



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

(於香港註冊成立之有限公司) (Incorporated in Hong Kong with limited liability)  
股份代號 Stock Code : 217




Annual Report  
年度報告

2025

## 目錄

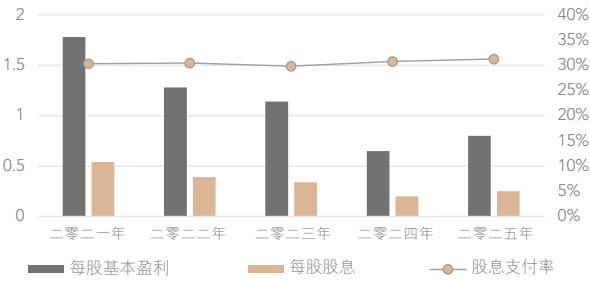
財務亮點	2
公司資料	3
主席致辭	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理層履歷	22
企業管治報告	25
董事會報告	44
獨立核數師報告	61
綜合損益表	66
綜合損益及其他全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	74
主要物業	170
財務概要	171



# 財務亮點

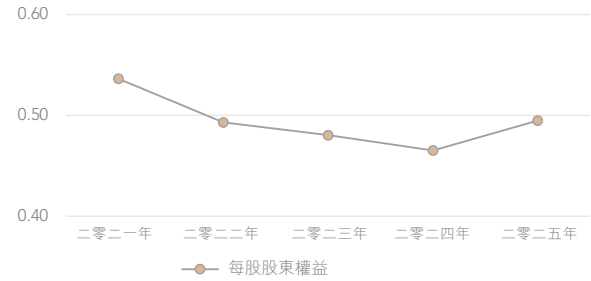
港仙

### 每股盈利及股息



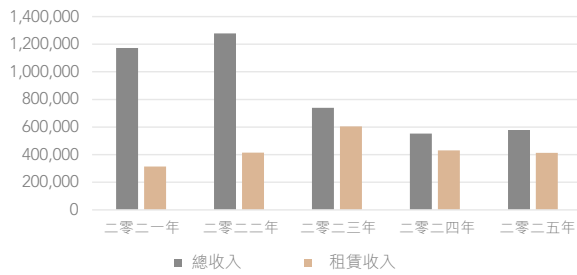
港仙

### 每股股東權益

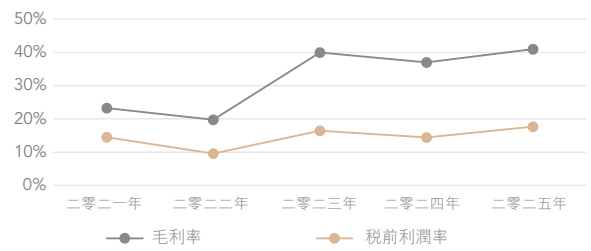


港幣千元

### 租賃收入與總收入

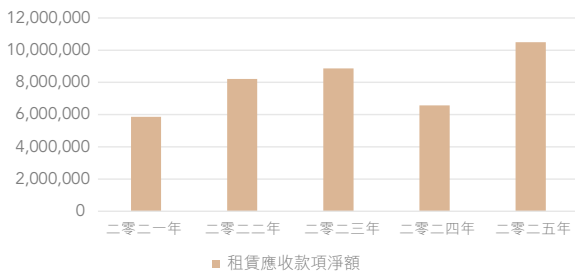


### 毛利率及稅前利潤率

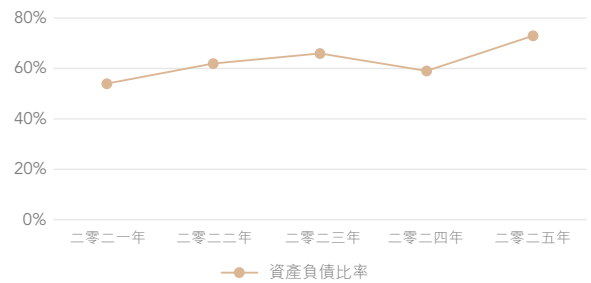


港幣千元

### 租賃應收款項淨額



### 總債務／總資產



## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

孫洁(主席)

#### 執行董事

陳劍影

張傳義

白春蕊

#### 獨立非執行董事

李萬全

何佳

劉磊

### 審核委員會

李萬全(主席)

何佳

劉磊

### 薪酬委員會

何佳(主席)

李萬全

孫洁

### 提名委員會

劉磊(主席)

李萬全

孫洁

### 環境、社會及管治委員會

張傳義(主席)

何佳

劉磊

### 聯席公司秘書

劉暢女士

鄭璟華先生

### 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

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

富邦華一銀行有限公司

恆生銀行(中國)有限公司

中國郵政儲備銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

### 註冊辦事處及香港主要營業地點

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈二十二樓

電話：(852) 2160-1600

傳真：(852) 2160-1608

### 網址及電郵地址

網址：www.hk217.com

電子郵件：public@hk217.com

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

電話：(852) 2862-8555

傳真：(852) 2865-0990

### 股份代號

217

## 主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事(「董事」)會(「董事會」)向全體股東提呈中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年度」)的年度報告。

回顧二零二五年，全球經濟在複雜深刻的變革中持續演進。一方面，新舊動能轉換加速，科技創新與綠色轉型成為驅動發展的重要力量；另一方面，地緣格局演變、供應鏈體系重塑與貨幣政策調整，為全球增長帶來諸多不確定性。在此背景下，主要經濟體增長態勢持續分化，全球貿易與投資流向出現結構性調整，整體環境機遇與挑戰並存。

面對外部形勢的深刻變化，中國經濟展現出強大韌性與發展活力。全年經濟運行總體平穩，高質量發展紮實推進。內部需求持續恢復，產業結構持續優化，以高端製造、數字經濟、綠色能源為代表的新興產業動能強勁，國際競爭力穩步提升。與此同時，深化改革與擴大開放協同推進，重點領域風險化解取得積極成效，經濟長期向好的基本面進一步鞏固，為各類市場主體的持續健康發展提供了堅實支撐與廣闊空間。

本集團持續聚焦租賃業務，堅持穩中求進工作總基調，統籌發展與安全，主動適應外部環境變化，不斷優化業務結構和資產結構，持續提升公司治理及風險管理水平，整體經營保持平穩。年內，本集團錄得綜合營業額約5.79億元港幣，較上年度增加5%；年內錄得除稅前溢利約1.02億元港幣，較上年度增加28%。業績增長主要受益於整體融資利率下行，且租賃業務新增投放額大幅增長，帶動租賃板塊毛利貢獻增加；同時，物業發展及投資板塊下誠通香榭里項目交付進度加快，推動分類營業額及毛利貢獻增長。

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，面對行業加速回歸本源、更加注重合規經營和高質量發展的新形勢，本公司全資附屬公司誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」)堅持服務實體經濟，持續深化產融協同，聚焦國資央企需求和重點產業方向，圍繞大交通、大能源、新裝備、新基建等領域穩步推進業務佈局和專業化轉型。年內，公司業務投放實現較快增長，全年新增投放項目70個，新增投放金額約79.06億元港幣，較上年全年投放額增加267%。在業務投放增長帶動下，於二零二五年十二月三十一日，租賃應收款淨額增加60%至約104.91億元港幣，分類資產達約119.07億元。年內，誠通融資租賃圍繞「雙碳」戰略和能源轉型持續發力，新能源業務取得積極進展，並實現新疆區域首個新能源項目落地；同時，在飛機、船舶等專業化賽道穩步推進，首筆船舶類資產經營租賃業務於二零二五年底完成投放，業務結構持續優化，服務國家戰略和實體經濟的能力進一步增強。

## 主席致辭

與此同時，誠通融資租賃持續提升融資能力和資本市場運作能力，積極運用多元融資工具，進一步拓寬融資渠道。二零二五年繼續維持聯合資信AA+主體信用評級。年內，誠通融資租賃相繼成功發行兩期資產支持證券，進一步降低融資成本。同時，首次面向專業投資者非公開發行公司債券，其中首期公司債發行利率處於同評級同期限租賃債券較優水平。本集團亦持續深化與銀行機構合作，進一步擴大銀行授信支持，並通過置換等方式壓降公司存量及新增融資成本，為業務穩健發展提供有力支撐。同時，本集團繼續推進數字化和智能化建設，積極探索人工智能等技術在業務審批、風險識別、運營管理等場景中的應用，不斷提升管理效率和專業化水平，為本公司高質量發展注入新動能。

關於物業發展及投資業務，本集團持續推進誠通香榭里項目的銷售及運營工作，結合市場變化靈活調整銷售策略，加大去化力度。年內，香榭里項目交付進度加快，推動物業發展及投資分類業績顯著增長。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團積極把握旅遊消費持續恢復的市場機遇，圍繞市場需求變化，不斷優化產品供給和經營安排，持續加強渠道拓展與成本管控，努力改善經營表現。

展望二零二六年，中國經濟將在結構優化、動能轉換和質量提升中穩步前行。本集團將繼續積極尋求價值創造，搶抓發展機遇，進一步做強做優租賃業務，持續提升專業化經營水平，穩步優化資產結構和業務佈局，有序推進其他業務的退出。同時，本集團將始終嚴守風險底線，持續加強合規經營，積極擁抱科技創新，不斷提升精細化管理和數字化運營能力，堅定不移走高質量發展之路，努力為股東創造更大價值。

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一直以來對本集團的關心和支持，感謝本集團管理層及全體員工的辛勤付出。展望前路，我們將堅定信心、篤定前行，凝心聚力、開拓進取，努力開創本集團高質量發展的新局面。

主席  
孫洁

香港，二零二六年三月十三日

## 一、業績概覽

本集團主營業務包括租賃、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店業務。截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年度」)，本集團全年營業額約為港幣5億7,900萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年度」)增加約5%。綜合毛利及利息收入淨額約為港幣2億3,954萬元，較上年上升約17%。股東應佔純利達港幣4,785萬元，同比增長約24%。下表載列所示期間分類營業額及溢利：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
營業額	<b>578,995</b>	552,637	5%
租賃	<b>412,582</b>	430,401	(4%)
物業發展及投資	<b>137,577</b>	89,570	54%
海上旅遊服務和酒店	<b>28,836</b>	32,666	(12%)
毛利及利息收入淨額	<b>239,536</b>	204,952	17%
除稅前溢利	<b>102,383</b>	79,876	28%
股東應佔純利	<b>47,851</b>	38,633	24%

年內，本集團營業額增長5%，主要是由於年內公司物業發展及投資板塊下誠通香榭里項目交付進度加快，帶動該分類營業額顯著增長54%至1億3,758萬元。有關增長主要反映已售物業於年內集中交付所帶來的收入確認增加。二零二五年，中國融資租賃行業進入強監管、嚴合規、回歸本源的深度調整期，整體呈現增速放緩、結構優化、質量提升的發展態勢，逐步從規模擴張向高質量發展轉型，行業面臨合規成本上升、利差收窄等挑戰。租賃業務本年度營業額較二零二四年降低4%，主要由於以前年度若干項目已在年內結清，雖然年內新訂立項目投放額大幅增加，但因主要集中於下半年投放，相關項目尚未進入完整年度計息期所致。

綜合銷售成本由二零二四年度約港幣3億4,769萬元減少2%至約港幣3億3,946萬元。

因此，本集團於二零二五年度錄得綜合毛利及利息收入淨額約港幣2億3,954萬元及綜合除稅前溢利約港幣1億238萬元，增加約2,250萬元。有關變動主要歸因於以下因素：

- (i) 綜合營業額增長及綜合銷售成本的降低導致綜合毛利及利息收入淨額增加約港幣3,458萬元或17%；
- (ii) 二零二五年度銷售及行政費用總額增加約港幣1,348萬元或12%；及
- (iii) 融資成本減少約港幣1,394萬元或54%，乃主要由於年內香港的利率下降及銀行貸款結餘減少所致。
- (iv) 其他收入及收益淨額減少約港幣583萬元或27%，主要是來自存款及其他金融資產以及來自授予關連方貸款的利息收入減少所致；
- (v) 按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式釐定之減值虧損淨額增加約港幣524萬元，主要受二零二五年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」)顯著增長影響。

## 二、業務回顧

### A. 分類表現

於回顧期內，本集團主要自租賃業務、物業發展及投資以及海上旅遊服務和酒店中獲取收益。各分類的營業額及業績的明細詳列如下：

#### (1) 租賃

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變化
分類營業額	412,582	430,401	(4%)
利息收入	269,454	321,014	(16%)
租金收入	90,471	109,387	(17%)
諮詢服務收入	52,657	-	不適用
銷售成本	(243,795)	(283,023)	(14%)
毛利	168,787	147,378	15%
毛利率	41%	34%	7%
分類業績	118,655	105,936	12%

年內，本集團持續推進融資租賃發展，加大優質項目投放力度，全年新增投放規模顯著增加。由於新增項目主要集中在年末投放，相關租賃資產於二零二五年度貢獻的利息收入有限，而若干先前投放的融資租賃項目於本年年內結清，租賃業務分類營業額降低4%至港幣4億1,258萬元。

#### 營業額

於二零二五年度，租賃分類的利息收入約為港幣2億6,945萬元，較去年減少16%。來自不同行業的利息收入概述如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
基建	87,420	118,572	(26%)
節能及環保	44,357	70,399	(37%)
物流及倉儲	30,332	63,023	(52%)
製造業	47,829	43,881	9%
其他	59,516	25,139	137%
總計	269,454	321,014	(16%)

整體利息收益率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息收入	269,454	321,014	(16%)
平均租賃應收款項結餘*	7,515,696	7,102,222	6%
收益率	3.59%	4.52%	(1%)

\* 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，而有關利率乃基於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。於二零二五年全年，一年期貸款報價利率及五年期貸款報價利率小幅下降，此外，由於投放結構與業務模式存在調整，而本年新增投放大幅增加導致平均租賃應收款項結餘有所上漲，因此綜合推動利息收益率下滑，但此利息收益率的變動主要反映本年度收益實現方式的組合變化，對項目整體回報水平並無重大影響。

本集團在提供融資租賃服務的同時拓展經營租賃，以提升整體租賃組合的適應能力。於二零二五年末，公司新增一筆集裝箱經營租賃業務，而由於若干先前的經營租賃項目已於年內到期完成，本集團全年經營租賃的租金收入較二零二四年度減少17%。

### 銷售成本

下表列示按其組成部分劃分的銷售成本明細：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息開支	150,588	184,519	(18%)
租賃資產折舊	83,949	88,568	(5%)
擔保費	2,344	7,613	(69%)
其他	6,914	2,323	198%
總計	243,795	283,023	(14%)

於二零二五年度，租賃分類的銷售成本約為港幣2億4,380萬元，較去年減少14%，主要受利息開支減少所影響。年內，本集團持續優化融資結構，並受惠於整體融資利率下行，利息開支按年減少18%至約港幣1億5,059萬元，佔分類的銷售成本約62%。

在二零二五年，誠通融資租賃已成功推出兩項資產支持證券計劃及兩筆公司債，於二零二五年十二月三十一日，餘下計劃的未償還金額約為港幣34億5,044萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣21億3,628萬元)。此外，誠通融資租賃於二零二五年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額約為港幣51億9,858萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣22億8,612萬元)。

隨著業務投放規模擴大，本集團平均借貸總額結餘有所增加。然而，受益於市場利率環境趨於寬鬆及融資渠道進一步多元化，本集團實際年借貸利率較上年下降1個百分點。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息開支	150,588	184,519	(18%)
平均借貸總額結餘*	5,660,038	4,992,077	13%
實際年借貸利率	2.66%	3.70%	(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

二零二五年度擔保費開支較上年同比下降69%，主要是隨著資產支持證券計劃按期兌付，有擔保的未償還結餘減少所致。

其他成本主要包括資產支持證券計劃及公司債攤銷費用、管理費、諮詢服務費等，其中諮詢服務費增長約港幣393萬元，主要是由於本年度業務規模擴大及新增項目實施過程中產生的專業服務及項目相關費用增加所致。

#### 分類業績

綜合而言，本年度租賃業務分類業績約為1億1,866萬元，較二零二四年度增加12%。

#### 租賃應收款項

本年度，誠通融資租賃新增投放70項租賃項目，投放租賃本金總額約為港幣79億570萬元，較上年增長267%。

二零二五年度及上一年度訂立的新租賃項目的主要條款表列如下：

	二零二五年	二零二四年
新租賃項目數目	70	18
本金額	港幣 79億570萬元	港幣 21億5,160萬元
租期範圍	1-5年	2-5年
年利率及範圍	2.50%-4.61%	3.50%-5.67%

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：

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	變動
基建	2,819,839	1,981,438	42%
節能及環保	1,362,262	1,398,524	(3%)
物流及倉儲	936,141	1,223,594	(23%)
製造業	2,034,436	1,055,649	93%
其他	3,338,671	909,636	267%
總計	10,491,349	6,568,841	60%

受本年租賃項目投放數目及金額顯著增長影響，本集團之租賃應收款項淨額約為港幣104億9,135萬元，較去年增加60%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團租賃應收款項淨額的到期狀況如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
不遲於1年	6,387,673	3,255,832	96%
1至2年	2,493,363	1,971,711	26%
2至3年	1,010,725	523,998	93%
3年以上	599,588	817,300	(27%)
	10,491,349	6,568,841	60%

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。

本集團於二零二五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。就各類別計提預期信貸虧損撥備。

(以港幣千元列示) 類別	二零二五年十二月三十一日			二零二四年十二月三十一日		
	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	10,181,253	4,473	10,176,780	6,268,168	1,719	6,266,449
II. 關注	311,717	17,496	294,221	294,555	12,739	281,816
III. 次級	-	-	-	-	-	-
IV. 可疑	26,573	6,225	20,348	51,300	30,724	20,576
V. 損失	9,631	9,631	-	17,613	17,613	-
總計	10,529,174	37,825	10,491,349	6,631,636	62,795	6,568,841

於二零二五年度，預期信貸虧損撥備減少40%至港幣3,783萬元，主要由於年內本集團與一名「可疑」類別及一名「損失」類別的客戶達成債務和解協議，按約定相應類別的租賃應收款項總額與撥備於本年核銷，「可疑」與「損失」類別的預期信貸虧損撥備分別減少約港幣2,450萬元及798萬元。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)由二零二四年度的0.95%減少至二零二五年度的0.36%。

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：

	於二零二五年 十二月三十一日	二零二四年 十二月三十一日
應收五大客戶款項	26%	14%
應收最大單一客戶款項	7%	5%
應收最大單一客戶集團*款項	10%	6%

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

截至二零二五年十二月三十一日，約99%(二零二四年十二月三十一日：99%)租賃應收款項淨額來自國有企業，該等客戶定期按時償還，不履約的風險相對較低。

(2) 物業發展及投資

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
分類營業額	137,577	89,570	54%
物業銷售	135,787	87,476	55%
租金收入	1,790	2,094	(15%)
銷售成本	(85,775)	(48,786)	76%
毛利	51,802	40,784	27%
毛利率	38%	46%	(8%)
分類業績	40,741	29,279	39%

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。

年內，物業發展及投資分類的營業額約為港幣1億3,758萬元，較二零二四年度增加約54%，主要由於誠通香榭里項目交付進度加快，帶動物業銷售收入大幅上升。本年度物業銷售收入約為港幣1億3,579萬元，較二零二四年度增加約55%。

年內交付面積顯著增加，未售出面積進一步減少。於二零二五年十二月三十一日，持作出售物業項目未售出面積包括住宅面積約14,308平方米(於二零二四年十二月三十一日：約37,857平方米)及商業面積約647平方米(於二零二四年十二月三十一日：約682平方米)。

受中國房地產市場持續低迷影響，年內每平方米住宅面積的平均售價下降至約人民幣4,735元(二零二四年度：約人民幣4,998元)，但交付量增加抵銷了平均售價下降的影響。

本集團將繼續積極推進誠通香榭里項目剩餘可售物業的銷售工作。

租金收入主要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。二零二五年度，中國物業租賃市場持續承壓，本集團在挽留現有租戶及招攬新租戶方面面臨挑戰，年內租金收入約為港幣179萬元，較二零二四年度的約港幣209萬元減少15%。

儘管物業銷售收入顯著增長，年內物業發展及投資分類的毛利率由46%下降至38%，主要由於中國房地產市場持續低迷，住宅單位的平均售價下跌所致。

得益於銷售的明顯增長，物業發展與投資分類的分類業績錄得約港幣4,074萬元，較二零二四年度增長39%。

### (3) 海上旅遊服務和酒店

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
分類營業額	28,836	32,666	(12%)
海上旅遊服務	21,714	26,508	(18%)
酒店業務及其他	7,122	6,158	16%
銷售成本	(9,889)	(15,876)	(38%)
毛利	18,947	16,790	13%
毛利率			
- 海上旅遊服務	70%	56%	14%
- 酒店業務及其他	51%	34%	17%
分類業績	(6,424)	(5,856)	10%

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。海上旅遊服務及酒店分類的營業額約為港幣2,884萬元，較二零二四年度減少12%，主要由於公司於海南日益多元化的旅遊市場面臨挑戰，加之極端天氣對於海上旅遊業務的階段性影響所致。

年內，本集團持續提升營運管理水平及服務質量，帶動毛利率有所改善。然而，由於行政費用及銷售費用小幅上升，部分抵銷毛利增加的影響，該分類業績錄得虧損約港幣642萬元，較上年增加10%。

### B. 其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額總額約港幣1,585萬元，較上年減少27%，主要是來自存款及其他金融資產以及來自授予關連方貸款的利息收入減少所致。

### C. 銷售費用及行政費用

本集團的銷售費用增長151%至港幣2,597萬元，主要是由於海上旅遊服務及酒店業務將與業務直接相關的部門費用分類至銷售費用。

本集團的行政費用減少2%至港幣9,602萬元，主要原因是海上旅遊服務及酒店業務將與業務直接相關的部門費用剔除在行政費用之外，從而使行政費用下降。

### D. 融資成本

業務分類	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	變動
利息開支總額	162,247	210,113	(23%)
減：			
計入銷售成本之金額	(150,588)	(184,519)	(18%)
	11,659	25,594	(54%)

二零二五年度的利息開支總額減少至約港幣1億6,225萬元(二零二四年度：約港幣2億1,011萬元)，按年減少23%。下降的主要原因是融資利率下降致使利息開支減少。

於二零二五年度，利息開支總額主要包括銀行借貸之利息約港幣8,867萬元(二零二四年度：約港幣1億3,119萬元)、資產支持證券之利息約港幣4,429萬元(二零二四年度：約港幣7,015萬元)，以及來自關連方貸款之利息約港幣1,175萬元(二零二四年度：約港幣850萬元)。扣減計入銷售成本的融資成本約港幣1億5,059萬元(二零二四年度：約港幣1億8,452萬元)，年內融資成本淨額約為港幣1,166萬元(二零二四年度：約港幣2,559萬元)，按年減少54%。在利息開支總額中，香港銀行貸款之利息開支約為港幣585萬元(二零二四年度：約港幣2,154萬元)，主要由於年內香港的利率下降及銀行貸款結餘減少所致。

### 三、前景展望

展望二零二六年，中國經濟結構將持續向「優」、發展動能持續向「新」、整體發展態勢持續向「好」，新質生產力穩步發展，消費與投資、科技與產業、城鄉與區域都將釋放出巨大的發展潛能。融資租賃行業具有「融資+融物」的獨特優勢，其在服務實體經濟、支持產業轉型發展、培育新質生產力方面的作用日益凸顯。同時，隨著行業監管持續趨嚴，行業整體將更加聚焦風險管控與專業化發展。「十五五」時期，在國家加快培育新質生產力、推動產業轉型升級與發展方式綠色轉型的帶動下，先進製造、新型基建、綠色低碳、數字經濟等重點領域迎來重要戰略機遇期，發展前景廣闊、增長潛力充足，為融資租賃行業提供了持續的業務機遇，亦為具備產業資源優勢及專業化能力的融資租賃企業創造了良好的發展條件。

本集團將繼續堅持以融資租賃為核心業務，立足國有資本運營公司功能定位，聚焦服務國資央企及實體經濟重點領域，持續提升專業化經營能力及風險管控水平，把握產業升級帶來的業務機遇，推動業務實現高質量發展。

關於租賃業務，一是本集團將繼續堅持審慎、風險優先的投資策略，持續優化覆蓋租前、租中及租後的全流程風險管理體系，在確保資產安全的前提下提升運營效率，實現穩健經營。二是在業務拓展方面，本集團將緊扣國家戰略導向，重點佈局大能源、大交通、新裝備及新基建等核心領域，結合行業發展與實際需求科學配置資產，提升資產質量與經營表現。三是在資金管理方面，持續拓展多元化融資渠道，深化與大型金融機構的合作，把握債券及資產證券化計劃發行窗口，進一步優化融資結構並有效降低資金成本，為業務規模穩步增長提供有力支持。同時，本集團將加快數字化建設，推動信息系統升級及數據應用能力提升，強化對業務拓展、客戶管理及風險監測的科技賦能，持續提升信息化、精細化管理水平。

關於物業發展及投資業務，本集團將繼續推進現有項目的銷售及去化工作，加快資金回籠，提升資產週轉效率，並適時優化資源配置，以支持租賃主業的持續發展。

關於海上旅遊服務和酒店業務，本集團將持續優化現有業務的運營管理，豐富產品體系，拓展多元化經營模式，進一步提升經營效率。

本集團作為最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(「誠通控股」)旗下唯一的海外上市平台，將進一步發揮境內外資本運作平台功能，推動產業與金融的深度融合，持續提升服務實體經濟的能力與價值創造能力，為股東帶來長期穩定的回報。董事會對本集團未來發展充滿信心。

#### 四、資產結構、資本流動性及財政資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產及負債詳列如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	變動
非流動資產	4,783,073	3,861,767	24%
流動資產	7,602,398	4,515,607	68%
總資產	12,385,471	8,377,374	48%
流動負債	(4,649,903)	(3,515,666)	32%
非流動負債	(4,789,471)	(2,092,198)	129%
總負債	(9,439,374)	(5,607,864)	68%
總資產淨值	2,946,097	2,769,510	6%

本集團總資產淨值由二零二四年十二月三十一日增加6%至約港幣29億4,610萬元，主要由於人民幣兌港幣升值的影響。

由於本集團的租賃業務於年內增長迅速，本集團的總資產及負債均明顯增長。其中，於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產約為港幣123億8,547萬元，較上年末大幅增加48%。流動資產佔總資產61%，而租賃應收款項仍為資產的最大組成部分，佔總資產85%。

同時，於二零二五年十二月三十一日，本集團總負債約為港幣94億3,937萬元，較上年末增加68%。總負債的增加乃由於為支持更多的租賃業務投放而導致借貸總額增長。總負債當中流動及非流動部分的比例分別為49%及51%。

於二零二五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1.63倍(於二零二四年十二月三十一日：1.28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，本集團於二零二五年十二月三十一日具有充足的備用信貸融資額度，可於需要時提高資本流動性。

於二零二五年十二月三十一日，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10億5,704萬元(於二零二四年十二月三十一日：約港幣10億3,380萬元)，佔總資產9%。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸較去年增加102%，約為港幣52億4,398萬元（於二零二四年十二月三十一日：約港幣25億9,311萬元）。本集團所有銀行借貸以人民幣計值，還款到期日介乎二零二六年至二零三零年間。二零二五年度的銀行借貸實際年利率介乎約2.80%至4.81%。

於二零二五年十二月三十一日，資產支持證券的未償還結餘總額約為港幣23億2,645萬元（於二零二四年十二月三十一日：約港幣21億3,628萬元）。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

	二零二五年 倍	二零二四年 倍
總債務／總權益	3.07	1.77
總債務／總資產	0.73	0.59
總債務／EBITDA	43	23
利息覆蓋	10	4

隨著本集團租賃業務增長，本集團的財務結構發生變化。

於二零二五年十二月三十一日，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3.07倍及0.73倍。綜合由於本集團本年除稅前溢利的增長及融資成本支出的下降，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）大幅增長至10倍，表明本集團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

於二零二五年十二月三十一日，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、風險管理政策

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貨風險承擔、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、信貨評級、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此等資產的明確所有權。

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貨風險評估方面，審核部門對信貨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。

### 八、理財政策

本集團之業務活動及營運所在地主要在中國內地及香港，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，於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年度，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國業務之資產淨值約人民幣31億1,887萬元，按報告期末之適用匯率換算為港幣。由於二零二五年度人民幣兌港幣升值，本集團於二零二五年十二月三十一日外匯儲備增加約港幣1億2,752萬元。

**(b) 利率風險**

於二零二五年十二月三十一日，本集團有以人民幣計值的銀行借貸約港幣52億4,398萬元。在銀行借貸中，約港幣7億8,597萬元按浮動利率計息及約港幣44億5,801萬元按固定利率計息。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」）為基礎。

本集團的資產支持證券針對不同優先層級批次有不同的固定票息率。以固定票息率計算的公司債券約為港幣11億2,400萬元（視乎票息率調整及本集團可行使的選擇權而定）。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團向關連方借貸以人民幣計值的貸款為港幣3億5,983萬元，按固定利率計息。

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。

**九、資產抵押**

於二零二五年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約港幣276萬元，於二零二四年十二月三十一日約為港幣263萬元。於二零二五年十二月三十一日，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258萬元（於二零二四年十二月三十一日：約港幣247萬元）。於二零二五年十二月三十一日，無就租賃業務的應付票據質押銀行存款（二零二四年十二月三十一日：無）。

於二零二五年十二月三十一日，賬面總值約港幣56億7,100萬元（於二零二四年十二月三十一日：約港幣26億3,619萬元）的租賃應收款項及賬面值約港幣315,713元（於二零二四年十二月三十一日：港幣123,000元）的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣50億8,179萬元（於二零二四年十二月三十一日：港幣22億8,612萬元）銀行借貸的抵押品。賬面總值約港幣29億247萬元（於二零二四年十二月三十一日：約港幣20億7,485萬元）的租賃應收款項及賬面值約港幣171萬元（於二零二四年十二月三十一日：港幣119萬元）的經營租賃業務項下貿易應收款項已抵押作為本集團賬面值約港幣23億2,210萬元（於二零二四年十二月三十一日：約港幣21億3,628萬元）的資產支持證券的抵押品。



### 十、或有負債及資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無資本承擔。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。

### 十一、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。

### 十二、報告期後事項

於回顧年末後並無發生重大事項。

### 董事

#### 孫洁女士

孫女士，54歲，為本公司非執行董事兼董事會主席。孫女士於二零二四年十二月加入本集團。彼現為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。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，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本公司直接控股公司中國誠通香港有限公司（「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。

#### 陳劍影先生

陳先生，49歲，為本公司執行董事。陳先生於二零二四年五月加入本集團。彼持有武漢汽車工業大學（現稱武漢理工大學）的工學學士學位及武漢理工大學的經濟學碩士學位。陳先生於融資租賃行業擁有逾二十年經驗，現為本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃的董事長，同時兼任誠杭（杭州）融資租賃有限公司董事、總經理及本公司若干附屬公司之董事。彼先前曾於遠東國際租賃有限公司、上海電氣融資租賃有限公司、浦銀金融租賃股份有限公司、環球醫療金融與技術諮詢服務有限公司（中國環球租賃公司）及弘創融資租賃有限公司等擔任多個高級職位。

#### 張傳義先生

張先生，43歲，為本公司執行董事及副總經理。彼現為環境、社會及管治（「ESG」）委員會主席。彼持有北京理工大學管理與經濟學院管理學（技術經濟及管理）碩士學位。張先生於二零一一年三月加入本公司，自二零一一年至二零二五年先後擔任土地資源發展部項目經理、礦業資源二部副總經理及投資發展部副總經理及總經理。張先生亦曾任誠通香港戰略發展部總經理。現任誠通香港總經理助理及誠通香港若干附屬公司之董事。現為誠通融資租賃的董事及總經理，及本公司若干附屬公司之董事。

### 白春蕊女士

白女士，43歲，為本公司執行董事，彼於中央財經大學會計學院取得管理學碩士學位。彼為中國註冊會計師、具有企業法律顧問及中級經濟師資格。白女士於二零一二年七月加入本公司，並先後擔任風險控制與法律事務部副總經理及總經理。自二零二零年六月起，彼亦先後出任本公司控股股東誠通香港的風險管理部與法律事務部總經理、審計部總經理。白女士現為誠通香港總法律顧問、法律合規部總經理及誠通香港若干附屬公司之董事。彼現為誠通融資租賃的董事及本公司若干附屬公司之董事。

### 李萬全先生

李先生，72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)(其股份於香港聯合交易所有限公司(「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，71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。何教授現為西藏華鈺礦業股份有限公司(股份於上海證券交易所上市)的獨立董事。

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，包括天津銀行股份有限公司、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證券股份有限公司。其亦曾為多間於上海及深圳上市公司的獨立董事，包括欣龍控股(集團)股份有限公司、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及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。

### 劉磊先生

劉先生，52歲，為本公司獨立非執行董事。劉先生於二零二五年五月加入本集團，現為提名委員會主席以及審核委員會及ESG委員會成員。彼持有中國註冊會計師(CICPA)資格，及擁有北安普頓大學工商管理碩士學位。彼現為河南財政金融學院會計學院的客座教授。於二零一零年至二零二四年，劉先生擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)核數及商業顧問部合夥人，並擔任該事務所資本市場團隊的核心成員。劉先生在審計、資本市場及財務諮詢服務領域擁有近30年經驗。彼於中華人民共和國(「中國」)及香港的首次公開發售、併購、重組、債券發售及房地產投資信託基金方面擁有豐富的專業知識。

## 高級管理層

### 劉暢女士

劉女士，42歲，為本公司之聯席公司秘書，劉女士於二零二五年三月加入本公司。現為本公司營運管理部總經理及誠通融資租賃副總經理。劉女士持有福特漢姆大學量化金融碩士學位及清華大學金融學士學位。彼於多間機構擔任高級職務，當中，彼負責上市公司投資者關係管理、監管境內外資本市場融資及制定戰略資本市場解決方案等。劉女士於資本市場、企業融資及投資者關係方面擁有豐富經驗。

### 鄭璟燁先生

鄭先生，37歲，於二零二五年九月二十六日獲委任為本公司聯席公司秘書，擁有逾十三年公司秘書、可持續發展諮詢與審計、企業管治諮詢及內部控制評估相關服務經驗。鄭先生於二零一零年七月獲香港城市大學頒授工商管理(榮譽)學士學位，主修會計及管理信息系統。鄭先生為香港會計師公會會員及認證環境、社會及管治(ESG)分析師。鄭先生目前擔任香港會計師公會可持續發展委員會成員。彼自二零二五年八月起擔任華聯國際(控股)有限公司(股份代號：969)之獨立非執行董事和自二零二六年四月起擔任新愛德集團有限公司(股份代號：8412)之獨立非執行董事。

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」一段所披露於二零二五年一月一日至二零二五年十一月七日期間偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

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。

### 組成

董事會的組成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：

### 非執行董事

孫洁女士(自二零二五年十一月七日起由執行董事調任為董事會主席兼非執行董事)

### 執行董事

鄺千先生(於二零二五年十一月七日辭任執行董事及董事會主席)

陳劍影先生(於二零二五年十一月七日獲委任)

張傳義先生(於二零二五年十一月七日獲委任)

白春蕊女士(於二零二五年十一月七日獲委任)

### 獨立非執行董事

李萬全先生

何佳教授

劉磊先生(於二零二五年五月二十三日獲委任)

常清教授(於二零二五年五月二十三日辭任)

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

本集團已清楚界定並以書面形式列明主席及董事總經理各自的職責，以確保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。

由於本公司仍未物色到擔任行政總裁或董事總經理一職的合適人選，故自二零二四年十二月二十五日以來，本公司並無任何人士擔任有關職位。於二零二五年一月一日至二零二五年十一月七日，董事會主席鄺千先生在管理層人員的協助下，一直同時負責監督本集團的日常業務管理。此構成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有區分，並不應由一人同時兼任。

於鄺千先生辭任後，自二零二五年十一月七日起，孫洁女士獲調任為非執行董事兼董事會主席以領導董事會，並確保董事及時收到有關董事會會議的充足資料。此後，行政總裁或董事總經理的職能已由執行委員會履行，執行委員會現由三名執行董事組成，並作為常設機構，負責根據本公司相關制度執行董事會的營運及管理決策。董事會認為，此安排足以確保權力及授權的適當平衡。

### 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。本公司始終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。根據上市規則所連載之獨立性指引，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，在涉及潛在利益衝突的事宜上發揮主導作用，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。

### 董事之委任及繼任計劃

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。經提名委員會適當甄選之合適董事候選人將提呈董事會批准。

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，惟於二零二五年度新獲委任之董事除外，彼等之任期由各自委任日期起至二零二六年六月三十日止。所有董事均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。

董事會建議將於本公司應屆股東週年大會上膺選連任之董事接受重選。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。提名委員會亦將按客觀準則評估董事為董事會帶來之優點及貢獻，並充分考慮董事會多元化對配合本公司企業策略所帶來之裨益。

於本報告日期，董事會由七名董事組成，包括五名男性及兩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／提升董事會性別多元化的健康平衡。

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繼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)。於二零二五年十二月三十一日，本集團分別約有63%及37%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，本公司已舉行九次董事會會議，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／合資格會議次數
<b>非執行／執行董事</b>	
鄺千先生(附註1)	9/9
孫洁女士	9/9
陳劍影先生(附註2)	0/0
張傳義先生(附註2)	0/0
白春蕊女士(附註2)	0/0
<b>獨立非執行董事</b>	
李萬全先生	9/9
何佳教授	9/9
劉磊先生(附註3)	8/8
常清教授(附註4)	1/1

附註：

1. 鄺千先生辭任執行董事兼董事會主席，自二零二五年十一月七日起生效，而於二零二五年，其任期內舉行九次董事會會議。
2. 陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士獲委任為執行董事，自二零二五年十一月七日起生效，而於二零二五年，彼等任期內並無舉行董事會會議。
3. 劉磊先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年五月二十三日起生效，而於二零二五年，其任期內舉行八次董事會會議。
4. 常清教授辭任獨立非執行董事，自二零二五年五月二十三日起生效，而於二零二五年，其任期內舉行一次董事會會議。

### 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。

於本年度，本公司公司秘書／聯席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儘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

執行委員會於二零二五年一月一日至二零二五年十一月七日期間作為董事會轄下之專門委員會，由當時在任的所有執行董事組成，鄺千先生為主席，而孫洁女士為成員。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。

自二零二五年十一月七日起，執行委員會不再為董事會專門委員會，執行委員會將作為常設機構，負責執行董事會的營運及管理決策。後續相關工作將依據本公司相關制度推進。

### 審核委員會

於本年度年初，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)、何佳教授及常清教授。

自二零二五年五月二十三日起，常清教授不再為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，而劉磊先生獲委任為本公司新獨立非執行董事及審核委員會新成員。

因此，自二零二五年五月二十三日起及於二零二五年十二月三十一日，審核委員會由李萬全先生擔任主席，而何佳教授及劉磊先生為成員。

李萬全先生及劉磊先生均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二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績及截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績。

### 薪酬委員會

於本年度年初，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，即鄺千先生。

自二零二五年十一月七日起，鄺千先生辭任本公司執行董事及薪酬委員會成員，而孫洁女士獲調任為非執行董事，並獲委任為薪酬委員會新成員。因此，自二零二五年十一月七日起及於二零二五年十二月三十一日，薪酬委員會以何佳教授為主席以及李萬全先生及孫洁女士為成員。

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能及市況釐定。

於本年度內，薪酬委員會共舉行一次會議，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僱傭狀況，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

於本年度年初，提名委員會包括兩名獨立非執行董事，即常清教授及李萬全先生及一名執行董事，即鄺千先生(提名委員會主席)。

自二零二五年五月二十三日起，鄺千先生辭任提名委員會主席，而劉磊先生獲委任為本公司新獨立非執行董事以及提名委員會新成員及主席。於同日，常清教授辭任本公司獨立非執行董事及提名委員會成員，而執行董事孫洁女士於二零二五年十一月七日調任為非執行董事，並獲委任為提名委員會新成員。因此，自二零二五年五月二十三日起及於二零二五年十二月三十一日，提名委員會由劉磊先生擔任主席，李萬全先生及孫洁女士為成員。

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因素。

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。提名委員會已審閱劉磊先生、陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士的詳細履歷，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獨立非執行董事或執行董事。

### ESG委員會

於本年度年初，ESG委員會包括兩名獨立非執行董事，即常清教授(ESG委員會主席)及何佳教授，以及一名執行董事，即孫洁女士。

自二零二五年五月二十三日起，常清教授辭任本公司獨立非執行董事及ESG委員會主席及成員，而孫洁女士則獲調任為ESG委員會主席，並委任劉磊先生為本公司新獨立非執行董事及ESG委員會新成員。

自二零二五年十一月七日起，孫女士辭任ESG委員會主席及成員，而張傳義先生獲委任為新執行董事以及ESG委員會新成員及主席。因此，自二零二五年十一月七日起並直至二零二五年十二月三十一日，ESG委員會由張傳義先生(主席)、何佳教授及劉磊先生(成員)組成。

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委員會共舉行一次會議以審閱本集團截至二零二四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二零二五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。

董事委員會會議

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／合資格委員會會議次數				
	執行委員會 (附註1)	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	ESG委員會
<b>非執行／執行董事</b>					
鄺千先生(附註2)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用
孫洁女士(附註3)	4/4	不適用	0/0	0/0	1/1
陳劍影先生	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
張傳義先生(附註4)	不適用	不適用	不適用	不適用	0/0
白春蕊女士	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
李萬全先生	不適用	3/3	1/1	2/2	不適用
何佳教授	不適用	3/3	1/1	不適用	1/1
劉磊先生(附註5)	不適用	1/1	不適用	0/0	0/0
常清教授(附註6)	不適用	2/2	不適用	1/2	1/1

附註：

1. 執行委員會不再為董事會專門委員會，執行委員會將作為常設機構，負責執行董事會的營運及管理決策，自二零二五年十一月七日起生效。後續相關工作將依據本公司相關制度推進。
2. 鄺千先生不再為提名委員會主席，自二零二五年五月二十三日起生效。鄺千先生進一步辭任執行董事，並不再為薪酬委員會成員，自二零二五年十一月七日起生效。
3. 孫洁女士獲委任為提名委員會成員，自二零二五年五月二十三日起生效。孫洁女士進一步獲委任為薪酬委員會成員，自二零二五年十一月七日起生效。此外，孫洁女士不再為ESG委員會主席，自二零二五年十一月七日起生效。
4. 張傳義先生獲委任為執行董事及ESG委員會主席，自二零二五年十一月七日起生效。於二零二五年，其任期內並無舉行ESG委員會會議。
5. 劉磊先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會主席以及ESG委員會成員，自二零二五年五月二十三日起生效。
6. 常清教授辭任獨立非執行董事，並不再為審核委員會成員、提名委員會成員以及ESG委員會主席，自二零二五年五月二十三日起生效。

## 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、檢討及監控適用於僱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獲取本公司公司秘書／聯席公司秘書的意見及服務，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(自二零二五年五月二十三日起辭任獨立非執行董事的常清教授除外)向本公司提供之培訓記錄，各董事(常清教授除外)已於本年度內通過出席有關下列主題之座談會及/或研讀閱讀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)
<b>非執行/執行董事</b>	
鄺千先生(於二零二五年十一月七日辭任)	b, c
孫洁女士	a, b, c
陳劍影先生(於二零二五年十一月七日獲委任)	a
張傳義先生(於二零二五年十一月七日獲委任)	a, b, c
白春蕊女士(於二零二五年十一月七日獲委任)	a, b, c
<b>獨立非執行董事</b>	
李萬全先生	a, b, c, d, e
何佳教授	a
劉磊先生(於二零二五年五月二十三日獲委任)	a, b, c, d, e
常清教授(於二零二五年五月二十三日辭任)	-

附註：

- (a) 監管合規及法律實務。
- (b) 企業融資及管理。
- (c) 全球經濟與中國政策分析。
- (d) 金融科技、人工智能、網絡安全。
- (e) 金融市場及投資管理。

劉磊先生，以及陳劍影先生、張傳義先生、白春蕊女士已分別於2025年5月23日及2025年11月5日向有資格就香港法律提供意見的律師行取得法律意見，明白上市規則中所有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信息所可能引致的後果。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二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告第61至65頁之獨立核數師報告。

本公司外聘核數師就截至二零二五年十二月三十一日止年度提供審核服務及非審核服務的酬金載列如下：

	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及持續關連交易之服務	660
- 稅項	44
小計	864
總計	2,044

## 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。

董事會已建立識別、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識別、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。

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，涵蓋期間由二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日。與二零二四年度相比，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佈的最新指引，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儘快披露內幕消息。

## 公司秘書

本公司前任公司秘書潘子健先生自二零二五年九月二十六日起辭任，而劉暢女士及鄭璟燁先生已自二零二五年九月二十六日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

劉暢女士為本公司全職僱員，對本公司日常事務充分了解，而鄭璟燁先生則為外聘服務供應商。劉暢女士及鄭璟燁先生之履歷詳情載於本年報第24頁。鄭璟燁先生於本公司之主要聯絡人為劉暢女士，且彼等緊密合作及溝通以履行聯席公司秘書之職能。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，為遵守上市規則第3.29條，劉暢女士及鄭璟燁先生已接受不少於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，本公司共舉行四次股東大會(即二零二五年六月二十四日舉行的股東週年大會)及三次其他股東大會，以批准持續關連交易及非常重大收購事項。

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／合資格會議次數	
	股東週年大會	其他股東大會
<b>非執行／執行董事</b>		
鄺千先生(附註1)	1/1	1/1
孫洁女士	1/1	3/3
陳劍影先生(附註2)	0/0	2/2
張傳義先生(附註2)	0/0	2/2
白春蕊女士(附註2)	0/0	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
李萬全先生	1/1	3/3
何佳教授	1/1	3/3
劉磊先生(附註3)	1/1	2/2
常清教授(附註4)	0/0	1/1

附註：

1. 鄺千先生辭任執行董事及董事會主席，自二零二五年十一月七日起生效。
2. 陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士獲委任為執行董事，自二零二五年十一月十一日起生效。
3. 劉磊先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年五月二十三日起生效。
4. 常清教授辭任獨立非執行董事，自二零二五年五月二十三日起生效。

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43頁「股東查詢」分節。查詢亦會儘快獲得解答。

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，地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓，並注明致聯席公司秘書，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佔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，地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓，並請註明致聯席公司秘書)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儘快，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](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德輔道中189號李寶椿大廈22樓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聯席公司秘書，而有關查詢將提交董事會審議及處理。

## 憲章文件

於本年度，本公司已修訂其憲章文件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期均為二零二五年五月二十九日的公告及通函。

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。

## 主要業務及營運地區分析

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。本集團本年度按營運分類之表現分析載於財務報表附註6。

## 業績及股息

本集團本年度之業績載於本年度報告第66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截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息本公司每股普通股0.25港仙(二零二四年：每股普通股0.20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1,491萬元並於二零二六年七月二十七日(星期一)派付。

### 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32。

### 購買、出售及贖回證券

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

本集團於本年度的儲備變動詳情載於本年度報告第70頁至71頁之綜合權益變動表。

本公司於本年度的儲備變動詳情載於財務報表附註33。

於二零二五年十二月三十一日，按《公司條例》第291、297及299條計算，本公司可供分派儲備約為港幣237,326,000元(二零二四年：港幣147,136,000元)。

### 捐款

於本年度內，本集團並無就慈善目的作出任何貨幣捐款(二零二四年：港幣14,040元)。

### 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6頁至21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法規、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，主要風險及不確定因素概述如下：

#### I. 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。

#### II. 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。

#### III. 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。

#### IV. 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。

### 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。

### I. 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及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。

### II. 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及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。

### III. 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》、《旅館業治安管理辦法》以及根據或有關該等法律及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。

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。於二零二五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嚴重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「第3章精誠服務，精進品質之約」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「第3章精誠服務，精進品質之約」一節中的「5. 共贏供應鏈管理」分節。

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%。

### 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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用209名全職及兼職僱員(二零二四年：230名)，其中7名(二零二四年：8名)受僱於香港，202名(二零二四年：222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7,065萬元(二零二四年：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：

#### 非執行董事

孫洁女士(自二零二五年十一月七日起由執行董事調任為董事會主席兼非執行董事)

#### 執行董事

鄺千先生(於二零二五年十一月七日辭任董事會主席及執行董事)

陳劍影先生(於二零二五年十一月七日獲委任)

張傳義先生(於二零二五年十一月七日獲委任)

白春蕊女士(於二零二五年十一月七日獲委任)

#### 獨立非執行董事

李萬全先生

何佳教授

劉磊先生(於二零二五年五月二十三日獲委任)

常清教授(於二零二五年五月二十三日辭任)

董事履歷載於本年度報告第22頁至24頁。

鄺千先生及常清教授與董事會並無意見分歧，亦無有關本公司的事宜須提請本公司股東垂注。

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)。

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於本年度內任何酬金的安排。

### 附屬公司的董事

於本年度及截至本董事會報告日期，上述提及的各執行董事陳劍影、張傳義及白春蕊在本公司部分附屬公司中擔任董事職務。在香港及英屬維爾京群島註冊成立的本公司附屬公司的其他董事包括夏孚君、姚艷麗、齊航、李銳、劉文東、崔麗霞、馬南及俞雄偉。在中國註冊成立的本公司附屬公司的其他董事包括閻寧、劉建軍、劉培鴻、許峰、張斌及顧永林。

### 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

於二零二五年十二月三十一日，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	於二零二五年
					十二月三十一日 佔本公司 已發行 股本概約 百分比 (附註)
孫洁女士	本公司	實益擁有人	普通	570,960	0.01%
白春蕊女士	本公司	實益擁有人	普通	292,000	0.00%

附註：四捨五入至小數點後2位。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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	於二零二五年 十二月三十一日 佔本公司 已發行 股本概約	
			股份數目 (附註1)	百分比 (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%

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，於二零二五年十二月三十一日，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：

前框架協議的有效期自二零二二年九月(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。

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。

於二零二五年十二月三十一日，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354萬元(二零二四年：人民幣1,334萬元)。

### 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(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)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3.9%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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就新框架協議項下擬進行的融資租賃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)的未償還結餘總額為人民幣0元，並無超過截至二零二五年十二月三十一日止年度的相關年度上限。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就新框架協議項下擬進行的經營租賃交易的已收及應收租賃付款總額為人民幣0元，並無超過截至二零二五年十二月三十一日止年度的相關年度上限。

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**」)(作為承租人)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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，經營租賃協議項下租賃付款總額約為人民幣328萬元(二零二四年：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二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限。

### (3) 金融服務協議

於二零二五年十月二十七日，本公司與誠通財務有限責任公司(「誠通財務」)訂立金融服務協議(「金融服務協議」)，據此，誠通財務同意向本集團提供多種金融服務，為期三年。金融服務協議自二零二五年十一月二十七日(亦為本公司獨立股東於股東大會上批准相同事項的日期)起生效直至二零二八年十一月二十六日。

該等金融服務包括：

#### (a) 存款服務

本集團可自行決定將存款存放於誠通財務，而期限內的每日結餘(包括任何應計利息)不可超過人民幣4億元。本集團的結餘存款不包括(i)貸款、委託貸款或誠通財務向本集團墊付的貼現票據；(ii)本集團應付誠通財務的貸款利息；及(iii)透過誠通財務提供的擔保而取得的銀行貸款。

誠通財務就任何存放於其處的存款向本集團支付的利率須(i)按照人民銀行於相同期間統一頒佈之相同類型存款之存款利率執行，而該利率上浮範圍為10-50個基點；(ii)不低於中國主要商業銀行於相同期間就相同類型的存款向本集團提供的利率；及(iii)不低於相同期間內誠通財務就相同類型的存款向任何第三方提供的利率。

於二零二五年十二月三十一日，人民幣3億9,518萬元已存放於誠通財務，活期存款利率為0.25%，協定存款利率為0.65%，七天通知存款利率為1.25%。存款結餘並無超過金融服務協議項下的存款上限。

**(b) 結算服務**

誠通財務將按本集團的指示免費提供支付及收款服務，連同與結算業務有關的其他輔助服務。

**(c) 信貸融資服務**

誠通財務將以優惠利率並按正常商業條款或更優的條款向本集團提供信貸融資(不包括委託貸款)，惟信貸本金及應計利息的總金額不得超逾人民幣10億元。倘本集團符合誠通財務之信貸規定，將無需就信貸融資提供資產或股權抵押或擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團沒有動用的信貸融資，應計利息為人民幣0元。總結餘並無超過金融服務協議項下的信貸融資上限。

**(d) 其他金融服務**

按本集團指示及要求，誠通財務應向本集團提供經國家金融監督管理總局批准的其他金融服務，而所收取之費用不得高於其他主要金融機構就相同類型的金融服務收取的費用。

誠通財務為本公司最終控股公司誠通控股的附屬公司，因此為本公司的關連人士。因此，金融服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

有關金融服務協議的進一步詳情載列於本公司日期分別為二零二五年十月二十七日及二零二五年十一月十二日的公告及通函。

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。

## 上市規則第13.13條項下之披露事宜

於二零二五年十月二十七日，本集團間接全資附屬公司誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」)訂立下文(a)及(b)項安排，而該等安排的交易對手方均由中國電力建設集團有限公司(「中國電建」)全資擁有。倘與於授出下文(a)及(b)項安排當日及於二零二五年十二月三十一日仍然存續、且由中國電建直接或間接持有超過50%權益的公司之先前交易合併計算，彼等應付的未償還租賃付款總額超過資產比率(定義見上市規則)的8%，因此須遵守上市規則第13.20條項下的披露規定。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就以下於二零二二年至二零二五年訂立的安排，自中國電建間接或直接擁有超過50%權益的公司有應收未償還租賃付款總額人民幣9億8,001萬元：

- (a) 誠通融資租賃(作為出租人)與中國電建地產集團有限公司(「中國電建地產」)及武漢市瀧悅房地產有限公司(作為共同承租人)於二零二五年十月二十七日就購買租賃資產訂立的售後回租安排，代價為人民幣2億元，並於其後回租予共同承租人，為期兩年，租賃利息約為人民幣890萬元及租賃付款總額約為人民幣2億890萬元，按季度償還。(進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十月二十七日的公告及日期為二零二五年十一月十二日的相應通函)。
- (b) 誠通融資租賃(作為出租人)與中國電建地產及鄭州悅宸置業有限公司(作為共同承租人)於二零二五年十月二十七日就購買租賃資產訂立的售後回租安排，代價為人民幣3億元，並於其後回租予共同承租人，為期兩年，租賃利息約為人民幣1,334萬元及租賃付款總額約為人民幣3億1,334萬元，按季度償還。(進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十月二十七日的公告及日期為二零二五年十一月十一日的相應通函)。
- (c) 誠通融資租賃(作為受讓人)與中國電建集團租賃有限公司(作為轉讓人)於二零二五年八月八日就轉讓及轉移轉讓財產訂立的轉讓，代價為人民幣3億8,000萬元。(進一步詳情載於本公司日期為二零二五年八月八日的公告及日期為二零二五年九月十八日的相應通函)。
- (d) 誠通融資租賃(作為出租人)與共同承租人(即(i)中國電建地產及西安泛悅置業有限公司；(ii)中國電建地產及鄭州悅恒置業有限公司；及(iii)中國電建地產及中電建絲路(陝西)建設投資發展有限公司)分別於二零二四年十二月九日就購買租賃資產訂立的3份不同售後回租安排，總代價為人民幣2億7,000萬元，並於其後回租予共同承租人，為期兩年，總租賃利息約為人民幣1,030萬元及租賃付款總額約為人民幣2億8,030萬元，按季度償還。(進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十二月九日的公告及日期為二零二四年十二月二十四日的相應通函)。

- (e) 誠通融資租賃(作為出租人)與中國電建地產及佛山泛悅置業有限公司(作為共同承租人)於二零二三年八月十日就購買租賃資產訂立的售後回租安排，代價為人民幣1億6,000萬元，並於其後回租予共同承租人，為期三年，租賃利息約為人民幣2,036萬元及租賃付款總額約為人民幣1億8,036萬元，按季度償還。(進一步詳情載於本公司日期為二零二三年八月十日的公告及日期為二零二三年九月十五日的相應通函)。
- (f) 誠通融資租賃(作為出租人)與中國電建地產及南京金羚房地產開發有限公司(作為共同承租人)於二零二二年十一月二十三日就購買租賃資產訂立的售後回租安排，代價為人民幣1億4,000萬元，並於其後回租予共同承租人，為期三年，租賃利息約為人民幣1,334萬元及租賃付款總額約為人民幣1億5,334萬元，按季度償還。(進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告及日期為二零二三年一月十三日的相應通函)。

### 足夠公眾持股量

於本董事會報告日期，根據公開途徑本公司所得的資料及就董事所深知，董事確認本公司一直維持上市規則項下所規定的足夠公眾持股量。

### 五年財務概要

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171頁至172頁。

### 核數師

本年度之本公司綜合財務報表經天職香港會計師事務所有限公司審核。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  
孫洁

香港，二零二六年三月十三日



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66至169頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二五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 貴集團於二零二五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」)(適用於公眾利益實體財務報表審核的部份)，本核數師獨立於 貴集團。我們亦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><b>應收貸款之減值評估</b></p> <p>我們將應收貸款的減值評估識別為關鍵審計事項，乃由於應收貸款對綜合財務報表整體而言屬重大，且管理層於評估應收貸款的可收回性時使用判斷及估計。</p> <p>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、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>誠如綜合財務報表附註20所載，於二零二五年十二月三十一日，貴集團應收貸款總額約為港幣10,529,174,000元及減值虧損撥備約為港幣37,825,000元。</p>	<p>我們就管理層對應收貸款之減值評估進行之程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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><li>• 透過抽樣審查管理層用以作出判斷的資料(包括測試歷史違約數據的準確性、收款記錄及抵押品價值)，評估管理層在預期信貸虧損撥備中使用之估計的合理性，並評價歷史虧損率是否已根據當前經濟狀況及前瞻性資料作出適當調整；</li><li>• 抽樣核實應收貸款結餘之賬齡分類是否準確及完整；</li><li>• 測試管理層編製的預期信貸虧損模式的數學準確性；及</li><li>• 參照現行會計準則的規定，評估綜合財務報表就應收貸款虧損撥備所披露的資料是否足夠。</li></ul>

### 其他信息

本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

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。本報告乃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)。

### 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，二零二六年三月十三日

周芳

執業證書編號 P08090

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	5	578,995	552,637
銷售成本		(339,459)	(347,685)
毛利及利息收入淨額		239,536	204,952
其他收入及收益淨額	7	15,854	21,685
銷售費用		(25,967)	(10,360)
行政費用		(96,024)	(98,156)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	10	(5,723)	(479)
投資物業之公平值虧損	15	(13,634)	(12,172)
融資成本	8	(11,659)	(25,594)
除稅前溢利		102,383	79,876
所得稅開支	9	(54,335)	(41,128)
年內溢利	10	48,048	38,748
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		47,851	38,633
非控股權益		197	115
		48,048	38,748
每股盈利			
—基本及攤薄	13	0.80港仙	0.65港仙

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內溢利	<b>48,048</b>	38,748
其他全面收益／(開支)的稅後淨額		
將不可重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益的權益投資的公平值淨變動	<b>12,940</b>	(771)
可能重新分類至損益之項目：		
外匯折算產生的匯兌差額	<b>127,528</b>	(108,290)
年內全面收益／(開支)總額	<b>188,516</b>	(70,313)
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>188,319</b>	(70,428)
非控股權益	<b>197</b>	115
	<b>188,516</b>	(70,313)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	633,392	468,564
投資物業	15	33,503	64,045
融資租賃應收款項及應收貸款	20	4,103,676	3,313,009
其他金融資產	22	459	453
遞延稅項資產	31	12,043	15,696
		<b>4,783,073</b>	<b>3,861,767</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	17	53,031	134,666
存貨	18	3,879	3,724
貿易及其他應收款項	19	53,310	29,776
融資租賃應收款項及應收貸款	20	6,387,673	3,255,832
授予一名關連方貸款	21(a)	-	26,500
其他金融資產	22	43,180	30,226
可收回稅項		4,282	1,089
已抵押銀行存款	23	2,756	2,634
銀行結存及現金	23	1,054,287	1,031,160
		<b>7,602,398</b>	<b>4,515,607</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	222,226	300,704
合約負債	26	42,166	110,693
租賃負債	27	-	2,982
應付稅項		52,145	34,168
銀行借貸	28	2,319,669	1,602,581
資產支持證券	29	1,637,042	1,464,538
公司債券	30	16,823	-
來自關連方貸款	21(b)	359,832	-
		<b>4,649,903</b>	<b>3,515,666</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,952,495</b>	<b>999,941</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,735,568</b>	<b>4,861,708</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸	28	<b>2,924,309</b>	990,524
資產支持證券	29	<b>689,408</b>	671,746
公司債券	30	<b>1,107,174</b>	-
來自關連方貸款	21(b)	-	174,900
其他應付款項	25	<b>30,198</b>	214,984
遞延稅項負債	31	<b>38,382</b>	40,044
		<b>4,789,471</b>	2,092,198
<b>資產淨值</b>			
		<b>2,946,097</b>	2,769,510
<b>股本及儲備</b>			
股本	32	<b>2,214,624</b>	2,214,624
儲備		<b>726,101</b>	549,711
本公司擁有人應佔之權益		<b>2,940,725</b>	2,764,335
非控股權益		<b>5,372</b>	5,175
<b>總權益</b>		<b>2,946,097</b>	2,769,510

第66至169頁之綜合財務報表已於二零二六年三月十三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：

孫洁  
董事

陳劍影  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二五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	為股份 獎勵計劃 持有之股份 港幣千元	以股份 支付的僱員 酬金儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元		
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 投資的公平值浮變動	-	-	-	-	-	-	(771)	-	-	-	(771)	-	(771)	
<b>年內全面(開支)/收益總額</b>	-	-	-	-	-	-	(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	

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔之權益											
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	一般 風險儲備 港幣千元	為股份 獎勵計劃 持有之股份 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	47,851	47,851	197	48,048
其他全面收益：												
外匯折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	127,528	-	127,528	-	127,528
按公平值計入其他全面收益的權益 投資的公平值浮變動	-	-	-	-	-	12,940	-	-	-	12,940	-	12,940
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	12,940	-	127,528	47,851	188,319	197	188,516
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,929)	(11,929)	-	(11,929)
轉撥至法定儲備	-	-	12,389	-	-	-	-	-	(12,389)	-	-	-
轉撥至一般風險儲備	-	-	-	36,181	-	-	-	-	(36,181)	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	2,214,624	2,814	180,899	115,683	(6,494)	(161,760)	5,019	(286,832)	876,772	2,940,725	5,372	2,946,097

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>102,383</b>	79,876
就以下項目調整：			
利息收入	7	<b>(11,551)</b>	(17,076)
股息收入	7	<b>(24)</b>	(40)
利息開支	8	<b>162,247</b>	210,113
物業、廠房及設備之折舊	10	<b>98,665</b>	104,567
投資物業之公平值虧損	15	<b>13,634</b>	12,172
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	10	<b>104</b>	2,107
出售投資物業之收益	7	<b>(143)</b>	-
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	<b>5,723</b>	479
<b>未計營運資金變動前經營現金流量</b>		<b>371,038</b>	394,354
持作出售物業減少		<b>86,536</b>	58,046
存貨(增加)/減少		<b>(11)</b>	16
貿易及其他應收款項(增加)/減少		<b>(25,152)</b>	21,781
融資租賃應收款項及應收貸款(增加)/減少		<b>(3,592,035)</b>	2,014,928
貿易及其他應付款項減少		<b>(281,683)</b>	(33,723)
合約負債減少		<b>(72,539)</b>	(20,810)
<b>經營業務(所用)/產生之現金</b>		<b>(3,513,846)</b>	2,434,592
已付香港利得稅		-	(2,900)
已付中國預扣稅		<b>(5,178)</b>	-
已付中國企業所得稅		<b>(33,729)</b>	(33,554)
已付中國土地增值稅		<b>(1,531)</b>	(1,569)
<b>經營活動(所用)/產生之現金淨額</b>		<b>(3,554,284)</b>	2,396,569

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		11,547	16,901
已收股息		24	40
購買物業、廠房及設備		(231,461)	(31,544)
出售物業、廠房及設備的所得款項		57	12,488
出售投資物業的所得款項		10,410	1,996
收取向一名關連方貸款之還款		27,334	-
提取已抵押銀行存款		-	9,142
存入已抵押銀行存款		-	(71)
<b>投資活動(所用)/產生之現金淨額</b>		<b>(182,089)</b>	<b>8,952</b>
<b>融資活動</b>			
已付利息	24	(141,313)	(215,825)
新籌集之銀行借貸	24	4,827,968	1,532,442
償還銀行借貸	24	(2,323,425)	(2,584,678)
償還租賃負債	24	(3,037)	(3,916)
租賃負債之已付利息	24	(93)	(267)
來自關連方的貸款的所得款項	24	174,940	392,215
償還來自關連方的貸款	24	-	(379,805)
發行資產支持證券的所得款項	24	2,313,580	1,076,760
發行公司債券的所得款項	24	1,094,736	-
發行公司債券之交易成本	24	(1,362)	-
償還資產支持證券	24	(2,220,419)	(1,846,212)
已付本公司股東股息	12	(11,929)	(20,280)
<b>融資活動產生/(所用)之現金淨額</b>		<b>3,709,646</b>	<b>(2,049,566)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(26,727)</b>	<b>355,955</b>
於年初之現金及現金等價物		1,031,160	698,579
外匯匯率變動影響		49,854	(23,374)
於年末之現金及現金等價物		1,054,287	1,031,160
<b>現金及現金等價物組成分析：</b>			
銀行結存及現金		1,054,287	1,031,160

## 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德輔道中189號李寶椿大廈22樓。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。於二零二五年十二月三十一日，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，其於本集團於二零二五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：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 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鈎，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)

香港財務報告準則第7號「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組成部分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以直線法確認為開支，除非另一種系統性基準更能代表租賃資產經濟效益的消耗時間模式。

### 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。

增量借款利率取決於租賃的期限、貨幣和開始日期，並根據一系列輸入數據確定，包括：基於政府債券利率的無風險利率；國家特定風險調整；基於債券收益率的信貸風險調整；以及實體特定調整(訂立租賃的實體的風險狀況是否與本集團不同，以及租賃是否受益於本集團的擔保)。

### 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)

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。

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)。

### 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)

##### 租賃修改(續)

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。

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。

### 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)

##### 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。

##### (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。

### 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)

(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。

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。

### 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(續)

##### 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。

##### 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。

##### 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。

##### 庫存股份

本集團從市場購買本公司股份所支付的代價呈列為「為股份獎勵計劃持有之股份」，並從總權益中扣除該金額。

### 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。

### 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)

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。

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。

貨櫃之折舊採用年數總和法按20年估計可使用年期採用加速折舊法計算，因其更能反映資產之經濟效益。

其他物業、廠房及設備項目之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，年率如下：

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	5.48%至16.67%
使用權資產	資產可使用年期或租期(以較短者為準)

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。

### 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

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。

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。

倘物業因開始自用而改變用途成為自用物業，則該物業於用途改變日期的公平值被視為其其後會計處理之推定成本。

##### 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。

### 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)

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)。

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。

### 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)

##### 現金及現金等價物(續)

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。倘使用現金的合約限制於報告期末後延續超過12個月，則相關金額在綜合財務狀況表中分類為非流動。

##### 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，包括市場推廣、銷售及分銷將產生的成本。

##### 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)。

### 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)

##### 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。

##### 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。

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。

### 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

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。常規買賣指須於通常由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。

所有已確認金融資產其後按整體按攤銷成本或公平值計量，視乎金融資產的分類而定。

##### 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。

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。

### 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)

(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。

#### 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、已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)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期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過往事件及報告日期當前狀況的評估以及對未來經濟狀況的預測進行調整。

### 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)

金融資產減值(續)

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。

##### (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。考慮的前瞻性資料包括本集團債務人經營所在行業的未來前景，該等資料取自經濟專家報告、金融分析師及政府機構，以及考慮與本集團核心業務有關的實際及預測經濟信息的各種外部來源。

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。

### 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)

金融資產減值(續)

##### (i) 信貸風險顯著增加(續)

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。

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。

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)

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)

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，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及毋須花費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括(如適用)貨幣時間價值)進行調整。

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。

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)。

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。

### 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)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

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、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/修改金融資產

本集團僅於從資產現金流量之合約權利屆滿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。

倘合約現金流量經重新磋商或以其他方式修改，則發生金融資產修改。

### 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)

##### 終止確認/ 修改金融資產(續)

當金融資產的合約條款被修改時，本集團經考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)後，評估經修訂條款是否與原條款存在重大差異。倘定性評估並無定論，則本集團認為，倘新條款下的現金流量(包括已付任何費用扣除已收任何費用)使用原實際利率貼現的貼現值，與原金融資產剩餘現金流量(經扣除已撤銷的賬面總值)的貼現值相差至少10%，則該等條款存在重大差異。

對於不導致終止確認的非重大修改的金融資產，相關金融資產的賬面值將按經修改的合約現金流量以該金融資產的原實際利率(或就購入或源生的信貸減值金融資產而言，信貸調整實際利率)貼現的現值計算。產生的交易成本或費用調整至經修改金融資產的賬面值，並在剩餘期限內攤銷。對金融資產賬面值的任何調整於修改日期在損益中確認。

##### 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(包括貿易及其他應付款項、銀行借貸、資產支持證券、公司債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。

### 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(續)

##### 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及/或預算開發成本出現重大差異而低於預期，則可能導致重大撥備。

## 4 估計不確定因素之主要來源(續)

### 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期內發生的違約風險，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。

### 4.4 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

於二零二五年十二月三十一日，由於不能預測未來利潤來源，故並無就稅項虧損港幣238,581,000元(二零二四年：港幣232,647,000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

截至二零二五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
<b>商品或服務類型</b>				
銷售物業	-	135,787	-	135,787
租賃安排之諮詢服務收入	52,657	-	-	52,657
海上旅遊及酒店服務收入	-	-	28,836	28,836
來自客戶合約之營業額	52,657	135,787	28,836	217,280
來自投資物業的租金收入	-	1,790	-	1,790
有關自有機械及設備之經營租賃項下 租金收入	90,471	-	-	90,471
應收貸款之利息收入	269,356	-	-	269,356
融資租賃收入	98	-	-	98
<b>總計</b>	<b>412,582</b>	<b>137,577</b>	<b>28,836</b>	<b>578,995</b>
<b>營業額確認時間：</b>				
於某一時間點	52,657	135,787	22,181	210,625
隨時間	-	-	6,655	6,655
來自客戶合約之總營業額	52,657	135,787	28,836	217,280

## 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
<b>商品或服務類型</b>				
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
<b>總計</b>	<b>430,401</b>	<b>89,570</b>	<b>32,666</b>	<b>552,637</b>
<b>營業額確認時間：</b>				
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)

### (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的時間點確認。

#### 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。

### (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。

### (iv) 租賃

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	92,261	111,481
就融資租賃而言：		
租賃淨投資之融資收入	98	1,242
租賃產生的營業額總額	92,359	112,723
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營租賃收入—物業	1,790	2,094
經營租賃收入—機械及設備	90,471	109,387
融資租賃收入—機械及設備	98	1,242
租賃產生的營業額總額	92,359	112,723

## 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(包括融資租賃安排之諮詢服務、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

### 分類營業額及業績

以下為本集團按報告分類劃分之營業額及業績分析：

截至二零二五年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	412,582	137,577	28,836	578,995
分類業績	118,655	40,741	(6,424)	152,972
投資物業之公平值虧損				(13,634)
未分配融資成本				(11,578)
未分配企業開支				(29,737)
未分配企業收入				4,360
除稅前溢利				102,383

## 6 營運分類(續)

### 分類營業額及業績(續)

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

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、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來自存款及關連方之利息收入(二零二四年：匯兌收益淨額及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本集團總部的匯兌虧損淨額、折舊、員工成本以及法律及專業開支(二零二四年：折舊、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。

## 6 營運分類(續)

### 分類資產及負債

以下為本集團的資產及負債按報告分類之分析：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類資產			
租賃		11,906,743	7,673,910
物業發展及投資	(a)	225,404	362,691
海上旅遊服務和酒店		119,202	129,235
其他		-	11,028
分類資產總額		12,251,349	8,176,864
未分配			
—其他金融資產		43,639	30,679
—銀行結存及現金		60,847	117,322
—其他未分配資產		29,636	52,509
綜合資產		12,385,471	8,377,374
分類負債			
租賃		9,043,825	5,064,842
物業發展及投資		98,772	162,344
海上旅遊服務和酒店		9,538	39,518
其他		-	469
分類負債總額		9,152,135	5,267,173
銀行借貸		45,394	306,988
來自關連方貸款		177,148	-
其他未分配負債		64,697	33,703
綜合負債		9,439,374	5,607,864

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13,634,000元(二零二四年：港幣12,172,000元)。

## 6 營運分類(續)

### 分類資產及負債(續)

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(包括銀行借貸及來自關連方貸款)及負債外，所有負債均分配至報告分類。

### 其他分類資料

截至二零二五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)	231,170	-	279	12	231,461
折舊	84,263	10	10,282	4,110	98,665
預期信貸虧損模式項下之減值虧損(扣除撥回)	5,723	-	-	-	5,723
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)淨額	-	(5)	76	33	104
出售投資物業之收益	-	(143)	-	-	(143)
存款及其他金融資產之利息收入	(6,701)	(562)	(10)	(2,765)	(10,038)
利息支出(計入銷售成本)	150,588	-	-	-	150,588
融資成本	-	-	81	11,578	11,659
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	-	13,634	-	-	13,634

## 6 營運分類(續)

### 其他分類資料(續)

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

### 地區資料

由於本集團之營業額及非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)主要來自單一地區(即中國)，故並無按地區資料呈列獨立之分類信息分析。

### 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營業額10%或以上。

## 7 其他收入及收益淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自以下項目之利息收入：		
—存款及其他金融資產	10,038	15,004
—關連方	1,513	2,072
按公平值計入其他全面收益的權益工具的股息	24	40
政府補助(附註)	414	816
出售投資物業之收益	143	—
匯兌收益淨額	—	1,602
其他	3,722	2,151
	<b>15,854</b>	<b>21,685</b>

附註：兩個年度的款項均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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借貸之利息	88,665	131,194
資產支持證券之利息	44,289	70,149
公司債券之利息	17,447	—
來自關連方貸款之利息	11,753	8,503
租賃負債利息	93	267
	<b>162,247</b>	<b>210,113</b>
減：		
計入銷售成本之金額：		
—銀行借貸之利息	(82,812)	(109,658)
—資產支持證券之利息	(44,289)	(70,149)
—公司債券之利息	(17,447)	—
—來自關連方貸款之利息	(6,040)	(4,712)
	<b>(150,588)</b>	<b>(184,519)</b>
	<b>11,659</b>	<b>25,594</b>

## 9 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	37,379	33,955
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	15,305	9,450
	52,684	43,405
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
香港利得稅	-	3
中國企業所得稅	754	(762)
	754	(759)
遞延稅項(附註31)	897	(1,518)
	54,335	41,128

由於本集團有足夠承前稅項虧損可抵銷兩個年度的應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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%。即期稅項亦包括中國土地增值稅。中國土地增值稅乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。中國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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前溢利	102,383	79,876
按中國企業所得稅率25%(二零二四年：25%)計算之稅項	25,596	19,969
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	3,227	2,895
中國土地增值稅	15,305	9,450
中國土地增值稅之稅務影響	(3,826)	(2,362)
納稅時不可扣除開支之稅務影響	6,509	1,878
毋須課稅收入之稅務影響	(1,165)	(1,249)
未確認臨時性差額之稅務影響	933	556
未確認稅項虧損之稅務影響	4,337	6,371
動用過往未確認之稅項虧損	(219)	(239)
中國附屬公司之未分配溢利之預扣稅	2,884	4,618
過往年度撥備不足／(超額撥備)	754	(759)
所得稅開支	54,335	41,128

10 年內溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)：		
員工成本(包括董事酬金)	58,976	52,953
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	11,670	12,474
員工成本總計	70,646	65,427
預期信貸虧損模式項下之減值虧損(扣除撥回)		
—貿易應收款項及應收票據	-	(1)
—融資租賃應收款項及應收貸款	5,723	480
	5,723	479
核數師酬金		
—審核服務	1,180	1,180
—非審核服務	864	859
物業銷售成本(計入銷售成本)	85,776	48,786
物業、廠房及設備之折舊	98,665	104,567
匯兌虧損淨額	7,707	-
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	104	2,107
出售投資物業之虧損	-	99
來自投資物業之租賃收入總額	(1,790)	(2,094)
與短期租賃有關的開支	480	-

## 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：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他津貼 港幣千元	績效花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>主席兼非執行董事</b>					
孫洁(附註(a))	-	-	-	-	-
<b>主席兼執行董事</b>					
鄺千(附註(a))	-	-	-	-	-
<b>執行董事</b>					
陳劍影(附註(a))	-	238	412	39	689
張傳義(附註(a))	-	-	-	-	-
白春蕊(附註(a))	-	-	-	-	-
孫洁(附註(a))	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
劉磊(附註(b))	219	-	-	-	219
常清(附註(b))	150	-	-	-	150
李萬全	360	-	-	-	360
何佳	360	-	-	-	360
	1,089	238	412	39	1,778

## 11 董事及高級管理層酬金(續)

### (a) 董事酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他津貼 港幣千元	績效花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>主席兼執行董事</b>					
鄺千(附註(c))	-	-	-	-	-
張斌(附註(c))	-	-	-	-	-
<b>執行董事</b>					
孫洁(附註(d))	-	-	-	-	-
顧洪林(附註(d))	-	-	-	-	-
楊田洲(附註(e))	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
常清	360	-	-	-	360
李萬全	360	-	-	-	360
何佳	360	-	-	-	360
	1,080	-	-	-	1,080

附註：

- (a) 陳劍影先生、張傳義先生及白春蕊女士獲委任為執行董事，自二零二五年十一月七日起生效。鄺千先生於同日辭任主席兼執行董事職務，孫洁女士由執行董事調任為主席兼非執行董事。
- (b) 劉磊先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年五月二十三日起生效，常清教授於同日辭任獨立非執行董事職務。
- (c) 鄺千先生獲委任為主席兼執行董事，自二零二四年十二月二十五日起生效，張斌先生於同日辭任主席兼執行董事職務。
- (d) 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，顧洪林先生於同日辭任執行董事職務。
- (e) 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。

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，惟一名董事的薪金、津貼及花紅由一間附屬公司支付。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。概無董事放棄或同意放棄年內任何酬金的安排。

## 11 董事及高級管理層酬金(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零二五年十二月三十一日止年度，無(二零二四年：無)本公司董事計入本集團五名最高薪酬人士。截至二零二五年十二月三十一日止年度，五名(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他福利	3,352	3,406
績效獎金	2,158	1,607
退休福利計劃供款	780	1,004
	<b>6,290</b>	<b>6,017</b>

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	
	二零二五年	二零二四年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	5	5

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事或五名(二零二四年：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	
	二零二五年	二零二四年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	1

## 12 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
建議宣派股息：		
本財政年度建議宣派每股普通股0.25港仙(二零二四年：0.20港仙)之末期股息	14,912	11,929
已付現金股息：		
過往財政年度宣派每股普通股0.20港仙(二零二三年：0.34港仙)之末期股息	11,929	20,280

於報告日期後建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.25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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年內溢利	47,851	38,633

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>股份數目</b>		
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，於二零二五年及二零二四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。

由於截至二零二五年及二零二四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	貨櫃 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>								
於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及 二零二五年一月一日	139,233	53,583	60,446	6,638	68,276	484,534	-	812,710
匯兌調整	6,309	2,291	2,934	293	3,039	21,577	2,905	39,348
添置	-	291	-	-	-	1,016	230,154	231,461
出售	-	(1,273)	(1,852)	-	-	-	-	(3,125)
轉撥自投資物業	9,075	-	-	-	-	-	-	9,075
於二零二五年十二月三十一日	154,617	54,892	61,528	6,931	71,315	507,127	233,059	1,089,469
<b>累計折舊及減值</b>								
於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及 二零二五年一月一日	55,189	24,739	46,176	5,613	37,776	174,653	-	344,146
匯兌調整	2,265	1,004	2,404	256	1,544	8,757	-	16,230
年內撥備	6,697	6,866	1,999	-	5,095	78,008	-	98,665
出售時抵銷	-	(1,190)	(1,774)	-	-	-	-	(2,964)
於二零二五年十二月三十一日	64,151	31,419	48,805	5,869	44,415	261,418	-	456,077
<b>賬面值</b>								
於二零二五年十二月三十一日	90,466	23,473	12,723	1,062	26,900	245,709	233,059	633,392
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

## 14 物業、廠房及設備(續)

### 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
於二零二五年十二月三十一日			
賬面值	26,022	878	26,900
於二零二四年十二月三十一日			
賬面值	26,534	3,966	30,500
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
折舊支出	1,917	3,178	5,095
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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
與短期租賃有關的開支	480	-
租賃的現金流出總額	3,610	4,183

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(二零二四年：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。

### 本集團作為出租人

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團根據經營租賃租出所有機器及設備以及貨櫃，以產生租金收入。

### 減值評估

就本集團海上旅遊服務及酒店分類而言，由於持續錄得經營虧損，本集團管理層認為該分類存在減值跡象，並已就該分類相關資產的可收回金額進行減值評估。

於二零二五年十二月三十一日，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使用價值釐定，其乃根據獨立專業估值師進行的估值得出。可收回金額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16.78%(二零二四年：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。於二零二五年十二月三十一日，由於可收回金額與船舶賬面值相若，故並無計提減值或減值撥回。於二零二四年十二月三十一日，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元已於二零二四年之損益內確認。

## 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(二零二四年：3至10年)，僅承租人有權單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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日	<b>64,045</b>	80,993
匯兌調整	<b>2,434</b>	(2,681)
於損益中確認之公平值變動	<b>(13,634)</b>	(12,172)
出售	<b>(10,267)</b>	(2,095)
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	<b>(9,075)</b>	-
於十二月三十一日	<b>33,503</b>	64,045
<b>計入損益的投資物業公平值虧損</b>	<b>(13,634)</b>	(12,172)

本集團於二零二五年及二零二四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(「估值師」)於各自日期所採用之估值基準入賬。估值師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。

## 15 投資物業(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，若干投資物業的公平值為港幣8,857,000元(二零二四年：不適用)，乃採用直接比較法計量，而其餘則採用收入法計量(二零二四年：所有投資物業均採用收入法計量)。本集團管理層認為，於二零二五年十二月三十一日對該等投資物業變更估值技術屬恰當，原因為租賃協議已於年內屆滿且該等物業於報告期末仍空置。因此，本年度使用的估值技術基於類似物業及地點的市場價格，應與過往年度使用的收入法(基於經調整市場租金及資本化率)同樣能反映物業價值。

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：

### 於二零二五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：				
位於中國的商業物業單位	-	-	33,503	33,503

### 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：				
位於中國的商業物業單位	-	-	64,045	64,045

截至二零二五年及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。

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。

## 15 投資物業(續)

重大不可觀察輸入數據如下：

本集團持有之投資物業的賬面值	估值方法	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
中國商業物業港幣8,857,000元 (二零二四年：不適用)	直接比較法	市場單位價格	每平方米人民幣1.38元 (二零二四年：不適用)	市場單位價格愈高，則公平值愈高。
中國商業物業港幣24,646,000元 (二零二四年：港幣64,045,000元)	收入法	年期回報率	每年3.0%-4.5%(二零二四年：每年3.0%-3.5%)	年期回報率愈高，則公平值愈低。
		預期空置率	0%-10.0%(二零二四年：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%-5.0%(二零二四年：每年3.5%-4.0%)	復歸回報率愈高，則公平值愈低。
		每日租金	每平方米人民幣0.24元 -人民幣3.00元 (二零二四年：每平方米人民幣0.24元-人民幣4.40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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初餘額(三級經常性公平值)	64,045	78,859
匯兌調整	2,434	(2,642)
公平值變動	(13,634)	(12,172)
出售	(10,267)	-
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(9,075)	-
年末餘額(三級經常性公平值)	33,503	64,045

## 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
			二零二五年 %	二零二四年 %	
<b>直接持有：</b>					
銀河投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
<b>間接持有：</b>					
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
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
誠通發展貿易有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	100	100	無業務
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及公司債券。於二零二五年十二月三十一日，已發行資產支持證券之未償還結餘約為人民幣2,575,249,000元(相當於港幣2,851,251,000元)(二零二四年：人民幣2,314,762,000元(相當於港幣2,453,224,000元))，其中本集團持有權益約人民幣474,000,000元(相當於港幣524,801,000元)(二零二四年：人民幣299,000,000元(相當於港幣316,940,000元))，而已發行公司債券之未償還結餘約為人民幣1,015,194,000元(相當於港幣1,123,997,000元)(二零二四年：無)。

於二零二五年及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。

## 17 持作出售物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持作出售物業	53,031	134,666

於二零二五年十二月三十一日，本集團管理層參考現行市況及獨立合資格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(二零二四年：無)。

## 18 存貨

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
商品及消耗品	3,879	3,724

## 19 貿易及其他應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收款項及應收票據(附註(a))	7,719	2,760
其他預付款項及按金	36,527	3,596
其他應收款項(附註(b))	4,049	14,149
其他可收回稅項	2,929	7,952
應收一家關連公司款項(附註(c))	2,086	1,319
	<b>53,310</b>	<b>29,776</b>

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，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5,456,000元(二零二四年：港幣2,502,000元)。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，就貿易應收款項及應收票據而言，客戶獲授予1至30日除賬期。

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，向彼等授出除賬期。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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
1至30天	6,094	2,351
31至90天	1,594	177
超過90天	31	232
	<b>7,719</b>	<b>2,760</b>

於二零二五年十二月三十一日，賬面值約港幣316,000元(二零二四年：港幣123,000元)及港幣1,710,000元(二零二四年：港幣1,188,000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。

## 19 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，已就其他應收款項總額計提虧損撥備港幣186,000元(二零二四年：港幣186,000元)。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日，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零元(二零二四年：港幣914,000元)的應收利息，而剩餘餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
融資租賃應收款項	-	10,132
應收貸款	10,529,174	6,621,504
	10,529,174	6,631,636
減：信貸虧損撥備	(37,825)	(62,795)
	10,491,349	6,568,841
分析作呈報用途：		
流動資產	6,387,673	3,255,832
非流動資產	4,103,676	3,313,009
	10,491,349	6,568,841

本集團從事融資租賃安排以及售後回租安排。待該等融資租賃安排項下之融資租賃應收款項本金及應計利息結算後，租賃資產之所有權將按購買期權價轉移至承租人。所訂立融資租賃的期限通常介乎2至5年。

於二零二五年十二月三十一日，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37,825,000元(二零二四年：港幣62,795,000元)。

## 20 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

於二零二五年十二月三十一日，並無融資租賃應收款項。於二零二四年十二月三十一日未償還的融資租賃應收款項的到期情況如下：

	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
租賃投資總額	10,902	
減：未賺取融資收入	(770)	
最低租賃付款的現值	10,132	

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

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。

20 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收定息貸款	1,114,532	833,896
應收浮息貸款	9,414,642	5,787,608
	10,529,174	6,621,504
減：信貸虧損撥備	(37,825)	(62,795)
	10,491,349	6,558,709
分析作呈報用途：		
流動資產	6,387,673	3,245,700
非流動資產	4,103,676	3,313,009
	10,491,349	6,558,709

於二零二五年十二月三十一日，本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣63,530,000元(二零二四年：港幣20,576,000元)之應收賬款，其於報告日期已逾期，其中港幣零元(二零二四年：港幣20,576,000元)已逾期90日或以上。本集團管理層認為，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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收定息貸款(總賬面值)：		
一年內	748,824	653,203
超過一年但不超過兩年	6,566	177,809
超過兩年但不超過五年	359,142	2,884
	1,114,532	833,896

## 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收浮息貸款(總賬面值)：		
一年內	5,676,674	2,655,292
超過一年但不超過兩年	2,486,797	1,856,170
超過兩年但不超過五年	1,251,171	1,172,862
超過五年	-	103,284
	<b>9,414,642</b>	<b>5,787,608</b>

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：

	二零二五年	二零二四年
實際利率：		
應收定息貸款	2.95%–7.00%	3.69%–8.69%
應收浮息貸款	1.50%–5.90%	2.98%–7.04%

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
美元(「美元」)	5,857	24,920

於二零二五年十二月三十一日，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3,644,364,000元(二零二四年：港幣2,712,751,000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147,827,000元(二零二四年：港幣308,003,000元)作抵押。

## 20 融資租賃應收款項及應收貸款(續)

於二零二五年十二月三十一日，賬面值約為港幣5,670,996,000元(二零二四年：港幣2,636,188,000元)的融資租賃應收款項及應收貸款已抵押作為銀行借貸擔保(附註28)，而賬面值約為港幣2,902,473,000元(二零二四年：港幣2,074,849,000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，按年利率8%計息。該貸款已於二零二五年九月十日悉數償還。

### (b) 來自關連方貸款

於二零二五年十二月三十一日，結餘港幣359,832,000元(二零二四年：港幣174,900,000元)指i)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)之未償還貸款本金港幣182,684,000元(二零二四年：港幣174,900,000元)，該貸款乃無抵押，按年利率3.50%計息，並須於二零二六年十一月六日償還；及ii)應付誠通控股之未償還貸款本金港幣177,148,000元(二零二四年：無)，該貸款乃無抵押，按年利率4.00%計息，並須於二零二六年三月三十日償還。

## 22 其他金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>按公平值計入其他全面收益之金融資產</b>		
—於香港上市的權益投資	<b>43,180</b>	30,226
—未上市權益投資	<b>459</b>	453
	<b>43,639</b>	30,679
分析作呈報用途：		
流動資產	<b>43,180</b>	30,226
非流動資產	<b>459</b>	453
	<b>43,639</b>	30,679

該等投資並非持作買賣而是持作長期戰略用途。本集團管理層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。於二零二五年十二月三十一日，該等權益投資公平值為港幣459,000元(二零二四年：港幣453,000元)。該等未上市權益投資的公平值乃由獨立合資格估值師評估得出。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，公平值變動收益港幣12,941,000元(扣除稅項)(二零二四年：公平值變動虧損港幣771,000元(扣除稅項))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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>銀行結存及現金</b>		
銀行及手頭現金	712,488	1,031,160
於誠通財務有限責任公司(「誠通財務」)的存款(附註34(a))	341,799	-
	<b>1,054,287</b>	1,031,160
<b>已抵押銀行存款</b>		
就授予按揭人之銀行融資抵押之存款	2,581	2,468
其他抵押存款	175	166
	<b>2,756</b>	2,634

於二零二五年十二月三十一日，於香港金融機構之銀行結存的年利率介乎0.01%至4.25%(二零二四年：介乎0.02%至5.60%)。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1,009,474,000元(二零二四年：港幣971,358,000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。

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。於二零二五年十二月三十一日，在指定銀行戶口存放作上述特定用途之現金為港幣6,813,000元(二零二四年：港幣22,573,000元)。所有相關建設成本已於二零二五年內悉數結清，儘管剩餘結餘現可供本集團一般使用，惟提取該等資金仍需獲得中國國土資源部批准。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。

上述於誠通財務的所有存款均為滿足短期現金承諾而持有，且於購入時屬三個月內的短期存款，並附有可釐定回報。本公司董事認為，該等於誠通財務的存款可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險微不足道。

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	公司債券 (附註30) 港幣千元
於二零二五年一月一日	174,900	2,982	2,593,105	2,136,284	-
來自融資現金流量的變動：					
新貸款所得款項	174,940	-	4,827,968	-	-
發行資產支持證券之所得款項	-	-	-	2,313,580	-
發行公司債券之所得款項	-	-	-	-	1,094,736
發行公司債券之交易成本	-	-	-	-	(1,362)
償還貸款	-	-	(2,323,425)	-	-
償還資產支持證券	-	-	-	(2,220,419)	-
已付利息	(11,753)	(93)	(86,017)	(43,543)	-
償還租賃負債	-	(3,037)	-	-	-
來自融資現金流量的變動總額	163,187	(3,130)	2,418,526	49,618	1,093,374
匯兌調整	9,992	55	143,682	96,259	13,176
其他變動：					
利息開支	11,753	93	88,665	44,289	17,447
於二零二五年十二月三十一日	359,832	-	5,243,978	2,326,450	1,123,997

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
於二零二四年十二月三十一日	174,900	2,982	2,593,105	2,136,284

## 25 貿易及其他應付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註(a))	23,466	112,448
其他應付款項及應計款項	72,250	73,721
已收按金(附註(b))	147,827	308,003
應計工程費用	4,068	11,554
應付最終控股公司款項(附註(c))	2,851	8,074
應付直接控股公司款項(附註(c))	-	1,691
應付同系附屬公司款項(附註(c))	1,962	197
	<b>252,424</b>	<b>515,688</b>
分析作呈報用途：		
流動負債	222,226	300,704
非流動負債(附註(b))	30,198	214,984
	<b>252,424</b>	<b>515,688</b>

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，應付票據由已抵押銀行存款港幣2,214,000元(二零二四年：無)作抵押。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
1至30天	22,143	106,095
31至90天	311	6,352
超過90天	1,012	1
	<b>23,466</b>	<b>112,448</b>

- (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。於二零二五年十二月三十一日，已收按金約港幣30,198,000元(二零二四年：約港幣214,984,000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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售物業	42,166	110,693

於二零二四年一月一日，合約負債達港幣136,065,000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
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>	
計入年初合約負債結餘的已確認收入	68,527
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>	
計入年初合約負債結餘的已確認收入	53,105

於二零二五年十二月三十一日，賬面值港幣42,166,000元(二零二四年：港幣110,693,000元)之合約負債指出售物業產生的未達成履約責任，全部結餘預期將於一年內確認為收入。

## 27 租賃負債

	港幣千元
<b>於二零二四年十二月三十一日的應付租賃負債：</b>	
一年內	2,982

於二零二四年十二月三十一日，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%。

## 28 銀行借貸

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押	5,090,551	2,286,117
無抵押	153,427	306,988
	<b>5,243,978</b>	2,593,105
上述借貸之賬面值須於以下時間償還：		
一年以內或按要求	2,319,669	1,602,581
一年後但於兩年內	1,419,756	768,617
兩年後但於五年內	1,504,553	221,907
	<b>5,243,978</b>	2,593,105
減：列作流動負債之款項	(2,319,669)	(1,602,581)
列作非流動負債之款項	<b>2,924,309</b>	990,524

本集團借貸面對之風險如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
定息銀行借貸	4,458,013	127,017
浮息銀行借貸	785,965	2,466,088
	<b>5,243,978</b>	2,593,105

上述浮息借貸按香港銀行同業人民幣拆息及貸款市場報價利率計息。利息分別每六個月及每年重設一次。

## 28 銀行借貸(續)

本集團借貸之實際利率(亦相當於合約利率)範圍如下：

	二零二五年	二零二四年
實際利率：		
定息銀行借貸	2.48%-3.90%	2.80%-4.70%
浮息銀行借貸	2.18%-5.49%	2.50%-6.02%

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約港幣5,090,551,000元(二零二四年：港幣2,286,117,000元)的銀行借貸透過抵押本集團賬面總值約港幣5,670,996,000元(二零二四年：港幣2,636,188,000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316,000元(二零二四年：港幣123,000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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押	2,326,450	2,136,284
上述資產支持證券之賬面值須於以下時間償還：		
一年內	1,637,042	1,464,538
一年後但於兩年內	488,814	671,746
兩年後但於五年內	200,594	-
	2,326,450	2,136,284
減：列作流動負債之款項	(1,637,042)	(1,464,538)
列作非流動負債之款項	689,408	671,746

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於上海證券交易所公開推出兩項資產支持證券計劃(二零二四年：一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：

## 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二零二八年五月二十六日。次級層級資產支持證券並無上市。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二五年九月二十三日，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1,291,000,000元(相當於港幣1,429,362,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣1,226,000,000元(相當於港幣1,357,396,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二七年一月二十六日至二零二九年七月二十六日不等，票息率介乎每年1.95%至2.76%。優先層級資產支持證券之本金及利息會按季度償還；及(ii)次級層級總本金為人民幣65,000,000元(相當於港幣71,966,000元)，無票息率及其到期日為二零三零年四月二十六日。次級層級資產支持證券無上市。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二五年十二月十九日，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1,000,000,000元(相當於港幣1,107,174,000元)，而資產支持證券被分成(i)優先層級總本金為人民幣890,000,000元(相當於港幣985,385,000元)並於上海證券交易所上市及買賣，其到期日由二零二六年十月二十六日至二零二八年四月二十六日不等，票息率介乎每年1.90%至2.70%。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110,000,000元(相當於港幣121,789,000元)，無票息率及其到期日為二零二八年十月二十六日。次級層級資產支持證券無上市。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有所有次級層級資產支持證券。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產支持證券賬面值約為港幣2,326,450,000元(二零二四年：港幣2,136,284,000元)以本集團賬面總值約港幣2,902,473,000元(二零二四年：港幣2,074,849,000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1,710,000元(二零二四年：港幣1,188,000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。

於二零二五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%(於二零二四年十二月三十一日：2.00%至4.00%)。

### 30 公司債券

	二零二五年 港幣千元
公司債券	1,123,997
減：列作流動負債之款項	(16,823)
列作非流動負債之款項	1,107,174

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團發行兩批公司債券，每批本金均為人民幣500,000,000元(相當於港幣553,587,000元)，按面值發行。該等公司債券按實際年利率2.17%至2.18%計息。

公司債券的期限為五年，利息按年支付。以下為公司債券主要條款的摘要：

#### 提早贖回選擇權

發行人有權在適當通知債券持有人的情況下，於公司債券發行日期起計第二或第四年屆滿時，按面值加上所有應計利息提早贖回所有未償還公司債券。

#### 認沽期權

債券持有人有權在適當通知發行人的情況下，於公司債券發行日期起計第二或第四年屆滿時，按面值加上所有應計利息將全部或部分未償還公司債券售回予發行人。

#### 票息率調整選擇權

發行人保留權利，可於公司債券發行日期起計第二或第四年屆滿時，決定是否調整其後年度的票息率。

### 31 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	12,043	15,696
遞延稅項負債	(38,382)	(40,044)
	<b>(26,339)</b>	<b>(24,348)</b>

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 虧損撥備 港幣千元	投資 物業重估 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	中國附屬公司 未分配利潤* 港幣千元	其他金融資產 的公平值調整 港幣千元	使用權資產 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於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及 二零二五年一月一日	15,696	(25,250)	-	(16,268)	1,507	(238)	205	(24,348)
於損益中(扣除)/計入(附註9)	(6,854)	4,682	(1,052)	2,294	-	238	(205)	(897)
匯兌調整	612	(1,065)	(13)	(695)	67	-	-	(1,094)
於二零二五年十二月三十一日	9,454	(21,633)	(1,065)	(14,669)	1,574	-	-	(26,339)

\* 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。

### 31 遞延稅項(續)

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
估計未動用稅項虧損	238,581	232,647

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24,808,000元(二零二四年：港幣45,157,000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。

### 32 股本

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

### 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價值之間的差額。

#### 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。

### 33 儲備(續)

#### 本集團(續)

##### 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%。於二零二五年十二月三十一日，一般風險儲備結餘為港幣115,683,000元(二零二四年：港幣79,502,000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。

##### 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及 二零二五年一月一日	(6,494)	-	(104,701)	147,136	35,941
已付股息(附註12)	-	-	-	(11,929)	(11,929)
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	102,119	102,119
於二零二五年十二月三十一日	(6,494)	-	(104,701)	237,326	126,131

### 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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>最終控股公司：</b>			
中國誠通控股集團有限公司	擔保費	2,344	7,613
<b>最終控股公司之全資附屬公司：</b>			
誠通財務有限責任公司	現金及現金等價物	341,799	-
中國寰島集團有限公司	利息收入	1,513	2,072
中國誠通香港有限公司	利息開支	5,713	-
	租金開支	480	-
誠通國際貿易有限公司	租金開支	-	1,424
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	6,040	4,712
誠通混改私募基金管理有限公司	租金收入	240	948
<b>本公司最終控股公司之聯營公司：</b>			
寧夏中冶美利雲新能源有限公司	應收貸款	-	2,394
	應收貸款之利息收入	36	399
中鐵融資租賃有限公司	應收貸款之利息收入	-	221
新疆國統管道股份有限公司	應收貸款之利息收入	-	298
洛陽中重運輸有限責任公司	應收貸款	3,995	10,998
	應收貸款之利息收入	398	733

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。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，除上文披露與誠通控股集團之交易外，本集團絕大部分租賃收入來自其他政府關連實體。此外，本集團與其他政府關連實體進行的其他採購及經營開支，無論是單獨或合計，對本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的營運而言均屬不重大。

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、其他金融資產、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他一般融資活動。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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
短期僱員福利	4,037	2,510
離職後福利	68	18
	4,105	2,528

### 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、29及30披露的來自關連方的貸款、貿易及其他應付款項、租賃負債、銀行借貸、資產支持證券及公司債券計算。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借貸	5,243,978	2,593,105
資產支持證券	2,326,450	2,136,284
公司債券	1,123,997	-
租賃負債	-	2,982
來自關連方貸款	359,832	174,900
債務總額	9,054,257	4,907,271
總資產	12,385,471	8,377,374
債務總額與總資產之比率	73.1%	58.6%

## 36 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入其他全面收益的權益工具	<b>43,639</b>	30,679
按攤銷成本	<b>11,595,756</b>	7,648,028
	<b>11,639,395</b>	7,678,707
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本	<b>9,306,681</b>	5,422,959

### (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、公司債券、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

於二零二五年十二月三十一日，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。

### 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)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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)之賬面值載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>資產</b>		
人民幣	1,605	5,475
美元	45,851	78,725
<b>負債</b>		
人民幣	228,783	306,988
美元	790	275

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

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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)

##### 敏感度分析(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，而下表的正數為年內溢利的增加額。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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
對年內溢利的影響	(9,485)	(12,588)

##### (ii) 價格風險

本集團若干其他金融資產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其他金融資產的價格風險。有關公平值計量分類為第三級的無市場報價股本證券的敏感度分析，於附註36(c)(i)中披露。就公平值計量分類為第一級的股本證券的敏感度分析而言，於二零二五年十二月三十一日，倘本集團持有的各項工具的價格增加／減少5%（二零二四年：5%），則本年度其他全面收益分別增加／減少約港幣2,159,000元（二零二四年：港幣1,511,000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、資產支持證券及公司債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(二零二四年：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，則本集團截至二零二五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36,243,000元(二零二四年：港幣15,736,000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償款項進行審查。

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存款及其他應收款項、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) 借款人不大有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，存款及其他應收款項、應收貸款、按攤銷成本計量的其他金融資產、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。

## 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)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。

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樓宇及／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。由於本集團於報告日期的所有貿易應收款項及應收票據結餘均未逾期，故本集團並無面臨重大信貸風險。

#### 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。

#### 已抵押銀行存款及銀行結存

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	62,981	64,857
於年內(撥回)/計提之減值虧損：		
— 貿易應收款項及應收票據	-	(1)
— 融資租賃應收款項及應收貸款以及其他應收款項	5,723	480
撇銷	(33,134)	-
匯兌調整	2,441	(2,355)
於十二月三十一日	38,011	62,981

於二零二五年十二月三十一日，本集團之信貸風險集中於與73名承租人之134項租賃安排，融資租賃應收款項及應收貸款總額為港幣10,491,349,000元。

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。

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，導致虧損撥備增加致使虧損撥備增加港幣5,723,000元(二零二四年：港幣480,000元)。

### 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(續)

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。

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
虧損	有證據表明資產出現信用減值	全期預期信貸虧損 - 信用減值	全期預期信貸虧損 - 信用減值
撤銷	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	撤銷金額	撤銷金額

### 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)

##### 授予關連方貸款(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 信貸虧損	賬面總額		
					二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>							
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)	7,719	2,760	
其他應收款項	19	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	39,831	16,000	
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	
應收貸款	20	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	10,181,253	6,258,036	
				關注	全期預期信貸虧損(無信用減值)	311,717	294,555
				虧損	全期預期信貸虧損(信用減值)	36,204	68,913
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	
已抵押銀行存款	23	Aa3-A1	良好	12個月預期信貸虧損	2,756	2,634	
銀行結存	23	Aa3-Baa3	良好	12個月預期信貸虧損	1,054,287	1,031,160	

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)

##### 授予關連方貸款(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。

	二零二五年		二零二四年	
	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
<b>賬面總額</b>				
即期(未逾期)	0.01%	7,719	0.02%	2,760

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。

於截至二零二五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計提港幣零元(二零二四年：撥回港幣1,000元)減值撥備。

**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)

面臨信貸風險的金融資產 (續)

授予**關連方**貸款 (續)

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
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、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	-

### 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)

授予**關連方**貸款(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	<b>1,905</b>	<b>12,739</b>	<b>48,337</b>	<b>62,981</b>
因於二零二五年一月一日確認金融工具而 產生之變動：				
—已確認/(撥回)減值虧損淨額	(595)	4,137	(1,060)	2,482
產生新金融資產，扣除因結算而終止確認的 金額	3,241	—	—	3,241
撇銷	—	—	(33,134)	(33,134)
匯兌調整	109	619	1,713	2,441
於二零二五年十二月三十一日	<b>4,660</b>	<b>17,495</b>	<b>15,856</b>	<b>38,011</b>

### 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

於二零二五年十二月三十一日

	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	-	222,226	3,914	26,284	252,424	252,424
銀行借貸	2.77%	2,695,959	1,482,759	1,540,532	5,719,250	5,243,978
資產支持證券	2.13%	1,662,262	501,547	211,061	2,374,870	2,326,450
公司債券	2.13%	16,823	1,113,035	-	1,129,858	1,123,997
來自關連方的貸款	3.75%	372,812	-	-	372,812	359,832
		4,970,082	3,101,255	1,777,877	9,849,214	9,306,681
財務擔保合約						
已擔保最高金額		82,626	-	-	82,626	-

### 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		230,470	-	-	230,470	-

#### (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)。

於二零二五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
<b>金融資產：</b>				
按公平值計入其他全面收益的權益工具				
—非上市股權投資	—	—	459	459
—於香港上市的股份	43,180	—	—	43,180
	43,180	—	459	43,639

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
<b>金融資產：</b>				
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

### 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)

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：19.89%(二零二四年： 18.46%)；缺乏市場流動性貼現： 15.60%(二零二四年：15.70%)

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

### 36 金融工具(續)

#### (c) 金融工具的公平值計量(續)

##### (ii) 三級公平值計量的對賬

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	453	4,656
其他全面收益中的公平值虧損	(14)	(4,110)
匯兌調整	20	(93)
於十二月三十一日	459	453

##### (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，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團並非按公平值計量的金融工具的賬面值與其公平值相若。

### 37 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有與擔保相關的或然負債約港幣82,626,000元(二零二四年：港幣230,470,000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。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司董事亦不知悉有任何尚未了結或將針對本集團而提出的重大訴訟或索償。

### 38 承擔

#### (a) 資本承擔

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備	-	135

#### (b) 本集團作為出租人之經營租約安排

本集團已與租戶訂約，未來最低應收租金如下：

投資物業	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	1,785	1,155
超過一年但不超過兩年	1,601	265
超過兩年但不超過三年	263	-
	3,649	1,420

物業租約協定之租期介乎3至10年(二零二四年：3至10年)。

機械及設備以及貨櫃	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	120,351	80,447
超過一年但不超過兩年	30,442	-
超過兩年但不超過三年	28,711	-
超過三年但不超過四年	26,939	-
超過四年但不超過五年	25,102	-
五年後	105,537	-
	337,082	80,447

機械及設備租約協定之租期介乎1至12年(二零二四年：1年)。

39 本公司財務狀況表

附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	21	1,476
於附屬公司之權益	20	20
應收附屬公司款項	1,069,354	1,073,186
	<b>1,069,395</b>	1,074,682
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、預付款項及按金	1,487	2,426
應收附屬公司款項	1,479,969	1,477,492
銀行結存及現金	26,588	11,496
	<b>1,508,044</b>	1,491,414
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	3,020	2,198
租賃負債	-	1,244
應付稅項	5,276	5,052
銀行借貸	45,394	306,988
來自關連方的貸款	182,994	-
	<b>236,684</b>	315,482
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,271,360</b>	1,175,932
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,340,755</b>	2,250,614
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	-	49
<b>資產淨值</b>	<b>2,340,755</b>	2,250,565
<b>股本及儲備</b>		
股本	32	2,214,624
儲備	33	126,131
<b>總權益</b>	<b>2,340,755</b>	2,250,565

由董事會於二零二六年三月十三日批准及授權發行並由其代表簽署：

孫洁  
董事

陳劍影  
董事

## 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 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 一號誠通香榭里第一期	100%	附註(a)	2,373	商業	-
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)	40	商業	-
中國山東省諸城市密州西路 一號誠通香榭里幼兒園	100%	附註(a)	2,896	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

## 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
中國山東省諸城市密州西路一號誠通香榭里	100%	附註(a)	16,311	住宅及商業

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

以下為本集團截至二零二五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。

	二零二五年 港幣千元	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
<b>業績</b>					
營業額	<b>578,995</b>	552,637	740,011	1,277,390	1,172,679
本公司擁有人應佔溢利	<b>47,851</b>	38,633	68,003	76,066	104,222
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	<b>633,392</b>	468,564	577,482	702,054	307,371
投資物業	<b>33,503</b>	64,045	80,993	85,096	99,255
已付按金	-	-	-	-	1,015
融資租賃應收款項及應收貸款	<b>4,103,676</b>	3,313,009	4,904,640	4,989,666	3,911,695
其他金融資產	<b>459</b>	453	4,656	8,477	11,658
授予關連方貸款	-	-	27,500	-	36,600
遞延稅項資產	<b>12,043</b>	15,696	16,136	3,958	-
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	<b>53,031</b>	134,666	198,869	63,927	130,438
發展中物業	-	-	-	182,767	143,793
存貨	<b>3,879</b>	3,724	3,848	6,861	23,332
貿易及其他應收款項	<b>53,310</b>	29,776	52,899	108,326	79,888
融資租賃應收款項及應收貸款	<b>6,387,673</b>	3,255,832	3,963,122	3,227,908	1,953,411
其他金融資產	<b>43,180</b>	30,226	27,686	60,706	69,850
可收回稅項	<b>4,282</b>	1,089	1,814	1,528	2,628
已抵押銀行存款	<b>2,756</b>	2,634	11,972	61,709	4,413
銀行結存及現金	<b>1,054,287</b>	1,031,160	698,579	472,852	1,380,259
授予關連方貸款	-	26,500	-	33,900	12,200
總資產	<b>12,385,471</b>	8,377,374	10,570,196	10,009,735	8,167,806

	二零二五年 港幣千元	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
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	(222,226)	(300,704)	(239,374)	(390,832)	(373,865)
合約負債	(42,166)	(110,693)	(136,065)	(139,246)	(136,724)
應付稅項	(52,145)	(34,168)	(31,589)	(25,699)	(35,622)
租賃負債	-	(2,982)	(3,767)	(3,874)	(3,098)
銀行借貸	(2,319,669)	(1,602,581)	(2,018,666)	(1,969,931)	(1,374,675)
資產支持證券	(1,637,042)	(1,464,538)	(1,510,200)	(1,472,916)	(1,267,068)
來自關連方的貸款	(359,832)	-	(165,000)	(101,700)	(47,556)
公司債券	(16,823)	-	-	-	-
<b>非流動負債</b>					
資產支持證券	(689,408)	(671,746)	(1,496,017)	(1,229,353)	(1,665,539)
銀行借貸	(2,924,309)	(990,524)	(1,729,237)	(1,197,074)	(67,100)
租賃負債	-	-	(3,227)	(4,399)	-
遞延稅項負債	(38,382)	(40,044)	(43,760)	(49,632)	(54,857)
其他應付款項	(30,198)	(214,984)	(333,191)	(252,529)	-
來自關連方的貸款	-	(174,900)	-	(237,300)	-
公司債券	(1,107,174)	-	-	-	-
<b>負債總額</b>	<b>(9,439,374)</b>	<b>(5,607,864)</b>	<b>(7,710,093)</b>	<b>(7,074,485)</b>	<b>(5,026,104)</b>