

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



渝太地產集團有限公司*

Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00075)

2024 年度業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合業績。本公司審核委員會已經審閱本年度業績。

綜合損益表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	附註	2024 港幣千元	2023 港幣千元
收入	2, 3		
出售物業		4,224,465	7,246,188
租金收入		15,724	27,050
利息收入		1,142	1,130
收入總額		4,241,331	7,274,368
銷售成本		(3,401,378)	(6,200,305)
毛利		839,953	1,074,063
其他收入及盈利		33,630	54,068
其他支出及虧損		(1,242)	(232)
銷售及推廣支出		(387,921)	(639,060)
行政費用		(171,303)	(118,959)
財務成本	4	(131,764)	(261,167)
投資物業公平價值之變動		3,688	(132,881)
除稅前盈利/(虧損)	5	185,041	(24,168)
所得稅支出	6	(163,782)	(49,626)
本年度盈利/(虧損)		21,259	(73,794)
應佔：			
本公司股權持有人		(3,954)	(30,094)
非控股權益		25,213	(43,700)
		21,259	(73,794)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	(港幣 0.5 仙)	(港幣 3.8 仙)

每股數據：

- 每股擬派末期股息	無	無
- 每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值	港幣 1.26 元	港幣 1.29 元

綜合全面收益表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	2024 港幣千元	2023 港幣千元
本年度盈利/(虧損)	21,259	(73,794)
其他全面收益/(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	(15,326)	13,292
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	8,414	(2,372)
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)淨額	(6,912)	10,920
於其後將不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資公平價值之變動	(560)	(220)
本年度其他全面收益/(虧損)	(7,472)	10,700
本年度全面收益/(虧損)總值	13,787	(63,094)
應佔：		
本公司股權持有人	(17,906)	(23,944)
非控股權益	31,693	(39,150)
	13,787	(63,094)

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024 港幣千元	2023 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		195,546	204,406
投資物業		344,645	759,637
商譽		248,603	257,336
其他無形資產		11,080	11,080
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		1,200	1,760
遞延稅項資產		159,083	134,905
其他應收款項		61,655	61,388
非流動資產總值		1,021,812	1,430,512
流動資產			
發展中物業		12,003,558	9,831,941
作物業發展的土地使用權的權益		1,272,175	40,921
已竣工持作出售物業		1,645,969	1,841,803
其他應收款項、按金及預付款項		1,918,866	1,704,857
預繳所得稅項		124,365	117,681
現金及銀行結餘		950,914	997,547
流動資產總值		17,915,847	14,534,750
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	9	2,754,635	1,519,781
其他應付款項及應計費用		1,770,473	1,269,100
計息銀行及其他借貸		434,783	219,539
合約負債		8,309,714	10,176,114
應繳稅項		293,824	118,834
流動負債總值		13,563,429	13,303,368
流動資產淨值		4,352,418	1,231,382
資產總值減流動負債		5,374,230	2,661,894
非流動負債			
遞延稅項負債		30,127	46,819
計息銀行及其他借貸		4,506,160	1,790,308
其他應付款項		8,387	9,210
非流動負債總值		4,544,674	1,846,337
資產淨值		829,556	815,557
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		931,235	949,141
		1,011,191	1,029,097
非控股權益		(181,635)	(213,540)
股本權益總值		829,556	815,557

附註：

1 編製基準及會計政策

本財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)及香港法例第 622 章《公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資均以公平價值計量外，本財務報告乃以持續經營為基礎並根據歷史成本會計法編製。本財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列新訂及經修訂財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ^(a)
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) ^(b)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債(「2022年修訂」) ^(b)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ^(c)

有關適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方兼承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時採用的規定，以確保賣方兼承租人不確認與其保留的使用權有關的任何盈利或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號當日起，並無發生涉及並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易，因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已於2023年及2024年1月1日重新評估其負債的條款及條件，並認為於首次應用該等修訂後，其負債分類為流動或非流動維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報告使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂對本集團的財務報告並無任何影響。

1 編製基準及會計政策 (續)

本集團在本財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，其中若干可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下 3 個 (2023: 4 個) 可報告之營運分部：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；及
- (c) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利/虧損(經調整溢利/虧損之計量)。經調整溢利/虧損乃貫徹本集團之虧損計量，惟一般財務成本、未分配的其他收入及盈利以及企業及其他未分配支出及虧損除外。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	綜合 港幣千元
2024 年				
分部收入 (附註 3)	<u>4,224,465</u>	<u>15,724</u>	<u>1,142</u>	<u>4,241,331</u>
分部業績	308,796	37,672	1,129	347,597
特定財務成本	(119,031)	(9,667)	-	(128,698)
一般財務成本				(3,066)
未分配其他收入及 盈利				2,071
企業及其他未分配 支出及虧損				<u>(32,863)</u>
除稅前盈利				185,041
所得稅支出	(161,231)	(2,551)	-	<u>(163,782)</u>
本年度盈利				<u><u>21,259</u></u>

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債					
資產總值	<u>18,515,024</u>	<u>345,809</u>	-	<u>76,826</u>	<u>18,937,659</u>
負債總值	<u>17,893,287</u>	<u>202,067</u>	-	<u>12,749</u>	<u>18,108,103</u>
其他分部資料：					
資本性開支*	10,926	60,165	-	-	71,091
折舊	12,032	-	-	3,896	15,928
投資物業公平價 值之盈利	-	3,688	-	-	3,688
出售附屬公司之 盈利	-	20,118	-	-	20,118
發展中物業及已 竣工持作出售 物業耗蝕	<u>14,220</u>	-	-	-	<u>14,220</u>

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業。

2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
2023 年					
分部收入 (附註 3)	7,246,188	27,050	1,130	-	7,274,368
分部業績	375,326	(108,398)	1,119	-	268,047
特定財務成本	(202,400)	(56,442)	-	-	(258,842)
一般財務成本					(2,325)
未分配其他收入及 盈利					1,152
企業及其他未分配 支出及虧損					(32,200)
除稅前虧損					(24,168)
所得稅撥回/(支出)	(64,013)	14,387	-	-	(49,626)
本年度虧損					(73,794)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	15,149,999	766,892	-	-	48,371	15,965,262
負債總值	14,681,847	455,357	-	-	12,501	15,149,705

其他分部資料：

資本性開支*	6,825	66,278	-	-	1,134	74,237
折舊	9,602	-	-	-	4,087	13,689
投資物業公平價 值之虧損	-	132,881	-	-	-	132,881
其他無形資產之 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	1,120	1,120
出售附屬公司之 盈利	42,266	-	-	-	-	42,266
發展中物業及已 竣工持作出售 物業耗蝕	166,789	-	-	-	-	166,789

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
中國內地	4,224,465	7,246,188
英國	15,724	27,050
香港	1,142	1,130
總值	<u>4,241,331</u>	<u>7,274,368</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
中國內地	783,266	747,171
英國	-	467,650
香港	16,608	17,638
總值	<u>799,874</u>	<u>1,232,459</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

截止 2024 年及 2023 年 12 月 31 日年度內，沒有從單一外界客戶取得之收入金額佔本集團總收入達 10%或以上。

3 收入

收入分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	4,224,465	7,246,188
其他來源收入		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
固定租賃款項	15,724	27,050
定期存款的利息收入	1,142	1,130
小計	16,866	28,180
收入總值	4,241,331	7,274,368

4 財務成本

財務成本分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	325,814	240,717
收入合約產生的利息支出	863,691	1,595,125
租賃負債的利息	1,013	915
歸應付保固金賬項利息	56,956	55,609
利息支出總值	1,247,474	1,892,366
減：已資本化利息	(1,115,710)	(1,631,199)
總值	131,764	261,167

5 除稅前盈利/(虧損)

本集團之除稅前盈利/(虧損)已扣除/(計入)：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
租金收入總額	(15,724)	(27,050)
減：支出	50	80
租金收入淨額	(15,674)	(26,970)
銷售物業成本	3,387,108	6,033,436
擁有資產折舊	11,805	9,740
使用權資產折舊	4,378	4,175
	16,183	13,915
減：資本化金額	(255)	(226)
總值	15,928	13,689
未列入租賃負債計量的租賃付款	2,847	1,933
核數師酬金	2,050	2,450
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	123,489	67,096
酌情花紅	-	1,688
退休金計劃供款*	9,036	242
總值	132,525	69,026
外匯兌換差異淨額**	101	163
其他無形資產之耗蝕虧損撥回***	-	(1,120)
出售附屬公司之盈利***	(20,118)	(42,266)
發展中物業及已竣工持作出售物業耗蝕****	14,220	166,789

* 並無沒收供款可予作為僱主之本集團用於抵銷現有供款水平。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

**** 該項目已列入綜合損益表中之「銷售成本」項目內。

6 所得稅

因本集團於即期及上年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。自 2023 年 4 月 1 日起，英國的公司稅率已從 19%上調至 25%。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
即期—英國		
年內支出	2,084	3,404
過往年度超額撥備	(93)	(20)
即期—中國內地		
中國企業所得稅	136,557	136,174
中國土地增值稅	69,996	34,687
	208,544	174,245
遞延	(44,762)	(124,619)
全年稅項支出總值	163,782	49,626

7 股息

董事會不建議派發截至 2024 年 12 月 31 日止年度末期股息(2023 年：無)。本年度並無宣派中期股息(2023 年：無)。

8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度虧損及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

本集團截至 2024 年及 2023 年 12 月 31 日止年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
虧損		
本公司普通股權持有人應佔年度虧損	(3,954)	(30,094)
	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數目	799,557,415	799,557,415

9 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
應付貿易賬項：		
1個月內	1,415,589	371,640
超過1個月但在2個月內	8,875	8,704
超過2個月但在3個月內	313	423
3個月以上	59,341	77,277
小計	1,484,118	458,044
應付保固金賬項	1,270,517	1,061,737
總值	2,754,635	1,519,781

股息

董事不建議派發截至 2024 年 12 月 31 日止年度末期股息（2023 年：無）。年內並無派發中期股息（2023 年：無）。

股東週年大會股份登記截止日期

本公司將由 2025 年 5 月 22 日（星期四）至 2025 年 5 月 27 日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有出席本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於 2025 年 5 月 21 日（星期三）下午 4 時 30 分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓）以辦理過戶登記手續。

資產淨值

於 2024 年 12 月 31 日，本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1,011,200,000 元（2023 年：港幣 1,029,100,000 元）。根據於 2024 年 12 月 31 日已發行之股份 799,557,415 股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1.26 元，而於 2023 年 12 月 31 日按已發行股份 799,557,415 股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1.29 元。

業務回顧

2024 年，由於美國及許多主要經濟體通脹以及高利率環境壓力，全球經濟面臨挑戰。此外，全球地緣政治緊張局勢以及中美貿易衝突仍未解決，也不可避免地影響了全球經濟復甦。為刺激經濟復甦，美聯儲於 2024 年 9 月開始降息週期。然而，截至 2024 年底，全球經濟復甦前景仍不明朗。

中國內地方面，年內中央政府持續實施寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施，以支持經濟復甦。儘管與美國的貿易和政治緊張局勢持續，但根據中國國家統計局的數據，2024 年國內生產總值仍錄得 5% 的增長。物業行業仍然相對疲弱，整體物業銷售及銷售價格於年內大部分時間下跌。然而，隨著 2024 年為支持房地產市場復甦而推出的放寬限購及優化貸款條件，尤其是一線城市及部分二至三線城市房地產市場臨近年底出現觸底跡象。

在英國，經濟仍然受高利率影響，這一年經濟並無顯著增長。然而，當預期中的 2024 年下半年降息週期開始落實，其房地產市場已經顯示出緩慢復蘇的跡象。由於倫敦在英國的地理位置相對優越，2024 年倫敦房地產市場的表現好於上一年，尤其是私人住房市場。

在香港，根據香港政府統計處數據，儘管經濟於 2024 年錄得溫和本地生產總值增長及失業率維持在低水平，但本地消費及零售銷售相對疲弱。由於利率相對較高，以及各主要物業行業缺乏需求及信心，尤其是零售及寫字樓行業，整體房地產市場仍然疲弱。

業務回顧 (續)

於 2024 年，本集團的總收入為港幣 4,241,300,000 元，較 2023 年的港幣 7,274,400,000 元減少 41.7%。物業銷售收入由 2023 年的港幣 7,246,200,000 元減少 41.7% 至港幣 4,224,500,000 元。投資物業租金收入為港幣 15,700,000 港元，較 2023 年的港幣 27,100,000 元減少 41.9%。財務管理收入為港幣 1,100,000 元，與 2023 年收入大致相若。

於 2024 年，本集團錄得股東應佔虧損為港幣 4,000,000 元，而 2023 年則錄得淨虧損港幣 30,100,000 元。2024 年每股虧損為港幣 0.5 仙（2023 年：每股虧損港幣 3.8 仙）。

於 2024 年，重估本集團投資物業組合錄得重估收益港幣 3,700,000 元（2023 年：虧損港幣 132,900,000 元），基於重估的價值變化已在綜合損益表中入賬。

物業發展及買賣

於 2024 年，本集團在中國四川省的四個物業項目進行預售。於 2024 年合約銷售總額約為港幣 2,280,700,000 元（2023 年：港幣 4,075,800,000 元），本年度確認的收入為港幣 4,224,500,000 元（2023 年：港幣 7,246,200,000 元）。

2024 年合約銷售匯總如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售 建築面積 平方米	平均售價 每平方米人民幣
濱江睿城	四川省眉山市	336.4	45,617	7,375
濱江鄺城	四川省眉山市	1,711.2	204,950	8,349
成華和悅廣場	四川省成都市	31.6	1,876	16,855
麓湖麗世縵華	四川省成都市	28.1	542	51,826

物業投資

截至 2024 年底，本集團主要投資物業包括中國四川省在建中投資物業。

本年度之租金收入總額為港幣 15,700,000 元，較去年同期之租金收入港幣 27,100,000 元減少約 41.9%。

財務管理

於 2024 年，財務管理收入為港幣 1,100,000 元，與 2023 年收入大致相若。

重大出售

於 2024 年 5 月 30 日，本集團訂立協議出售本集團之間接全資附屬公司 Hillstar Corporate Limited（「Hillstar Corporate」）的全部已發行股本。Hillstar Corporate 間接持有本集團投資物業 1 Harrow Place 的 100% 權益，該物業為位於英國倫敦的酒店物業。出售事項之總代價為港幣 33,750,000 元。交易於 2024 年 7 月 26 日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於 2024 年 5 月 30 日及 2024 年 6 月 28 日刊發的相關公告中披露。

業務回顧 (續)

流動資金及財務資源

於2024年12月31日，本集團的借貸淨額為港幣3,990,000,000元（2023年：港幣1,012,300,000元），包括現金及銀行結餘為港幣950,900,000元（2023年：港幣997,500,000元），及借貸總額為港幣4,940,900,000元（2023年：港幣2,009,800,000元）。本集團的資本與負債比率為394.6%（2023年：98.4%）。資本與負債比率即借貸淨額與股東資金之比例。

於2024年12月31日，現金及銀行結餘總額為港幣950,900,000元（2023年：港幣997,500,000元），其中約98.7%（2023年：96.7%）為人民幣，1.1%（2023年：1.6%）為港幣，0.1%（2023年：1.1%）為美元，以及0.1%（2023年：0.6%）為英鎊。

於2024年12月31日，本集團的借貸總額為港幣4,940,900,000元（2023年：港幣2,009,800,000元），若干借貸以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押，在借貸總額中，100%為人民幣（2023年：借貸總額中約有77.8%為人民幣及22.2%為港幣）。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於2024年12月31日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	港幣百萬元	百分率
應付款項：		
於1年內或即期	434.8	8.8%
於第二年	3,426.7	69.4%
於第三至第五年（包括首尾兩年）	1,079.4	21.8%
總值	4,940.9	100.0%

於2024年12月31日，本集團的主要房地產業務在中國，故主要受人民幣之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債/財務擔保

於2024年12月31日，本集團就本集團在中國內地的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣7,419,700,000元（2023年：港幣7,338,200,000元）。

除上文所披露外，本集團於2024年12月31日並無任何或然負債（2023年：無）。

展望及策略

展望未來，預期全球經濟仍將充滿挑戰及波動。儘管美國和許多主要經濟體的通脹已從高位回落，降息週期已於 2024 年開始，但降息的幅度和頻率仍不確定，全球經濟可持續復甦需要時間才能實現。

在中國內地，可持續的經濟增長將取決於各種關鍵因素，如國內政策、全球經濟狀況以及美國新加徵關稅等。預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。預期中央政府及地方政府將繼續提供必要的政策及措施支持對整體經濟至關重要的房地產市場復甦。預期房地產市場將開始逐步復蘇並長遠改善。

在英國，經濟增長將取決於降息幅度以及全球整體經濟狀況。倘利率大幅下調以刺激經濟增長及物業投資活動，預期物業市場或會有所改善。於 2024 年 7 月 26 日完成出售本集團倫敦投資物業後，本集團於英國並無投資項目。然而，本集團將繼續關注英國的市場狀況，並評估英國物業市場的可行性，以尋找未來的投資機會。

香港方面，預期經濟增長步伐將溫和，並繼續受美國利率週期及旅遊業、本地消費開支及中國內地經濟增長等關鍵因素影響。預期各行業的物業市場將維持疲弱，直至利率大幅下調及市場信心恢復至令人鼓舞的水平。

在這一充滿挑戰的經濟環境下，本集團將繼續採取審慎及積極態度去經營及發展業務。本集團將在經濟前景穩定的物業市場尋找投資機會，以促進可持續增長，並提升股東的長遠回報。本集團將繼續致力於中國內地的房地產業務，預期在中央政府及地方政府的持續支持政策及措施下，該業務將逐步改善。

職員

於 2024 年 12 月 31 日，本集團有 391 名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

企業管治守則

截至 2024 年 12 月 31 日止年內，本公司一直遵守載於《香港聯合交易所證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄 C1 所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述 C.2.1 及 C.3.3 偏離行為除外。

企業管治守則 (續)

黃云先生（「黃先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C.2.1 條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

除黃云、李麗及賴德剛已訂立載列有關其委任主要條款及條件的正式委任書外，本公司未與其他董事訂立正式委任書，因此偏離《企業管治守則》C.3.3 條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知之同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料（包括按《上市規則》13.51(2) 條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出明智決定。

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《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》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

審核委員會審閱

本集團審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，包括陸宇經先生（審核委員會主席）、梁宇銘先生及賴德剛先生，三名成員均為獨立非執行董事。審核委員會亦已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱本公司截至 2024 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表。

安永會計師事務所（「安永」）之工作範圍

本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度載於本初步公告內之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之初步公告數字，經由本公司核數師安永與本集團本年度綜合財務報告的初稿所載之金額進行核對並且同意。安永就此進行之工作並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表意見或核證結論。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃云

香港，2025 年 3 月 27 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃云、劉杰及李麗，以及獨立非執行董事陸宇經、梁宇銘及賴德剛。

* 僅供識別