四年十二月三十一日	15,696	(25,250)	(16,268)	1,507	(238)	205	(24,348)

* 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起對中國公司就所獲溢利向非中國控股公司宣派的股息徵收預扣稅。

本集團未於綜合財務報表中確認之估計未動用稅項虧損載列如下：

	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
估計未動用稅項虧損	232,647	208,966

由於不能預測未來利潤來源，故並無就上述估計未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認估計未動用稅項虧損中包括約港幣45,157,000元(二零二三年：港幣58,552,000元)將於報告日期起計五年內不同日期到期之虧損。其他估計未動用稅項虧損可無限期結轉。

31 股本

	股份數目	
	千股	港幣千元
已發行及已繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及		
二零二四年十二月三十一日	5,964,635	2,214,624

32 購股權計劃

本公司已於二零一三年六月二十七日採納購股權計劃(「計劃」)。計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之參與者及／或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及任何投資實體而言屬寶貴之人力資源。

根據計劃條款，計劃的合資格參與者包括(a)本公司、本集團的任何附屬公司或本集團的任何成員公司持有任何股權的實體(「投資實體」)的任何僱員(全職或兼職，包括本公司任何執行董事，但不包括任何非執行董事)或暫時被調派到本公司、本集團的任何附屬公司或投資實體的人士，或本公司控股股東的任何僱員或高級人員；(b)本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(c)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨物或服務供應商；(d)本集團或任何投資實體的任何客戶；(e)向本集團或任何投資實體提供研發或其他技術支援的任何個人或實體；(f)本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行或擬發行的任何證券的任何持有人；(g)本集團任何成員公司或任何投資實體有關本集團任何業務範疇或業務發展的任何顧問(專業或非專業)或專家顧問；及(h)為本集團的發展與成長作出貢獻或可能作出貢獻的本集團之任何合營企業或商業夥伴。就計劃而言，可向由一名或多名合資格參與者全資擁有的任何公司授出購股權。

計劃自採納之日起生效，有效期為10年並已於二零二三年六月二十六日屆滿。

計劃項下授出的購股權(「購股權」)可於授出之日起21日內接納，及匯款支付港幣1.00元作為該等購股權的代價。此期間內，董事會可按其絕對酌情權決定行使購股權，惟該期間不得超過授出日期起計10年。根據計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之本公司股份總數，合共不得超過於計劃獲採納當日本公司已發行股份之10%。此外，所有根據計劃及本集團採用的任何其他購股權計劃已授予而尚未行使的未兌現購股權獲行使後可供配發及發行的股份最大數額不得超過本公司不時發行的已發行股本30%。

32 購股權計劃 (續)

於行使購股權時的股份認購價將由董事會酌情釐定，且不得低於下列三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值(附註)。董事將於授出後釐定持有期間。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無購股權在計劃下被授出、行使或註銷。

附註：根據於二零一四年三月三日生效之公司條例，本公司股份不再具有面值。

33 儲備

本集團

本集團儲備賬目變動詳情載於綜合權益變動表。

資本儲備

指所付代價與本集團一間前附屬公司收購本公司一名主要股東實益擁有的一間公司的淨資產的公平值之間的差額。

法定儲備

指本集團應佔於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。

一般風險儲備

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總額(即不包括銀行結存及現金的所有資產)期末結餘的1%。於二零二四年十二月三十一日，一般風險儲備結餘為港幣79,502,000元(二零二三年：港幣99,662,000元)，已符合要求。

為股份獎勵計劃持有之股份

為股份獎勵計劃持有之股份包括就股份支付的代價。

以股份支付的僱員酬金儲備

指於歸屬期間向僱員授予以股份支付酬金時確認的累計開支。

重估儲備

指自用物業轉為投資物業後之重估盈餘。

33 儲備 (續)

本集團 (續)

匯兌儲備

包括以不同呈列貨幣進行外匯折算所產生的所有外匯差額。

本公司

	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	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	(6,494)	702	(104,701)	178,993	68,500
已付股息(附註12)	-	-	-	(23,262)	(23,262)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(14,580)	(14,580)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(6,494)	702	(104,701)	141,151	30,658
已付股息(附註12)	-	-	-	(20,280)	(20,280)
購股權計劃屆滿	-	(702)	-	702	-
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	25,563	25,563
於二零二四年十二月三十一日	(6,494)	-	(104,701)	147,136	35,941

34 關連方交易

(a) 與關連方之交易及結餘

除財務報表其他部分所披露者外，年內，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	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
最終控股公司：			
中國誠通控股集團有限公司	擔保費	7,613	5,258
最終控股公司之全資附屬公司：			
中國寰島集團有限公司	利息收入	2,072	2,248
中國誠通香港有限公司	利息開支	-	1,549
誠通國際貿易有限公司	租金開支	1,424	1,122
中國誠通投資有限公司	利息開支	3,791	-
誠通(深圳)投資有限公司	利息開支	4,712	7,840
誠通混改私募基金管理有限公司	租金收入	948	916
	預收款項	-	253
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	12,108
	應收貸款之利息收入	399	823
中鐵融資租賃有限公司	應收貸款	-	17,685
	應收貸款之利息收入	221	2,035
新疆國統管道股份有限公司	應收貸款	-	12,812
	應收貸款之利息收入	298	1,156
洛陽中重運輸有限責任公司	應收貸款	10,998	18,560
	應收貸款之利息收入	733	501
黑龍江吳華化工有限公司	應收貸款之利息收入	-	3,437

除上文所披露者外，於各報告日期末或各相關年度內與關連方之其他結餘及交易載於綜合財務狀況表以及附註19、21及25。

34 關連方交易 (續)

(b) 與其他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。

除與誠通控股集團之交易外，本集團還與其他相關政府關連實體進行交易，包括但不限於租賃業務及大宗商品貿易。

與相關政府關連實體之交易之詳情載列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貸款之利息收入	311,655	432,348
租賃安排之諮詢服務收入	-	25,640
有關自有機械及設備之經營租賃項下租金收入	101,969	119,385

此外，本集團亦與其他政府關連實體進行多項交易，包括其他採購及經營開支。管理層認為，除上文披露的交易外，其他交易(個別及共同衡量)對本集團兩個年度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、應收貸款、金融資產投資、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，其已提供充足恰當的關連方交易之披露。

(c) 年內主要管理人員(即董事及高級管理層)之薪酬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
短期僱員福利	2,510	2,587
離職後福利	18	18
	2,528	2,605

35 資本風險管理

本集團的資本管理旨在確保本集團內的實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東謀求最大回報。自上一年度起，本集團之整體戰略保持不變。

本集團利用債務總額與總資產之比率監察其資本。此比率按照債務總額除以總資產計算。債務總額按分別於附註21(b)、25、27、28及29披露的來自關連方的貸款、無抵押其他貸款(計入其他應付款項)、租賃負債、銀行借貸及資產支持證券計算。

本公司董事按持續基準對資本架構進行檢討。檢討工作之一部分乃本公司董事對資本成本及各類資本的相關風險進行審議。根據本公司董事的推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股、購回股份以及發行新債券，使整體資本架構保持平衡。

於報告期末的債務總額與總資產之比率如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸	2,593,105	3,747,903
資產支持證券	2,136,284	3,006,217
無抵押其他貸款(計入其他應付款項)	-	600
租賃負債	2,982	6,994
來自關連方貸款	174,900	165,000
債務總額	4,907,271	6,926,714
總資產	8,377,374	10,570,196
債務總額與總資產之比率	58.6%	65.5%

36 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益的權益工具	30,679	32,342
按攤銷成本	7,648,028	9,627,850
	7,678,707	9,660,192
金融負債		
按攤銷成本	5,422,959	7,498,679

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括其他金融資產、融資租賃應收款項及應收貸款、貿易及其他應收款項、授予關連方貸款、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、銀行借貸、資產支持證券、來自關連方之貸款及租賃負債。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險、價格風險、利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載列於下文。本集團管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

於二零二四年十二月三十一日，除以下所述者外，本集團於報告期末概無以其功能貨幣以外之貨幣計值之重大金融資產或金融負債。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團以各集團公司功能貨幣以外貨幣計值之金融資產(包括應收貸款、貿易及其他應收款項以及銀行結存及現金)及金融負債(包括貿易及其他應付款項及銀行借貸)之賬面值載列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產		
人民幣	5,475	141,761
美元	78,725	123,777
負債		
人民幣	306,988	–
美元	275	12,014

本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層會監察外匯風險，並將於有必要時考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，以美元及人民幣計值之金融資產屬於集團公司，而其功能貨幣為港幣。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為，以美元進行交易所產生之貨幣風險並不重大。

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

下表詳述本集團人民幣兌港幣升值及貶值5%的敏感度。5%為向主要管理人員內部匯報外幣風險時所用的敏感度比率，亦為管理層對人民幣與港幣之間匯率的合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括仍然有效並以人民幣計值的貨幣項目，並於匯報日期按匯率出現5%變動對換算予以調整。該分析闡述了人民幣兌港幣升值5%的影響，而下表的正/負數為年內溢利的增加/減少額。倘人民幣兌港幣貶值5%，則年內溢利會受到等額相反的影響。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
對年內溢利的影響	(12,588)	5,919

(ii) 價格風險

本集團若干其他金融資產乃參照報價，並按各報告日期末之公平值計量。因此，本集團面臨股票價格風險，而本集團管理層將監控價格波動並於需要時採取適當措施。

管理層進行敏感度分析以評估於各報告期末本集團財務業績所面臨之上市其他金融資產的價格風險。於二零二四年十二月三十一日，倘本集團持有的各項工具的價格增加/減少5%(二零二三年：5%)，則本年度其他全面收益分別增加/減少約港幣1,511,000元(二零二三年：港幣1,384,000元)。

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 利率風險

本集團面臨與銀行結存、已抵押銀行存款、浮息融資租賃應收款項及應收貸款以及浮息銀行借貸有關的現金流量利率風險。本集團亦面臨與定息融資租賃應收款項及應收貸款、授予／(來自)關連方之貸款、租賃負債、定息銀行借貸及資產支持證券有關的公平值利率風險。本集團現時無利率對沖政策。然而，本集團管理層會監察利率風險，並將於必要時考慮對沖重大利率風險。

因現行市場利率波動，本集團面臨現金流量利率風險。

敏感度分析

下列敏感度分析乃基於報告期末所面臨之利率風險而釐定。編製分析時已假設於報告期末尚未獲行使的金融工具於全年均尚未獲行使。所採用之上下浮動50個基點(二零二三年：50個基點)代表管理層對利率之合理可能變動之評估。

倘計息工具之利率上下浮動50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少約港幣15,736,000元(二零二三年：港幣18,764,000元)。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反其合約責任而導致本集團財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、融資租賃應收款項及應收貸款、授予關連方之貸款、已抵押銀行存款及銀行結存。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關的信貸風險提供保障，惟與融資租賃應收款項及應收貸款相關的信貸風險因該等款項以機器及設備作抵押及若干貿易應收款項的結算以信譽良好的金融機構發行的票據作支持而得以緩解。

為監控信貸風險，本集團管理層於報告期末檢討上述各個別資產之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損撥備。

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

減值及撥備政策

本集團的政策要求至少每月或在特定情況或市況下更為頻繁地對個別未清債款項進行審查。

本集團的減值規定乃以預期信貸虧損模式為依據。本集團應用簡化法計量貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損，並應用一般方法計量其他應收款項、融資租賃應收款項及應收貸款、授予關連方貸款、已抵押銀行存款及銀行結存的預期信貸虧損。根據簡化法，本集團基於等同於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。按照一般方法，金融資產乃基於初步確認後的信貸風險變動，透過下列三個階段予以轉撥：第1階段：12個月預期信貸虧損、第2階段：全期預期信貸虧損—並無信用減值及第3階段：全期預期信貸虧損—信用減值。

於評估金融工具之信貸風險自初步確認以來是否已大幅上升時，本集團將於報告日期評估的金融工具發生違約之風險與於初步確認日期評估的金融工具發生違約之風險進行比較。於作出此重新評估時，本集團認為倘發生下列情況，則發生違約事件：(i)借款人不大可能向本集團悉數償還其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，除非本集團擁有合理及可靠資料顯示一項更寬鬆的違約標準較合適則當別論。本集團考慮合理及可靠之定量及定性資料(包括毋須花費過度成本或精力即可獲得之過往經驗及前瞻性資料)。當評估信貸風險自初步確認以來是否已大幅上升時，將考慮未能於合約到期日支付本金額或利息、債務人經營業績之實際或預期重大惡化及金融工具之內外信貸評級(如有)實際或預期重大惡化等資料。

對於其他應收款項、融資租賃應收款項及應收貸款，將採用逾期天數(「**逾期天數**」)及貸款與抵押品價值比(「**貸款與抵押品價值比**」)釐定信貸風險是否大幅增加。

根據逾期天數、貸款與抵押品價值比及內部制定的信貸評級，其他應收款項、融資租賃應收款項及應收貸款、授予關連方貸款、已抵押銀行存款及銀行結存分為三個階段。

於估計給予客戶貸款及墊款的預期信貸虧損時，本集團已納入前瞻性經濟資料，透過使用行業趨勢及基於經驗的信貸判斷以反映質化因素。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，除最有效代表最高信貸風險水平的該等金融資產賬面值外，將使本集團蒙受金融虧損的本集團最高信貸風險水平來自附註37所披露之有關本集團提供的財務擔保金額。

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

減值及撥備政策(續)

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其金融資產相關信貸風險，惟誠如附註20所披露之融資租賃應收款項及應收貸款相關信貸風險除外。本集團認為，由於持有租賃設備及設施、來自承租人關連方的土地及樓宇以及／或已收客戶存款作為抵押品，而經參考抵押品於各報告期末之估計價值後，與融資租賃應收款項及應收貸款相關之信貸風險已大大減少。

面臨信貸風險的金融資產

貿易應收款項及應收票據

本集團所面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性影響，而非取決於客戶經營所在的行業或國家。因此高度集中的信貸風險主要產生於本集團與個別客戶有重大業務往來之時。

融資租賃應收款項及應收貸款

在接納租賃安排項下任何新的承租人之前，本集團會評估各潛在承租人之信用狀況，並界定各承租人之限額。在訂立租賃安排時，本集團亦要求某些承租人向本集團提供其各股東或關連方之企業擔保或其他資產作為抵押品。此外，本集團已檢討各承租人之租賃款項過往支付記錄，以確定應收貸款之可收回水平。此外，本集團會計及客戶特定資料及與客戶運營所處經濟環境有關的資料。

其他應收款項

就其他應收款項而言，本公司董事根據過往結算紀錄、過往經驗、合理的定量及定性資料以及有理據支持的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。本公司董事認為，該等款項的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。

已抵押銀行存款及銀行結存

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團於中國及香港若干公司及銀行擁有已抵押銀行存款及銀行結存。該等存款之信貸風險不屬重大，因為交易對方是具備高信貸評級或享負盛名之金融機構。

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

面臨信貸風險的金融資產(續)

授予關連方貸款

對於授予關連方貸款，由於過往付款歷史，亦考慮到其控股公司履行合約現金流量義務的良好財務表現及狀況，管理層認為，關連方並無重大信貸風險。根據12個月預期信貸虧損評估，並無計提減值準備。

年內於虧損撥備賬中的變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	64,857	16,708
於年內(撥回)/計提之減值虧損：		
— 貿易應收款項及應收票據	(1)	(18)
— 融資租賃應收款項及應收貸款以及其他應收款項	480	48,602
匯兌調整	(2,355)	(435)
於十二月三十一日	62,981	64,857

於二零二四年十二月三十一日，本集團之信貸風險集中於(a)授予關連方貸款港幣26,500,000元；及(b)與72名承租人之110項租賃安排，融資租賃應收款項及應收貸款總額為港幣6,568,841,000元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之信貸風險集中於(a)授予關連方貸款港幣27,500,000元；及(b)與58名承租人之118項租賃安排，融資租賃應收款項及應收貸款總額為港幣8,867,762,000元。

貿易應收款項及應收票據、融資租賃應收款項及應收貸款以及其他應收款項的賬面總值出現重大變動，導致虧損撥備因逾期超過90日的天數增加而增加以及虧損撥備因現有債務人清償而減少的合併影響導致虧損撥備淨增加港幣480,000元(二零二三年：港幣48,602,000元)。

為監控信貸風險，本集團之管理層已定期檢討各債務人所欠債項之可收回水平。

36 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

面臨信貸風險的金融資產 (續)

本集團之內部信貸風險級別評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項及 應收票據	其他金融資產/ 其他項目
良好	對手方的違約風險低，且無任何逾期款項	全期預期信貸虧 損－無信用減值	12個月預期信貸虧 損
關注	債務人經常於到期日後還款，但通常悉數償付	全期預期信貸虧 損－無信用減值	全期預期信貸虧 損－無信用減值
次級	根據來自內部制定或外部資源的資料，自初始確認 以來信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧 損－無信用減值	全期預期信貸虧 損－無信用減值
呆賬	有證據表明資產出現信用減值	全期預期信貸虧 損－無信用減值	全期預期信貸虧 損－無信用減值
虧損	有證據表明債務人處於嚴重的財務困難及本集團並 無實際的收回前景	撇銷金額	撇銷金額

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

面臨信貸風險的金融資產(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、融資租賃應收款項及應收貸款、授予關連方之貸款、已抵押銀行存款及銀行結存)所面臨的信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期	賬面總額	
				信貸虧損	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
貿易應收款項及應收票據	19	不適用	附註(i)	全期預期信貸虧損 (集體評估)	2,760	4,067
其他應收款項	19	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	16,000	18,156
融資租賃應收款項	20	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	10,132	44,612
應收貸款	20	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	6,258,036	8,373,422
			關注	全期預期信貸虧損(無信用減值)	294,555	442,885
			呆賬	全期預期信貸虧損(信用減值)	51,300	53,236
			虧損	撇銷金額	17,613	18,277
授予關連方貸款	21(a)	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	26,500	27,500
已抵押銀行存款	23	Aa3 – A1	良好	12個月預期信貸虧損	2,634	11,972
銀行結存	23	Aa3 – Baa3	良好	12個月預期信貸虧損	1,031,160	698,579

附註：

- (i) 就貿易應收款項及應收票據而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除具有重大未償還結餘或信用減值的債務人外，本集團按逾期狀況分組，以集體基準釐定該等項目的預期信貸虧損。

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

面臨信貸風險的金融資產(續)

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用債務人的賬齡評估其客戶的減值，該等客戶按與其經營有關的不同分類進行分組，原因為該等客戶包括大量具有共同風險特徵的小客戶，而該等特徵代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關貿易應收款項及應收票據的信貸風險資料，該等資料乃使用全期預期信貸虧損(無信用減值)內的撥備矩陣按集體基準進行評估。概無債務人分類為呆賬或虧損。

	二零二四年		二零二三年	
	平均虧損率	貿易應收款項及應收票據 港幣千元	平均虧損率	貿易應收款項及應收票據 港幣千元
賬面總額				
即期(未逾期)	0.02%	2,760	0.02%	4,067
		2,760		4,067

估計虧損率乃根據債務人於預期年期的歷史觀察所得違約率估計，並就毋須花費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。管理層定期檢討分組，以確保有關特定貿易應收款項及應收票據的相關資料已更新。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團根據集體評估為貿易應收款項及應收票據撥回港幣1,000元(二零二三年：港幣18,000元)減值撥備。

下表列示根據簡化方法確認的貿易應收款項及應收票據的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損(無信用減值) 港幣千元
於二零二三年一月一日	19
已撥回減值虧損淨額	(18)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1
已撥回減值虧損淨額	(1)
於二零二四年十二月三十一日	-

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

面臨信貸風險的金融資產(續)

下表列示其他應收款項及融資租賃應收款項及應收貸款已確認的虧損撥備對賬。

	12個月預期 信貸虧損 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信用減值) 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (信用減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	3,015	13,674	-	16,689
因於二零二三年一月一日確認金融工具而 產生之變動：				
— 轉撥至全期預期信貸虧損(信用減值)	-	(13,674)	13,674	-
— 轉撥至全期預期信貸虧損(無信用減 值)	(410)	410	-	-
— 已(撥回)/確認減值虧損淨額	(1,946)	16,510	31,861	46,425
產生新金融資產，扣除因結算而終止確認 的金額	2,177	-	-	2,177
匯兌調整	(62)	(11)	(362)	(435)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	2,774	16,909	45,173	64,856
因於二零二四年一月一日確認金融工具而 產生之變動：				
— 已(撥回)/確認減值虧損淨額	(1,602)	(3,622)	4,898	(326)
產生新金融資產，扣除因結算而終止確認 的金額	806	-	-	806
匯兌調整	(73)	(548)	(1,734)	(2,355)
於二零二四年十二月三十一日	1,905	12,739	48,337	62,981

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等價物進行監察及維持至本集團管理層視為足以為本集團營運提供資金及減低現金流量波動所帶來影響的水平。本集團管理層監控銀行貸款的使用，確保符合貸款契約。

下表詳細載列本集團的非衍生金融負債根據議定還款期的餘下合約期。下表乃根據本集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

流動資金表

於二零二四年十二月三十一日

	加權平均 年利率	一年內或 按要求 港幣千元	一年後但 於兩年內 港幣千元	兩年後但 於五年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	-	300,704	188,701	26,283	515,688	515,688
銀行借貸	3.05%	1,670,714	790,239	226,757	2,687,710	2,593,105
資產支持證券	2.93%	1,506,114	680,336	-	2,186,450	2,136,284
來自關連方的貸款	3.50%	6,122	180,099	-	186,221	174,900
租賃負債	5.38%	2,987	-	-	2,987	2,982
		3,486,641	1,839,375	253,040	5,579,056	5,422,959
財務擔保合約						
— 已擔保最高金額		230,570	-	-	230,570	-

36 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	加權平均 年利率	一年內或 按要求 港幣千元	一年後但 於兩年內 港幣千元	兩年後但 於五年內 港幣千元	未貼現現金 流量總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	-	239,374	129,483	203,708	572,565	572,565
銀行借貸	3.60%	2,139,433	1,186,248	601,922	3,927,603	3,747,903
資產支持證券	3.98%	1,549,542	1,262,482	371,139	3,183,163	3,006,217
來自關連方的貸款	4.30%	169,389	-	-	169,389	165,000
租賃負債	4.92%	4,038	3,322	-	7,360	6,994
		4,101,776	2,581,535	1,176,769	7,860,080	7,498,679
財務擔保合約						
- 已擔保最高金額		233,118	-	-	233,118	-

(c) 金融工具的公平值計量

就財務報告而言，本集團部分金融工具按公平值計量。

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。

36 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量(續)

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融資產公平值的資料(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)。

於二零二四年十二月三十一日的公平值等級

	一級 港幣千元	二級 港幣千元	三級 港幣千元	總計 港幣千元
金融資產：				
按公平值計入其他全面收益的權益工具				
— 非上市股權投資	—	—	453	453
— 於香港上市的股份	30,226	—	—	30,226
	30,226	—	453	30,679

於二零二三年十二月三十一日的公平值等級

	一級 港幣千元	二級 港幣千元	三級 港幣千元	總計 港幣千元
金融資產：				
按公平值計入其他全面收益的權益工具				
— 非上市股權投資	—	—	4,656	4,656
— 於香港上市的股份	27,686	—	—	27,686
	27,686	—	4,656	32,342

三級公平值計量使用的估值方法及輸入數據：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍
金融資產：			
其他金融資產：			
— 按公平值計入其他全面收益 之金融資產：非上市股權 投資	貼現現金流 量	貼現率及缺乏市場 流動性貼現	貼現率：18.46%(二零二三年：17.33% — 17.70%)；缺乏市場流動性貼現： 15.70%(二零二三年：15.70%)

36 金融工具 (續)

(c) 金融工具的公平值計量 (續)

(i) 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(二零二三年：分別為港幣205,000元及港幣229,000元)。

於兩個年度內公平值等級的一級、二級及三級之間概無轉移。

(ii) 三級公平值計量的對賬

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	4,656	8,477
其他全面收益中的公平值虧損	(4,110)	(3,596)
匯兌調整	(93)	(225)
於十二月三十一日	453	4,656

(iii) 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，於二零二四年及二零二三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。

37 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣230,470,000元(二零二三年：港幣233,118,000元)，擔保是因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，故並未在該等綜合財務報表中入賬。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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。

38 承擔

(a) 資本承擔

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備	135	140

(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	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	1,155	1,452
一年後但兩年內	265	275
	1,420	1,727

物業租約協定之租期介乎3至10年(二零二三年：3至10年)。

機械及設備	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	80,447	125,684

機械及設備租約協定之租期為1年(二零二三年：1年)。

39 本公司財務狀況表

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,476	3,659
於附屬公司之權益		20	20
應收附屬公司款項		1,073,186	1,072,274
		1,074,682	1,075,953
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金		2,426	1,797
應收附屬公司款項		1,477,492	1,654,620
銀行結存及現金		11,496	23,953
		1,491,414	1,680,370
流動負債			
其他應付款項		2,198	2,266
租賃負債		1,244	2,095
應付稅項		5,052	5,242
銀行借貸		306,988	500,000
		315,482	509,603
流動資產淨值		1,175,932	1,170,767
總資產減流動負債		2,250,614	2,246,720
非流動負債			
租賃負債		-	1,423
遞延稅項負債		49	15
		49	1,438
資產淨值		2,250,565	2,245,282
股本及儲備			
股本	31	2,214,624	2,214,624
儲備	33	35,941	30,658
總權益		2,250,565	2,245,282

由董事會於二零二五年三月三日批准及授權發行並由其代表簽署：

鄺千
董事

孫浩
董事

主要物業

A. 投資物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤面積 (平方米)	概約		租約類別
			總樓面面積 (平方米)	用途	
中國山東省諸城市密州西路一號誠通香 榭里第一期	100%	附註(a)	3,918	商業	中期租約
中國山東省諸城市密州西路一號 誠通香榭里第三期	100%	附註(a)	2,716	商業	中期租約
中國海南省海口市國興大道5號 海南大廈	100%	27,590	1,339	商業	中期租約
中國北京市海澱區萬柳億城大廈2號樓	100%	18,000	316	商業	中期租約

B. 持作出售物業

地點	本集團之 實質權益	概約地盤面積 (平方米)	概約總樓面面積 (平方米)	用途	租約類別
中國山東省諸城市密州西路一號 誠通香榭里	100%	附註(a)	38,539	住宅及商業	商業－中期租約 住宅－長期租約

附註(a): 物業乃屬中國山東省諸城市密州西路東段北側之一幅土地(地段編號第01213003號)之一部分, 總地盤面積為146,006平方米。

財務概要

以下為本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度及過往四個財政年度之已刊發業績及資產與負債之概要，乃摘錄自該等經審核財務報表並已作出適當之重新分類。此摘要並不構成該等經審核財務報表之一部分。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
業績					
營業額	552,637	740,011	1,277,390	1,172,679	931,688
本公司擁有人應佔溢利	38,633	68,003	76,066	104,222	121,372
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	468,564	577,482	702,054	307,371	344,673
投資物業	64,045	80,993	85,096	99,255	89,143
已付按金	–	–	–	1,015	700
融資租賃應收款項及應收貸款	3,313,009	4,904,640	4,989,666	3,911,695	1,438,325
其他金融資產	453	4,656	8,477	11,658	11,200
授予關連方貸款	–	27,500	–	36,600	–
遞延稅項資產	15,696	16,136	3,958	–	–
流動資產					
持作出售物業	134,666	198,869	63,927	130,438	180,364
發展中物業	–	–	182,767	143,793	90,325
存貨	3,724	3,848	6,861	23,332	4,756
貿易及其他應收款項	29,776	52,899	108,326	79,888	101,775
融資租賃應收款項及應收貸款	3,255,832	3,963,122	3,227,908	1,953,411	634,378
其他金融資產	30,226	27,686	60,706	69,850	107,736
可收回稅項	1,089	1,814	1,528	2,628	1,794
已抵押銀行存款	2,634	11,972	61,709	4,413	5,556
銀行結存及現金	1,031,160	698,579	472,852	1,380,259	859,618
授予關連方貸款	26,500	–	33,900	12,200	36,404
總資產	8,377,374	10,570,196	10,009,735	8,167,806	3,906,747

財務概要

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付款項	(300,704)	(239,374)	(390,832)	(373,865)	(350,124)
合同負債	(110,693)	(136,065)	(139,246)	(136,724)	(124,420)
應付稅項	(34,168)	(31,589)	(25,699)	(35,622)	(31,318)
租賃負債	(2,982)	(3,767)	(3,874)	(3,098)	(3,729)
銀行借貸	(1,602,581)	(2,018,666)	(1,969,931)	(1,374,675)	(338,420)
資產支持證券	(1,464,538)	(1,510,200)	(1,472,916)	(1,267,068)	-
來自關連方的貸款	-	(165,000)	(101,700)	(47,556)	(23,592)
非流動負債					
資產支持證券	(671,746)	(1,496,017)	(1,229,353)	(1,665,539)	-
銀行借貸	(990,524)	(1,729,237)	(1,197,074)	(67,100)	-
租賃負債	-	(3,227)	(4,399)	-	(3,311)
遞延稅項負債	(40,044)	(43,760)	(49,632)	(54,857)	(46,564)
其他應付款項	(214,984)	(333,191)	(252,529)	-	-
來自關連方的貸款	(174,900)	-	(237,300)	-	-
負債總額	(5,607,864)	(7,710,093)	(7,074,485)	(5,026,104)	(921,478)