



添利工業國際(集團)有限公司*

Termbray Industries International (Holdings) Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00093



2023
年報



目錄

2	公司資料
4	主席報告
11	管理層討論與分析
11	業績
11	年內溢利
11	收益
12	分部資料
15	已動用資本回報率
16	流動資金及財務資源
16	資本架構
17	其他事項
17	訂單
17	環境政策及表現
17	遵守相關法例及法規
17	與主要客戶及供應商的關係
18	與僱員的關係及薪酬政策
19	董事會報告
35	企業管治報告
52	獨立核數師報告
59	綜合損益及其他全面收益表
60	綜合財務狀況表
62	綜合權益變動表
63	綜合現金流量表
64	綜合財務報表附註
143	主要物業表
144	五年財務概要

執行董事

李立先生，主席
李銘浚先生，副主席兼行政總裁
周厚誠先生

獨立非執行董事

舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士

薪酬委員會

舒華東先生
李立先生
胡偉斌先生

提名委員會

李立先生
舒華東先生
胡偉斌先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
上環皇后大道中183號
中遠大廈21樓2107-08室
電話號碼：(852) 2531 0338
傳真號碼：(852) 2480 4214
電郵：group@termbray.com.hk
網址：www.termbray.com.hk

香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話號碼：(852) 2980 1768
傳真號碼：(852) 2528 3158

上市資料

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）
之上市代號
00093

公司資料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司

香港法律顧問

胡關李羅律師行
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈二十二樓

主席報告



李立 / 主席

主席報告

業績

本人謹此向股東報告添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之業績。於本年度，本集團錄得溢利12,136,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得溢利為15,189,000港元。

股息

本公司並無就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二二年六月三十日：無)。

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息(二零二二年十二月三十一日：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)定於二零二四年六月十三日(星期四)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

業務回顧

物業發展及投資

本集團位於廣東省中山市之已竣工待售物業—永勝廣場擁有的超過440個住宅單位座落於一幢三層高之商場及停車場上。該物業地處交通便利之黃金地段，兼有高尚河畔景觀。由於現代化設計之物業供應充足，中山市物業市場競爭激烈。儘管商場持續空置，管理層已投入大量精力營銷該等物業及竭力改善商場之經營。

經營環境於二零二三年內並無太大改善。年內本集團於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不理想。

於二零二三年，本集團並無任何銷售交易獲批准且錄入政府的物業銷售系統。於二零二三年，本集團並無銷售住宅單位(二零二二年：無)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團自永勝廣場賺取之租金收入較截至二零二二年十二月三十一日止年度減少約5%。於二零二三年十二月三十一日，尚有56個住宅單位仍有待出售，當中有5個住宅單位已出租。

金融借貸

為提供全天候的借貸體驗，客戶可透過本集團的自動化借貸應用程式X Wallet(「X Wallet」)申請貸款(只供無抵押貸款申請)。透過X Wallet申請貸款的整個過程毋須人手干預。基本上，X Wallet只需要求提供香港身份證及進行人面識別，便可根據大數據及信貸評分機制等技術方式提供貸款。透過X Wallet獲批的貸款均為循環貸款，可在貸款期內隨時還款並在獲批的信用限額內再進行借貸。本集團亦向客戶提供獲信貸委員會批出的無抵押貸款，例如債務合併貸款及個人貸款。信貸專員將收取申請人基本資料(如申請人姓名、聯絡資料、背景資料、環聯信貸報告、所需貸款額及用途等)。信貸委員會批出的貸款均為定期貸款，帶有特定的信用額度、貸款期限及還款時間表。本集團投放於銷售及市場推廣上的資源主要用於物色無抵押貸款的新客戶，包括廣告投放在公共交通工具、戶外橫幅、電視廣播、網上媒體平台、宣傳單張及其他推廣活動進行宣傳。大部分貸款的年期介乎兩年至七年。無抵押貸款的最高額度可達700,000港元。

主席報告

無抵押貸款的活躍客戶數量由二零二二年十二月三十一日的10,993人增加至二零二三年十二月三十一日的13,491人。活躍客戶數量的增加改善了無抵押貸款的業績，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生約157,548,000港元(二零二二年：125,931,000港元)的收入。

大部分無抵押貸款年利率介乎25%至48%之間，而所收取的加權平均年利率約為41%。無抵押貸款金額介乎5,000港元至700,000港元之間。

本集團將專注於向香港的住宅物業買家提供按揭貸款。管理層會審慎經營位於香港的金融借貸業務。面對經濟不確定性和潛在挑戰，管理層會審慎評估借款人的信用狀況、抵押物業的質量及槓桿。

對於按揭貸款而言，所收取的利息會低於無抵押的個人信用貸款。本集團委聘了按揭轉介代理(均為獨立第三方)物色新客戶。大部分按揭貸款的年期介乎一年至二十年之間，而實際年期則視乎客戶會否提前還款而定。

大部分獲批的有抵押貸款年利率介乎9%至18%之間，而收取的加權平均年利率約為16%。大部分抵押物為住宅物業及商用物業，所有抵押物均位於香港。獲批的有抵押貸款金額介乎80,000港元至44,000,000港元之間。

截至二零二三年十二月三十一日，按揭貸款的客戶有73名，其中首10名客戶佔應收按揭貸款總額57.5%；無抵押貸款客戶有13,491名，其中首10名客戶佔應收無抵押貸款總額1.1%。截至二零二三年十二月三十一日，最大客戶及首五大客戶分別佔應收貸款總額6.3%及16.5%。

信貸風險評估政策

所有客戶提供的資料均須經過審批程序，並根據董事會批准的信貸風險評估政策進行審視，方會提供標準的付款條款及條件。

就有物業抵押的貸款而言，信貸專員將收取申請人必須提供的資料及證明文件。為評估每位申請人的信貸風險，信貸委員會亦會一併審視申請人的信貸記錄、物業類型、估值、貸款佔價值比率以及提交申請時的整體市況。

就經X Wallet申請的無抵押貸款而言，透過流動裝置收集相關客戶的資料(如光學字元辨識、人面識別、活體檢測及信貸報告)，本集團可評估該等申請者的信貸質素。本集團已就授權審批及續期信貸融資的程序建立嚴謹的控制架構，從而限制資產種類、交易對手、信貸評級、地理位置等造成的風險集中程度。

就信貸委員會批出的無擔保貸款(如結餘轉戶貸款及個人貸款)而言，信貸專員將向申請人獲取所有必要資料及證明文件。為評估每名申請人的信貸風險，信貸委員會會考慮申請人的背景資料、信用報告及申請時的整體市況。

本集團根據香港財務報告準則第9號的減值規定制訂政策及程序以適當地評估及計算預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。有關應收貸款及利息預期信貸虧損撥備的詳細資料於綜合財務報表附註3.1(b)內披露。

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得應收貸款及利息淨額為638,636,000港元。於二零二三年十二月三十一日，按預期信貸虧損模型釐定的應收貸款及利息減值撥備為72,657,000港元。

倘該工具已逾期超過90日，則本集團認為已產生違約，除非本集團有合理及可靠的資料來證明較寬鬆的違約標準更為適用則另當別論。具體而言，在確定是否出現違約風險時，會考慮以下定性因素：

- (1) 借款人很可能破產；及
- (2) 債務人身故。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據(1)借款人破產；及(2)債務人身故兩項因素，本集團已核銷應收貸款及利息合共約63,634,000港元。

主席報告

內部控制程序

本集團就其進行金融借貸業務實施的內部控制措施如下：

信貸審批程序

就有抵押貸款而言，信貸專員將收取申請人基本資料(如姓名、聯絡資料、背景資料、所需貸款額及用途以及擬用作抵押物業的資料)。信貸專員亦將索取獨立專業物業估值師或銀行口頭或通過互聯網或電子郵件發出的對物業估值的三份初步評估。信貸主任會初步審核及核實申請資料。信貸委員會其後會審核申請並根據內部信貸政策及指引，按申請人的資料及物業估值釐定貸款金額及利率。

就透過X Wallet申請的無抵押貸款而言，信貸審批將由系統中建立的信貸評估模型自動處理。透過應用程式編程接口自動從環聯檢索申請人的信貸報告。申請將由信貸評分模型進行篩選，該模型根據環聯報告及申請人提供的資料對每位申請人進行風險評分。倘貸款獲批，貸款的條款(包括貸款金額、利率及期限)將根據個別申請人而釐定。然而，如申請人未能通過信貸評估，將不會獲批貸款。

就獲信貸委員會批出的無抵押貸款(例如結餘轉戶貸款及個人貸款)而言，信貸專員將收取申請人基本資料(如申請人姓名、聯絡資料、背景資料、環聯信貸報告、所需貸款額及用途等)。信貸專員將對申請資料進行初步審查及核實。信貸委員會將根據申請人的資料及內部信貸政策及準則，審視有關申請並確定貸款金額、利息及貸款期限。

對追收貸款能力及貸款可收回性的持續檢討

本集團已建立一個識別及檢討逾期貸款賬戶的系統。本集團董事及高級管理層會透過查看由系統每日製備的報告，密切檢討未償還貸款的整體狀況，並定期審視逾期資產的整體追收能力。債務追討部門負責追收貸款，並於有必要時徵詢管理層意見是否需要作進一步行動。債務追討部門會致電逾期帳戶的客戶，並同時向該客戶發出逾期付款通知。倘相關應收款項未能如期償還，債務追討部門將聘用外部收數公司追收欠債。而對於有抵押的貸款，債務追討部門將與管理層商討是否採取法律行動。

就逾期還款超過90日的貸款而言，本集團認為該等貸款資產已遭違約，並就相關未償還貸款的狀況作全數撥備，而該等個案仍會交由外部收數公司繼續處理，惟債務人已破產（視乎會否進行任何債務重組）或債務人已身故則除外。

前景

展望二零二四年，因全球經濟放緩、通脹、政治環境不穩定等因素，預期香港的經濟狀況仍將面臨挑戰。儘管如此，於二零二三年下半年在市場上推出了新產品X Pay（即X Wallet應用程式中的「先買後付」支付功能），管理層相信本集團將成為一個綜合金融服務平台，並為用戶在支付服務、購物體驗、資金管理等方面提供更加多元化的服務。憑藉我們的「先買後付」服務及創新的支付服務，用戶能掌控其財務狀況及追求其嚮往的生活方式，而免受財務限制的影響。

本集團將積極審視貸款組合及風險控制情況，更全面評估抵押物，實施嚴格的貸款申請要求，盡量降低違約風險。此外，本集團將堅持核心風險管理，致力提升及完善風險定價模式，並將採納多項營銷策略推廣X Wallet及X Pay品牌，提升市場知名度。

在中華人民共和國（「中國」），中央政府已實施多項穩健的貨幣政策和住房政策，刺激房地產市場的供求。我們相信中國將繼續在未來全球經濟中擔當關鍵的角色。本集團有信心把握該等機遇，並將抓緊每個商機，打造獨特優勢，並在中國開拓新業務。

物業發展及投資多年來一直為本集團之主要業務，且本集團正在尋找投資中國物業市場的機會，尤其是廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於本年度尚未收購任何土地或物業，但本集團將繼續在物業市場物色投資機會。

李立

主席

二零二四年三月二十八日

管理層討論與分析

業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益196,609,000港元及溢利12,136,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得收益162,870,000港元及溢利15,189,000港元。

年內溢利

本年度之溢利乃主要由於確認下述項目後之合併影響所致：

- (i) 來自金融借貸業務之利息收入於本年度錄得約194.5百萬港元(二零二二年：159.3百萬港元)，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加約35.2百萬港元；
- (ii) 金融資產減值虧損淨額約83.8百萬港元；及
- (iii) 投資物業的公允值虧損約9.0百萬港元。

收益

客戶合約收益細分

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自金融借貸業務的利息收入	194,529	159,318
投資物業及已竣工待售物業的租金收入	2,080	3,552
	196,609	162,870

分部資料

管理層根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者為本公司執行董事。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，主要營運決策者審閱兩個可報告分部的業績以評估本集團的表現：

- 物業發展及投資 – 為在中國銷售物業而進行的物業發展以及為在香港及中國出租物業而進行的物業投資。
- 金融借貸 – 向客戶提供按揭及個人貸款融資。

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。

提供給主要營運決策者的資料按與綜合財務報表相同的方式計量。

分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
收益	2,080	194,529	196,609
分部業績	(8,457)	34,821	26,364
未分配其他收入			171
未分配其他收益，淨額			1,776
未分配開支			(8,235)
除所得稅前溢利			20,076

管理層討論與分析

	物業發展 及投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
收益	3,552	159,318	162,870
分部業績	(16,466)	48,492	32,026
未分配其他收入			89
未分配其他虧損，淨額			(52)
未分配開支			(7,270)
除所得稅前溢利			24,793

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他收益及虧損分別指企業開支及未變現匯兌淨收益／(虧損)。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前溢利／(虧損)，惟並無分配若干其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之量度標準。

地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益乃按貨品擁有權轉移及服務提供的所在地區呈列：

	來自外部客戶之收益	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	194,994	161,178
中國	1,615	1,692
	196,609	162,870

本集團分部資料之更詳細分析載於綜合財務報表附註5。

管理層討論與分析

已動用資本回報率

本集團旨在增加股東價值。評估是否達到預期目標的方法為計算一年內的已動用資本回報率(「已動用資本回報率」)並將該年的計量與下一年的計量作出比較，此乃衡量投資於業務的金錢為投資者創造回報的指標。

已動用資本回報率以計量經營業績在一年內業務已動用(已投入)平均總資本所佔的百分比。就此而言，本集團採用「未計利息、稅項、折舊及攤銷前利潤」作為經營業績之計量。本集團將「資本」視為由權益加非流動債務融資組成。本集團綜合財務報表數字乃用以計算已動用資本回報率。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算已動用資本回報率的經營業績		
除所得稅前溢利	20,076	24,793
加：利息開支、折舊及攤銷開支	12,283	13,482
	32,359	38,275
已動用的資本		
權益	1,080,775	1,092,107
加：非流動債務融資	-	-
	1,080,775	1,092,107
平均已動用資本 (已動用的期初資本+已動用的期末資本)／2	1,086,441	1,180,876
綜合已動用資本回報率(百分比)	2.98%	3.24%

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團仍然持有充足現金且並無重大資本開支承擔。收購亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司應付購買代價結餘約161百萬港元，將透過抵銷買賣本公司間接全資附屬公司，添利(福建)地產發展有限公司(「添利(福建)」)全部已發行股本及其應付貸款總額的代價的等值金額的方式予以支付。營運資金來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約101百萬港元，佔流動資產總值約30%。

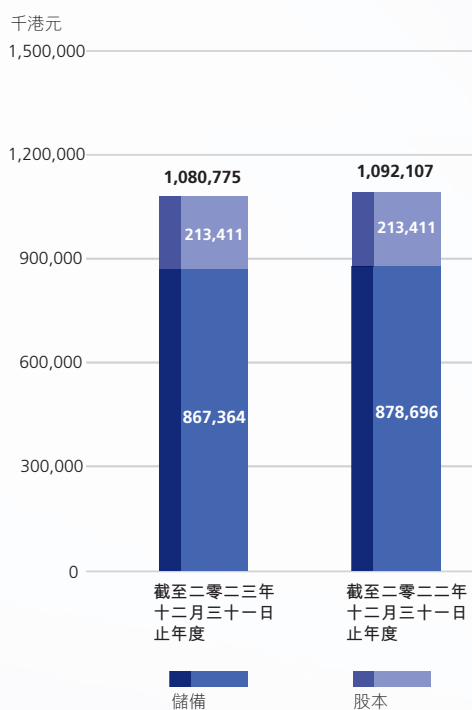
本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額(包括綜合財務狀況表所示的流動及非流動負債)減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團處於淨負債狀況。

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險(主要與人民幣有關)。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之財務工具。

資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團經營所需資金來自資本及儲備。



管理層討論與分析

其他事項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無收購任何主要附屬公司或聯營公司。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無訂單記錄。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無將推出市場之新產品及服務。

環境政策及表現

至於環境政策方面，本集團旨在將對環境的影響減至最低。本集團已採取各項環保措施幫助提高能源效益，減少碳排放並提升用水效益。該等措施定期檢討，同時密切監察其成果。

一份載有環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）事宜規定資料的另一份報告將與本年報同日刊發。

遵守相關法例及法規

年內，就董事所知，本集團並無涉及任何適用法例及法規之嚴重不合規而對其業務及營運產生重大影響。

與主要客戶及供應商的關係

本集團深知與其客戶及供應商維持良好關係以符合其即時及長遠目標之重要性。

本集團最大客戶及五大客戶應佔銷售總額佔本集團年內之收益分別約2.0%及5.9%。本集團五大供應商應佔本集團年內之購買總額少於30%。

於年內，除支付日常開支外，本集團並無作任何採購。

除本報告第30至31頁所披露之關連交易外，本公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東（就本公司董事所知持有本公司已發行股份5%以上者）概無於本集團之任何五大客戶及五大供應商中擁有實益權益。

本集團與其客戶及供應商維持良好關係。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與其供應商及／或客戶概無出現重大爭議，惟其於日常金融借貸業務過程中就客戶執行的收回行動除外。

與僱員的關係及薪酬政策

僱員乃本集團其中一種最重要之資源。本集團政策為遵守所有適用法例及法規，包括有關僱傭、補償、最低工資、職業安全及私隱之法規。本集團嚴禁出於個人種族、宗教信仰、性別、年齡或任何受法例保障之情況而歧視或騷擾任何僱員。本集團亦十分重視僱員之良好品德，並已制訂清晰指引防止僱員賄賂及規範僱員收受利益。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用68名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之經營業績、個別僱員表現及可比市場數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人以及高層僱員參與釐定其本身薪酬。

董事會報告

本公司董事會提呈之年度報告連同本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。

本公司轄下附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度之主要業務乃於香港及中國進行物業發展及投資以及於香港從事金融借貸業務。

根據公司條例附表5的規定作出該等業務的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素以及揭示本集團業務可能進行的未來發展的討論)，載於本年報第4至10頁的主席報告及載於第11至18頁的管理層討論與分析。該討論組成本董事會報告的一部分。

此外，本集團之財務風險管理目標及政策詳情載於第67至82之綜合財務報表附註3。除上述其他風險及不明朗因素外，亦可能存在本集團並不知悉或目前可能不屬重大惟於日後或會變得重大之其他風險及不明朗因素。

業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於第59至142頁之綜合財務報表。

股息

本公司並無就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二二年六月三十日：無)。

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息(二零二二年十二月三十一日：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會定於二零二四年六月十三日(星期四)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註29。

物業、機器及設備以及投資物業

本年內本集團物業、機器及設備以及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及附註17。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於第143頁。

儲備

本年內本集團之儲備變動詳情載於第62頁之綜合權益變動表。

捐款

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何慈善及其他捐款(二零二二年十二月三十一日：無)。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第144至146頁。

董事會報告

本公司可供分派儲備

本公司於二零二三年十二月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	191,810
保留盈利	146,250
	338,060

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司無法自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或於派付後無法支付到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現值或將因派付而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬總額。

董事

於本年度及直至本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

李立先生
李銘浚先生
周厚誠先生

獨立非執行董事

舒華東先生
胡偉斌先生
翟慧婷女士

李銘浚先生及胡偉斌先生(為上次重選以來在任時間最長之董事)須根據本公司之公司細則第99(A)條輪值退任。所有退任董事均符合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。身為董事會主席的李立先生須於且願意於即將舉行的股東週年大會上膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13段就彼等於本公司之獨立性發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事之服務合約

李立先生就擔任執行董事與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於六個月之事先書面通知。

李銘浚先生與周厚誠先生就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於三個月之事先書面通知。

獨立非執行董事舒華東先生、胡偉斌先生及翟慧婷女士已分別就其擔任獨立非執行董事與本公司訂立委任書，其任期分別自(i)二零二二年四月十五日、(ii)二零二二年六月十日及(iii)二零二二年十一月九日起為期兩年。

除上文所述者外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何本集團於一年內須作出賠償(法定賠償除外)才能終止之服務合約。

董事會報告

董事履歷

執行董事

李立先生，81歲，本公司主席，亦兼任本公司董事會之薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼為本集團創辦人，自一九六八年起一直在香港積極從事線路板印刷及電子行業之業務。李先生負責本集團之整體政策、決策及業務發展。李先生為中國中山市、深圳市及廣州市之榮譽市民。

李銘浚先生，47歲，自二零零八年及二零一零年起分別擔任本公司副主席及行政總裁，彼為李立先生之子。彼於加拿大辛尼加學院攻讀經濟學。李先生活躍從事高科技、房地產、金融服務及油田工程項目方面的投資。

周厚誠先生，47歲，於二零二一年四月八日獲委任為執行董事。彼現任本公司全資附屬公司零在金融香港有限公司（「零在金融」）執行董事兼總裁。周先生自一九九六年起已於金融借貸行業工作逾20年，並於該行業積累豐富經驗。彼曾任職於該領域在香港及中國的知名公司，如安信信貸有限公司及亞洲聯合財務有限公司，領導金融借貸業務體系的整體建設及戰略規劃。彼擁有深度的市場洞察力及風險管理、財務及信貸等領域的研究。彼自二零一四年四月起受聘於本公司副主席、行政總裁及主要股東李銘浚先生控制的實體，並以零在金融的總裁身份行事。

獨立非執行董事

舒華東先生，51歲，於二零二二年四月十五日起獲委任為本公司獨立非執行董事及本公司董事會審核委員會成員。舒先生亦於二零二二年六月十日獲委任為本公司董事會薪酬委員會及提名委員會成員並擔任審核委員會及薪酬委員會主席。舒先生於審核、企業融資及財務管理方面擁有逾20年經驗。彼分別由二零一六年十一月至二零二二年九月期間擔任成都高速公路股份有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：1785）之獨立非執行董事、自二零一七年十一月起擔任浦江中國控股有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：1417）之獨立非執行董事、自二零一七年十二月起擔任乙德投資控股有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：6182）之獨立非執行董事、自二零一九年十二月起擔任金涌投資有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：1328）之獨立非執行董事，及自二零二三年五月起擔任天虹國際集團有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：2678）之獨立非執行董事。

自一九九四年三月至二零零零年十月，舒先生歷任德勤•關黃陳方會計師事務所會計師、鑑證及諮詢部中級會計師、企業諮詢服務部高級會計師以及重組服務部高級會計師、聯席經理及經理。自二零零一年七月至二零零二年十一月，舒先生擔任德勤企業財務顧問有限公司(德勤•關黃陳方會計師事務所的一家企業融資服務公司)經理。自二零零二年十一月至二零零五年四月，舒先生擔任金榜融資(亞洲)有限公司的聯席董事。自二零零五年五月至二零零八年七月，舒先生擔任天虹紡織集團有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：2678)的首席財務官兼公司秘書，並負責監督該集團的財務管理職能。自二零零八年七月至二零一零年六月，舒先生擔任江蘇熔盛重工控股有限公司的首席財務官。自二零一零年七月至二零一八年七月，舒先生擔任百勤油田服務有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：2178)的首席財務官。舒先生自二零一八年八月至二零一九年十一月，擔任腦洞科技有限公司(前稱泰邦集團國際控股有限公司)(一間於聯交所上市之公司，股份代號：2203)的首席財務官。自二零二零年九月起，舒先生擔任上海匯舸環保科技有限公司的首席財務官。

舒先生於一九九四年九月畢業於澳洲迪肯大學會計專業，獲商學學士學位，於二零零九年十一月完成中歐國際工商學院首席財務官課程。舒先生於一九九七年九月獲香港會計師公會認證為執業會計師。舒先生於二零一九年五月獲香港獨立非執行董事協會認證為會員。

胡偉斌先生，51歲，於二零二二年六月十日起獲委任為本公司獨立非執行董事及本公司董事會審核委員會成員。胡先生亦於二零二二年八月十二日獲委任為本公司董事會薪酬委員會及提名委員會成員。胡先生是多個香港及中國的資訊科技專業協會、數據及電訊行業商會的核心管理人，他在互聯網、雲端應用、物聯網、AI、區塊鏈、ICT及大數據應用有豐富的行業及管理經驗，在香港、中國及亞太區有22年ISP、電訊、雲端、科技創意管理、規劃及商業發展的工作經驗，於多間國際互聯網、電訊及資訊科技公司，包括美國思科系統(Cisco Systems Inc.)、和記環球電訊有限公司、新世界電訊及全球通互聯網公司等任職，是創新科技、物聯網應用、數據中心、電商及資訊科技系統綜合解決方案的領導者。他是現任亞太雲應用聯盟會長、香港物聯網商會會長及香港獨立非執行董事協會(HKiNEDA)創新及科技委員會主席。胡先生分別於二零零二年自都柏林大學及於一九九九年自香港理工大學獲得資訊管理碩士及榮譽科學學士學位。

董事會報告

翟慧婷女士，39歲，於二零二二年十一月九日獲委任為本公司獨立非執行董事及本公司董事會審核委員會成員。翟女士自二零一九年六月二十八日起獲委任為星悦康旅股份有限公司(先前名為奧園健康生活集團有限公司，一間於聯交所上市的公司，股份代號：3662)的公司秘書。彼於二零一一年於香港都會大學(前稱香港公開大學)取得企業行政學工商管理學士學位，及於二零二一年獲得格林威治大學法學碩士學位。翟女士為香港公司治理公會及特許公司治理公會(統稱「公會」)之資深會員。彼亦獲公會頒授特許秘書及公司治理師資格。翟女士於合規、企業管治及公司秘書相關事宜方面具有豐富經驗。彼於二零一六年七月至二零一八年十月期間擔任彩生活服務集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1778)之公司秘書。

高級管理人員

執行董事密切參與及直接負責本集團所有活動。董事會認為，僅上述三名執行董事被視為本集團之高級管理人員。

董事及高級僱員酬金

董事及高級僱員酬金之詳情載於綜合財務報表附註37。

董事之股份及購股權權益

本公司各董事、行政總裁及彼等之聯繫人於二零二三年十二月三十一日在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

(A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目				總計	佔全部已發行 股份百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註1)	1,252,752,780	46.96%
李銘浚先生	-	-	710,000,000 (附註2)	1,252,752,780 (附註1)	1,962,752,780	73.58%
周厚誠先生	7,150,000	-	-	-	7,150,000	0.27%

附註：

1. 李立先生及李銘浚先生於其他權益項下所持有的1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
2. 向李銘浚先生間接控制的Earth Axis Investment Limited發行的710,000,000股股份，用於完成二零二零年九月二十三日之買賣協議後的部分結清代價。

(B) 持有其他相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權遞延 股份數目(附註)		總計	佔全部已發行 無投票權遞延 股份百分比
		個人權益	配偶權益		
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	1,500	2,500	100%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	250,000	500,000	100%
	萬力電子有限公司	5,000	-	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	3,000	10,000	100%

附註：上述所有無投票權遞延股份由董事或其配偶以個人作為實益擁有人持有。

除上文所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

本公司或其任何附屬公司於本年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

董事之交易、安排或合約權益

本年內，本集團與騰達置業有限公司(「騰達置業」)訂立交易(詳情載於綜合財務報表附註32)。李立先生於騰達置業擁有實益權益。

本年內，本集團之其中一項物業租予李永強先生(李立先生之兒子)，有關詳情已於「持續關連交易及關連交易」一節披露。

於本年度，本集團與李銘浚先生就一間接全資附屬公司所有已發行股份及所欠股東貸款訂立買賣協議，有關詳情於「持續關連交易及關連交易」一節披露。

除上述者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司並無訂立於年終或年內任何時間仍然有效之與本集團業務有關之其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭性業務之權益

根據上市規則第8.10段，本公司披露李立先生於多間在中國及香港從事物業發展及投資之公司中擁有權益(「競爭性業務」)。

鑒於李立先生分別擁有之權益，本公司董事會持續監察以識別任何利益衝突(如有)。倘利益衝突產生，李立先生(視情況而定)將放棄參與任何決策之權力。因此本公司能夠在獨立於競爭性業務之情況下公平地經營業務。

管理合約

本年內概無訂立或存在與本公司或其附屬公司整體或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事會報告

主要股東

根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，於二零二三年十二月三十一日持有本公司已發行股本之人士（「董事之股份及購股權權益」所披露之董事除外）如下：

本公司普通股

股東名稱	身份	持有每股面值 0.08港元之 已發行普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	46.96%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	46.96%
滙豐國際信託有限公司(附註1)	由彼控制之公司(作為Lee & Leung 家族信託之受託人)持有	1,252,752,780	46.96%
Earth Axis Investment Limited (附註2)	實益擁有人	710,000,000	26.62%
aEasy Finance Holdings Limited (附註2)	由彼控制之公司持有	710,000,000	26.62%
Cosmo Telecommunication Inc (附註3)	實益擁有人	151,202,960	5.67%
Jing Xiao Ju女士(附註3)	由彼控制之公司持有	151,202,960	5.67%
East Glory Trading Limited (附註4)	實益擁有人	103,397,540	3.88%
Master Winner Limited (附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%
Yuan Qinghua先生(附註4)	由彼控制之公司持有	103,397,540	3.88%

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為李立先生之配偶及若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
- (2) 於二零二零年九月二十三日完成買賣協議後，向Earth Axis Investment Limited發行710,000,000股股份以結清部分收購代價。Earth Axis Investment Limited由aEasy Finance Holdings Limited全資擁有，而aEasy Finance Holdings Limited由李銘浚先生間接控制。
- (3) 根據紀錄，於二零二三年十二月三十一日，Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (4) 根據紀錄，於二零二三年十二月三十一日，East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。於本公司股份配發及發行(作為於二零二零年九月二十三日完成之買賣協議之部分代價結清)後，本公司並無接獲該等股東申報股份數目變動之披露權益通知。根據於二零二三年十二月三十一日已發行股份，該等股東之百分比水平降低至低於3.88%。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有佔於二零二三年十二月三十一日之已發行股本之任何其他權益或淡倉。

持續關連交易及關連交易

根據上市規則第14A章，本公司披露以下於年內訂立之持續關連交易：

租賃協議

於二零二零年三月四日，添利(福建)(作為出租人)與李永強先生(作為承租人)重續租賃協議，據此，承租人由二零二零年三月十六日起至二零二三年三月十五日止，以月租155,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)向出租人租賃位於港島區總面積約為334平方米之住宅物業，租期為三年。月租乃根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零二零年一月三十一日發出之估值報告釐定。該租賃協議已於二零二三年三月十五日到期後終止。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度賺取之租金收入為465,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,860,000港元)。李永強先生為李立先生(本公司執行董事兼主席)之兒子，亦為李銘浚先生(本公司執行董事、副主席及行政總裁)之兄長，因此分別為李立先生及李銘浚先生之聯繫人，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立上述租賃協議構成本公司之持續關連交易。

董事會報告

根據上市規則第14A章，本公司就以下本年度訂立的關連交易予以披露：

出售附屬公司

於二零二三年十一月八日，本公司之間接全資附屬公司添利(中國)地產發展有限公司(「添利(中國)」)(作為賣方)與李銘浚先生(作為買方)訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關買賣添利(福建)所有已發行股份及所欠的股東貸款，代價為160,000,000港元(可於交易完成時調整)。買賣合約訂明的代價將透過抵銷Termbray Wealth Investment Limited(「Termbray Wealth」)就其於二零二零年九月二十三日收購亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司，應付予Earth Axis Investment Limited(「Earth Axis」)的未償還款項的等值金額的方式予以支付(經Termbray Wealth及Earth Axis訂立的第三份補充協議補充及修訂，「第三份補充協議訂明的新支付方式」)。

本公司獨立非執行董事已審閱以上交易，並認為該等持續關連交易乃：

- (i) 於本公司日常及一般業務過程中訂立，
- (ii) 按一般商業條款訂立，及
- (iii) 以規管交易之相關協議為根據，其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條向本公司董事會發出函件，核數師並無發現任何事實導致彼等認為本集團所披露的持續關連交易：

- (a) 並未取得董事會批准；
- (b) 於任何重大方面並未按規管該交易之相關協議訂立；及
- (c) 超過相關上限金額。

公積金計劃

本集團設有分別由一間銀行集團及一間保險集團管理之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。所有在香港聘用之員工均已參加強積金計劃。強積金計劃是一項定額供款計劃，計劃之資產與本集團資產是分別持有，並由獨立基金管理。僱員及僱主均須按照強制性公積金計劃條例之規則及規例，按僱員每月有關收入之5%(上限為1,500港元)向強積金計劃作出強制性供款。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無可用於抵銷強積金計劃僱主未來供款之沒收供款(二零二二年十二月三十一日：無)。

本公司於中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按薪金成本之定額百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對該退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於綜合損益表中扣除之供款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
僱主供款總額	689	564
減：沒收供款	-	-
供款淨額	689	564

公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司之公眾持股量充足，不少於上市規則規定之本公司已發行股份總數25%。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

儘管百慕達法例並無有關優先購買權之法定限制，本公司之公司細則並無就優先購買權作出任何規定。

獲准彌償

本公司之公司細則規定，本公司當時的董事將獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼等或彼等任何一方於執行其各自職務或信託事宜中之職責或假定職責時應會或可能招致或因任何作為、同意或遺漏的任何行為而將會或可能招致或蒙受的一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因彼等各自本身之故意疏忽或失職、欺詐或不誠實而應招致或蒙受者(如有)，則作別論。

本公司已就本公司之董事可能面對任何訴訟時產生的責任和相關的費用購買保險。

股票掛鈎協議

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事購買股份或債券之權利

除本年度報告所披露者外，本公司、其母公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

期末事項

有關報告期末後發生的重大其後事件的詳情載於綜合財務報表附註38。

核數師

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。

將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

添利工業國際(集團)有限公司

李立

主席

二零二四年三月二十八日

企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平，而且我們確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構將有助確保本公司的業務以符合股東整體最佳利益的方式運營。

本公司採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則。

根據企業管治守則第B.2.2條守則條文，每名董事(包括有指定任期之董事)應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際(集團)有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律條例規定內載有任何相反內容，本公司之董事毋須於每屆股東週年大會上膺選，惟須(任何主席或董事總經理除外)按照公司細則規定之方式及膺選間隔年限輪值退任。」因此，本公司主席及董事總經理並不受制於輪值退任。本公司已修訂其公司細則，以訂明本公司每名董事(擔任主席或董事總經理職務之董事除外)均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

企業文化

董事會已確立了本集團的宗旨、價值觀及策略，並確信其符合本集團的企業文化。所有董事均以誠信行事，以身作則，並促進理想的企業文化。董事會應灌輸及不斷強化本公司「依法、合乎道德及負責任地行事」的價值觀。

商業誠信是我們業務的基本價值，本集團於營商時致力恪守高尚道德標準。為確保員工具有職業道德意識並能維護本公司聲譽，本集團已實施員工手冊、員工行為守則(「守則」)及政策，其符合相關法例及法規，並適用於全體員工。當中載列對員工日常行為的規範及我們的營運原則，為不同主題的管理方針鞏固基礎，包括商業道德、利益衝突、賄賂及採購。

本集團致力透過團隊建設等各項活動，培育和諧、健康、溫馨、積極的企業文化，以提升員工對本集團使命的責任感及投入。此舉旨在建立一支強大及有生產力的員工團隊，以吸引、培養及挽留最優秀的人才，並創造最高質量的生產。

所有董事均明白，他們必須一直以受信人的身份履行職務及職責，客觀地為本公司的最大利益行事，管理層亦有責任交代業績，因此董事會透過有效的業務管理對股東負責。

董事會

董事會須肩負重任，盡責和有效地領導本集團。各董事必須本著遠高於任何現行適用法律及法規標準之至誠態度，履行其職責，並以股東之最佳利益行事。董事會職責包括為本集團確立策略性方向、設定目標及監督本集團之業務表現。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定界定表。董事會定期檢討該界定表，以確保其仍然配合本公司之需要。

本公司董事會由3名執行董事及3名獨立非執行董事組成。現有董事之簡歷資料詳情載於年報第23至25頁。除本文所披露者外，董事之間概無任何其他業務、財務、家族或其他有關權益。

獨立非執行董事舒華東先生、胡偉斌先生及翟慧婷女士就擔任獨立非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自彼等的委任日期(分別(i)二零二二年四月十五日；(ii)二零二二年六月十日；及(iii)二零二二年十一月九日)起為期兩年。

主席與行政總裁職責分工不同。主席負責董事會之運作而行政總裁負責管理本集團之營運。彼等之職能清晰界定，以確保權責分配平衡，而非集中於單一個人。

獨立非執行董事全部獨立於本公司管理層，具有各種行業背景之豐富專業經驗。彼等確保董事會維持高水準之財務報告及其他必備報告，並進行充分核查和判斷衡量，維護股東及本公司之整體利益。透過出任各董事委員會成員、積極參與董事會及／或各董事委員會會議並就會議上討論之事項分享寶貴的客觀意見以及主動處理涉及潛在利益衝突之事宜，所有獨立非執行董事可向董事會提出獨立觀點。

董事會已設立獨立專業諮詢程序，能在合理要求下以適當方式尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會全體每年定期會晤，審閱本集團之財務及業務表現。額外董事會會議於需要時舉行。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括於截至二零二三年十二月三十一日止年度內經董事會處理之下列各項事宜：

- 制定及檢討本公司企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策(包括董事會多元化政策、股東溝通政策及確保董事會獨立意見的機制)及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事適用操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事會已設立機制，確保董事會可以獲得獨立意見，包括為董事提供足夠資源以履行其職務，以及在有需要時可尋求獨立專業意見以履行其職責，而費用則由本公司支付。董事會將每年根據獨立意見檢討該機制，以確保其有效執行。

董事培訓

本公司董事持續得悉法律及監管發展最新消息，以及營商環境之最新資訊，從而幫助彼等履行責任。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能。

董事獲提供有關本公司表現、狀況及前景之每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

董事定期獲提供持續進修及資料，以確保董事掌握本集團經營業務之商業、法律與監管環境之最新變化。

根據向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定 更新資料／參加 公司內部簡介會	參加與業務／ 董事職責相關之 專家簡介會／ 研討會／會議
李立先生(主席)	✓	
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	✓	
周厚誠先生	✓	
舒華東先生	✓	✓
胡偉斌先生	✓	
翟慧婷女士	✓	✓

截至二零二三年十二月三十一日止年度，共舉行四次董事會會議。每名董事之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為記錄並存檔。

董事姓名	出席董事會 會議次數	出席率
李立先生(主席)	4/4	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	4/4	100%
周厚誠先生	4/4	100%
舒華東先生	4/4	100%
胡偉斌先生	4/4	100%
翟慧婷女士	4/4	100%

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套嚴格程度不比標準守則所訂標準低之書面指引。

董事委員會

為加強董事會之職能並提升其專業水平，董事會轄下設有三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各自履行不同職能。

審核委員會

本公司根據香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」內所載建議之職權範圍，以及上市規則企業管治守則所載守則條文設立審核委員會，由舒華東先生擔任主席。於本年度，審核委員會其他成員為胡偉斌先生及翟慧婷女士。審核委員會與高級管理層及外部核數師每年開會至少兩次以審閱本集團採納之會計原則及慣例以及其他財務報告事宜，保證本集團之財務報表完整、準確及公平，討論整個集團的內部控制制度之有效性，而最為重要者，審閱所有由執行董事經辦之重大業務事宜，尤其是關連交易。審核委員會亦向董事會提供意見及建議，並監察一切有關外部核數師之事宜，同時在監督及維護外部核數師之獨立性方面扮演重要角色。

審核委員會於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內已舉行兩次會議。下文載列其於回顧年度內完成之工作概要：

- 審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務報表；
- 探討內部控制制度是否有效；
- 審閱外判專業公司編製的內部審核報告；
- 審閱核數師的法定審核計劃及聲明函件；
- 審議並批准二零二三年之核數費用；及
- 審閱內部控制報告及風險評估報告。

每名成員之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為記錄並存檔。

審核委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
舒華東先生(主席)	2/2	100%
胡偉斌先生	2/2	100%
翟慧婷女士	2/2	100%

薪酬委員會

本公司已設立有明確職權範圍之薪酬委員會，現由舒華東先生擔任主席。於本年度，其他成員為李立先生及胡偉斌先生。

企業管治報告

本公司旨在設立吸引並挽留成就本集團業務所需行政人員，並推動行政人員追求適用業務發展策略，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映個別員工之表現、能力及責任；而薪酬待遇乃由薪金及獎金構成，給予董事及高級管理層獎勵，激勵彼等改進個人表現。

薪酬委員會之角色及職能包括制定薪酬政策、檢討及向董事會建議每年之薪酬政策，以及釐定執行董事之酬金。

下文載列薪酬委員會於回顧年度內完成之工作概要：

- 審閱薪酬政策以及董事及高級管理層的薪酬；及
- 審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度執行董事及高級管理層的薪酬以及獨立非執行董事之董事袍金。

薪酬委員會於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內已舉行一次會議，薪酬委員會全體成員均與會，並以書面決議形式處理事務。每名成員之出席會議記錄列示如下：

薪酬委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
舒華東先生(主席)	1/1	100%
李立先生	1/1	100%
胡偉斌先生	1/1	100%

董事會認為，只有執行董事被視為高級管理層成員。根據上市規則附錄D2須就董事薪酬以及五名最高薪酬僱員披露之詳情載於綜合財務報表附註9及附註37。

董事薪酬政策

本公司已就釐定董事的薪酬待遇制訂董事薪酬政策，以確保有合適的薪酬水平吸引及挽留經驗豐富的高質素人才，以監察本集團的業務及發展。董事的薪酬至少每年檢討一次，並經參考董事的技能及知識、其工作職責及參與本集團事務的程度、企業表現、個人表現以及現行市況而釐定。薪酬包括董事袍金、薪金、津貼及與表現相關的獎金、以權益結算的股份支付及退休福利供款。

提名委員會

本公司已設立有明確職權範圍之提名委員會，現由李立先生擔任主席。於本年度，其他成員為舒華東先生及胡偉斌先生。

提名委員會負責：

- 至少每年審閱董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就董事會的任何建議變動提出建議，以配合本公司之公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；及
- 研究其他由董事會界定之課題。

企業管治報告

提名委員會於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內已舉行一次會議，提名委員會全體成員均與會，以審閱董事會的架構、人數及組成、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就重選退任董事提供建議。每名成員之出席會議記錄列示如下：

提名委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
李立先生(主席)	1/1	100%
舒華東先生	1/1	100%
胡偉斌先生	1/1	100%

董事會亦已採納提名政策(「提名政策」)，該政策載列委任及重選董事的遴選標準及程序。評估人選適用性所採用之遴選標準包括該人選的學術背景及專業資格、行業相關經驗、品格及操守等。

根據提名政策，提名委員會定期審閱董事會的架構、規模及組成，並就董事會的任何建議變動提出建議，以配合本公司的企業策略。當有必要填補臨時空缺或指定額外董事時，提名委員會將根據提名政策中規定的標準識別或選擇推薦予委員會的候選人。根據提名委員會的建議，董事會審議並決定任命。此外，每名董事須至少每三年輪值退任或重選連任，並有資格於每年的股東週年大會上膺選連任。提名委員會須審閱於本公司股東週年大會上膺選連任的退任董事對本公司之整體貢獻及服務、專業知識及專業資格，以確定該董事是否繼續符合提名政策所載之準則。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年六月制訂及採納一項董事會成員多元化政策，訂明多元化董事會成員之方針。董事會於本年度已審閱上述政策的執行情況及有效性。

董事會深知董事會成員多元化對提升董事會效率及企業管治至為重要。成員多元化之董事會將具備並善用本公司各董事之技能、行業知識及經驗、教育、背景及其他素質之差異，而不會因種族、年齡、性別或宗教信仰而有所歧視。在訂出最佳董事會成員組成時會考慮該等差異，並盡可能取得適當平衡。

本公司提名委員會負責物色可加入董事會之人選，並向董事會提名供其審批。委員會亦負責評估董事會所需適當之經驗、專門知識、技能及多元化組合，並且評估董事會包含所需技能之程度，以及監督董事會之繼任事宜。董事會之任命將以候選人之長處為依據，並根據客觀標準，經適當考慮董事會多元化之裨益後，對候選人加以考慮。

董事會將不時考慮及審閱董事會成員多元化政策，並制訂任何可衡量之目標(如適用)。

性別多元

於二零二三年十二月三十一日，本集團員工團隊(包括董事)的性別比例女性佔約40%，當中，本集團管理層職位約57%由女性擔任。下表綜合概述於二零二三年十二月三十一日，女性在本集團不同職級的比例。

性別	職級		
	董事	經理	僱員
男性	5	6	30
女性	1	8	18

董事會於二零二二年十一月九日已實現董事會性別多元。因此，董事會認為目前董事會的組成已達到董事會在性別多元方面的目標。

股息政策

董事會已採納股息政策（「股息政策」），該政策並無任何預定股息派付比率。於斟酌股息派付時，董事會將不時將經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本需求等因素以及本公司董事不時可能認為相關的任何其他因素納入考慮。董事會將不時審閱股息政策，而股息政策並不構成本公司宣派股息之任何承擔或責任。

核數師之酬金

有關羅兵咸永道會計師事務所於截至二零二三年十二月三十一日止年度向本集團提供服務之酬金分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
審核服務	2,250	2,120
非審核服務	350	350
	2,600	2,470

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度的非審核服務酬金包括審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期財務報告的費用（二零二二年：相同）。

董事就編製綜合財務報表之責任

董事確認，編製綜合財務報表乃彼等之責任。有關核數師就其對綜合財務報表之申報責任所發出之聲明載於第52至58頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部控制

本公司十分重視風險管理及內部控制。董事會全面負責風險管理及內部控制制度並檢討其成效。然而，風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或虧損作出合理而非絕對的保證。

本年內，通過設立適當及有效的風險管理及內部控制制度，本集團已遵守上市規則企業管治守則第D.2條守則條文。董事會負責設計、實施及監督相關系統，並持續監督管理層履行職責的情況。風險管理及內部控制制度的主要特徵的描述載於本節下文。

風險管理政策

擁有穩健的風險監督、風險管理及內部控制框架乃為本集團矢志落實優良企業管治的基礎。本集團採用風險管理政策以管理與其業務及營運有關之風險，其中包括與環境、社會及管治相關的重大風險。

本集團內的風險管理被視為業務營運重要的一環，確保可靠的財務報告、遵守相關法律及法規義務、以及具效率及效益的業務營運。

為了管理本集團面對的風險，董事會確認，實有必要識別面對重大業務風險的範圍併制定及落實調查該等風險的策略，以作為落實風險管理及內部控制及合規的正規系統之基礎。

風險識別乃為識別本公司面對的不明朗因素。風險種類將分為策略風險、營運風險、報告風險、合規風險以及環境、社會及管治風險。

本集團將實施正規的風險評估檢討並定時監察及重新評估本集團面對的重大風險。

內部控制制度

本公司已制定內部控制制度，可促使本集團達致營運有效性及效率性、財務報告可靠性及遵守適用法例及規例的目標。該系統由以下部份組成：

- **監控環境**：為本集團開展內部監控提供基礎的一套標準及程序。
- **風險評估**：識別及分析風險及與本集團環境、社會及管治表現及匯報相關事宜以達成本集團目標並釐定如何管理風險的流程。
- **監控行動**：政策及程序為幫助確保管理層確實執行減輕風險措施而設立的行動。

企業管治報告

- **資料及通訊**：內部及外部通訊為本集團提供進行日常監控所需的資料。
- **監察**：持續評估以確保內部控制系統的各組成部份確實運行。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本公司已制定內幕消息披露政策，訂明內幕消息的處理及發放的責任、指引及程序，於知悉任何內幕消息後，在合理地切實可行的範圍內，本集團會儘快向公眾披露該消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。本集團亦致力確保公告中所載的資料不屬虛假或具誤導性，或不會因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，以清晰及均衡的方式披露正反兩面的事實。

內部審核職能

本集團委聘一家外聘專業公司執行內部審核（「內部審核」）職能，由具備相關專業知識的專業人員（如執業會計師）組成。內部審核獨立於本集團的日常營運及通過進行訪談、營運有效性復查及測試進行風險管理及內部控制制度評估。

根據對本集團財務報告、合規及營運方面已識別的風險分析，內部審核制定了一個三年內部審核計劃。董事會已批准該內部審核計劃。根據既定的內部審核計劃，每年進行風險管理及內部控制制度檢討，而結果會經審核委員會通過後上報董事會。

根據於二零二三年進行的內部控制檢討，本集團並無識別重大的控制缺失。

本年內，董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能員工之資源、資格及經驗是否足夠以及其培訓項目及預算。本集團會根據檢討結果繼續採取措施，務求進一步提升內部控制制度之成效。

反貪污及反洗黑錢政策以及舉報政策

本集團致力建立誠信企業文化，並遵守反洗黑錢法規。我們設有一套嚴格的政策，涵蓋反貪污、勒索、欺詐及執行洗黑錢政策（「政策」），以確保管理層及員工抱持最高的道德標準從事任何形式的業務活動。本公司員工不得向任何機構提供任何形式的款項，不得提供或接受任何利益意圖影響商業決定，或不得向與我們有業務往來的任何實體或個人提供貸款或接受其貸款。我們的客戶以及我們的供應商、服務提供者及承辦商均受此政策約束。

此外，董事會亦嚴禁管理層及所有員工實際處置來自非法活動的資金。合適的指引已經訂立以實施適當的管控措施，如紀錄備存、員工培訓及持續監察客戶。倘員工發現任何不當交易時，他們應透過我們的舉報渠道向管理層報告。該等指引會定時檢討，以確保我們的防止貪污程序符合最新的法律法規。

透過識別不恰當行為的模式、教育需要及監督的有效性達致一個完善的預防策略，使我們能主動發現任何潛在的貪污情況，以避免不當行為。此外，我們向所有新入職員工提供防貪培訓（防貪培訓列為入職培訓的必要部分），以確保他們全面了解並同意受到相關守則及政策約束。

內部舉報管理團隊已經成立以實施舉報渠道及調查所舉報的個案。內部管理團隊將識別不恰當的行為並向本集團提供建議予以糾正。鼓勵員工向內部報告管理團隊報告任何內部可疑事件。經過審查程序後，如認為須作出進一步調查，則會指派一個負責部門及於預計時限內，在內部會議上分享調查結果。內部舉報政策清晰列明不可接受的行為和我們的渠道。如果發現任何此類事件，僱員可能面臨法律後果。於年內，並無任何向本集團或僱員提出有關貪污事宜的舉報個案。

公司秘書

本公司已聘用及委任羅泰安先生（外部秘書服務供應商之代表）為本公司之公司秘書。本公司公司秘書之主要聯絡人為本公司首席財務總監吳曉冬先生。羅先生確認，彼已參加不少於15個小時之相關培訓。

章程文件

於本年度，為(i)符合上市規則附錄A1所載的核心股東保障水平；(ii)除股東親自出席的實體會議外，允許股東大會以混合會議或電子會議方式(本公司股東可透過電子方式出席)舉行；(iii)使現行公司細則符合上市規則及百慕達適用法律的相關規定；及(iv)進行若干其他內部修訂(包括根據上述現行公司細則的修訂作出的相應修訂)，本公司已於二零二三年六月十五日舉行的本公司股東週年大會上通過新公司細則，以取代現行公司細則。除上文所述事宜外，本公司組織章程文件並無其他變動。新公司細則已刊登於聯交所及本公司網站。

與股東之溝通及投資者關係

股東溝通政策之概要

本公司認為與其股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司將於中期／年度報告及／或通函向股東提供有關本公司之詳細資料，以使彼等於知情的情況下行使彼等之權利。

本公司使用各種溝通工具，如召開股東週年大會、發佈年度報告及中期報告、各種通告、公告及通函等，以確保股東能夠及時知悉重要業務發展。本公司股東大會會議主席於會上解釋進行投票之程序。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問，且董事會主席(或倘彼缺席，本公司之執行董事)，以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席，相關委員會之其他成員)，及(倘適用)獨立董事委員會，一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡公司秘書作出書面查詢。

本年度的股東週年大會於二零二三年六月十五日舉行，而股東特別大會則於二零二三年十二月二十日舉行。

於本公司股東週年大會上，議程所列每項會議表決事宜(包括重選退任董事及採納新公司細則)均以獨立議案提呈。於股東特別大會上，就買賣協議及第三份補充協議訂明的新支付方式提呈一項獨立決議案。董事會主席及所有委員會成員均有與會並回答股東提問。

大會主席闡述投票表決之詳細程序。提呈大會之所有決議案乃各自以投票表決方式獲通過。投票表決結果已分別於二零二三年六月十五日及二零二三年十二月二十日刊載於聯交所及本公司網站。本年度本公司並無舉行其他股東大會。

股東大會上每名董事之出席會議記錄列示如下：

董事姓名	出席股東大會次數	出席率
李立先生(主席)	2/2	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	2/2	100%
周厚誠先生	2/2	100%
舒華東先生	2/2	100%
胡偉斌先生	2/2	100%
翟慧婷女士	2/2	100%

本公司將於二零二四年六月十三日(星期四)舉行應屆股東週年大會。召開股東週年大會之通告將刊載於聯交所及本公司網站，並將連同二零二三年度報告一併寄發予本公司股東。

本公司致力加強與投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員維持與傳媒及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站(www.termbray.com.hk)，可供查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料及新聞。

股東及投資者可隨時向董事會作出書面查詢及提問。聯絡詳情如下：

地址：香港上環皇后大道中183號中遠大廈21樓2107-8室

傳真號碼：(852) 2531 0338

電郵：group@termbray.com.hk

所有公司通訊及按監管規定發佈的公告本公司已及時於其網站及聯交所網站刊發。經考慮現有多種溝通及參與渠道，董事會認為本年內的股東溝通政策屬有效。

股東之權利

股東有權請求召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議。有關程序如下：

(a) 請求召開股東特別大會之程序

於提出請求當日持有不少於十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東可根據本公司之公司細則及百慕達一九八一年公司法向董事會或公司秘書遞交經簽署之請求書，要求董事召開股東特別大會處理該請求書列明之事宜。

(b) 於股東大會提呈建議之程序

持有不少於二十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東或不少於100名股東可根據百慕達一九八一年公司法向公司秘書遞交經簽署之書面要求，費用由彼等自行承擔。

有關股東提名某人於股東週年大會上參選董事之程序於本公司網站www.termbray.com.hk可供查閱。上述程序受不時之本公司細則及適用法規所規限。

此外，本公司之最新組織章程大綱及公司細則亦載於本公司網站www.termbray.com.hk及聯交所指定網站www.hkexnews.hk。

總結

本公司深信，企業管治之質素及水平反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能確保妥善運用資金及有效分配資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治及將盡最大努力維繫、鞏固及完善本集團企業管治之水平及質素。

獨立核數師報告

致添利工業國際(集團)有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

添利工業國際(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第59至142頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 應收貸款及利息減值評估
- 租賃土地及樓宇以及投資物業之估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收貸款及利息減值評估

請參閱綜合財務報表附註3.1(b)(信貸風險)、附註4(重要會計估計和判斷)、附註10(金融資產減值虧損淨額)及附註20(應收貸款及利息)。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團應收貸款及利息總額分別為711,293,000港元。於二零二三年十二月三十一日，預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下應收貸款及利息之減值撥備為72,657,000港元。

我們就有關管理層評估應收貸款及利息減值撥備方面所進行的程序包括：

- 了解、評估並核證對應收貸款及利息減值評估的關鍵控制，經考慮預測不確定性程度及其他相關內在風險因素的層級，評估重大失誤的內在風險；
- 評估管理層於預期信貸虧損評估中採用的估值方法及方式，並對其提出質疑；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收貸款及利息減值評估(續)

管理層根據「三階段」模型下的預期信貸虧損估計評估應收貸款及利息的減值撥備。在衡量應收貸款及利息的虧損撥備時，管理層使用判斷及假設，包括釐定信用風險顯著增加之標準、物業按揭抵押品價值的清算貼現率、計量預期信貸虧損的合適模型及假設，以及制定前瞻性情景之數目和關係權重。

我們集中於此範疇乃由於應收貸款及利息的賬面值對綜合財務報表屬重大，而管理層對應收貸款及利息的減值評估須運用重大判斷及估計。

- 評估分階段劃分及有關評估預期信貸虧損所用違約概率、違約損失率及違約風險敞口的主要假設的適當性，例如，具有類似信貸風險特徵的應收款項分組，各自應收款項分組所用拖欠比率及抵押品價值，以及基於大量參考資料，包括過往數據及獨立市場經濟數據的前瞻性宏觀經濟因素；
- 透過採樣方式追查貸款協議，以測試應收貸款及利息於報告日期的賬齡存續及準確性；及
- 檢查管理層對虧損撥備估計的計算。

根據已執程序，我們認為管理層就應收貸款及利息減值評估所用判斷及估計有管理層提供的證據及我們的市場研究作為支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

租賃土地及樓宇以及投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註4(重要會計估計和判斷)、附註16(物業、機器及設備)以及附註17(投資物業)。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之租賃土地及樓宇以及投資物業分別為211,000,000港元及53,000,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業之公允值虧損9,000,000港元計入損益，土地及樓宇重估導致的賬面值減少20,395,000港元已於其他全面收益表中確認。

管理層已委任獨立估值師釐定貴集團租賃土地及樓宇以及投資物業的估值。採用直接比較法，並計及可供比較項目及物業的交易時間、地點及毗鄰面及大小等差異之調整進行估值涉及重大的判斷及估計。

物業估值涉及重要判斷與估計，故需要審計著重關注。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就有關租賃土地及樓宇以及投資物業的估值相關方面所進行的程序包括：

- 了解管理層對估值的控制及流程，經考慮預測不確定性程度及其他相關內在風險因素的層級，評估重大失誤的內在風險；
- 評估管理層為估值而委聘之外部估值師的資質、能力及客觀性；
- 了解估值程序及對重大假設提出質疑，以評估該等方法是否符合香港財務報告準則和行業準則的要求；
- 基於我們對物業行業的了解、對單位售價的研究，參考可供比較項目及物業的交易時間、地點、毗鄰面及大小等差異之調整，評估外部估值師採用的方法及數據輸入以及關鍵假設的適當性。

根據已執程序，我們認為所用方法及關鍵假設有管理層提供的證據及我們的市場研究作為支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，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抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，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，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果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使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張健邦。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二四年三月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	6	196,609	162,870
其他收入	7	1,801	2,335
其他虧損，淨額	8	(467)	(17)
投資物業的公允值虧損		(9,000)	(19,520)
廣告及推廣		(27,639)	(19,395)
僱員福利開支	9	(24,768)	(17,556)
金融資產減值虧損淨額	10	(83,785)	(57,783)
其他經營開支	11	(25,591)	(18,050)
經營溢利		27,160	32,884
融資成本	12	(7,084)	(8,091)
除所得稅前溢利		20,076	24,793
所得稅開支	14	(7,940)	(9,604)
年內溢利		12,136	15,189
其他全面虧損：			
可能不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇虧損	16	(20,395)	(32,220)
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外營運所產生之匯兌差額		(3,073)	(13,764)
年內其他全面虧損，扣除稅項		(23,468)	(45,984)
年內全面虧損總額		(11,332)	(30,795)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利：			
基本	15	0.45	0.57
攤薄	15	0.45	0.57

上述綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	16	213,255	235,409
投資物業	17	53,000	222,000
無形資產	18	9,211	10,559
遞延所得稅資產	27	7,876	4,216
應收貸款及利息	20	485,959	475,232
按金	24	164	–
		769,465	947,416
流動資產			
已竣工待售物業	19	54,265	55,052
應收貸款及利息	20	152,677	68,237
收回資產	21	21,413	27,928
按金、預付款項及其他應收賬款	24	5,821	5,189
通過損益按公允值列賬之金融資產	25	109	107
現金及現金等價物	26	101,057	166,777
		335,342	323,290
分類為持有作出售的資產	28	160,170	–
總資產		1,264,977	1,270,706
權益及負債			
權益			
股本	29	213,411	213,411
儲備	30	867,364	878,696
總權益		1,080,775	1,092,107

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債	22	579	96
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	31	169,299	161,583
應付一間關聯公司款項	32	1,337	1,732
租賃負債	22	924	685
應付所得稅		12,032	14,503
		183,592	178,503
與持有作出售的資產直接相關的負債	28	31	—
總負債		184,202	178,599
權益與負債總額		1,264,977	1,270,706

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於二零二四年三月二十八日已批准並授權刊發第59至142頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

李立
董事

李銘浚
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					
	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	總權益 千港元
於二零二二年一月一日結餘	213,411	545,966	12,047	321,370	30,108	1,122,902
年內溢利	-	-	-	-	15,189	15,189
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(13,764)	-	-	(13,764)
重估租賃土地及樓宇虧損(附註16)	-	-	-	(32,220)	-	(32,220)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	(13,764)	(32,220)	15,189	(30,795)
於二零二二年十二月三十一日結餘	213,411	545,966	(1,717)	289,150	45,297	1,092,107
年內溢利	-	-	-	-	12,136	12,136
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(3,073)	-	-	(3,073)
重估租賃土地及樓宇虧損(附註16)	-	-	-	(20,395)	-	(20,395)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	(3,073)	(20,395)	12,136	(11,332)
於二零二三年十二月三十一日結餘	213,411	545,966	(4,790)	268,755	57,433	1,080,775

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動之現金流量			
經營業務(所用)／所得現金	33	(50,127)	9,372
已付所得稅，淨額		(14,948)	(14,190)
經營活動所用現金淨額			
		(65,075)	(4,818)
投資活動之現金流量			
已收利息		1,707	1,560
購買物業、機器及設備		(420)	(498)
投資活動所得現金淨額			
		1,287	1,062
融資活動所得現金流量			
租賃付款本金部分		(950)	(807)
已付租賃負債利息		(50)	(49)
融資活動所用現金淨額			
		(1,000)	(856)
現金及現金等價物減少淨額			
		(64,788)	(4,612)
年初之現金及現金等價物		166,777	180,947
現金及現金等價物匯率變動之影響		(932)	(9,558)
年終之現金及現金等價物			
	26	101,057	166,777

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)及香港從事物業投資及發展，以及於香港提供貸款之金融借貸業務。

本公司母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung (B.V.I.) Limited，且本公司董事認為其最終母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung Family Investment Limited。Lee & Leung Family Investment Limited由滙豐國際信託有限公司(作為受託人)為Lee & Leung家族信託持有，該信託之財產託管人為李立先生。

除另有說明外，此綜合財務報表乃以千港元(「千港元」)呈列。

2 編製基準

本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章之披露規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及通過損益按公允值列賬之金融資產按公允值列賬，及於各報告期末分類為持有作出售的資產按該等資產先前的賬面值與公允值減出售成本的較低者計量則除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中運用判斷。涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或對綜合財務報表屬重大的假設及估計的範疇披露於下文附註4。

2 編製基準(續)

(a) 於二零二三年一月一日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二細節法規架構
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號之修訂
香港財務報告準則第17號	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料

採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團之會計政策造成任何重大變動。上列新訂及經修訂準則並無對綜合財務報表造成任何重要影響。

2 編製基準(續)

(b) 以下經修訂準則及詮釋已頒佈，但未於二零二三年一月一日開始之財政年度生效以及未提早採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動負債或非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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	待釐定

本集團尚未採納任何於當前會計期間尚未生效的經修訂準則及詮釋。預計經修訂準則及詮釋在當前或未來報告期內不會對本集團及可預見未來交易產生重大影響。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動面對多種金融風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量及公允值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於中國及香港經營且面臨因多種貨幣風險導致的外匯風險（主要與人民幣（「人民幣」）有關）。外匯風險因未來商業交易產生或已確認金融資產及負債以並非為實體功能貨幣的貨幣計值而產生。

於二零二三年十二月三十一日，倘在所有其他變量不變的情況下港元兌人民幣升值／貶值5%，年內溢利將分別減少／增加約3,648,000港元（二零二二年：3,196,000港元），主要是由於功能貨幣為人民幣的實體以港元計值的現金及現金等價物的換算產生外匯收益／虧損。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本集團的利率風險產生自應收貸款及利息（附註20）。應收貸款及利息乃以定息計算，這使本集團面臨公允值利率風險。

本集團並無重大按浮動利率計息的資產及負債。按浮動利率計息的資產及負債產生的現金流量利率風險被視為並不重大。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險是指客戶或交易對方未能履行合約義務而導致本集團產生財務損失的風險。對於由銷售物業及物業租賃所產生的應收款項，本集團會以收取全額現金來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監控客戶的付款進度。本集團的主要創造收入活動亦包括向客戶提供貸款，因此信貸風險為主要風險。

本集團信貸風險產生自按金及其他應收賬款、現金及現金等價物以及應收貸款及利息。管理層已制訂信貸政策，持續監察該等信貸風險。相關結餘賬面值即本集團就下述金融資產而面臨的最大信貸風險：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款及利息	638,636	543,469
按金及其他應收賬款(附註24)	4,368	3,778
現金及現金等價物	101,057	166,777
	744,061	714,024

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團所有現金及現金等價物均存於中國大陸及香港的大型金融機構，本集團管理層相信該等機構信貸質素優良。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 信貸風險管理

於提供標準的付款條款及條件之前，本集團會管理及分析其各新客戶及現有放款客戶的信貸風險，特別是，本集團通過以下方式管理其信用風險：

- 確保本集團擁有恰當的信用風險實踐(包括有效的內部控制系統)，以根據本集團規定的政策和程序、香港財務報告準則及相關監管指引持續確定充足的減值準備。
- 制定信貸政策，包括從借款人獲取抵押品，對借款人進行持續信貸評估，以及持續管控內部風險限額風險敞口等，保護本集團免受已識別風險的影響。
- 按資產類別、交易對手、信用評級、地理位置等限制風險集中。
- 若無獨立評級，則風險控制會評估客戶信貸質素，考慮客戶的財務狀況、過往表現及其他因素。
- 就批准及更新授信額度的授權架構建立一個強有力的控制框架。
- 開發和維護本集團計量預期信貸虧損的流程，包括監控信貸風險、納入前瞻性資料及衡量預期信貸虧損的方法。
- 確保本集團已制定適當的政策和程序，得以恰當地保持並驗證用於預期信貸虧損的評估及計量模型。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量

本集團有兩類金融資產受預期信貸虧損模型所規限：

- 應收貸款及利息；及
- 按金及其他應收賬款。

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值要求，但已確認的減值虧損並不重大。

應收貸款及利息

本集團的應收貸款及利息來自於香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款的放債業務。

就物業抵押貸款而言，本集團以物業按揭形式持有抵押品而產生應收貸款及利息。大部分的抵押品為住宅物業，所有抵押品均位於香港。個人風險限額乃根據抵押品的價值及內部或外部評級而定。

就個人貸款而言，本集團根據客戶的財務狀況、過往經驗、內部及外間對該客戶的信貸評級及其他因素評估客戶的信貸質素。

就企業貸款而言，其以上市股份作為抵押品。個人風險限額乃根據抵押品的價值而定。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及利息(續)

本集團根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模型計量虧損撥備。預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即倘發生違約之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之所有現金流量間之差額，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。用於計量預期信貸虧損的關鍵輸入數據包括：

- 違約概率(「違約概率」)；
- 違約損失率(「違約損失率」)；及
- 違約風險敞口(「違約風險敞口」)

本集團使用被視為會計判斷及估計的預期信貸虧損模型組成部分包括：

- 本集團估計違約機率分配予個別公司；
- 本集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產的撥備應按全期預期信貸虧損基準計量及定性評估的條件；

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及利息(續)

- 制定預期信貸虧損模型，包括根據信貸風險行為週期、違約虧損率及收回信貸風險抵押品的情況，釐定公司面對信貸風險的期間所用的多種算式及輸入值選擇；
- 釐定宏觀經濟情況與經濟輸入值(如拖欠率與抵押品價值)之間的聯繫性，以及違約可能性的影響、違約風險及違約損失；及
- 選出前瞻性宏觀經濟情況及彼等發生的可能性比重，將經濟輸入值導入預期信貸虧損模型當中。

12個月期間及全期之違約損失率乃按違約後影響收回金額之參數釐定。

- 就物業按揭貸款而言，其主要基於抵押品類別及抵押品的估算價值、因強制出售過往導致其市價出現的折讓、收回所需時間及可見之收回成本。
- 就個人貸款而言，由於不同借款人的可收回情況差異有限，違約損失率一般按產品層面釐定。
- 就企業貸款而言，其根據抵押品的預期公允值釐定。如果未償還的貸款及應收利息能夠透過收回及強制出售相關抵押品而可基本上收回，則違約損失率很小。

本集團的政策為在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於有需要時作出調整。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及利息(續)

在預期信貸虧損模式下，本集團按三個不同階段對其應收貸款及利息的信貸質素進行分類：

- 第一階段：自初始確認後信貸風險並無顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據十二個月的預期信貸虧損計算。
- 第二階段：自初始確認後信貸風險顯著增加的金融資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算。
- 第三階段：信貸減值資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算。

信貸風險顯著增加

於評估自初始確認以來信用風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。於進行該評估時，本集團考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 信貸風險的外界市場指標之重大惡化，例如債務人之信貸評級大幅下跌；
- 預期導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及利息(續)

信貸風險顯著增加(續)

- 債務人經營業績實際或預期大幅惡化；及
- 導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降的監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

本集團對符合減值要求的所有金融資產進行監控，以評估初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘信貸風險顯著增加，本集團將根據全期預期信貸虧損而非十二個月預期信貸虧損進行損失撥備。

本集團收集有關其信貸風險敞口的表現及違約資料，並使用統計模型分析收集的所有數據以及估計風險的剩餘全期違約概率及預期其將如何隨時間而變化。在此過程中考慮的因素包括宏觀經濟數據，如住房按揭的拖欠率、與按揭貸款有關的住宅物業價格指數以及與個人貸款有關的信用卡貸款拖欠率。本集團生成相關經濟變量的未來方向「基本」情境，以及其他可能的預測情境的代表性範圍。本集團其後使用該等概率加權預測調整其對違約概率的估計。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及利息(續)

信貸風險顯著增加(續)

本集團使用不同的標準釐定信貸風險是否已顯著增加，且本集團假設當合約付款逾期超過30日時，金融資產的信貸風險已自初始確認以來顯著增加，除非本集團有合理可作為依據的資料顯示並非如此則作別論。

本集團已制定監控程序，以確保用於識別信貸顯著增加的標準屬有效，這意味著在違約風險或資產到期30天之前可識別信貸風險的顯著增加。本集團定期對其評級進行回溯測試，以考慮導致違約的信貸風險驅動因素是否及時準確反映於評級中。

本集團已制定監控措施及程序，以識別資產的信貸風險何時改善及不再符合信貸風險大幅增加的定義。於此情況下，資產可能會由第二階段返回至第一階段，視乎付款是否截至該日止及借款人能否按時支付未來款項的能力而定。

違約及信貸減值

倘有關工具逾期超過90天，則違約已經發生，除非本集團擁有合理有據之資料顯示一項更滯後之違約標準更為合適，則另作別論。具體而言，於釐定提否發生違約的風險時，已考慮以下定性指標：

- 借方可能破產；及
- 債務人身故。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 預期信貸虧損計量(續)

應收貸款及利息(續)

納入前瞻性資料

預期信貸虧損評估包含基於經濟預測的前瞻性資訊，並將該等假設應用於預期信貸虧損模型，藉此估計未來信貸虧損並對結果進行概率加權，從而釐定無偏見的預期信貸虧損估值。管理層定期監察和檢討評估中使用的標準是否適當。本集團參照當地的本地生產總值和消費物價指數考慮前瞻性資訊。本集團還使用外部和內部資料生成相關經濟變量未來預測「基本」情境，以及其他可能的預測情境的代表性範圍。使用的外部資料包括政府機構和金融管理局公佈的經濟數據及預測。

本集團使用多種情境模擬宏觀經濟因素假設對預期信貸虧損的非線性影響。本集團將概率應用於所識別的預測情境。

按金及其他應收賬款項

管理層認為，自初始確認以來，參照交易對手的歷史違約率和當前財務狀況，其信貸風險並未顯著增加。減值撥備是基於十二個月的預期信貸虧損而確定的，有關撥備並不重大。

(iii) 信貸風險敞口

下表對納入預期信貸虧損計量範圍的金融工具的信貸風險敞口進行了分析。下列金融資產的賬面價值即本集團就該等資產的最大信貸風險敞口。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 信貸風險敞口(續)

應收貸款及利息總額的賬面值變動

	第一階段 十二個月 預期 信貸虧損 千港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 千港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日結餘	551,181	6,354	31,727	589,262
新增貸款	399,573	-	-	399,573
償還貸款	(323,779)	(4,411)	(4,232)	(332,422)
轉撥至收回資產	-	-	(32,477)	(32,477)
- 從第一階段轉撥至第二階段	(6,655)	6,655	-	-
- 從第一階段轉撥至第三階段	(68,869)	-	68,869	-
- 從第二階段轉撥至第三階段	-	(1,964)	1,964	-
各階段之間轉撥總額	(75,524)	4,691	70,833	-
核銷	-	-	(30,542)	(30,542)
於二零二二年十二月三十一日結餘	551,451	6,634	35,309	593,394
新增貸款	403,012	-	-	403,012
償還貸款	(219,143)	(493)	(1,843)	(221,479)
- 從第一階段轉撥至第二階段	(22,024)	22,024	-	-
- 從第一階段轉撥至第三階段	(76,084)	-	76,084	-
- 從第二階段轉撥至第三階段	-	(6,232)	6,232	-
各階段之間轉撥總額	(98,108)	15,792	82,316	-
核銷	-	-	(63,634)	(63,634)
於二零二三年十二月三十一日結餘	637,212	21,933	52,148	711,293

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 信貸風險敞口(續)

應收貸款及利息的預期信貸虧損撥備變動

	第一階段 十二個月 預期 信貸虧損 千港元	第二階段 全期預期 信貸虧損 千港元	第三階段 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日結餘	17,807	1,844	6,121	25,772
新增貸款	54,208	-	-	54,208
償還貸款	(11,505)	(116)	(315)	(11,936)
撥備轉撥至收回資產	-	-	(4,549)	(4,549)
- 從第一階段轉撥至第二階段	(4,304)	4,304	-	-
- 從第一階段轉撥至第三階段	(25,894)	-	25,894	-
- 從第二階段轉撥至第三階段	-	(1,727)	1,727	-
各階段之間轉撥總額	(30,198)	2,577	27,621	-
年內預期信貸虧損的影響	441	506	16,025	16,972
核銷	-	-	(30,542)	(30,542)
於二零二二年十二月三十一日結餘	30,753	4,811	14,361	49,925
新增貸款	43,631	-	-	43,631
償還貸款	(8,882)	(208)	(55)	(9,145)
- 從第一階段轉撥至第二階段	(2,954)	2,954	-	-
- 從第一階段轉撥至第二階段	(18,253)	-	18,253	-
- 從第二階段轉撥至第三階段	-	(4,602)	4,602	-
各階段之間轉撥總額	(21,207)	(1,648)	22,855	-
年內預期信貸虧損的影響	6,645	3,147	42,088	51,880
核銷	-	-	(63,634)	(63,634)
於二零二三年十二月三十一日結餘	50,940	6,102	15,615	72,657

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 敏感度分析

信貸虧損撥備的計量對內部制定的模型中使用的參數、前瞻性預測中的宏觀經濟變量、經濟場景權重以及應用專家判斷時考慮的其他因素等是敏感的。該等參數、假設及判斷的變動將對信貸風險評估及預期信貸虧損計量產生影響。

下表顯示通過改變個別參數對於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的應收貸款及利息的預期信貸虧損撥備的影響。

預期信貸虧損模型中的參數變動	二零二三年	二零二二年
假設在樂觀情境的概率進一步增加10%的權重及於基本情境相應減少10%的權重	減少 HK\$3,381,000	減少 HK\$2,560,000
假設在悲觀情境的概率進一步增加10%的權重及於基本情境相應減少10%的權重	增加 HK\$6,104,000	增加 HK\$5,390,000
假設預測抵押品價值上升10%	減少 HK\$3,211,000	減少 HK\$2,156,000
假設預測抵押品價值下降10%	增加 HK\$2,950,000	增加 HK\$3,442,000

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(v) 持有作為擔保的抵押品

本集團以物業按揭形式就若干應收貸款及利息持有抵押品。於二零二三年十二月三十一日，本集團38%的應收貸款及利息總額以物業按揭作抵押(二零二二年：35%)，本集團並無以上市公司股份作抵押的應收貸款(二零二二年：4%)。大部分抵押品為住宅物業及商業物業，而所有抵押品均位於香港。

對於大多數按揭貸款情況，就物業按揭，本集團授予貸款的按揭成數不超過作抵押物業估值報告內價值的75%。授出按揭成數超過75%的貸款須經附屬公司高級管理層批准。當(1)香港物業價格指數發生顯著變動；或(2)當款獲續期時，附屬公司高級管理層會定期舉行會議，檢討按揭成數。經參考獨立第三方估值師所估計於報告期末的物業市值，本集團董事及高級管理層認為，源自應收貸款及應收利息的信貸風險乃由持作抵押品的物業大幅緩解。

(c) 流動資金風險

除向客戶授出貸款外，本集團的主要現金需求為償還應付關聯公司款項及經營開支。本集團以經營所得現金為營運資金需求提供資金。

本集團的政策為維持充足的現金及現金等價物或通過向董事借款來獲得可用資金，以滿足其營運資金需求。

下表根據自綜合財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間，將本集團的金融負債按相關到期日組別進行了分析。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日			
其他應付賬款及應計費用	167,233	–	167,233
應付一間關聯公司款項	1,337	–	1,337
租賃負債	986	592	1,578
	169,556	592	170,148
於二零二二年十二月三十一日			
其他應付賬款及應計費用	166,538	–	166,538
應付一間關聯公司款項	1,732	–	1,732
租賃負債	704	98	802
	168,974	98	169,072

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，致使其能夠繼續為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

- 為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

本集團以資產負債比率為基準監察資本。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按負債總額(包括綜合財務狀況表所示的流動及非流動負債)減現金及現金等價物計算。權益總額按綜合財務狀況表所示的「權益」計算。本集團的策略維持不變，本集團於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率及現金淨額狀況如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
總負債	184,202	178,599
減：現金及現金等價物(附註26)	(101,057)	(166,777)
債務淨額	83,145	11,822
權益總額	1,080,775	1,092,107
資產負債比率	0.08	0.01

3.3 公允值之估值

用於計量本集團金融工具公允值的估值技術的輸入資料等級於公允值層級中按以下三個等級分類：

- 相同資產或負債於交投活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級之報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二級)。
- 資產或負債的輸入資料並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

金融資產和金融負債的賬面值是其公允值的合理近似值。通過損益按公允值列賬之金融資產以在活躍市場中的報價列賬，並分類為第一級公允值計量。以公允值計量的租賃土地及樓宇以及投資物業的公允值估計分別載於附註16及附註17。

4 重要會計估計和判斷

編製綜合財務報表須使用會計估計，顧名思義，會計估計甚少等同實際結果。管理層亦須應用本集團的會計政策作出判斷。本集團會持續評估估計及判斷。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括可能對該實體產生財務影響的未來事件及於有關情況下被視為合理的未來事件的預期)作出。

4.1 重要會計估計和假設

(a) 預期信貸虧損撥備之計量

應收貸款及應收利息預期信貸虧損撥備之計量乃須使用複雜模式以及有關未來經濟狀況及信貸行為之重大假設之範疇。有關計量預期信貸虧損所用輸入數據、假設及估計方法之解釋於附註3.1(b)進一步詳述，當中亦載列預期信貸虧損對該等元素變動之主要敏感度。

應用有關計量預期信貸虧損之會計規定時亦須作出多項重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險顯著增加之標準；
- 釐定物業按揭抵押品價值的清算貼現率；
- 就計量預期信貸虧損選用合適模式及假設；及
- 制訂前瞻情況之數目及關係權重。

(b) 投資物業、租賃土地及樓宇的估值

本集團按公允值列賬其投資物業、租賃土地及樓宇，其公允值變動分別於損益及其他全面收益中確認。其至少每年獲得一次獨立估值。在每個報告期末，管理層會考慮最新的獨立估值，更新其對物業公允值的評估。有關租賃土地及樓宇以及投資物業的假設、估值技術和公允值計量，請參閱附註16和附註17。

4 重要會計估計和判斷(續)

4.1 重要會計估計和假設(續)

(c) 已竣工待售物業的可變現淨值

基於有關物業的可變現性，本集團根據其可變現淨值評估已竣工待售物業的賬面值。當事件或情況變化表明賬面價值可能不能變現時，計提撥備。評估需要使用判斷和估計。

(d) 物業、機器及設備及無形資產估計可使用年期

本集團管理層釐定物業、機器及設備及無形資產之估計可使用年期及相關折舊／攤銷。此項估計乃基於具有類似性質及功能之物業、機器及設備及無形資產之實際可使用年期之過往經驗而作出。可使用年期可因資產使用情況、內部技術評估、環境及有關行業基準資料所定資產的預期用途而更改。倘可使用年期與先前估計的年期不同，管理層將更改折舊／攤銷費用。

(e) 稅項

本集團在中國及香港(如適用)須繳納所得稅、土地增值稅及預扣稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，眾多交易及計算之最終稅項未能確定。倘有關最終稅項結果與最初入賬金額不同，則差額會影響釐定稅項期間之即期及遞延所得稅撥備。

5 分部資料

管理層根據主要營運決策者審閱的用於作出策略決策的資料釐定經營分部。主要營運決策者（「主要營運決策者」）為本公司執行董事。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，主要營運決策者審閱兩個可報告分部的業績以評估本集團的表現：

- | | |
|---------|--|
| 物業發展及投資 | - 為在中國銷售物業而進行的物業發展以及為在香港及中國出租物業而進行的物業投資。 |
| 金融借貸 | - 向客戶提供按揭及個人貸款融資。 |

主要營運決策者定期審閱本集團表現及內部報告以評估表現並配置資源。

提供給主要營運決策者的資料按與綜合財務報表相同的方式計量。

5 分部資料(續)

分部業績及其他分部項目如下：

	物業發展及 投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日年度			
收益	2,080	194,529	196,609
分部業績	(8,457)	34,821	26,364
未分配其他收入			171
未分配其他收益，淨額			1,776
未分配開支			(8,235)
除所得稅前溢利			20,076
截至二零二二年十二月三十一日年度			
收益	3,552	159,318	162,870
分部業績	(16,466)	48,492	32,026
未分配其他收入			89
未分配其他虧損，淨額			(52)
未分配開支			(7,270)
除所得稅前溢利			24,793

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，未分配開支及未分配其他收益及虧損分別指企業開支及未變現匯兌淨收益／(虧損)。分部業績指由各分部賺取之除所得稅前溢利／(虧損)，惟並無分配若干其他收入、其他收益及虧損以及開支。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之量度標準。

5 分部資料(續)

分部資產及負債如下：

	物業發展及 投資 千港元	金融借貸 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日			
資產			
分部資產	340,500	704,489	1,044,989
未分配資產			219,988
總資產			1,264,977
負債			
分部負債	10,247	170,771	181,018
未分配負債			3,184
總負債			184,202
於二零二二年十二月三十一日			
資產			
分部資產	350,536	654,188	1,004,724
未分配資產			265,982
總資產			1,270,706
負債			
分部負債	11,200	164,493	175,693
未分配負債			2,906
總負債			178,599

5 分部資料(續)

除若干物業、機器及設備、通過損益按公允值列賬之金融資產、若干現金及現金等價物以及若干按金、預付款項及其他應收賬款外，所有資產均分配至經營及可呈報分部。

除應付一間關聯公司款項以及若干其他應付賬款及應計費用外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

計量分部業績時計入之金額如下：

	物業發展及 投資 千港元	金融借貸 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
折舊	-	(1,246)	(2,605)	(3,851)
攤銷	-	(1,348)	-	(1,348)
利息收入	1,029	514	164	1,707
利息開支	-	(7,084)	-	(7,084)
所得稅開支	(224)	(7,716)	-	(7,940)
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
折舊	-	(1,231)	(2,812)	(4,043)
攤銷	-	(1,348)	-	(1,348)
利息收入	1,536	5	19	1,560
利息開支	-	(8,091)	-	(8,091)
所得稅開支	(522)	(9,082)	-	(9,604)

5 分部資料(續)

來自外部客戶之收益(按貨品擁有權轉移及服務提供的所在地區)·及非流動資產(不包括遞延所得稅資產)(按資產所在地區)如下:

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	194,994	161,178	761,573	943,163
中國	1,615	1,692	16	37
	196,609	162,870	761,589	943,200

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上的收益貢獻。

可呈報分部資產與總資產及可呈報分部負債與總負債的對賬如下:

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
可呈報分部資產	1,044,989	1,004,724
物業、機器及設備	211,000	234,000
按金、預付款項及其他應收賬項	2,083	1,998
通過損益按公允值列賬之金融資產	109	107
現金及現金等價物	6,796	29,877
綜合財務狀況表中的總資產	1,264,977	1,270,706
可呈報分部負債	181,018	175,693
應付一間關聯公司款項	1,337	1,732
其他應付賬款及應計費用	1,847	1,174
綜合財務狀況表中的總負債	184,202	178,599

6 收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自金融借貸業務的利息收入	194,529	159,318
投資物業及已竣工待售物業的租金收入	2,080	3,552
	196,609	162,870

有關收益確認的會計政策

收益包括就銷售貨品及本集團日常業務過程中所提供服務之已收或應收代價之公允值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅及其他收益抵減因素後列示。

(a) 銷售物業

銷售物業之收入於向客戶轉讓已竣工物業的擁有權時(即客戶取得已竣工物業的控制權及本集團當時有權收取款項且有可能收取代價的時點)確認。

本集團於與客戶簽訂買賣協議時向客戶收取按合約價值一個固定百分比作為按金或預收貨款。在收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款記錄為流動負債項下的合約負債。

(b) 租金收入

租金按租約年期以直線基準於綜合損益表入賬。

(c) 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

7 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自銀行存款之利息收入	1,707	1,560
政府補助(附註)	-	668
雜項收入	94	107
	1,801	2,335

附註：政府補助指在香港政府推出的「保就業」計劃下用作保留員工而取得的資助。該等補助並無尚未達成的條件或其他條件或與之相關的或然事項。

8 其他虧損，淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收回資產減值撥備	(1,179)	-
出售收回資產收益	100	-
匯兌收益，淨額	610	28
通過損益按公允值列賬之金融資產之公允值收益／(虧損)	2	(45)
	(467)	(17)

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
工資、薪金及其他津貼	24,079	16,992
退休福利—限定供款計劃	689	564
	24,768	17,556

9 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(a) 退休福利—限定供款計劃

根據中國內地規則及法規之規定，本集團須為中國內地僱員向一項政府營辦之退休計劃作出供款，該計劃為限定供款計劃。本集團及其僱員分別繳納各自部分地方政府規定的僱員基本工資／薪金。除年度供款外本集團毋須再承擔實際退休金付款或退休福利之責任。退休僱員所有退休福利責任概由政府營辦的退休計劃承擔。

本集團安排其香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，強積金計劃乃由獨立受託人管理的定額供款計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員按僱員入息(定義見強制性公積金條例)5%(二零二二年：5%)每月作出供款。本集團及僱員之供款上限均為1,500港元(二零二二年：1,500港元)，之後供款按自願基準。並無沒收供款可用於扣減未來期間之應付供款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團向上述退休金計劃作出的供款總額約為689,000港元(二零二二年：564,000港元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何沒收供款可用於扣減未來供款(二零二二年十二月三十一日：無)。

9 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零二二年：兩名)董事，彼等的薪酬分析載於附註37。期內剩餘三名(二零二二年：三名)人士的應付薪酬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
基本薪金、津貼及實物福利	4,249	1,886
退休福利—限定供款計劃	54	52
	4,303	1,938

並無向該等人士支付或應付獎勵金或離職補償(二零二二年：無)。

薪酬範圍如下：

	二零二三年	二零二二年
薪酬範圍		
零至1,000,000港元	1	3
1,000,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至3,000,000港元	1	—
	3	3

9 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

有關僱員福利的會計政策

(a) 僱員假期

僱員年假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至報告期末所提供服務而享有之年假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方予確認。

(b) 花紅計劃

本集團根據一個公司股東應佔利潤(經特定調整後)的公式確認獎金相關負債及開支。於出現合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即確認撥備。

(c) 退休承擔

本集團執行限定供款計劃。限定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃及中國國營退休金計劃)之供款於僱員提供服務以享有該等供款時確認為開支。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。預付供款確認為資產，惟以可作現金退款或可扣減日後付款之金額為限。

10 金融資產減值虧損淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款及利息		
—減值撥備扣除淨額	86,366	59,244
—收回先前已核銷金額	(2,581)	(1,461)
	83,785	57,783

11 其他經營開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師之酬金		
— 審核服務	2,250	2,120
— 非審核服務	350	350
無形資產攤銷(附註18)	1,348	1,348
銀行服務費	2,105	1,540
佣金開支	1,115	923
電腦配件	6,185	1,160
物業、機器及設備折舊(附註16)	3,851	4,043
與短期租賃有關之開支(附註22)	336	359
法律及專業費用	1,438	1,048
估值及查冊費用	2,526	1,326
招聘費用	127	511
其他	3,960	3,322
	25,591	18,050

12 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
解除應付遞延代價之利息	7,034	8,042
租賃負債利息開支(附註22)	50	49
	7,084	8,091

13 附屬公司

以下載列於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及法律實體類型	主要業務及經營地點	繳足已發行股本	直接及間接擁有權	
				二零二三年	二零二二年
直接持有：					
Termbray Electronics (B.V.I.) Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	香港投資控股	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%
間接持有：					
永勝置業有限公司	香港，有限責任公司	中國投資控股	100股每股面值1港元之普通股	100%	100%
添利(中國)地產發展有限公司	香港，有限責任公司	香港投資控股	10,000股每股面值1港元之普通股	100%	100%
添利(福建)地產發展有限公司	香港，有限責任公司	香港物業投資	10,000股每股面值1港元之普通股	100%	100%
添利(廣州)地產發展有限公司	香港，有限責任公司	香港物業持有	10,000股每股面值1港元之普通股	100%	100%
添利電子有限公司	香港，有限責任公司	香港投資控股 及財資活動	2股每股面值100港元之普通股 及10,000股每股面值100港元之無投票權遞延股份	100%	100%
X8 Finance Limited	香港，有限責任公司	香港金融借貸業務	1股每股面值1港元之普通股	100%	100%
中山永勝置業有限公司	中國，有限責任公司	中國物業發展	註冊資本人民幣1,500,000元	100%	100%
亞馨信貸投資有限公司	香港，有限責任公司	香港投資控股	292,603,752股每股面值1港元之普通股	100%	100%
零在金融香港有限公司	香港，有限責任公司	香港金融借貸業務	270,500,000股每股面值1港元之普通股	100%	100%
零在信貸有限公司	香港，有限責任公司	香港支付方案業務	100,000股每股面值1港元之普通	100%	100%

14 所得稅開支

按中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，兩個年度中國附屬公司稅率均為25%。根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已估計中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團一個符合兩級利得稅制資格的實體已就首2,000,000港元的估計應課稅溢利按8.25%，並就2,000,000港元以上的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提香港利得稅。對於不符合兩級利得稅制資格的集團實體，該等實體按16.5%的劃一稅率計提香港利得稅(二零二二年：相同)。

於綜合損益表扣除的所得稅開支指：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	230	513
— 香港利得稅	11,376	12,322
— 過往年度超額撥備	(6)	(137)
遞延所得稅(附註27)	11,600 (3,660)	12,698 (3,094)
所得稅開支	7,940	9,604

14 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前溢利的稅項與理論上產生的稅額有所不同，具體如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前溢利	20,076	24,793
按適用於相關營業地點溢利的國內稅率計算的稅項	5,458	5,913
無須課稅收入	(1,058)	(1,558)
不可扣稅開支	3,546	5,386
過往年度超額撥備	(6)	(137)
所得稅開支	7,940	9,604

截至二零二三年十二月三十一日止年度，加權平均適用稅率為27.2% (二零二二年：23.8%)。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年四月一日起生效，適用於二零零八年三月三十一日後的盈利。倘中國與該外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可適用較低稅率。就本集團而言，由於本集團能夠控制暫時性差異轉回的時間，並無計劃轉回，並且暫時性差異在可預見的將來很可能不會扭轉，綜合財務報表(附註27)中並未就歸屬於中國附屬公司累計利潤的暫時性差異計提遞延所得稅。

14 所得稅開支(續)

有關即期及遞延所得稅的會計政策

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者外，稅項會於綜合損益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按於綜合財務狀況表日期本集團經營所在及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務法規須作出詮釋的情況評估報稅表狀況，並按預期須向稅務機關支付的數額計提適當撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅使用負債法，按資產及負債的稅基與其在財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，如遞延所得稅負債來自商譽的初始確認，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不作會計處理。遞延所得稅乃以於綜合財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅率(及法律)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產僅於可能存在未來應課稅溢利，暫時性差額可使用時，方會確認。

倘本公司能控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額不大可能於可預見未來撥回，則不會就海外營運投資賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

14 所得稅開支(續)

有關即期及遞延所得稅的會計政策(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則遞延所得稅資產及負債可予抵銷。或當實體擁有法定可執行權利抵銷及擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債時，則遞延所得稅資產及負債可予抵銷。

15 每股盈利

15.1 每股基本盈利

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔本集團溢利除以已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔本集團溢利(千港元)	12,136	15,189
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,667,643	2,667,643
每股基本盈利(港仙)	0.45	0.57

15.2 每股攤薄盈利

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無潛在的已發行攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

16 物業、機器及設備

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、裝置、 設備及 租賃裝修 千港元	汽車 千港元	租賃辦公室 千港元	總計 千港元
成本或重估：						
於二零二三年一月一日	223,770	10,230	14,301	5,900	1,853	256,054
添置	-	-	420	-	-	420
核銷	-	-	(216)	-	-	(216)
租賃修訂	-	-	-	-	92	92
重估虧損	(22,950)	(50)	-	-	-	(23,000)
於二零二三年十二月三十一日	200,820	10,180	14,505	5,900	1,945	233,350
累計折舊：						
於二零二三年一月一日	-	-	13,641	5,900	1,104	20,645
年內折舊費用(附註11)	2,034	571	310	-	936	3,851
核銷	-	-	(216)	-	-	(216)
租賃修訂	-	-	-	-	(1,580)	(1,580)
重估虧損	(2,034)	(571)	-	-	-	(2,605)
於二零二三年十二月三十一日	-	-	13,735	5,900	460	20,095
賬面淨值						
於二零二三年十二月三十一日	200,820	10,180	770	-	1,485	213,255
成本或重估分析：						
按成本	-	-	770	-	1,485	2,255
按重估	200,820	10,180	-	-	-	211,000
	200,820	10,180	770	-	1,485	213,255

16 物業、機器及設備(續)

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、裝置、 設備及 租賃裝修 千港元	汽車 千港元	租賃辦公室 千港元	總計 千港元
成本或重估：						
於二零二二年一月一日	260,220	8,810	13,803	5,900	1,629	290,362
添置	-	-	498	-	273	771
租賃修訂	-	-	-	-	(49)	(49)
重估(虧損)/收益	(36,450)	1,420	-	-	-	(35,030)
於二零二二年十二月三十一日	223,770	10,230	14,301	5,900	1,853	256,054
累計折舊：						
於二零二二年一月一日	-	-	13,240	5,900	272	19,412
年內折舊費用(附註11)	2,344	466	401	-	832	4,043
重估虧損	(2,344)	(466)	-	-	-	(2,810)
於二零二二年十二月三十一日	-	-	13,641	5,900	1,104	20,645
賬面淨值						
於二零二二年十二月三十一日	223,770	10,230	660	-	749	235,409
成本或重估分析：						
按成本	-	-	660	-	749	1,409
按重估	223,770	10,230	-	-	-	234,000
	223,770	10,230	660	-	749	235,409

16 物業、機器及設備(續)

折舊開支3,851,000港元(二零二二年：4,043,000港元)在綜合損益表入賬列為「其他經營開支」。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，若干於香港的租賃土地及樓宇供若干本公司董事作為住所之用途。

本集團已將租賃土地及樓宇以重估模型入賬。

(a) 本集團的估值程序

本集團的租賃土地及樓宇於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日由一名獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行估值，威格斯擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的租賃土地及樓宇的地點及分部擁有近期經驗。對於所有租賃土地及樓宇而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。重估產生的虧損20,395,000港元(二零二一年：32,220,000港元)已於物業重估儲備扣除。

租賃土地及樓宇的經常性公允值計量計入公允值層級第三級。本集團之政策為確認截至事項或狀況變動導致該轉移之日期止公允值層級之轉入及轉出。於年內，並沒有於第一級、第二級及第三級之間的轉移(二零二二年：無)。

(b) 估值技術

物業的估值乃使用直接比較法(第三級方法)(二零二二年：直接比較法)並參考類似物業的可比較市場交易後釐定。該估值方法的最重要輸入數據為單位售價，並計及可供比較項目與物業在交易時間、地點、毗鄰面及大小等方面的差異，按可售面積基準，每平方呎單位售價為69,900港元(二零二二年：77,500港元)採用之單位售價增加將造成租賃土地及樓宇之公允值計量增加，反之亦然。

16 物業、機器及設備(續)

有關物業、機器及設備的會計政策

折舊採用直線法按其估計可使用年期分配其成本或重估金額(扣除其剩餘價值)計算：

租賃土地	按租賃期間
樓宇	40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者中之較短者
傢俬、裝置、設備及租賃裝修	2 – 10年
汽車	5 – 7年
租賃辦公室	按租賃期間

與物業、機器及設備相關的其他會計政策請參閱附註39.4。

17 投資物業

	千港元
於二零二二年一月一日	241,520
重估之公允值虧損	(19,520)
於二零二二年十二月三十一日	222,000
重新分類為持有作出售(附註28)	(160,000)
重估之公允值虧損	(9,000)
於二零二三年十二月三十一日	53,000

於二零二三年十二月三十一日，本集團有一項(二零二二年：兩項)投資物業。本集團仍在為投資物業尋找潛在租戶。

17 投資物業(續)

本集團根據不可撤銷經營租賃安排出租其土地及樓宇，而租賃協議已於二零二三年三月十五日到期後終止。租期為三年(二零二二年：三年)。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。年內自該投資物業收到的租金收入為465,000港元(二零二二年：1,860,000港元)。

本集團基於直線法將於租期內根據經營租賃收到的租金確認為收入，作為「租金收入」之部分。有關投資物業租賃的最低租賃付款應收款項之披露，請參閱附註34。

(a) 本集團的估值程序

本集團的投資物業於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日由一名獨立專業合資格估值師威格斯進行估值，其擁有獲認可的相關專業資格，並在所進行估值的投資物業的地點及分部擁有近期經驗。對於投資物業而言，其當前用途乃為最高、最佳用途。公允值之虧損計入綜合損益表。

投資物業的經常性公允值計量計入公允值層級第三級。本集團之政策為確認截至事項或狀況變動導致該轉移之日期止公允值層級之轉入及轉出。於年內，並沒有於第一級、第二級及第三級之間的轉移(二零二二年：無)。

(b) 估值技術

投資物業的估值乃採用直接比較法(第三級法)(二零二二年：直接比較法)參考類似物業的可比較市場交易釐定。於估計公允值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。就基於直接比較法評估物業價格而言，最重要輸入數據為單位售價，並計及可供比較項目與物業在交易時間、地點及大小等方面的差異，按可售面積基準，每平方呎單位售價為22,600港元(二零二二年：26,300港元及50,000港元)。採用之單位售價增加將造成投資物業之公允值計量按相同規模增加，反之亦然。

18 無形資產

	移動應用程式 千港元	品牌名稱 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日	1,242	13,480	14,722
累計攤銷：			
於二零二二年一月一日	(1,242)	(1,573)	(2,815)
年內攤銷開支(附註11)	-	(1,348)	(1,348)
於二零二二年十二月三十一日	(1,242)	(2,921)	(4,163)
年內攤銷開支(附註11)	-	(1,348)	(1,348)
於二零二三年十二月三十一日	(1,242)	(4,269)	(5,511)
賬面淨值			
於二零二三年十二月三十一日	-	9,211	9,211
於二零二二年十二月三十一日	-	10,559	10,559

有關無形資產的會計政策

本集團使用直線法攤銷具有有限使用年期的無形資產：

品牌名稱	10年
流動應用程式	1年

與無形資產相關的其他會計政策請參閱附註39.6。

19 已竣工待售物業

已竣工待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。截至二零二三年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損(二零二二年：無)。

20 應收貸款及利息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款及利息		
—物業按揭貸款	271,727	207,817
—個人貸款	439,566	359,577
—企業貸款	—	26,000
	711,293	593,394
減：減值撥備	(72,657)	(49,925)
應收貸款及利息	638,636	543,469
減：非流動部分	(485,959)	(475,232)
流動部分	152,677	68,237

本集團之應收貸款及利息(其透過在香港提供物業按揭、個人貸款及企業貸款方面的金融借貸業務中產生)以港元計值且其賬面值與其公允值相若。

惟於二零二三年十二月三十一日之無抵押應收個人貸款及利息439,566,000港元(二零二二年：359,577,000)除外，應收貸款及利息由抵押物所擔保、計息並須按與客戶協定的固定期限償還。

於二零二三年十二月三十一日，本集團應收貸款及利息的最大信貸風險敞口載列於附註3.1(b)。

基於到期日期，應收貸款及利息(扣除撥備)於報告期末的償還期規定如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	152,677	68,237
一至二年	64,334	35,125
二至五年	260,791	302,194
五年以上	160,834	137,913
	638,636	543,469

21 收回資產

本集團透過接管作為擔保的抵押品取得經收回資產的控制權。

該等資產於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的賬面值如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收回資產	22,592	27,928
減：減值撥備	(1,179)	—
	21,413	27,928

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有的收回資產估計市值約為27,500,000港元(二零二二年：35,300,000港元)。該等資產是本集團就全部或部分解除借款人責任(例如通過法院訴訟或有關物業的自願行動)而獲得使用權或控制權的物業。

本集團收回資產之減值撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	—	—
減值撥備	1,179	—
於年末	1,179	—

22 租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表內確認的金額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債		
流動部分	924	685
非流動部分	579	96
	1,503	781

(b) 於綜合損益及全面收益表內確認的金額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債利息開支(附註12)	50	49
與短期租賃有關之開支(附註11)	336	359

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃負債的總現金流出為1,000,000港元(二零二二年：856,000港元)。

23 按類別劃分的金融工具

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以攤銷成本計算的金融資產		
應收貨款及利息(附註20)	638,636	543,469
按金及其他應收賬款(附註24)	4,368	3,778
現金及現金等價物(附註26)	101,057	166,777
	744,061	714,024
通過損益按公允值列賬之金融資產(附註25)	109	107
	744,170	714,131
以攤銷成本計算的金融負債		
其他應付賬款及應計費用(附註31)	167,233	159,504
應付一間關聯公司款項	1,337	1,732
租賃負債(附註22)	1,503	781
	170,073	162,017

24 按金、預付款項及其他應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
預付款項	1,617	1,411
按金	872	893
其他應收賬款	3,496	2,885
	5,985	5,189
減：非流動按金	(164)	–
	5,821	5,189

24 按金、預付款項及其他應收賬款(續)

本集團按金、預付款項及其他應收賬款(並無逾期及減值)的賬面值約等於其公允值且主要以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
港元	5,833	5,036
人民幣	152	153
	5,985	5,189

25 通過損益按公允值列賬之金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持作交易的股本證券	109	107

金融資產為以港元計值的上市工具。

26 現金及現金等價物

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行存款及庫存現金	101,057	166,777
最大信貸風險敞口	101,057	166,777

現金及現金等價物的賬面值約等於其公允值，並以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
港元	27,236	101,137
人民幣	73,409	65,232
其他	412	408
	101,057	166,777

本集團存放於中國的銀行以人民幣計值的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣。本集團可按中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定向獲授權進行外匯業務的銀行申請將人民幣兌換為其他貨幣。

27 遞延所得稅

本集團所有的遞延所得稅資產／(負債)預期將於超過12個月之後收回。遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	千港元
遞延所得稅資產	
於二零二二年一月一日	1,393
計入損益(附註14)	2,823
於二零二二年十二月三十一日	4,216
計入損益(附註14)	3,660
於二零二三年十二月三十一日	7,876
遞延所得稅負債	
於二零二二年十二月三十一日	(271)
計入損益(附註14)	271
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日	-

27 遞延所得稅(續)

產生遞延所得稅資產的項目性質(並無計及在同一司法權區內抵銷結餘)如下:

遞延所得稅資產

	應收貸款及 利息共同 減值撥備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	3,234	124	3,358
(扣除自)/計入損益	2,628	(27)	2,601
於二零二二年十二月三十一日	5,862	97	5,959
(扣除自)/計入損益	3,503	(65)	3,438
於二零二三年十二月三十一日	9,365	32	9,397

27 遞延所得稅(續)

產生遞延所得稅負債的項目性質(並無計及在同一司法權區內抵銷結餘)如下：

遞延所得稅負債

	無形資產 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	(1,965)	(271)	(2,236)
計入損益	222	271	493
於二零二二年十二月三十一日	(1,743)	—	(1,743)
計入損益	222	—	222
於二零二三年十二月三十一日	(1,521)	—	(1,521)

結轉之稅項虧損在有可能透過日後之應課稅利潤變現有關稅務利益之情況下，才會確認為遞延所得稅資產。本集團並未就可結轉日後應課稅收入之虧損86,770,000港元(二零二二年：80,607,000港元)確認遞延所得稅資產14,317,000港元(二零二二年：13,300,000港元)，以抵銷未來可課稅收益(無屆滿日期)(二零二二年：相同)。

根據相關中國企業所得稅規定及法規，對本集團中國附屬公司就自二零零八年一月一日所得利潤宣派的股息徵收預提稅遞延稅項。

由於本集團控制該等中國附屬公司的股息政策並且本公司無意派發股息及將繼續於中國進行再投資，綜合財務狀況表中並未就歸屬於本集團若干中國附屬公司累計溢利的暫時性差異計提於二零二三年十二月三十一日的遞延所得稅負債約4,851,000港元(二零二二年：4,842,000港元)。

28 分類為持有作出售的資產

於二零二三年十一月八日，本公司之間接全資附屬公司添利(中國)地產發展有限公司(「添利中國」)與李銘浚先生訂立買賣協議，據此，添利中國同意出售而李銘浚先生同意收購添利(福建)地產發展有限公司(「出售公司」，一間添利中國的直接全資附屬公司)全部已發行股本以及出售公司欠添利中國的貸款總額，代價為160,000,000港元。

代價將透過抵銷Termbray Wealth Investment Limited(「Termbray Wealth」，本公司之間接全資附屬公司)根據Termbray Wealth(作為買方)與Earth Axis Investment Limited(「Earth Axis」，作為賣方)及李銘浚先生(作為賣方擔保人)於二零二零年九月二十三日，就買賣亞馨信貸投資有限公司全部已發行股本而訂立的買賣協議，應付予Earth Axis的未償還款項的等值金額的方式予以支付。

該出售交易已於二零二四年一月十二日完成，已出售公司於本年度列為持有作出售的資產。以下出售公司資產及負債已於截至二零二三年十二月三十一日重新分類為持有作出售：

	二零二三年 千港元
分類為持有作出售的資產	
投資物業	160,000
按金、預付款項及其他應收款項	37
可收回所得稅	133
已出售公司持有作出售的資產總額	160,170
與持有作出售的資產直接相關的負債	
其他應付款項及應計費用	31

上述資產及負債在附註5的物業發展及投資分部資產總額及負債總額中列示。

29 股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
法定：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及 二零二三年十二月三十一日之每股0.08港元的普通股	2,800,000	224,000
已發行及已悉數繳清：		
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日	2,667,643	213,411

30 儲備

本集團於本年度及去年的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

本公司並無就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付股息(二零二二年：無)。

31 其他應付款項及應計費用及合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付遞延代價(附註)	160,502	153,468
租金按金	100	429
應計審計費用	2,250	1,981
應計僱員福利開支	2,066	2,079
其他應付款項及應計開支	4,381	3,626
	169,299	161,583

附註：應付遞延代價指於二零二零年九月二十三日向Earth Axis(一間由本公司董事李銘浚先生控制的公司)收購亞馨信貸投資有限公司及其附屬公司的購買代價。代價將透過抵銷有關出售公司的出售交易的等值金額的方式予以支付。

本集團其他應付款項及應計費用的賬面值約等於其公允值且以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
港元	168,678	160,116
人民幣	621	1,467
	169,299	161,583

32 應付一間關連公司款項

結餘乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等結餘的賬面值約等於其公允值且以港元計值。

33 現金流量資料

(a) 除所得稅前溢利與經營所得／(所用)現金之間的對賬：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前溢利		20,076	24,793
調整以下各項：			
來自銀行存款之利息收入	7	(1,707)	(1,560)
物業、機器及設備折舊	11	3,851	4,043
無形資產攤銷	11	1,348	1,348
租賃負債利息開支	12	50	49
解除應付遞延代價之利息	12	7,034	8,042
金融資產減值虧損淨額	10	83,785	57,783
收回資產減值撥備	8	1,179	–
出售收回資產收益	8	(100)	–
投資物業的公允值虧損		9,000	19,520
通過損益按公允值列賬之金融資產之 公允值(收益)／虧損	8	(2)	45
未變現匯兌收益淨額	8	(610)	(28)
		123,904	114,035
營運資金的變動：			
應收貸款及利息		(178,952)	(65,690)
收回資產		5,436	–
按金、預付款項及其他應收賬款		(833)	(1,090)
其他應付賬款及應計費用		713	(37,679)
應付一間關聯公司款項		(395)	(204)
經營業務(所用)／所得現金		(50,127)	9,372

33 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債對賬

	租賃負債 千港元
於二零二二年一月一日	(1,364)
新租賃	(273)
租賃修訂	49
租賃負債利息	(49)
現金流量	856
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	(781)
租賃修訂	(1,672)
租賃負債利息	(50)
現金流量	1,000
於二零二三年十二月三十一日	(1,503)

(c) 重大非現金交易

截至二零二二年十二月三十一日止年度的重大非現金交易為應收貸款重新分類至收回資產，金額為27,928,000港元。

34 經營租賃承擔－作為出租方

若干已竣工待售物業亦根據經營租賃出租。本公司董事認為，在考慮本集團於期內大力推動上述物業的銷售以及實際產生的銷售的事實之後，該等已出租物業仍被分類為已竣工待售物業。本集團已聘任若干房地產經紀尋求潛在的買家、設立銷售辦事處支持銷售活動及發佈廣告促進銷售。此外，為了更加靈活地控制可供出售住宅單元的數量，持作出售的物業根據短期租約進行出租。管理層一直積極地以對其現有公允值來說屬合理的價格促銷該等持作出售的物業。

於二零二二年十二月三十一日，本集團價值160,000,000港元的投資物業已根據經營租賃出租。

34 經營租賃承擔－作為出租方(續)

就所有已出租的物業與租戶訂立的租期為少於一個月至一年(二零二二年：一個月至兩年)。

根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款應收賬款總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
少於一年	24	430

35 關聯方披露

關聯方指有能力控制、共同控制被投資方或可對其他可對被投資方行使權力的其他人士行使重大影響力的人士；須承擔或享有自其參與被投資方所得的可變回報的風險或權利的人士；及可利用其對被投資方的權力影響投資者回報金額的人士。受共同控制或聯合控制的人士亦被視為關聯人士。關聯方可為個人或其他實體。

(a) 除應付一名關聯公司款項(附註32)及遞延應付代價(附註31)外，本公司的關聯方交易如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
與關聯方結餘：		
租賃負債(附註ii)	96	232
與關聯方的交易：		
租金收入(附註i)	465	1,860
租賃付款(附註ii)	144	104

35 關聯方披露(續)

- (a) 除應付一名關聯公司款項(附註32)及遞延應付代價(附註31)外,本公司的關聯方交易如下:
(續)

附註:

- (i) 根據本公司董事李立先生之子及李銘浚先生之兄弟李永強先生與本集團訂立之租賃協議,本集團將其土地及樓宇出租予李永強先生,期限為三年,自二零二零年三月十六日至二零二三年三月十五日,月租金為155,000港元(不包括差餉、管理費及公共設施費用)。本集團於年內確認的租金收入為465,000港元(二零二二年:1,860,000港元)。租賃協議已於二零二三年三月十五日到期後終止。
- (ii) 該款項指租用三間關聯公司的若干寫字樓之應計費用/款項,該三間關聯公司由本集團若干董事最終持有。
- (b) 董事認為,本公司董事代表本公司的主要管理層成員。於年內,向主要管理層人員補償6,578,000港元(二零二二年:6,549,000港元),有關詳情載列於附註37。

36 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產		
非流動資產		
對附屬公司的投資(附註)	938,853	938,853
應收附屬公司款項	200,628	199,829
	1,139,481	1,138,682
流動資產		
現金及現金等價物	1,021	1,755
其他流動資產	284	277
	1,305	2,032
總資產	1,140,786	1,140,714
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本	213,411	213,411
儲備	884,026	888,235
總權益	1,097,437	1,101,646
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	41,872	38,057
其他流動負債	1,477	1,011
總負債	43,349	39,068
權益與負債總額	1,140,786	1,140,714

附註：根據本公司於二零一五年四月一日作出的相關書面聲明，本公司對附屬公司的投資結餘指其投資成本以及自豁免收取應收附屬公司的款項產生的被視作投資額。

36 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司的儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 (附註) 千港元	保留盈利 千港元
於二零二二年一月一日	545,966	191,810	153,172
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(2,713)
於二零二二年十二月三十一日	545,966	191,810	150,459
於二零二三年一月一日	545,966	191,810	150,459
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(4,209)
於二零二三年十二月三十一日	545,966	191,810	146,250

附註：繳入盈餘指所收購附屬公司綜合股東資金與本公司於一九九一年本公司股份上市前實施集團重組時作為收購代價所發行本公司股份面值之差額。

37 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)

(a) 董事及高級管理層酬金

本公司董事的酬金載列如下：

姓名	截至二零二三年十二月三十一日止年度			總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪酬、 津貼及實物利益 千港元	向退休福利計劃 作出的僱主供款 千港元	
執行董事				
李立先生	-	3,120	-	3,120
李銘浚先生(附註(i))	-	240	12	252
周厚誠先生	-	2,654	18	2,672
獨立非執行董事				
舒華東先生(附註(v))	240	-	-	240
胡偉斌先生(附註(vi))	150	-	-	150
翟慧婷女士(附註(vii))	144	-	-	144
	534	6,014	30	6,578

37 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)(續)

(a) 董事及高級管理層酬金(續)

姓名	截至二零二二年十二月三十一日止年度			總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪酬、 津貼及實物利益 千港元	向退休福利計劃 作出的僱主供款 千港元	
執行董事				
李立先生	-	3,120	-	3,120
李銘浚先生(附註(ii))	-	240	12	252
周厚誠先生	-	2,654	18	2,672
獨立非執行董事				
盧耀熙先生(附註(ii))	120	-	-	120
湯顯和先生(附註(iii))	74	-	-	74
程如龍先生(附註(iv))	35	-	-	35
舒華東先生(附註(v))	171	-	-	171
胡偉斌先生(附註(vi))	84	-	-	84
翟慧婷女士(附註(vii))	21	-	-	21
	505	6,014	30	6,549

37 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)(續)

(a) 董事及高級管理層酬金(續)

附註：

- (i) 董事亦為本公司的主要行政人員，其於上文所披露的酬金包含其作為主要行政人員提供服務的酬金。
- (ii) 於二零二二年六月十日退任。
- (iii) 於二零二二年八月十二日辭任。
- (iv) 於二零二二年四月十五日辭任。
- (v) 於二零二二年四月十五日獲委任。
- (vi) 於二零二二年六月十日獲委任。
- (vii) 於二零二二年十一月九日獲委任。

(b) 董事退休福利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無就任何董事有關管理本公司或其附屬公司業務事宜的其他服務而向彼等支付或應付退休福利(二零二二年：無)。

(c) 董事離職福利

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無就提前終止委聘而向董事支付任何補償(二零二二年：無)。

(d) 有關以董事、董事控制之法團及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於期末或截至二零二三年十二月三十一日止年度任何時間，概無以董事、董事控制之法團及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易(二零二二年：無)。

37 董事利益及權益(依據《香港公司條例》(第622章)第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)及香港上市規則要求披露)(續)

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於期末或截至二零二三年十二月三十一日止年度任何時間，概無有關本集團業務而本公司作為其中訂約方且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約(二零二二年：無)。

於年內，本集團應課差餉租值為3,120,000港元(二零二二年：3,120,000港元)之土地及樓宇提供予本公司若干董事作為住所，並已計入上文所披露之基本薪酬、津貼及實物利益。

於本年度，本集團與李銘浚先生就有關出售公司的全部已發行股份及其結欠的股東貸款訂立買賣協議，有關詳情載於附註28。

38 其後事件

於二零二三年十一月八日，本公司全資附屬公司添利中國與李銘浚先生訂立買賣協議，以出售出售公司全部已發行股本。該出售交易已於二零二四年一月十二日完成，有關詳情披露於附註28。

於二零二四年一月十七日，本公司全資附屬公司X8 Finance Limited(作為放款人)與亨景有限公司、何崇本先生及何世榮先生(作為借款人)訂立金額為85,000,000港元的貸款協議，當中以位於香港之一項住宅物業的其中兩層及部分車庫面積作抵押。自貸款提取之日起第一個月及第二個月的貸款利息為每年29%，此後每年為18%。該貸款之未償還本金額須於二零二五年一月十七日一次過全數償還。該貸款乃由李銘浚先生提供的股東貸款(80,000,000港元)及本集團內部資源撥付。股東貸款並無以本集團任何資產作抵押，而收取的利息為每年3%。

39 其他潛在重要會計政策概要

39.1 附屬公司

39.1.1 合併

附屬公司乃本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。當本集團具有承擔或享有參與有關實體所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即代表本集團控制該實體。附屬公司由控制權轉至本集團之日起合併入賬，自控制權終止之日停止合併入賬。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司的會計政策已經作出必要的調整，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

39.1.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產(包括商譽)的賬面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該投資進行減值測試。

39.2 分部報告

經營分部與呈報予主要營運決策者的內部報告方式一致。主要營運決策者負責資源分配及評估營運分部的表現，本集團已確定由現時組成本集團的實體的執行董事做出策略決策。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.3 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團財務報表所列項目均以本集團經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港元(「港元」)呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌損益以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常在綜合損益表確認。

以外幣為單位按公允值計量之非貨幣性項目，按照確定公允值當日之現行匯率換算。按公允值列賬的資產及負債之換算差額呈報為公允值損益之一部分。例如，非貨幣性資產及負債(如通過損益按公允值列賬的權益)的換算差額在綜合損益表中確認為公允值損益之一部分。

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的呈報貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和開支按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目於交易日期換算)；及

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.3 外幣換算(續)

(c) 集團公司(續)

(iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

於合併賬目時，換算境外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他全面收益確認。於出售境外業務或償還投資淨額的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

購買境外實體產生的商譽及公允值調整視為該境外實體的資產及負債，並按期末匯率換算。由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

(d) 出售境外業務和部分出售

對於境外業務的出售(即出售本集團在境外業務中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權，出售涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權，或出售的涉及喪失對擁有境外業務的聯營公司的重大影響力)，就該項業務累計計入權益的歸屬於本公司擁有人的所有匯兌差額均重新分類至損益。

對於並不會導致本集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部分出售，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控股權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分出售(即本集團在聯營公司或共同控制實體中的所有權權益的減少並不會導致本集團喪失重大影響力或共同控制權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.4 物業、機器及設備

租賃土地及樓宇按公允值(根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算)減樓宇其後之折舊確認。重估盈餘計入股東權益內的物業重估儲備。租賃土地及租賃辦公室被視為一種使用權資產。

其他物業、機器及設備全部按歷史成本減累計折舊和累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，方納入資產的賬面值或確認為單項資產(如適用)。已更換零件之賬面值已被終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財務期間自損益扣除。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整(如適用)。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值將即時減值至可收回金額(附註39.8)。

出售損益按所得款項淨額與賬面值的差額釐定，並於綜合損益表「其他虧損，淨額」確認。

39.5 投資物業

投資物業(主要為住宅物業)持有為獲得長期租金收益，並非由本集團佔用。投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本及借款成本(倘適用)。此後，該等投資物業按公允值列賬。公允值變動於綜合損益表「其他虧損，淨額」確認。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.6 無形資產

於業務合併中收購之品牌名稱及移動應用程式於收購日期按公允值確認。彼等擁有有限的使用年期，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。與維護移動應用程式有關的成本於產生時確認為開支。

39.7 持有作出售之已竣工物業

已竣工待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、開發支出、其他應佔成本及根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃參考估計出售價減出售開支而釐定。

39.8 非金融資產減值

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值減銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。已蒙受減值的非金融資產於每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

39.9 持有作出售的非流動資產

倘非流動資產的賬面金額主要透過出售交易而非持續使用而收回，且出售可能性較高，則該非流動資產被分類為持作出售。有關資產按賬面值與公允值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定之資產除外，如遞延稅項資產，僱員福利產生之資產、按公允值列賬之金融財務資產及投資物業以及保險合約項下的合約權利等。

減值虧損於資產初始或後續撇減至公允值減出售成本時確認。資產公允值減出售成本後續有任何增加時確認收益，但不超過先前確認的任何累計減值虧損。於出售非流動資產(或出售組合)日期之前未確認的收益或虧損於終止確認當日確認。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.9 持有作出售的非流動資產(續)

非流動資產在被分類為持有作出售後，均不再進行折舊或攤銷。被分類為持有作出售的出售組合的相關負債產生的利息及其他費用會繼續予以確認。

被分類為持有作出售的非流動資產及出售組合的資產，與資產負債表中的其他資產分開列報。持有作出售的出售組合的負債與資產負債表上的其他負債分開列報。

39.10 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後將按公允值(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)計量，及
- 將按攤銷成本計量。

分類取決於實體用以管理金融資產的商業模式及現金流量之合約條款。

就按公允值計量之資產而言，其收益及虧損於全面收益或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣之股權工具投資，將視乎本集團是否於初步確認時已作出不可撤回之選擇，將有關股權投資通過其他全面收益按公允值列賬(「通過其他全面收益按公允值列賬」)。

當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方對債務投資進行重新分類。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.10 金融資產(續)

(b) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和回報，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於並非通過損益按公允值列賬(「通過損益按公允值列賬」)的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易成本進行初始確認。與通過損益按公允值列賬的金融資產相關的交易成本於全面收益內支銷。

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：對於持有以收取合約現金流量的資產，如果該等現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入收益或其他收入。終止確認以及減值虧損時產生的收益或虧損作為單獨的項目在綜合損益表中列報。
- 通過其他全面收益按公允值列賬計量：對於持有以收取合約現金流量及出售金融資產的資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產通過其他全面收益按公允值列賬計量。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損在全面收益確認外，賬面值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前在其他全面收益確認的累計收益或虧損從權益重新分類至全面收益中，並於「其他虧損，淨額」確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收益。匯兌收益及虧損在「其他虧損，淨額」中列示，減值開支作為單獨的項目在綜合損益表中列報。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.10 金融資產(續)

(c) 計量(續)

- 通過損益按公允值列賬計量：不符合按攤銷成本計量或通過其他全面收益按公允值列賬標準的金融資產乃通過損益按公允值列賬計量。其後通過損益按公允值列賬的債務投資所產生的收益或虧損於產生期間計入全面收益，並以淨值在「其他虧損，淨額」中列報。

(d) 減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的債務工具資產相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行評估。本集團於各報告日期就該等虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的計量反映：

- 經評估一系列可能結果而釐定的公正及概率加權金額；
- 貨幣的時間價值；及
- 於報告日期能以適度成本及人手取得有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

有關預期信貸虧損撥備計量方式的更多詳情，請見附註3.1(b)。

本集團的應收貸款及利息分類為按攤銷成本列賬的債務投資，並須採用預期信貸虧損模式。按金及其他應收賬款以及現金及現金等價物亦須符合香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損並不重大。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.11 金融工具的抵銷

當有法定可執行權利以抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

39.12 應收貸款及利息

應收貸款及利息為日常業務過程中提供予客戶的物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款。倘應收貸款及利息預期於一年或以內可收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貸款及利息初始按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。倘合理預期無法收回時，本集團則會核銷部分或全部賬面總值。隨後收回先前核銷之金額用於對銷綜合損益表內的「金融資產減值虧損淨額」。

39.13 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月以內的活期存款。

39.14 股本

普通股歸類為權益。發行新股份直接應佔增額成本於權益中呈列為除稅後所得款項減少。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.15 其他應付款項及應計費用

其他應付賬款及應計費用為有關於日常業務過程中從供應商獲得服務的付款責任。如款項於一年或以內到期，則其會分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

其他應付賬款及應計費用初步按公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

39.16 撥備

當發生以下情況時確認撥備：本集團於須就過往事件承擔現有法定或推定責任；可能導致資源流出以抵償責任；及有關金額能可靠估計時。未來經營虧損不作撥備確認。

倘有多項類似責任時，抵償該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須抵償有關責任的開支現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間值及有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備會確認為利息開支。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.17 收回資產

在終止確認相關應收貸款及利息時，被止贖資產在財務狀況表中確認為「收回資產」。收回資產按各報告期末收回資產的賬面值和公平值減銷售成本(以較低者為準)計量。如果公平值減銷售成本低於賬面值，減值虧損在損益中確認。

出售收回資產的損益在損益中的「其他虧損，淨額」中確認。

39.18 租賃

租賃確認為使用權資產(計入於綜合財務狀況表呈列的物業、機器及設備)，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相應的獨立價格將合約中的代價分配予租賃及非租賃部分。

租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產中的抵押權益除外。租賃資產不得就借貸用途用作抵押。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.18 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租金付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.18租賃(續)

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來的融資條件變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有的租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 對租賃作出特定調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘本集團透過近期融資或市場數據可以獲得可觀察的攤銷貸款利率，且其付款情況與租賃類似，則本集團使用該利率作為釐定增量借貸利率的起點。

基於指數或利率的可變租賃付款於其生效時方計入租賃負債。倘基於指數或利率對租賃付款作出的調整生效，則重新評估租賃負債，並就使用權資產作出調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租金付款，減任何已收取的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本(如有)。

39 其他潛在重要會計政策概要(續)

39.18 租賃(續)

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期與租期(以較短者為準)折舊。倘本集團可合理確定會行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產之可用年期折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下且無購買權的租賃。

39.19 政府補貼

當有合理保證將收取補貼且本集團符合所有附帶條件時，來自政府的補貼(包括補助)按公允值確認。與成本相關的政府補貼遞延記賬，並按與擬補償的相關成本進行匹配之期間內在綜合損益表中確認。

39.20 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據公司擁有人應佔溢利(剔除普通股以外的任何權益成本)除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算得出，並就期／年內已發行普通股(不包括庫存股份)的股利作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及利息的除所得稅影響及與具攤薄效應的潛在普通股有關的其他融資成本，以及假設所有具攤薄效應的潛在普通股獲悉數轉換後將予發行在外的額外普通股的加權平均數。

主要物業表

待售物業

物業地點	用途	概約總樓面面積平方米	本集團應佔權益利息%
中國			
廣東省	商業及停車場	15,152	100
中山市安欄路90-124號	住宅	6,536	100

本集團持有的自用物業

物業地點	用途	概約總樓面面積平方米	本集團應佔權益利息%
香港			
香港 東半山 布力徑33號 7號屋	住宅	399	100

投資物業

物業地點	用途	概約總樓面面積平方米	本集團應佔權益利息%
香港			
香港 南區 深水灣道48號 文禮苑17號屋	住宅	334	100
香港			
新界屯門 瑜翠街2號 蟠龍半島 23B號屋	住宅	253	100

五年財務概要

下表乃根據經審核財務報表所載本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債而編製之若干綜合財務資料概要。

綜合業績

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	196,609	162,870	112,435	24,963	14,869
除稅前溢利／(虧損)	20,076	24,793	31,737	46,543	(24,622)
所得稅開支	(7,940)	(9,604)	(10,470)	(584)	(2,361)
本公司擁有人應佔年／ 期內溢利／(虧損)	12,136	15,189	21,267	45,959	(26,983)

五年財務概要

綜合資產及負債

	二零二三年 千港元	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	三月三十一日 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	213,255	235,409	270,950	399,241	392,820
投資物業	53,000	222,000	241,520	183,300	180,000
無形資產	9,211	10,559	11,907	14,208	–
遞延所得稅資產	7,876	4,216	1,393	1,446	2,716
應收貸款及利息	485,959	475,232	479,483	348,836	91,957
按金	164	–	164	–	–
作抵押銀行存款	–	–	–	2,000	2,000
流動資產	495,512	323,290	329,188	419,898	264,194
總資產	1,264,977	1,270,706	1,334,605	1,368,929	933,687
流動負債	(183,592)	(178,503)	(64,136)	(41,939)	(24,886)
非流動負債	(579)	(96)	(147,567)	(166,569)	(441)
淨資產	1,080,775	1,092,107	1,122,902	1,160,421	908,360
本公司擁有人應佔權益	1,080,775	1,092,107	1,122,902	1,160,421	908,360
非控股權益	–	–	–	–	–
總權益	1,080,775	1,092,107	1,122,902	1,160,421	908,360

每股股份資料

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 港仙	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 港仙
每股基本盈利／(虧損)	0.45	0.57	0.80	2.17	(1.38)
每股股息					
中期股息	-	-	-	-	-
末期股息	-	-	-	-	-
每股資產淨值	40.51	40.95	42.10	43.50	46.40