

年報
2024

興時創建



爪哇集團
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生(主席)
呂聯樸先生(總裁)
葉思廉先生(首席財務官)

獨立非執行董事

顏以福先生
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士

審核委員會

陳國威先生(主席)
顏以福先生
羅煒東先生

提名委員會

呂榮梓先生(主席)
顏以福先生
羅煒東先生

薪酬委員會

羅煒東先生(主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
陳珮筠女士

授權代表

呂聯樸先生
周小燕女士

公司秘書

周小燕女士

法律顧問

孖士打律師行
高偉紳律師事務所
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

香港灣仔
告士打道一零八號
光大中心二十六樓
電話：(852) 2828 6363
傳真：(852) 2598 6861
電郵：info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之
主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000股

網址

www.seagroup.com.hk

目錄

2	摘要
3	本集團之物業／項目位置
4	物業組合
12	主席報告
14	總裁報告
20	董事個人資料
22	財務摘要
24	管理層論述與分析
32	財務日誌
33	企業管治報告
53	董事會報告
69	獨立核數師報告
74	綜合損益表
75	綜合損益及其他全面收益表
76	綜合財務狀況表
78	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
81	綜合財務報表附註
166	詞彙

摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度



香港The Cendas(由本集團管理的發展項目)



收益

港幣414,100,000元
(二零二三年：港幣413,800,000元)



股東應佔虧損

港幣136,700,000元
(二零二三年：港幣853,700,000元)



於二零二四年十二月三十一日，
股東應佔本集團
資產淨值(「資產淨值」)及
每股資產淨值分別為
港幣8,357,300,000元及
港幣13.9元[#]

[#] 酒店物業經調整至公平市值後。

本集團之物業／項目位置

英國



倫敦

中國



香港

英國
倫敦

- 20 Moorgate
- 33 Old Broad Street



中國
香港

- 壽臣山道東1號
- 香港銅鑼灣
 皇冠假日酒店
- 維港滙
- 渣甸山
- 淺水灣
- 華威大廈



物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

GRAND VICTORIA

維港匯

中國香港



發展物業

項目名稱：維港匯

發展項目地址：

香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號

地區：西南九龍

用途：住宅

住宅單位數目：1,437

概約地盤面積：208,262平方呎

概約總樓面面積：987,812平方呎

完成日期：第一期-二零二三年五月
第二期及第三期-二零二三年七月

發展模式：合資
(本集團持有14.5%權益)

地理環境：

項目位於西南九龍臨海位置，坐擁海港全景，附近有西九龍文化區和廣深港高鐵總站，與港鐵站及連接中環、機場、廣深港高鐵總站的交通網絡和所有商業中心緊密聯繫。

項目亮點：

- 項目分三期發展，合共1,437個單位。
- 此乃優質住宅項目，單位飽覽臨海醉人景色，同時引入綠化及智能家居設計。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

中國香港



發展物業

項目名稱：淺水灣

發展項目地址：

香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號

地區：淺水灣

用途：住宅

概約地盤面積：21,173平方呎

概約總樓面面積：19,055平方呎

完成階段：地盤平整工程現正施工

預計完成日期：二零二八年

發展模式：合資
(本集團持有50%權益)

地理環境：

淺水灣位於顯赫尊貴地段，多為商界巨賈首選的聚居地，項目將發展為坐擁一望無際的醉人海景的超級豪宅，彰顯非凡。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

1 SHOUSON HILL

ROAD EAST

中國香港



投資物業

項目名稱：壽臣山道東1號

發展項目地址：

香港深水灣壽臣山道東1號

地區：深水灣

用途：住宅

住宅單位數目：7座獨立屋

地契屆滿日期：二零四七年六月三十日

業權狀況：100%

地理環境：

項目位於港島南深水灣豪宅地段，住所將聶歌信山醉人景致盡收眼簾，且來往中環及銅鑼灣只需數分鐘車程。

項目亮點：

- 該發展項目共有20座樓高3層的獨立屋，每戶均附有寬敞的私家花園、天台及屋內直達的室內停車位。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

中國香港



投資物業

項目名稱：渣甸山

發展項目地址：

香港大坑道89-93號(內地段第7384號)

地區：渣甸山

用途：住宅

概約地盤面積：11,000平方呎

概約總樓面面積：22,000平方呎

地契屆滿日期：自一九五七年四月二十五日起計
為期75年

業權狀況：100%

地理環境：

渣甸山全新稀貴的住宅項目，提供絕無僅有及獨樹一幟的特色豪宅。項目位置優越、旺中帶靜，可俯瞰東半山及西半山一帶繁華景致；其地利優勢超級便利，約十至十五分鐘便可到達中環、尖沙咀、淺水灣。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

英國倫敦



投資物業

項目名稱： 33 Old Broad Street

發展項目地址：

倫敦 33-41 Old Broad Street 及 1-6 Union Court, EC2

地區： 倫敦市中心

用途： 寫字樓

概約樓內淨面積： 191,165平方呎

地契屆滿日期： 永久業權

業權狀況： 100%

地理環境：

項目坐落於倫敦市中心，距離利物浦街車站僅150米，優越的位置吸引環球金融、保險及專業界別企業進駐區內。

項目亮點：

- 該物業樓高9層，位處倫敦「東部摩天大廈集群區」(Eastern Cluster)，已被倫敦市法團(City of London Corporation)列為適合發展摩天大廈的區域，該物業日後有望重建為地標。
- 該物業現出租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

英國倫敦



投資物業

項目名稱：20 Moorgate

發展項目地址：

倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA

地區：倫敦市中心

用途：寫字樓

概約樓內淨面積：154,854 平方呎

地契屆滿日期：長租約

業權狀況：100%

地理環境：

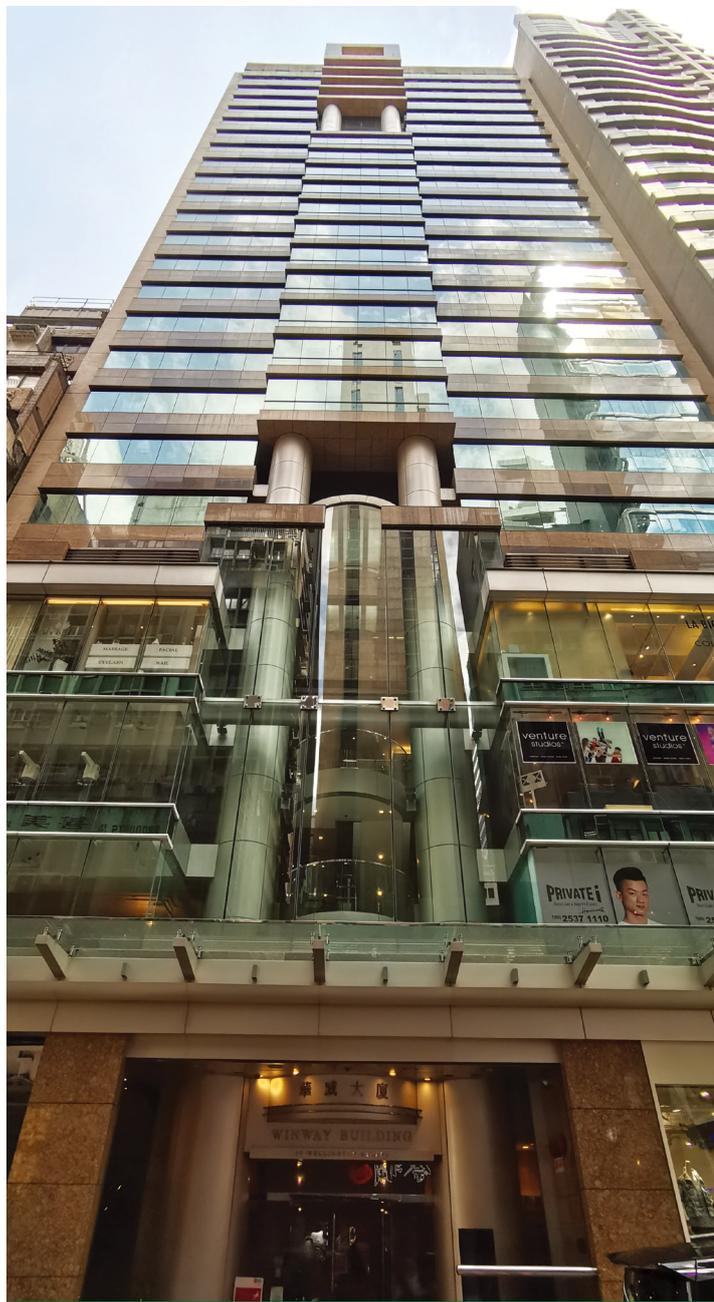
項目位處倫敦市中心的7層寫字樓，與英倫銀行之步行距離不足100米。該發展項目提供偌大的甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施空間。該物業的商業部分現全部出租予英國審慎監管局（英倫銀行之監管機構）作為總部之用。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

中國香港



投資物業

項目名稱：華威大廈

發展項目地址：

香港中環威靈頓街50號

地區：中環

用途：商業

概約總樓面面積：60,000平方呎

地契屆滿日期：

自一八四三年六月二十六日起計為期999年

業權狀況：58.83%

地理環境：

一幢位於中環核心商業區樓高24層的商業大廈，當中包括20層寫字樓及4層零售租舖，主要租戶為專業服務機構，如醫生事務所、律師行及美容中心等；港鐵車站更信步可達，讓租戶盡享都市核心地利之便。

物業組合

主要項目

於二零二四年十二月三十一日

中國香港



酒店物業

項目名稱：香港銅鑼灣皇冠假日酒店

發展項目地址：

香港銅鑼灣禮頓道8號

地區：銅鑼灣

用途：酒店

地契屆滿日期：二零四九年十一月六日

業權狀況：100%

地理環境：

酒店坐落於香港最著名的購物區中心地帶，近覽繁華的都市光影、遠眺綠草如茵的跑馬地馬場景觀，是商務及休閒旅客酒店住宿的不二之選。

項目亮點：

- 香港銅鑼灣皇冠假日酒店提供區內面積最大的客房及套房，寬敞舒適。酒店自二零零九年底開業以來，一直為世界各地的國際旅客提供獨特的體驗，聲譽卓著。

主席報告



年內，全球市場復甦仍受到地緣政治緊張及經濟挑戰所影響。中國持續面臨貿易限制，復甦緩慢。持續高息環境、烏克蘭戰爭、中東地區衝突等一系列持續不利因素正拖累經濟增長。儘管困難重重，但本集團穩健的經營和強勁的財務狀況發揮了至關重要的作用，使其全年發展順利。

酒店業於二零二四年面臨需求壓力，旅客行為轉變正重塑行業格局。酒店入住率仍維持高水平的同時，入境旅客趨向體驗型及短途旅遊，對酒店房價造成下調壓力。政府繼續發揮積極作用，透過策劃各種活動以提升旅遊業吸引力及行業長遠競爭力。此外，大熊貓於九月抵達，並恢復向深圳居民實施一簽多行政策，皆有望維持旅遊業的增長趨勢。儘管這些措施對酒店業產生正面貢獻，倘西方旅客需求未有增加，挑戰仍然存在。

本集團繼續將物業發展和投資作為核心業務。在香港豪華住宅市場，隨著二月下旬撤銷所有樓市降溫措施，並放寬移民及輸入人才機制，市場情緒出現初步改善。然而，全年購買動力並無持續。市場持續受到高息環境和買家信心漸趨疲弱所影響，這些仍然是影響市場動態的主要因素。我們以審慎的投資策略建立了優質投資組合。除出售維港滙物業帶來的大量資金及溢利外，本集團的其他發展項目亦按其發展計劃取得良好進展。

本集團努力保持一個地域平衡的投資物業組合，以減輕業務風險和把握不同地區週期。我們繼續集中於由信譽良好的租戶及投資等級的契約構成的長期租賃，以為本集團貢獻穩定的租金收入。

主席報告



香港維港滙

不明朗的經濟前景為本集團帶來挑戰和機會。我們將維持審慎的財務管理方針並密切關注瞬息萬變的市場，包括利率趨勢及全球地緣政治環境，以便及時有效地調整投資策略。我們保持警覺和適應性，旨在利用不斷變化的市場條件，作出支持我們長期目標的明智決策。

本人相信本集團能繼續加強和發展其策略業務項目組合，該等項目有能力成為我們主要的收入驅動力。本人亦藉此機會感激各位股東、合作夥伴及僱員的共同努力及支持，作為我們業務穩定增長的重要基礎。彼等的貢獻對本集團的成功至關重要。

呂榮梓
主席

二零二五年三月二十六日



二零二四財年摘要

受地緣政治緊張局勢加劇、貿易衝突和利率持續居高不下等因素所影響，香港經濟面臨嚴峻挑戰。儘管經濟及地緣政治不明朗因素持續存在，香港經濟於二零二四年仍實現溫和增長，在此背景下，本集團錄得虧損港幣136,700,000元，較二零二三年的虧損港幣853,700,000元減少84%。

物業發展及投資

雖然房地產降溫措施的取消、貸款價值比的放寬以及利率下調有助於增強買家的信心，但市場情緒依然疲軟，買家仍然猶豫不決。高利率環境和高水平的未售出存貨在短期內持續拖累市場，但我們對長期前景仍持樂觀態度。

於二零二四年，商業房地產業面臨重大挑戰，房價下降，且空置率上升。借貸成本持續走高，導致借款人還款能力緊張，壓低了資產估值，令市場流動性壓力加劇。這些挑戰破壞了市場的整體穩定性，導致投資情緒變得謹慎，限制了交易活動。

多年來，本集團通過收購重建用地、參與政府招標及投標項目，成功在香港建立發展管道。本集團亦專注於開發豪華住宅項目。本集團與合營企業夥伴合作發展淺水灣南灣道項目，其中本集團持有該項目的50%權益。此外，本集團亦100%持有一幅位於渣甸山的土地，作豪華住宅發展之用。位於淺水灣南灣道及渣甸山的兩個發展項目均按其發展計劃進展順利。

總裁報告

酒店營運及管理

由於平均房價尚未恢復至過往水平，香港酒店業仍在努力恢復至疫情前的表現水平。雖然二零二四年的遊客數量有所增加，但越來越多的遊客偏好短途旅行和具性價比的旅行，此對房價造成了壓力。同時，持續的人手短缺和不斷上漲的營運成本繼續對酒店利潤率造成壓力。

從正面來看，中央政府決定恢復深圳居民一簽多行的做法，使赴港旅遊變得更加頻繁和便利。政府也積極採取措施以提升香港旅遊的吸引力。

本集團的酒店管理層將繼續努力擴大收入基礎及實施成本控制，以確保酒店的盈利能力。我們將繼續致力於提高競爭力，為尊貴的客人提供卓越的入住體驗。透過精心管理和策略決策，我們的目標是在應對挑戰的同時，最大限度地發揮業務潛力。

資產負債表及管理

儘管面臨高息環境和經濟逆風，本集團在整個二零二四年仍展現出韌性，並保持了穩健的財務靈活性。雖然下半年的市場環境導致銷售活動放緩，但維港匯項目的需求依然強勁，反映了其競爭定位和市場吸引力。迄今為止，已售出超過1,320個單位，銷售總額超過港幣22,600,000,000元。超過港幣1,500,000,000元已回籠到本集團，預計二零二五年也將收到港幣400,000,000元。

除維港匯所帶來的現金流入外，本集團亦受益於投資組合和酒店營運所帶來的穩定現金流，此降低了資產負債比率，改善了流動性。本集團擁有港幣5,900,000,000元的可用資金¹，並且在二零二六年年末前並無重大的再融資需求。本集團維持健康的資產負債比率，能夠維持財務靈活性及應對各種不確定因素。



香港The Cendas(由本集團管理的發展項目)

¹ 包括現金、未提取融資及高流動性債券(扣除借貸)。

總裁報告

業績摘要

於二零二四財年，本集團錄得收益港幣414,100,000元(二零二三財年：港幣413,800,000元)，與二零二三財年基本持平。

本年度股東應佔虧損為港幣136,700,000元(二零二三財年：港幣853,700,000元)，虧損減少反映較低的投資物業公平值虧損港幣14,500,000元(二零二三財年：港幣451,500,000元)，而上市債務證券投資並無減值虧損(二零二三財年：港幣302,700,000元)。

本集團保持強韌，並繼續為其股東創造可持續價值。因此，董事會建議派發末期股息每股3港仙。連同中期股息每股2港仙，全年股息總額為每股5港仙。長遠而言，本集團致力維持穩定股息政策。

有關財務業績的詳情，請參閱「管理層論述與分析」一節。

增強業務復原能力

儘管本集團二零二四財年的表現面臨高利息成本、地緣政治緊張局勢(例如俄烏戰爭、貿易衝突)及全球經濟波動的壓力，但其仍專注於審慎的資本管理。

本集團對投資保持高度的選擇性。我們專注於重點城市地區的高潛力項目，與持份者緊密合作，發掘具有未開發潛力的資產。這種方法符合本集團對高端房地產的重視，同時亦確保嚴格的盡職調查和長期價值創造。



CARVER · 位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店



香港壽臣山道東1號

總裁報告



香港維港匯

資本架構及流動資金

本集團堅持審慎管理資金，繼續優化資本架構以確保流動資金充足。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,642,100,000元，包括本集團的已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額港幣2,645,600,000元(二零二三年：港幣2,679,800,000元)及未動用融資額港幣2,996,500,000元(二零二三年：港幣2,836,400,000元)。年內，本集團已與七間參與銀行(全部均為知名金融機構)悉數重續港幣1,000,000,000元的承諾性循環銀團貸款，此次重續反映了他們對本集團前景和信譽的信心。該融資為本集團提供了充足的流動性，以支持未來發展。

於二零二四年十二月三十一日，我們的淨資產負債比率(經調整酒店之重估增值港幣4,433,800,000元(未於資產負債表確認))為31.4%(二零二三年：35.1%)，該減少乃主要來自維港匯項目的現金匯回。儘管酒店估值受經濟疲弱影響，但本集團的信貸狀況仍然良好。

總裁報告

企業管治及企業社會責任

我們相信高標準企業管治為加強可持續發展及向投資者提供高透明度的必要元素。本集團於年內獲得多個國際獎項，表彰本集團於企業管治及企業社會責任方面所作出的努力。本集團致力於各方面努力加強企業社會責任，並繼續向投資者提供高透明度資料披露。

獎項包括：

香港－維港匯

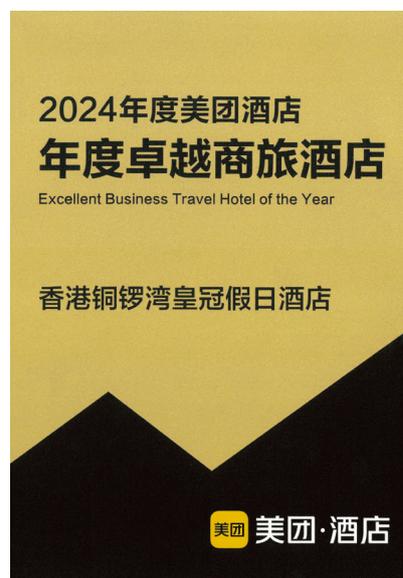
- 優質建築大獎2024－香港住宅項目(多幢建築物)

香港－THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

- 2024年PropertyGuru亞洲不動產獎－年度寫字樓項目(中國香港和澳門)優秀獎
- 2024年PropertyGuru亞洲不動產獎－年度寫字樓建築設計(中國香港和澳門)金獎
- 2024年PropertyGuru亞洲不動產獎－年度可持續設計獎金獎

香港－香港銅鑼灣皇冠假日酒店

- 2024年度美團酒店－年度卓越商旅酒店



總裁報告

展望

地緣政治緊張局勢、貿易衝突和持續的烏克蘭戰爭所帶來的不確定性繼續對全球經濟增長構成威脅。國際貨幣基金組織預計，二零二五年的全球經濟增長率為3.3%，略高於二零二四年的3.2%，但低於二零零零年至二零一九年期間的年均增長率3.7%。在通脹受控的環境下，先進經濟體的中央銀行於二零二四年降低了利率。展望未來，市場普遍認為主要央行預計將放緩減息步伐，以期在二零二五年進一步控制通脹。

儘管房地產市場的限制性措施已經取消，旅遊業也有所復甦，但房地產行業仍面臨阻力。減息幅度低於市場預期，大量的房屋供應進一步削弱了市場活力。買家維持謹慎態度，導致行業復甦緩慢。

二零二四年，受營運成本上升和消費行為轉變的影響，酒店業持續面臨重大挑戰。儘管遊客人數增加，但大量遊客並未過夜，限制了旅遊業的復甦。為此，政府公佈了《香港旅遊業發展藍圖2.0》，目標是振興和推廣香港成為首屈一指的旅遊目的地。此外，新開幕的啟德體育園(香港最大型的綜合體育及娛樂地標)將舉辦大型活動，包括文化節慶、體育比賽和戶外音樂會，進一步提升旅遊吸引力。展望二零二五年，在強勁的消費模式和政府持續的經濟刺激政策的支持下，酒店業可望重拾成長動能。

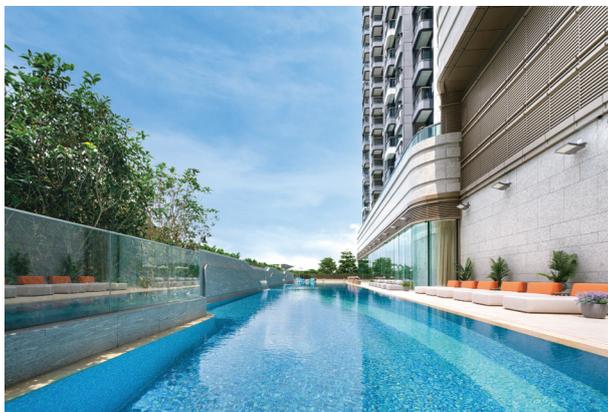
儘管面臨挑戰與不確定性，香港仍得益於內地的大力支持。作為全球貿易和金融中心，香港以通往中國的門戶的戰略定位繼續蓬勃發展。香港獨特的法律框架和地理優勢使其有能力應對未來的障礙，並以堅韌不拔的精神應對不確定性。

本集團在房地產開發和投資領域建立了良好的聲譽，其多元化的投資組合為本集團帶來了穩定而可觀的經常性收入。這些優勢加上我們穩健的財務狀況，將使我們有能力應對經濟不確定性，並抓住新出現的機會。

我們堅定不移承諾為股東帶來可觀的回報，並堅信本公司有能力在未來幾年持續取得成功。

呂聯樸
總裁

二零二五年三月二十六日



香港維港匯



香港壽臣山道東1號

董事個人資料

呂榮梓先生

主席

執行董事

呂榮梓先生，現年七十八歲，於一九六九年加入本集團並現為主席兼執行董事。彼亦為提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團多間成員公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)、SEA Fortune及Ambleside Glory(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。彼擁有逾五十五年於香港及海外地產發展及投資經驗，以及管理貨倉及工廠業務之經驗。

呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，以及執行董事兼總裁呂聯樸先生之父親。

呂聯樸先生

執行董事

總裁

呂聯樸先生，現年四十八歲，於一九九九年加入本集團並現為執行董事兼總裁。彼亦為執行委員會及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團內多間公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)、SEA Fortune及Ambleside Glory(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。

呂先生曾擔任中國人民政治協商會議河南省委員會委員、香港上市公司商會之副主席及香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位。

呂先生為本公司主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子。

葉思廉先生

執行董事

首席財務官

葉思廉先生，*FCPA*，現年五十一歲，於二零一五年加入本集團為財務總監，並由二零二一年一月起獲委任為執行董事及首席財務官。彼亦為執行委員會成員及本集團內多間公司之董事。

加入本集團之前，葉先生於二零一二年至二零一五年為置富產業信託(一間於香港及於二零一九年前在新加坡上市之房地產投資信託基金)之助理財務總監。彼於二零零八年至二零一二年擔任麗新發展有限公司(一間於香港上市之公司)之副財務總監。在此之前，彼於一九九七年至二零零八年為德勤•關黃陳方會計師行之高級經理。葉先生擁有逾二十年的金融、會計、庫務及審計經驗。

彼持有香港浸會大學頒發的工商管理學學士學位，主修會計學。

董事個人資料

顏以福先生

獨立非執行董事

顏以福先生，現年七十一歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

顏先生亦為大洋有限公司(一家於香港成立之私人貿易公司)之董事總經理，並擁有逾四十五年國際貿易及製造業經驗。彼持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

陳國威先生

獨立非執行董事

陳國威先生，*FCCA, FCPA, FCPA(Aust.), ACG, TEP, AFP*，現年六十八歲，自二零一九年六月以來出任獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零二一年五月獲委任為審核委員會主席。

陳先生於二零二零年五月至二零二三年五月擔任南益實業(集團)有限公司(一家於香港註冊成立之私人公司)的執行董事，並由二零二二年三月至二零二三年五月擔任聯席行政總裁。在此之前，陳先生曾於二零一六年二月至二零一七年五月擔任恒生銀行有限公司的執行董事兼大中華業務主管。彼亦於二零零九年七月至二零一五年十一月擔任新鴻基地產發展有限公司的執行董事，並於二零零九年七月至二零一六年一月於同一公司擔任財務總監。於一九九五年至二零零九年，彼於恒生銀行有限公司出任多個不同職位，包括執行董事兼總經理、財務主管、副總經理、助理總經理兼財務監理處處主任。彼曾獲委任為中國財政部的會計諮詢專家。陳先生擁有逾二十五年的會計、銀行及專業服務行業經驗。陳先生持有英國華威大學的工商管理碩士學位。

羅煒東先生

獨立非執行董事

羅煒東先生，現年四十八歲，自二零二一年五月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於二零二四年五月獲委任為薪酬委員會主席。

羅先生現時為旭翔(集團)有限公司(一間於香港成立從事設計及製造業務之公司)之創辦人兼主席。彼擁有超過二十年國際貿易及製造業經驗。此外，彼亦為多個知識產權創作團體之顧問。羅先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學商科學士學位。

羅先生在過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

陳珮筠女士

獨立非執行董事

陳珮筠女士，現年四十九歲，自二零二四年五月以來出任獨立非執行董事及薪酬委員會成員。

陳女士自二零一八年起擔任高萌科技集團有限公司(一家於香港上市之公司)投資者關係部主管。於出任現職前，彼曾於瑞士、波士頓及香港專門從事酒店管理、物業管理和企業管理之工作。陳女士持有 Les Roches Swiss Hotel Association School of Hotel Management(現名為理諾士國際酒店管理學院)國際酒店管理學士學位以及波士頓大學行政管理碩士學位。彼亦於香港和美國完成修讀投資者關係和物業管理課程。

財務摘要

損益表摘要

港幣百萬元，除非另有註明

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
收益	602.9	530.6	371.7	413.8	414.1
股東應佔溢利(虧損)	151.0	70.2	(383.7)	(853.7)	(136.7)
宣派股息總額(每股)(港仙)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
按股東應佔溢利(虧損)計算之每股基本 盈利(虧損)(港元)	0.23	0.11	(0.64)	(1.42)	(0.23)

	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
資產總額	16,961.7	14,369.9	13,786.1	12,143.8	11,107.4
負債總額	(10,721.2)	(8,914.2)	(9,098.3)	(8,056.7)	(7,183.9)
經調整股東應佔資產淨值 ^{附註1}	11,274.4	10,509.5	9,481.5	8,710.8	8,357.3
經調整股東應佔每股資產淨值(港元) ^{附註1}	17.6	17.5	15.7	14.5	13.9

附註1：經調整股東應佔資產淨值及經調整股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算並將酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)調整至由獨立物業估值師所釐定之公平市值。



香港壽臣山道東1號

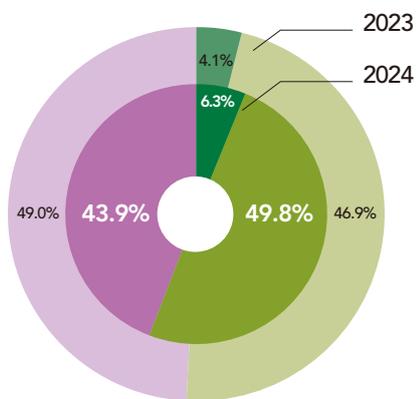
財務摘要

分部資料



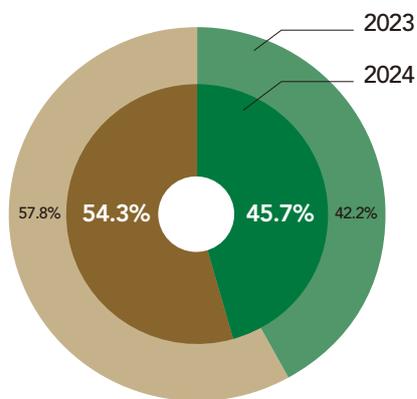
香港維港滙

對外銷售之分部收益



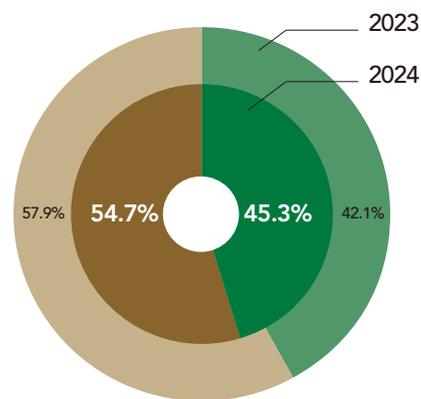
- 金融投資
- 物業投資
- 酒店營運

按物業之地理位置呈列之對外客戶之收益



- 英國
- 香港

按地區分部呈列之物業資產



- 英國
- 香港

管理層論述與分析



香港The Cendas (由本集團管理的發展項目)

財務摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度，收益為港幣414,100,000元(二零二三年：港幣413,800,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資回報。

股東應佔本年度虧損為港幣136,700,000元(二零二三年：港幣853,700,000元)，相當於每股基本虧損22.7港仙(二零二三年：141.8港仙)。股東應佔本年度虧損主要是由於銀行借貸之融資成本所致。

於二零二四年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益為港幣3,923,500,000元(二零二三年：港幣4,087,000,000元)。於二零二四年十二月三十一日，股東應佔每股資產淨值為港幣6.5元，而於二零二三年十二月三十一日為港幣6.8元。

管理層論述與分析

本集團於年末按地域劃分之物業資產(包括於兩個合營企業權益)如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,451.4	5,192.9
英國	3,683.4	3,769.4
總計	8,134.8	8,962.3

本集團之酒店物業以賬面值港幣486,200,000元(二零二三年：港幣506,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之估值，其市值為港幣4,920,000,000元(二零二三年：港幣5,130,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其市值，則其於二零二四年十二月三十一日之經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣12,568,600,000元(二零二三年：港幣13,586,100,000元)、港幣8,357,300,000元(二零二三年：港幣8,710,800,000元)及港幣13.9元(二零二三年：港幣14.5元)。

股息

董事會決議，於二零二五年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙(二零二三年：3港仙)予於二零二五年六月三日(星期二)營業時間結束時名列於股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零二五年六月十七日(星期二)或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙(二零二三年：2港仙)，本年度股息總額將為每股5港仙(二零二三年：5港仙)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之兩個住宅項目(壽臣山道東1號及渣甸山內地段第7384號)、位於香港之一項商業物業(華威大廈之一部分)，以及兩個合營住宅發展項目(位於西九龍臨海之「維港滙」及淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號)及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)。



香港壽臣山道東1號

管理層論述與分析

香港

年內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」¹。本集團持有該項目之14.5%權益。開發已完成並已獲得合約完成證明書。該項目已售出超過1,320個單位，銷售總額超過港幣22,600,000,000元。年內，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣777,800,000元(二零二三年：港幣800,000,000元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團於該合營企業之權益為港幣504,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,267,900,000元)(包括提供合營企業之貸款)，其中港幣430,600,000元將於截至二零二四年十二月三十一日止年度後一年內收取並分類為流動資產。

華威大廈²為本集團投資物業之一，位處香港核心商業區黃金地段，為優質商業物業。該物業於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生之租金收入，在辦公室面對挑戰重重的時期仍保持相對穩定。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。優化工程已完成。本集團將繼續持有該項目作長遠投資用途。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團與一間合營企業夥伴合作開發淺水灣南灣道項目。合營企業於二零二三年一月成立，而本集團持有該項目之50%權益。此外，本集團亦100%持有位於渣甸山用作豪華住宅發展項目之土地。該兩個發展項目正按照其發展時間表順利進行。



香港維港滙

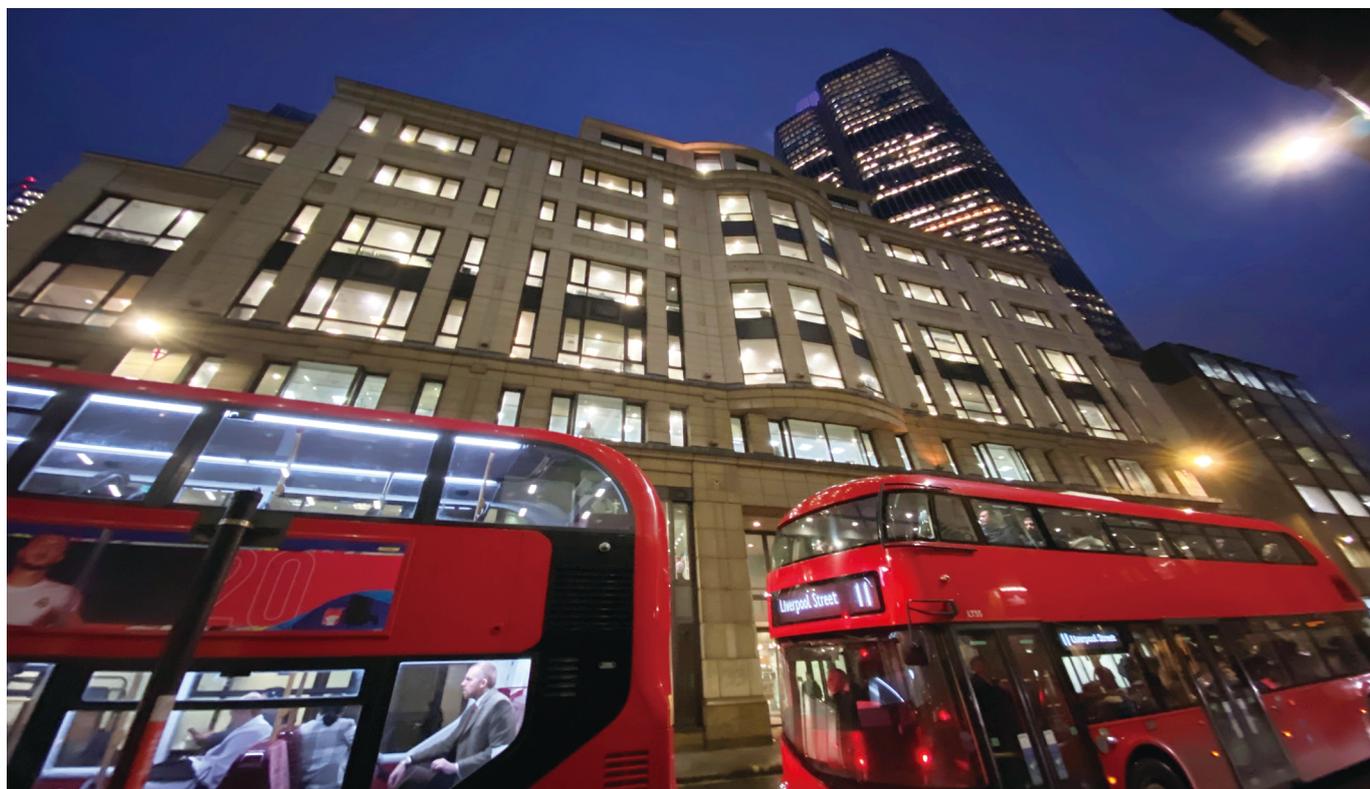


香港壽臣山道東1號

¹ 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

² 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

管理層論述與分析



倫敦 33 Old Broad Street

英國

本集團在英國倫敦市中心地段擁有兩項投資物業。

位於倫敦之 20 Moorgate 近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。

位於倫敦之 33 Old Broad Street 現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)，並已獲 HBOS Plc (Lloyds Banking Group 之全資附屬公司)作擔保，固定年期直至二零三九年，租金每五年作固定上調。年內，租金上調 13%。33 Old Broad Street 的租戶正進行大型翻新工程。Lloyds Banking Group 宣佈該物業將成為 Lloyds Banking Group 位於倫敦市中心的新總部。

鑑於我們信譽良好之租戶已簽訂強力之租賃契約，英國物業繼續為本集團提供穩定現金流量，反映本集團成功制定投資策略以及本集團承受任何市場動盪的能力。

管理層論述與分析

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團旗下之品牌營運。年內，酒店業績出現溫和下滑，主要是由於入住率及平均房價有所下降，共同導致整體收入下跌。

本集團正採取一切切實可行的措施，以應對挑戰並把握機遇。本集團深明，為客人帶來喜出望外的非凡體驗至關重要。本集團將繼續提高酒店服務質素，確保客人於本集團酒店住宿期間感到賓至如歸。

金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並降低資產負債比率。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣246,200,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣200,300,000元），其中包括上市股本及債務證券及非上市投資。

年內，本集團並無錄得任何債務證券之減值虧損（二零二三年：港幣302,700,000元）。

財政資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二四年十二月三十一日，本集團所有項目借貸均按無追索權基準進行，並無公司層面的交叉違約。

年內，本集團在高息環境及經濟低迷下繼續維持高度財務靈活性及流動性。隨著香港政府取消所有樓市收緊措施，維港滙展現強勁的銷售勢頭，令本集團持續從該項目收取可觀現金回報。本集團來自其他投資項目及酒店的穩健現金流進一步加強我們降低資產與負債比率及融資成本的能力。展望未來，本集團預期於二零二六年前不會有重大的再融資需求。此等因素表明本集團具備充足的財務靈活性及流動資金。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



Pavilion，位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店



CARVER，位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店

管理層論述與分析

營運資金及貸款融資

於二零二四年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,642,100,000元(二零二三年：港幣5,516,200,000元)，包括本集團的已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額港幣2,645,600,000元(二零二三年：港幣2,679,800,000元)及未動用融資額港幣2,996,500,000元(二零二三年：港幣2,836,400,000元)。於二零二四年十二月三十一日，總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股權工具)為港幣246,200,000元(二零二三年：港幣200,300,000元)。

本集團之貸款融資包括一筆由七間參與銀行提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。年內，該承諾循環銀團貸款已成功重續，並由相同的參與銀行以相同金額執行。

該承諾性循環銀團貸款的七間參與銀行均為知名金融機構，反映了他們對本集團前景及信用充滿信心。在當前市場狀況下，該承諾循環銀團貸款為本集團提供了充裕流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。於本報告日期，概無作出提款。

本集團將繼續加強競爭力，以爭取穩定及理想的回報，實現互利共贏的目標。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣6,842,100,000元(二零二三年：港幣7,647,700,000元)。於扣除已抵押銀行存款、銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,950,300,000元(二零二三年：港幣4,767,600,000元)，資產與負債比率為31.4%(二零二三年：35.1%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣4,920,000,000元(二零二三年：港幣5,130,000,000元))之百分比計算)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,257.1	2,324.3
一至兩年	1,599.8	697.6
三至五年	3,529.6	3,696.4
五年以上	500.2	963.9
	6,886.7	7,682.2
減：未攤銷前端費用	(44.6)	(34.5)
	6,842.1	7,647.7

管理層論述與分析

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二四年十二月三十一日已提取之銀行總借貸為港幣4,424,300,000元(二零二三年：港幣5,100,100,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣2,765,800,000元(二零二三年：港幣2,811,500,000元)及無抵押銀行借貸港幣1,658,500,000元(二零二三年：港幣2,288,600,000元)。已抵押銀行借貸由帳面值為港幣3,478,200,000元之物業(二零二三年：港幣3,475,200,000元)及已抵押現金港幣63,000,000元(二零二三年：港幣83,300,000元)作抵押。

於二零二四年十二月三十一日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,683,400,000元(二零二三年：港幣3,769,400,000元)之投資物業以及已抵押現金港幣134,900,000元(二零二三年：港幣150,900,000元)作抵押，以取得銀行借貸港幣2,462,400,000元(二零二三年：港幣2,582,100,000元)。

員工及薪酬政策

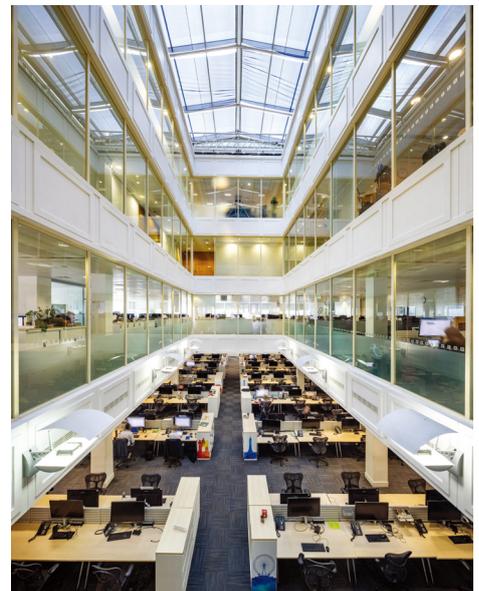
於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數約為190名(二零二三年：190名僱員)。截至二零二四年十二月三十一日止年度之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣96,600,000元(二零二三年：港幣98,400,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，以酌情向其僱員(董事)授出購股權及獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為員工籌辦各項康樂活動，並與高級管理層一同參與。

展望

全球經濟形勢正處於復甦與不確定性並存的複雜局面。儘管全球央行於二零二四年內多次減息，惟國際貨幣基金組織認為，多國央行於二零二五年寬鬆週期中的行動將更為謹慎，並在通脹持續的情況下會實施分散的貨幣政策。新一屆美國政府上台，宣佈對多個國家的進口產品徵收額外關稅，進一步削減全球貿易活動。國際貨幣基金組織預測二零二五年及二零二六年之全球經濟增長為3.3%。

中國經濟於二零二四年內增長5%，符合政府官方目標。儘管地緣政治局勢緊張及貿易環境不明朗，中國政府仍對二零二五年的增長率充滿信心，並會持續採取降低利率、支持房地產市場及增加國內投資等適當經濟刺激措施。因應中國經濟開始復甦及穩定，消費者意欲將有所改善。



倫敦 20 Moorgate

管理層論述與分析



香港維港滙

香港房地產市場依然面臨挑戰，而旅遊業尚未全面恢復至疫情前水平。儘管全部住宅物業降溫措施已取消及利率略有下降，樓市復甦仍舊乏力，反映消費者意欲疲弱。從樂觀正面而言，專業人士及非本地學生穩步湧入市場，在此推動下，住宅租賃市場有所改善。市場普遍認為主要央行於二零二五年將會再下調利率，或能支持經濟信心及消費。

政府已公佈振興旅遊業的五年發展藍圖，內容涵蓋推動文化、體育、生態環境及大型活動。本港於二零二五年上半年將舉辦近100項盛事活動。然而本地與周邊國家及城市的價格差異以及該地貨幣貶值等因素將持續影響酒店客房價格。

英國經濟於二零二四年第四季度意外增長0.1%。尤其是央行四年來首次下降利率，市場預期將進一步減息。前景展望經濟逐漸復甦，惟過程可能需要一段時間方可完全展開。本集團的英國物業組合已與信譽傑出的租戶簽訂長期租約，將保持穩定租金收入。

展望未來，預期持續的地緣政治緊張局勢及貿易衝突將影響本年度餘下時間的業務營運。儘管如此，我們仍對香港的復原能力及增長潛力持有信心。本集團致力把握最佳機遇，並審慎管理集團資產，從而應對瞬息萬變的業務環境。我們相信，本公司具備能力為股東創造長遠價值。

財務日誌

業績公佈

二零二四年年度全年業績公佈 二零二五年三月二十六日(星期三)

二零二五年年度中期業績公佈 二零二五年八月二十九日(星期五)或之前

暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二五年五月十六日(星期五)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零二五年五月十九日(星期一)至
二零二五年五月二十三日(星期五)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二五年五月十九日(星期一)

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間 二零二五年五月二十九日(星期四)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零二五年五月三十日(星期五)至
二零二五年六月三日(星期二)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二五年六月三日(星期二)

股東週年大會

二零二五年股東週年大會 二零二五年五月二十三日(星期五)

末期股息

二零二四年末期股息之除淨日 二零二五年五月二十八日(星期三)

支付二零二四年末期股息 二零二五年六月十七日(星期二)
(須待股東於二零二五年股東週年大會上批准)

企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並已盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

1. 企業管治常規

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則並遵守所有守則條文。

2. 企業文化及策略

本集團於一九五六年在香港創立，一直以來堅守其核心價值為股東實現持續回報，務使僱員與本公司共同成長。同時，我們致力興建優質物業，重視可持續發展原則，致力為顧客、社會和環境創造長遠價值。

我們相信，健康之企業文化對於本公司實現可持續發展之願景及使命而言至關重要。本公司恪守嚴格之誠信及商業道德標準，對所有形式之不誠實及不道德行為採取零容忍態度。本集團之道德標準、價值及監管要求均載於其僱員手冊，以及公司政策如舉報政策、反貪污政策等均適用於本集團董事及所有級別之僱員。

本集團重視人才，唯材是用，堅持以人為本的方針，務求員工與本集團一起成長。本集團提供優良之培訓機會讓僱員增進其專業知識及發揮本身潛能以應付新挑戰。此外，本集團定期舉辦不同活動，例如公司外出活動及聯歡會，從而增強歸屬感。

憑藉本集團「與時創建」之企業理念以及透過專業管理團隊及僱員之努力，我們以尋求持續增長機遇為核心策略，透過掌握先機，在瞬息萬變的環境下，每翻一個大時代巨浪後乘逆前航，昂然邁進新里程，藉此成為一家被受尊敬和信賴的著名跨國地產企業。

企業管治報告

3. 董事會

組成

於本報告日期，董事會由七名成員組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。

董事會
執行董事
呂榮梓先生(主席) 呂聯樸先生(總裁) 葉思廉先生(首席財務官)
獨立非執行董事
顏以福先生 陳國威先生 羅煒東先生 陳珮筠女士(於二零二四年五月二十四日獲委任)

董事會經提名委員會建議，於二零二四年五月二十四日委任陳珮筠女士為獨立非執行董事。

經更新之董事名單及彼等之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第20及21頁之「董事個人資料」一節內。

董事會之獨立性

董事會明白，董事會獨立性對於良好企業管治及董事會有效運作而言實屬重要。為確保強而有力之獨立元素以及董事會能獲取獨立觀點及意見，從而加強作出客觀有效之決策，本集團於二零二二年十一月設立機制，為董事會提供獨立觀點及意見。該等機制概述如下：

(i) 組成

董事會確保委任至少三名獨立非執行董事，及董事會至少有三分之一之成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定之更高人數門檻)。

(ii) 獨立性評估

提名委員會在提名及委任獨立非執行董事以供董事會批准時，須嚴格遵守提名政策，並充分顧及董事會多元化政策及上市規則所載之獨立性評估準則。

提名委員會將每年評核所有現任獨立非執行董事之獨立性，有關獨立非執行董事須以書面形式確認彼等符合上市規則第3.13條所載之獨立性要求。

企業管治報告

(iii) 開明的董事會文化

主席鼓勵全體董事，尤其是獨立非執行董事提出問題及質詢，並會密切跟進和關注有關意見及疑慮。全體董事均有機會在董事會會議之議程中納入事宜。

(iv) 利益衝突

若董事在釐定屬重大之事宜存在利益衝突，有關事項應以實體董事會會議方式處理。獨立非執行董事及其緊密聯繫人(定義見上市規則)於該事宜中並無擁有重大利益，應該出席該董事會會議以表達彼等對有關該事宜之意見及觀點。

(v) 獨立專業意見

在合理要求下，董事可在適當的情況下尋求獨立專業意見，協助彼等履行本公司之職務，費用由本公司承擔。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會擁有超過三分之一成員為獨立非執行董事，且至少一名獨立非執行董事擁有上市規則規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

此外，於二零二四年度，本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事(包括彼等之直系家屬(定義見上市規則))均為獨立人士。

董事會已檢討該等機制的實施情況及效用，並認為該等機制於截至二零二四年十二月三十一日止年度適當且有效。董事會將繼續每年檢討該等機制。

角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准重要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治、風險管理及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

企業管治報告

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策(包括董事會所採納之業務策略及方針)及日常運作；編製年度及中期財務報表以待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理；以及遵守有關規定、規則及法規。

四名獨立非執行董事肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。彼等擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、財務、會計、業務管理及投資者關係，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮事宜。獨立非執行董事亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。該等董事委員會之組成載於第40至45頁。

企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 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之披露。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

董事之委任、退任及重選

本公司已與所有獨立非執行董事簽立並無指定或議定任期出任本公司董事之委任函。根據公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，任何由董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事僅任職至其委任後本公司的首次股東週年大會，惟合資格膺選連任。

企業管治報告

若獨立非執行董事於本公司在任超過九年，其續任須以獨立決議案方式由股東通過，方可作實。隨附該決議案一併向股東發出之文件將說明董事會(或提名委員會)認為該名董事仍屬獨立人士並應獲重選連任之原因，包括經考慮之因素，以及董事會(或提名委員會)達成該決定之過程及討論。

根據公司細則第88(A)、88(B)及89條及企業管治守則，葉思廉先生及羅煒東先生將於二零二五年股東週年大會上輪值為退任董事，並合乎資格且願意於會上膺選連任。

根據公司細則第95條，陳珮筠女士於二零二四年五月二十四日獲委任為獨立非執行董事，將於二零二五年股東週年大會上退任，並合乎資格且願意於會上膺選連任。

董事會多元化政策

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益。經提名委員會建議，董事會於二零二四年三月審閱並批准更新董事會多元化政策，根據企業管治守則加入為執行該政策之可衡量目標及達到該等目標之進度(包括董事會層面的性別多元化)。本公司於二零二四年委任一名女性董事，並透過加入不同性別的董事進一步加強董事會多元化。本公司相信目前董事會組成於性別、經驗、專業知識和技能方面具有適當的多樣性，並致力於董事會層面維持至少一名女性代表。董事會將繼續採取措施，適時加強董事會多元化。

根據董事會多元化政策，董事會所有委任均以用人唯才為原則，候選人將根據客觀標準進行評估，同時充分考慮董事會成員多元化的裨益。本公司會從多方面衡量甄選候選人，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察董事會多元化政策之執行，並將每年審閱董事會多元化政策，必要時向董事會提出修改意見以供考慮及批准。

董事會著重於本集團所有級別之多元化(包括性別多元化)。於二零二四年十二月三十一日，本集團在員工隊伍中(包括高級管理層)已實現均衡的性別多元化，其中男性佔48%，女性佔52%。在聘請僱員時，本集團會考慮多項因素，包括性別、年齡、文化及教育背景、資歷、種族、專業經驗、技能及知識等。考慮到本集團的業務模式和營運需要，本集團整體員工性別比例相對平均。本集團於員工層面之性別多元化詳情將列載於二零二五年四月於香港交易所及本公司網站發佈的二零二四年環境、社會及管治報告內。

企業管治報告

會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會每年舉行四次預定的董事會會議，分別批准(其中包括)全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會舉行了四次會議，各董事之出席記錄載列於下表：

董事	出席／二零二四年舉行之 董事會會議次數
執行董事	
呂榮梓先生(主席)	4/4
呂聯樸先生(總裁)	4/4
葉思廉先生(首席財務官)	4/4
獨立非執行董事	
顏以福先生	4/4
陳國威先生	4/4
羅煒東先生	4/4
陳珮筠女士(於二零二四年五月二十四日獲委任)	3/3
鍾沛林先生(於二零二四年五月二十四日退任)	1/1

附註：主席於二零二四年在其他董事不在場下與全體獨立非執行董事舉行會議。

關係

呂榮梓先生(主席兼執行董事)為呂聯樸先生(執行董事兼總裁)之父親。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。此外，主席與總裁之角色已區分及分別由不同董事擔任。彼等之角色及職責已清晰界定並獲董事會批准。

於二零二四年度，超過半數董事會成員為獨立非執行董事，其意見對董事會之決定有重大影響力。董事可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

企業管治報告

為董事提供之培訓、專業發展及保險

新委任之董事加入本集團時，將會獲得啟導介紹，讓其了解本集團、其業務及董事之職責。本公司就陳珮筠女士於二零二四年之委任提供啟導培訓。彼於二零二四年五月十七日於一間律師事務所取得法律意見，並確認彼了解作為本公司董事之責任。

本公司向董事提供董事手冊，以讓彼等概括了解主要管治事宜以及有關彼等的角色、職責及持續責任的關鍵指引，並會不時更新該手冊。本公司亦向董事提供有關本公司表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事能適時獲得與本集團有關之法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。本公司於二零二四年度舉辦由德勤主持之兩次內部培訓課程，作為董事持續專業發展之部份，向彼等提供有關網絡安全管理、財務報告準則及履行其職責時所適用之監管規定的最新動態。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度董事參與培訓之概述如下：

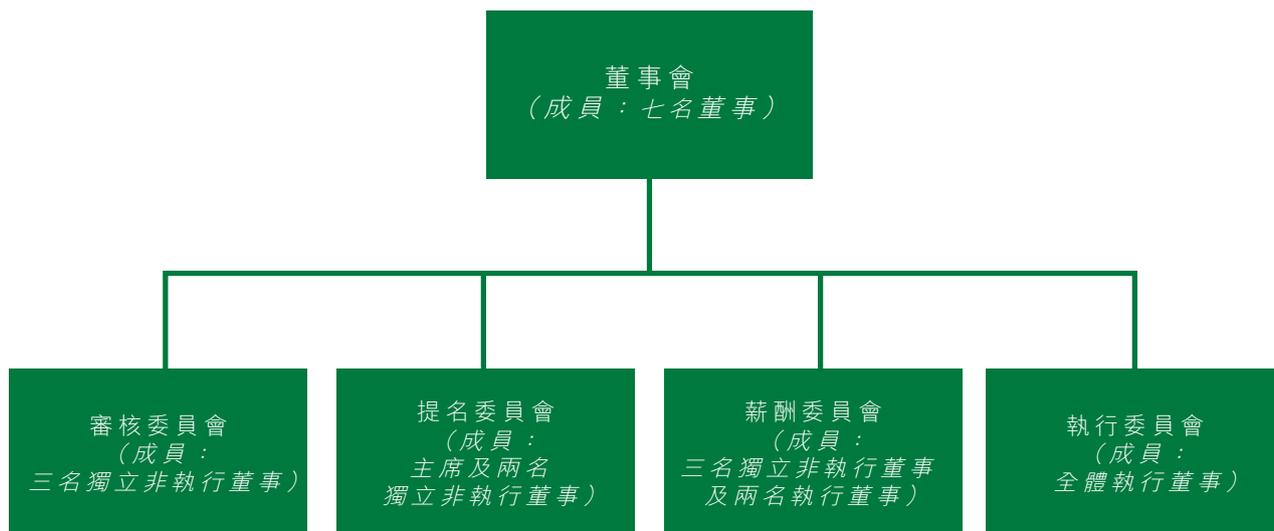
董事	參加有關網絡安全管理、 法律、規則及法規 最新情況之研討會 及／或閱讀相關材料	閱讀與本集團或 其業務有關之 最新監管狀況及資料
執行董事		
呂榮梓先生(主席)	✓	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓	✓
葉思廉先生(首席財務官)	✓	✓
獨立非執行董事		
顏以福先生	✓	✓
陳國威先生	✓	✓
羅煒東先生	✓	✓
陳珮筠女士(於二零二四年 五月二十四日獲委任)	✓	✓
鍾沛林先生(於二零二四年 五月二十四日退任)	不適用	不適用

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

企業管治報告

4. 授權－董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立。審核委員會職權範圍於本公司及香港交易所網站登載。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，委員會成員出席會議記錄載列如下：

委員會成員	出席／二零二四年舉行之 審核委員會會議次數
獨立非執行董事	
陳國威先生(主席)	2/2
顏以福先生	2/2
羅煒東先生	2/2
鍾沛林先生(於二零二四年五月二十四日退任)	1/1

企業管治報告

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性、本集團風險管理及內部監控制度之有效性及充足性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會召開兩次會議，與管理層代表及德勤(本公司獨立核數師)討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績(包括業績公佈)及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績(包括業績公佈)及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 風險管理及內部監控制度，包括資源是否充足、負責本公司會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘德勤，並檢視相關審計費用。於二零二五年三月，審核委員會與管理層代表及德勤一同審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。審核委員會亦已審閱本公司所訂立之二零二四財政年度之內部監控審閱報告及持續關連交易(詳情於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註42內披露)。

企業管治報告

提名委員會

組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會由主席主持，現由三名成員組成，包括主席及兩名獨立非執行董事。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，委員會成員出席會議記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零二四年舉行之 提名委員會會議次數
執行董事	
呂榮梓先生(主席)	0/1
獨立非執行董事	
顏以福先生	1/1
羅煒東先生	1/1

角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並充分顧及董事會多元化政策，就配合本公司之企業策略而擬向董事會提出任何變動之建議。

董事會於二零一四年三月採納提名政策，當中載有提名董事之準則、程序及過程。在確定董事候選人時，提名委員會將根據提名準則對擬提名候選人進行評估，並(如適合)向董事會作出建議。董事會將根據提名委員會之建議作出委任決定。提名政策載有在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，包括候選人的技能、能力、經驗、專業及教育資格、可投放時間、董事會多元化政策所載多元化角度，及倘候選人擬被委任為獨立非執行董事，則考慮上市規則第3.13條所載之獨立性準則。

提名委員會亦檢討準備於股東週年大會上膺選連任的退任董事的專業知識及整體貢獻，並向董事會建議該等退任董事於股東週年大會上膺選連任。

於二零二四年度及於二零二五年一月，提名委員會檢討董事會之架構、人數、組成及董事會多元化政策，評核獨立非執行董事之獨立性，並建議於應屆股東週年大會上重新委任願意膺選連任的退任董事。

企業管治報告

於鍾沛林先生於二零二四年五月退任後，為遵守上市規則及相關董事委員會的職權範圍，提名委員會向董事會建議委任羅煒東先生為薪酬委員會主席。提名委員會亦建議董事會委任陳珮筠女士為獨立非執行董事及薪酬委員會成員。提名委員會在作出提名陳女士之決定時，已考慮多項因素，包括董事會之規模、架構及組成，陳女士之教育背景、過往工作經驗、獨立性、所投放之時間及董事會多元化。

董事會接納提名委員會之建議，並委任羅先生為薪酬委員會主席及陳女士為新任獨立非執行董事及薪酬委員會成員，以填補鍾先生退任所產生之空缺。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，委員會成員出席會議記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零二四年舉行之 薪酬委員會會議次數
獨立非執行董事	
羅煒東先生(主席) (於二零二四年五月二十四日獲委任為主席)	1/1
顏以福先生	1/1
陳珮筠女士(於二零二四年五月二十四日獲委任)	不適用
鍾沛林先生(於二零二四年五月二十四日退任)	1/1
執行董事	
呂榮梓先生	0/1
呂聯樸先生	1/1

企業管治報告

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序,用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇,並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納運作模式作為釐定個別執行董事之薪酬待遇,並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素,如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可作比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件。

本公司於二零二二年十一月採納薪酬政策,旨在通過一套正式及具透明度之程序提供符合公平市場水準之薪酬,並鼓勵、吸引及挽留優質董事,以實現股東價值最大化。薪酬委員會負責監察及定期檢討該政策以確保政策之有效性,在必要時亦會作出修訂以供董事會批准。

薪酬政策之主要條款概述如下:

- (i) 執行董事之薪酬待遇乃由董事會及/或薪酬委員會參考彼等之職務及責任、本公司之表現及盈利能力以及當前市況後釐定;
- (ii) 非執行董事(包括獨立非執行董事)之年度董事袍金乃由薪酬委員會經參考(其中包括)市場趨勢以及彼等在本集團之投放時間後審閱,並向董事會作出建議以供批准;
- (iii) 任何有關本公司年度董事袍金總額之年度袍金上限之調整須經股東批准;及
- (iv) 董事不得參與釐定其本身之薪酬。

於二零一九年舉行之股東週年大會,股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣5,000,000元)之普通決議案。

企業管治報告

於二零二四年度及於二零二五年一月，薪酬委員會釐定與執行董事相關之薪酬待遇事項，並就獨立非執行董事之薪酬待遇向董事會提出建議以獲批准。薪酬委員會於二零二五年一月舉行之會議上審閱本公司於二零二四年採納之新購股權計劃及股份獎勵計劃，而於二零二四財政年度，薪酬委員會並無批准與股份計劃有關之重大事項。

截至二零二四年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註16內。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括三名執行董事。

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

葉思廉先生(首席財務官)

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時會舉行會議。

5. 董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第59至61頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員(董事除外)採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司證券之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關本公司或其證券之內幕消息。

企業管治報告

6. 董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務必真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第71頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

7. 風險管理及內部監控

董事會對由審核委員會維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以及檢討其成效以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。然而，該等制度旨在管理而非消除未能維持營運制度之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理團隊定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險(包括環境、社會及管治風險)，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務活動造成不利影響之風險。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠、員工培訓計劃及預算是否充足、內部審核，以及有關本公司環境、社會及管治表現及報告之事宜。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

於二零二四年度，本公司已委聘一間獨立顧問對本集團的營運進行內部審計檢討，以協助本集團整體評估其內部監控制度。該顧問亦協助本集團進行了環境、社會及管治之風險評估，透過識別環境及社會方面之環境、社會及管治議題，評估環境、社會及管治風險及分辨其優先次序以及審議未來實行的計劃，加強本集團現行環境、社會及管治常規。本公司成立由管理層成員組成並由一位執行董事領導的環境、社會及管治工作委員會，以檢討及監督本集團的環境、社會及管治事宜，並確保符合環境、社會及管治相關監管規定。

企業管治報告

獨立顧問進行檢討的工作範疇包括：

- (i) 向適當的管理人員及關鍵流程擁有人查詢，以全面了解審查範疇程序的運作並識別主要風險、個別內部監控制度的內部監控事宜及重大設計不足之處；
- (ii) 進行演練測試及識別關鍵內部監控程序實施的不足之處；
- (iii) 進行必要實質程序以識別關鍵內部監控程序運作的不足之處；及
- (iv) 檢討完成後，獨立顧問概述其審查結果及識別的若干不足之處，並向審核委員會作出適合的改善及加強本集團內部監控制度之建議以供審批。

於回顧年度，檢討範疇內並無識別有關本集團內部監控制度之重大事宜。已將檢討之發現及向管理層提呈以改善內部控制系統的若干建議向審核委員會匯報。獨立顧問亦對本公司管理層於上一年度檢討中發現之不足之處所採取的補救措施進行後續跟進。本公司已全面實行所建議的補救措施。於檢討二零二四年度的內部審核報告後，董事會認為，風險管理及內部監控制度屬充足有效。

舉報及反貪污之政策

本公司致力達致並維持最高水平之透明度、廉潔及問責性標準。為貫徹此承諾，董事會於二零二二年八月採納舉報政策，旨在為僱員及與本集團有業務往來之第三方(如顧客、租戶、承包商及供應商)提供舉報渠道及指引以舉報本集團內任何懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。本公司之商業道德委員會(由本公司行政總裁以及人力資源及行政部主管組成)將審理及調查報告事宜並決定後續糾正措施。舉報人提供之所有資料及其身份將會保密。

企業管治報告

本公司之商業道德委員會將定期向審核委員會匯報關注事項及調查結果。審核委員會有權採取進一步適當行動，並向董事會報告需其關注及批准之事項。審核委員會將不時檢討舉報政策確保其有效性，及向董事會作出修改建議以供批准。

本公司同時致力於以誠實、合乎道德及恪守誠信之準則經營業務。為貫徹此承諾，董事會於二零二二年八月採納反貪污政策，列明本集團董事、高級職員及僱員適用之反貪污法律、規則及法規項下之最低行為標準。每位僱員均有責任按照舉報政策所述之程序及時舉報任何實際或涉嫌違反本政策之行為。董事會負責監督本政策之實施，並將不時檢討本政策，以確保本政策之有效性。

舉報政策及反貪污政策均於本公司之網站及內聯網上發佈，以供公眾及僱員參考。

8. 處理及發佈內幕消息

本集團確認其根據證券及期貨條例及上市規則所應履行之責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公佈。

董事會於二零一九年八月採納內幕消息政策，向本集團高級人員及僱員就處理保密資料提供一般指引，並確保本公司內幕消息根據適用法律法規及時向公眾發佈。

下文為內幕消息政策之主要條文概要：

- (i) 高級人員及僱員須遵循披露內幕消息之報告渠道，並採取合理措施以確保所有內幕消息保密；
- (ii) 執行董事獲賦予權力採取適當行動，以確保符合有關披露規定，包括在本公司面臨意料不及和重大事件時發表公佈及向聯交所提出短暫停牌的請求；及
- (iii) 本集團董事及僱員擁有未刊發內幕消息時，不得買賣本公司證券。

本集團亦讓董事及僱員掌握有關內幕消息披露規定之最新監管資料。

企業管治報告

9. 股息政策

董事會於二零一八年十二月採納股息政策，當中載列派發股息次數、形式及準則，以為股東提供穩定持續之回報，使股東能夠分享本公司之溢利及為本公司保留充足儲備供未來發展。

本公司可以現金及／或實物宣派之方式分派股息，惟須符合百慕達法律項下之適用規則及規定以及本公司之組織章程文件。於決定是否派付股息及釐定股息金額時，董事會考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 本集團之實際及預期財務表現；
- (ii) 本公司及其附屬公司之保留盈利及可供分派儲備；
- (iii) 本集團之現金流量狀況；
- (iv) 本集團之營運資金需求及未來擴張計劃；及
- (v) 可能對本集團業務或財務表現及狀況造成影響之一般經濟狀況及其他內外部因素。

本公司將不時審閱股息政策並保留隨時更新、修訂及／或修改股息政策之全權酌情權利。股息政策不得構成本公司將以任何特定金額派付股息之具法律約束力之承諾，亦不構成本公司於任何指定期間宣派股息之責任。

10. 獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤(執業會計師)就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第71至73頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

11. 獨立核數師酬金

於二零二四年五月二十四日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，就德勤所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

	港幣千元
審核服務	2,560
非審核服務(審閱及其他匯報服務)	70
總計	2,630

企業管治報告

12. 持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

13. 股東參與

股東通訊政策已於二零二三年十一月更新，以加強與股東的溝通，並確保溝通及時、透明、準確及公開。本公司之資料乃透過以下若干渠道發佈予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及本公司高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處為股東提供股份過戶登記、股息派付、其資料變更及相關事宜，選擇收取公司通訊的方式及相關事宜之服務。

經考慮與股東溝通之多種渠道後，本公司認為股東溝通政策屬恰當有效。董事會將不時檢討該政策，有需要時亦會作出必要修訂。

為協助保護環境，我們鼓勵股東透過本公司及香港交易所網站以電子方式查閱本公司的公司通訊。股東有權隨時向本公司發出合理通知變更彼等選擇收取我們公司通訊的方式。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，於二零二四年五月二十四日舉行了一次股東週年大會。所有於股東週年大會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案，包括採納新購股權計劃及股份獎勵計劃均獲正式通過。

企業管治報告

董事於二零二四年股東週年大會之出席記錄載列於下表：

	二零二四年 股東週年大會 出席記錄
董事	
執行董事	
呂榮梓先生(主席)	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓
葉思廉先生(首席財務官)	✓
獨立非執行董事	
顏以福先生	✓
陳國威先生	✓
羅煒東先生	✓
陳珮筠女士(於二零二四年五月二十四日獲委任)	不適用
鍾沛林先生(於二零二四年五月二十四日退任)	✓

1. 陳珮筠女士於二零二四年股東週年大會結束後獲委任。
2. 鍾沛林先生於二零二四年股東週年大會結束後退任。

14. 股東權利

召開股東特別大會

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過1,000字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期(如請求需要刊發決議案通知書)及大會舉行前不少於一星期(如任何其他請求)前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

企業管治報告

15. 組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱。於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，組織章程文件並無變動。

16. 投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士可通過以下方式與本公司聯絡提供意見：

- (i) 於正常辦公時間致電(852) 2828 6363
- (ii) 傳真(852) 2598 6861
- (iii) 電郵info@seagroup.com.hk
- (iv) 郵寄至香港灣仔告士打道一零八號光大中心二十六樓

17. 展望

董事會將繼續監察及檢討企業管治常規，並會採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及(倘合理可行)建議最佳常規。

董事會報告

董事欣然提呈其董事會報告及本集團截至二零二四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

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括於香港及英國進行物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。

本公司於二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司之其他詳情載於綜合財務報表附註44內。

業務回顧及表現

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之業務回顧及對本集團未來業務發展、面對主要之風險及不確定因素之討論載於本年報第12及13頁之「主席報告」、第14至19頁之「總裁報告」及第24至31頁之「管理層論述與分析」。

本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註34。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內之表現分析載於本年報第12及13頁之「主席報告」、第14至19頁之「總裁報告」、第24至31頁之「管理層論述與分析」以及第22及23頁之「財務摘要」。

有關對本集團營運有重大影響之本集團環境政策、遵守相關法律法規以及與其主要持分者(包括僱員、客戶及供應商)關係的討論，將於單獨之二零二四年環境、社會及管治報告內提供，該報告將於二零二五年四月於聯交所及本公司網站登載。

營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

業績

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績刊載於第74頁之綜合損益表及第75頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零二四年十二月三十一日之財務狀況刊載於第76及77頁之綜合財務狀況表內。

董事會報告

股息

年內已派發每股2港仙(二零二三年：2港仙)之中期股息予股東，合共港幣12,000,000元(二零二三年：港幣12,000,000元)。

董事會已決議於即將舉行之二零二五年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度末期股息每股3港仙(二零二三年：3港仙)予於二零二五年六月三日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共港幣18,100,000元(二零二三年：港幣18,100,000元)。預期有關股息支票將於二零二五年六月十七日(星期二)或之前寄出。

股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註32內。

儲備

本集團二零二四年度儲備變動詳情載於第78頁之綜合權益變動表。於二零二四年十二月三十一日，本公司可派予股東之儲備如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
繳入盈餘	190,081	190,081
保留溢利	4,250,730	4,543,870
	4,440,811	4,733,951

根據百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)，本公司的繳入盈餘賬目下之款項可供分派。惟於派發以後若出現下列情況，本公司不得以繳入盈餘宣派或支付股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

董事會報告

優先認購股份之權利

公司細則並無有關優先認購股份權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零二四年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值減少淨額為港幣14,000,000元(二零二三年：減少淨額港幣451,000,000元)已直接於綜合損益表扣除。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註20內。

物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註21內。

物業

有關本集團於二零二四年十二月三十一日持作投資及出售用途之物業詳情載於第4至11頁之「物業組合」一節內。

獲准許的保障條文

根據公司細則第148條，每名當時正為本公司行事之董事及其各自之執行人或管理人在彼等各自之任期內或以信託形式執行其職務或預期之職務時所作出、同意或遺漏的行為而產生或蒙受之一切訴訟、堂費、費用、損失、法律責任、損害賠償及開支，均須自本公司之資產中獲得賠償及保障而不致受損，惟因其個人故意疏忽或失責而產生或蒙受者(如有)除外。於回顧年度內，本公司已為董事安排董事及高級人員責任保險。

董事會報告

董事

在年內及截至本年報發表當日董事會之組成載列如下：

執行董事

呂榮梓先生(主席)
呂聯樸先生(總裁)
葉思廉先生(首席財務官)

獨立非執行董事

顏以福先生
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士(於二零二四年五月二十四日獲委任)
鍾沛林先生(於二零二四年五月二十四日退任)

按照公司細則第88(A)、88(B)及89條，以及上市規則附錄C1所載企業管治守則條文B.2.2，葉思廉及羅煒東諸位先生將於二零二五年股東週年大會上輪席退任，並合乎資格及願意膺選連任。

根據公司細則第95條，任何獲董事會委任的董事將僅任職至其委任後的首次股東週年大會為止。陳珮筠女士於二零二四年五月二十四日獲委任為獨立非執行董事，彼將於二零二五年股東週年大會上退任，並合乎資格及願意膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

董事之履歷詳情

董事之履歷詳情載於本年報第20及21頁。

有關將於二零二五年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於二零二五年四月寄發予股東之通函內。

董事之服務合約

本公司並無與任何於二零二五年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情按具名方式列載於綜合財務報表附註16內。

董事會報告

董事於重要交易、安排或合約之利益

除本報告第58頁「持續關連交易」一節所披露者外，於年終或年內任何時間，董事或控股股東概無其他於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務屬重大影響之其他交易、安排或合約中，擁有直接或間接的任何重大權益。

董事認購股份及債券之安排

於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列董事及其聯繫人士(定義見上市規則)在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及/或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 呂榮梓先生(主席兼執行董事)在多間由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 呂聯樸先生(執行董事兼總裁)為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被視作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯樸先生亦在若干由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯樸先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

目前，過半數董事會成員為獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，彼等獨立於上述個人及有關董事各自擁有個人權益之公司董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團有能力按公平原則繼續獨立經營其業務，而不受上述之競爭業務所影響。

董事會報告

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關與本公司全部或重要部份業務之管理及行政合約。

持續關連交易

於二零二三年三月一日，爪哇工程策劃管理有限公司（「爪哇工程」）（本公司之間接全資附屬公司）與耀基物業控股有限公司（「耀基物業」）訂立一份項目管理協議，自二零二三年三月一日至二零二六年二月二十八日止，為期36個月。據此，爪哇工程已同意向耀基物業就位於香港九龍灣宏泰道7號新九龍內地段第5948號擬發展項目為商業大廈提供項目管理服務。

有關持續關連交易的詳情（包括項目管理協議之條款以及就提供項目管理服務應付本集團之費用總額）已於本公司日期為二零二三年三月一日之公佈中披露。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就項目管理服務收取約港幣15,833,000元（二零二三年：港幣13,194,000元），屬年度上限港幣26,000,000元之範圍內。

由於呂榮梓先生為主席、執行董事兼控股股東，及呂聯樸先生為執行董事、總裁兼控股股東，故彼等為本公司之關連人士。呂榮梓及呂聯樸諸位先生間接及共同持有耀基物業之40%股權。因此，根據上市規則第14A章，耀基物業為呂榮梓及呂聯樸諸位先生之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立項目管理協議構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱並確認，上述持續關連交易於二零二四年內乃：

- (i) 於本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (iii) 根據有關交易之協議進行，條款公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司獨立核數師德勤已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照《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」就持續關連交易出具報告。德勤已發出一份無保留意見函件，當中載有根據上市規則第14A.56條有關本集團於本年報披露之持續關連交易的發現及結論。

董事會報告

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			以股本衍生 工具所持相關 股份數目	權益總額	佔已發行 股本權益 概約百分比
	個人權益 (以實益擁 有人身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁 有人身份持有)		
呂榮梓	-	446,392,255 ⁽ⁱ⁾	-	-	446,392,255	74.14
呂聯樸	550,000	338,779,740 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	339,329,740	56.36
葉思廉	648,000	-	-	-	648,000	0.11
顏以福	1,680,400	-	-	-	1,680,400	0.28
陳國威	-	-	-	-	-	-
羅煒東	-	-	-	-	-	-
陳珮筠	-	-	-	-	-	-

附註：

- (i) 該等446,392,255股股份中，107,612,515股股份由Port Lucky(港祥)持有、78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。SEA Fortune擁有Port Lucky(港祥)100%權益，而NYH擁有SEA Fortune 100%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%權益。NLI擁有Ambleside Glory 100%權益，而NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益(見第60頁「於聯繫法團股份之好倉」一節披露)。鑑於呂榮梓先生於NLI、Port Lucky(港祥)及Ambleside Glory之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等338,779,740股股份中，78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。Ambleside Glory由NLI持有100%權益，NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益。鑑於呂聯樸先生於NLI及Ambleside Glory的權益，故彼亦被視作於該等股份中擁有權益。
- (iii) 本公司於二零二四年十二月三十一日之已發行股份總數為602,122,726股。

董事會報告

2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
NLI	呂榮梓	93,876	-	-	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	-	-	62,584	40.00

除本文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有			
NLI	260,231,353	78,548,387 ⁽ⁱ⁾		338,779,740	56.26
Ambleside Glory	78,548,387	-		78,548,387	13.05
NYH	-	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾		107,612,515	17.87
SEA Fortune	-	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾		107,612,515	17.87
Port Lucky (港祥)	107,612,515	-		107,612,515	17.87

董事會報告

附註：

- (i) NLI持有Ambleside Glory 100%已發行股本。根據證券及期貨條例，上述由Ambleside Glory持有之78,548,387股股份亦被視為NLI擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NYH持有SEA Fortune 100%已發行股本，而SEA Fortune則持有Port Lucky(港祥)100%已發行股本。根據證券及期貨條例，上述由Port Lucky(港祥)持有之107,612,515股股份亦被視為SEA Fortune及NYH擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (iii) 呂榮梓及呂聯樸諸位先生(兩人均為董事)亦為NLI、Ambleside Glory、NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零二四年十二月三十一日之已發行股份總數為602,122,726股。

除本文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

購股權計劃及股份獎勵計劃

股東於二零二四年五月二十四日之股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)及新股份獎勵計劃(「二零二四年股份獎勵計劃」)，旨在符合於二零二三年一月一日生效之上市規則第十七章之修訂。有關採納二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之詳情，請參閱本公司於二零二四年四月二十六日向股東刊發之通函。

當二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃獲本公司採納後，於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及於二零一零年五月二十七日獲批准之股份獎勵計劃(「二零一零年股份獎勵計劃」)已於二零二四年五月二十四日終止。

1. 二零一五年購股權計劃及二零一零年股份獎勵計劃

二零一五年購股權計劃於二零一五年五月二十九日獲採納並於二零二四年五月二十四日終止。自二零二四年一月一日起至二零二四年五月二十四日終止期間，二零一五年購股權計劃項下概無已授出、行使、註銷或失效之購股權。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，二零一五年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

董事會報告

於二零二四年一月一日，根據二零一五年購股權計劃可供授出之購股權為58,731,772股，而自二零一五年購股權計劃終止後已無可供授出之購股權。

二零一零年股份獎勵計劃於二零一零年五月二十七日獲批准並於二零二四年五月二十四日終止。自二零二四年一月一日起至二零二四年五月二十四日終止期間，二零一零年股份獎勵計劃項下概無已授出、歸屬、註銷或失效之獎勵股份。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，二零一零年股份獎勵計劃項下概無尚未歸屬之獎勵。

於二零二四年一月一日，根據二零一零年股份獎勵計劃可供授出之獎勵股份為39,917,365股，而自二零一零年股份獎勵計劃終止後已無可供授出之獎勵股份。

二零一五年購股權計劃及二零一零年股份獎勵計劃之主要條款可於本公司之二零二三年年報查閱。

2. 二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃已於二零二四年五月二十四日獲採納。新股份計劃之主要條款概要載列如下：

— 二零二四年購股權計劃

(i) 目的

表揚及認可合資格參與者(定義見二零二四年購股權計劃)已經或將會對本集團作出的貢獻，從而推動本公司的長遠成功。

(ii) 參與者

合資格參與者包括(i)僱員參與者；(ii)關連實體參與者；及(iii)服務提供者。各類別合資格參與者的資格基準應由董事會或其授權之委員會不時根據具體情況釐定。

董事會報告

(iii) 可予發行之股份總數

於本年報日期，根據二零二四年購股權計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年股份獎勵計劃)可予發行之股份總數為60,212,272股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%。

於本年報日期，根據二零二四年購股權計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年股份獎勵計劃)可向服務提供者發行之股份總數為3,010,613股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%。

(iv) 每名參與者之個人限額

除非獲股東批准，否則向一名承授人於截至授出購股權及獎勵當日(包括當日)止任何12個月期間，根據二零二四年購股權計劃及本公司所有其他股份計劃(包括二零二四年股份獎勵計劃)授出任何一次或合共授出之所有購股權及獎勵(不包括任何已失效之購股權及獎勵)而發行及將予發行之股份最高數目，不得超過當時已發行股份的1%。

倘向獨立非執行董事或主要股東或其各自的任何聯繫人授出任何購股權，將導致向該人士於截至授出購股權(包括當日)止12個月期間授出之所有購股權及獎勵(不包括任何已失效的購股權及獎勵)而發行及將予發行的股份合共佔超過當時已發行股份的0.1%，則有關授出須於股東大會獲得股東批准。

(v) 購股權期限

購股權可予行使之期限由董事會或其授權之委員會全權酌情釐定，惟購股權不得在授出日期起計10年後行使。

(vi) 歸屬期

所有購股權的歸屬期不得少於12個月。如欲向僱員參與者授出的購股權給予較短的歸屬期，必須經董事會或其授權之委員會酌情批准，且該等承授人在授出有關批准前已具體指定。

董事會報告

(vii) 接納購股權之付款

於接納購股權時，須於授出日期起計28日內向本公司支付港幣10元。

(viii) 釐定行使價之基準

行使價由董事會或其授權之委員會釐定，惟至少須為下列各項之最高者：(i)股份於授出當日在聯交所之收市價；及(ii)股份於緊接授出當日前5個營業日在聯交所每日報價表顯示之平均收市價。

(ix) 尚餘年期

二零二四年購股權計劃自採納日期起計10年內生效及有效，並將於二零三四年五月二十三日屆滿。

— 二零二四年股份獎勵計劃

(i) 目的

表揚及認可合資格參與者(定義見二零二四年股份獎勵計劃)已經或將會對本集團作出的貢獻，從而推動本公司的長遠成功。

(ii) 參與者

合資格參與者包括(i)僱員參與者；(ii)關連實體參與者；及(iii)服務提供者。各類別合資格參與者的資格基準應由董事會或其授權之委員會不時根據具體情況釐定。

(iii) 可予發行之股份總數

於本年報日期，根據二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年購股權計劃)可予發行之股份總數為60,212,272股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%。

於本年報日期，根據二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年購股權計劃)可向服務提供者發行之股份總數為3,010,613股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%。

董事會報告

(iv) 每名參與者之個人限額

除非獲股東批准，否則向一名承授人於截至授出購股權及獎勵當日(包括當日)止任何12個月期間，根據二零二四年股份獎勵計劃及本公司所有其他股份計劃(包括二零二四年購股權計劃)授出任何一次或合共授出之所有購股權及獎勵(不包括任何已失效之購股權及獎勵)而發行及將予發行之股份最高數目，不得超過當時已發行股份的1%。

倘向任何董事(獨立非執行董事除外)或總裁或其各自的任何聯繫人授出任何獎勵股份，將導致向該人士於截至授出獎勵股份當日(包括當日)止12個月期間授出之所有獎勵股份(不包括任何已失效之獎勵股份)而發行及將予發行的股份合共佔超過當時已發行股份的0.1%，則有關授出須於股東大會獲得股東批准。

倘向獨立非執行董事或主要股東或其各自的任何聯繫人授出任何獎勵股份，將導致向該人士於截至授出獎勵股份或購股權當日(包括當日)止12個月期間授出之所有獎勵股份或購股權(不包括任何已失效之獎勵股份或購股權)而發行及將予發行的股份合共佔超過當時已發行股份的0.1%，則有關授出須於股東大會獲得股東批准。

(v) 歸屬期

已授出獎勵的歸屬期不得少於12個月。如欲向僱員參與者授出的獎勵給予較短的歸屬期，必須根據二零二四年股份獎勵計劃所述之若干情況經董事會或其授權委員會酌情批准。

(vi) 接納獎勵之付款

接納獎勵應付之款項及時限乃由董事會或其授權之委員會釐定。

(vii) 釐定購買價之基準

董事會或其授權之委員會可全權酌情決定向任何承授人授出獎勵，其可能包括(a)新股份；(b)於聯交所上市之現有股份；(c)代替股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合。

倘獎勵包括代替股份之現金，則現金價值必須為下列之最高者：(i)股份於歸屬當日在聯交所顯示之收市價；及(ii)股份於緊接歸屬該獎勵當日前5個營業日在聯交所每日報價表顯示之平均收市價。

(viii) 尚餘年期

二零二四年股份獎勵計劃自採納日期起計10年內生效及有效，並將於二零三四年五月二十三日屆滿。

董事會報告

自獲採納以來直至二零二四年十二月三十一日，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下概無已授出、行使、歸屬、註銷或失效之購股權及獎勵。

於採納日期及二零二四年十二月三十一日，根據二零二四年購股權計劃、二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可供授出之所有購股權及獎勵涉及之股份總數為60,212,272股股份，佔於採納日期已發行股份總數之10%（「計劃授權限額」）。

在計劃授權限額內，於採納日期及二零二四年十二月三十一日，根據二零二四年購股權計劃、二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可向服務供應商授出之所有購股權及獎勵涉及之股份總數為3,010,613股股份，佔於採納日期已發行股份總數之0.5%。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。

主要客戶及主要供應商

年內，本集團最大客戶及五大客戶所佔之收益及總收益分別佔本集團總收益約27%及51%。

本集團五大供應商所佔之採購總額佔本集團年內採購總額30%以下。

除本董事會報告「持續關連交易」一節所披露者外，年內，董事、董事緊密聯繫人或股東（據董事所知，擁有本公司已發行股份（不包括庫存股份）超過5%者）概無擁有本集團五大客戶之任何權益。

關聯人士交易

在日常業務中進行之重大關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註42。除本董事會報告「持續關連交易」一節所披露者外，根據上市規則第14A章，其他相關關連人士交易均屬全面豁免關連交易。

董事會報告

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規資料載於第33至52頁之「企業管治報告」一節內。

向聯屬公司作出之財務資助

根據上市規則第13.22條規定，本集團給予財務資助的聯屬公司於二零二四年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益如下：

	合併財務 狀況表 港幣百萬元	本集團 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	531	83
流動資產	4,935	1,191
流動負債	(564)	(84)
總資產減流動負債	4,902	1,190
非流動負債		
—銀行貸款	(470)	(235)
	4,432	955
總權益(包括以貸款形式向聯屬公司的出資)	4,432	955

合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二四年十二月三十一日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有(即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量)。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣580,000元(二零二三年：港幣44,000元)。

五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第22頁之「財務摘要」一節內。

由審核委員會審閱

審核委員會由三名均為獨立非執行董事(即陳國威、顏以福及羅煒東諸位先生)所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於二零二五年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓

主席

香港，二零二五年三月二十六日



致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核第74至165頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及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、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

本核數師認為，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(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況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之披露規定妥為編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本核數師在該等準則下之責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項於本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

關鍵審核事項

於審核中處理關鍵審核事項之方法

投資物業估值

本核數師將投資物業之估值確定為關鍵審核事項，原因為估值受管理層作出之估計所規限，並對貴集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

誠如綜合財務報表附註20所披露，投資物業於二零二四年十二月三十一日之賬面值為港幣6,682,012,000元，而於本年度虧損錄得之投資物業公平值減少港幣14,497,000元。於估計投資物業之公平值時，貴集團之政策為委聘獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行估值。

估值師已透過採用不同估值方法釐定貴集團之投資物業公平值，主要輸入數據如下：(i)收入資本化法下之資本化比率；(ii)直接比較法下之調整因素，如位置、尺寸、年期及保養及(iii)餘值估價法下發展價值總額的估計竣工成本和市場單位費率。

本核數師有關投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 瞭解估值過程以及重要假設，以評估該等方法是否符合相關會計規定及行業規範；
- 根據我們對物業市場的認識及認知，評估所用估值模型的恰當性；及
- 透過與可資比較的市場交易、其他物業市場的公開資料及特定資料（如租金收入及租賃概要）作抽樣比較，以評估其估值師所用主要輸入數據的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司之董事(「董事」)須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師載於其中之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之保證結論。

就本核數師對綜合財務報表之審核而言，本核數師之責任乃細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須予報告。

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及香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，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，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案則另作別論。

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

本核數師之目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告，並按照百慕達公司法第90條僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，而倘合理預期其單獨或匯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之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任^(續)

作為根據香港審計準則進行審核之其中一環，本核數師運用專業判斷，於整個審核期間保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 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，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計於有關情況下適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，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 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師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之相關披露。假若有關披露不足，則有必要修訂本核數師之意見。本核數師之結論乃基於直至核數師報告日期止所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 計劃及進行集團審核，以就集團內實體或業務單位之財務資料獲取充足及適當的審核憑證，作為對集團財務報表發表意見之基礎。本核數師負責指導、監督及審閱為進行集團審核而執行之審核工作。本核數師就審核意見承擔全部責任。

本核數師與管治層就審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現等進行溝通，其中包括本核數師在審核中識別出內部控制之任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等就可能合理被認為會影響本核數師之獨立性之所有關係及其他事項以及在適用之情況下為消除風險採用的行動或應用的防範措施進行溝通。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定該等對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法例或規例不允許公開披露該等事項，或在極為罕見之情況下，合理預期倘於本核數師之報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年三月二十六日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	7		
— 投資物業租金		206,045	193,904
— 酒店營運		181,993	202,697
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		26,096	17,189
總收益		414,134	413,790
其他收入	8	31,533	28,841
成本：			
物業及相關成本	9	(4,526)	(3,735)
員工成本		(96,558)	(98,377)
折舊及攤銷		(46,306)	(43,463)
其他開支	10	(96,423)	(99,167)
		(243,813)	(244,742)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及其他損益前之溢利		201,854	197,889
投資物業公平值變動		(14,497)	(451,494)
計及投資物業公平值變動後之溢利(虧損)		187,357	(253,605)
其他損益	11	26,996	25,368
按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬 及計入其他全面收益」)之債務工具確認之減值虧損	12	—	(302,667)
應佔合營企業業績		13,109	59,331
融資成本	13	(365,141)	(378,568)
除稅前虧損	14	(137,679)	(850,141)
所得稅抵免(開支)	15	950	(3,608)
本年度虧損		(136,729)	(853,749)
本公司股東應佔本年度虧損		(136,729)	(853,749)
		港仙	港仙
按本公司股東應佔虧損計算之每股基本 及攤薄後虧損	19	(22.7)	(141.8)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損	(136,729)	(853,749)
其他全面收益(開支)：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之 公平值收益(虧損)	16,699	(11,575)
佔合營企業之其他全面(開支)收益	(3,836)	284
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(25,878)	72,782
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之 公平值收益(虧損)	13,559	(107,924)
出售/不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具後重新分類至損益	2,717	26,921
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認 之減值虧損	12	302,667
本年度其他全面收益	3,261	283,155
本公司股東應佔本年度全面開支總額	(133,468)	(570,594)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	20	6,682,012	6,744,962
物業、機器及設備	21	543,142	576,667
合營企業投資	22	513,586	722,160
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	23	147,607	92,991
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	24	25,085	15,889
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產	25	66,088	54,100
已抵押銀行存款	27	197,853	190,156
其他資產	26	5,704	5,704
		8,181,077	8,402,629
流動資產			
存貨		1,456	1,694
向合營企業提供之貸款	22	430,596	1,035,705
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	24	7,402	37,347
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	28	39,073	176,718
可收回稅項		2	–
已抵押銀行存款	27	–	44,001
現金及現金等值	27	2,447,750	2,445,668
		2,926,279	3,741,133
流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	29	146,788	131,030
稅項負債		14,313	14,942
租賃負債	31	6,463	12,380
銀行借貸—一年內到期	30	1,241,320	2,310,653
		1,408,884	2,469,005
流動資產淨額		1,517,395	1,272,128
總資產減流動負債		9,698,472	9,674,757

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資本及儲備			
股本	32	60,212	60,212
儲備		3,863,242	4,026,816
總權益		3,923,454	4,087,028
非流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	29	5,524	70,750
租賃負債	31	157,895	167,625
銀行借貸—一年後到期	30	5,600,815	5,337,063
遞延稅項	33	10,784	12,291
		5,775,018	5,587,729
總權益及非流動負債		9,698,472	9,674,757

第74至165頁之綜合財務報表，於二零二五年三月二十六日由董事會核准及授權刊發，並由下列代表簽署：

呂榮梓
主席兼執行董事

呂聯樸
執行董事兼總裁

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註ii)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	60,212	277,707	(80,188)	4,451	752	(642,987)	27,769	5,040,012	4,687,728
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(853,749)	(853,749)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	72,782	-	-	-	-	-	72,782
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	(11,575)	-	-	(11,575)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	(107,924)	-	-	(107,924)
出售/終止確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	-	-	-	-	-	26,921	-	-	26,921
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	-	-	-	-	-	302,667	-	-	302,667
佔合營企業之其他全面收益	-	-	-	-	-	284	-	-	284
本年度其他全面收益	-	-	72,782	-	-	210,373	-	-	283,155
本年度全面收益(開支)總額	-	-	72,782	-	-	210,373	-	(853,749)	(570,594)
購股權失效	-	-	-	-	(752)	-	-	752	-
已付股息(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	(30,106)	(30,106)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具後重新分類	-	-	-	-	-	2,820	-	(2,820)	-
於二零二三年十二月三十一日	60,212	277,707	(7,406)	4,451	-	(429,794)	27,769	4,154,089	4,087,028
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(136,729)	(136,729)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(25,878)	-	-	-	-	-	(25,878)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值收益	-	-	-	-	-	16,699	-	-	16,699
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值收益	-	-	-	-	-	13,559	-	-	13,559
出售/終止確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	-	-	-	-	-	2,717	-	-	2,717
佔合營企業之其他全面開支	-	-	-	-	-	(3,836)	-	-	(3,836)
本年度其他全面(開支)收益	-	-	(25,878)	-	-	29,139	-	-	3,261
本年度全面(開支)收益總額	-	-	(25,878)	-	-	29,139	-	(136,729)	(133,468)
已付股息(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	(30,106)	(30,106)
出售於一間合營企業之投資後重新分類	-	-	-	-	-	6,183	-	(6,183)	-
於二零二四年十二月三十一日	60,212	277,707	(33,284)	4,451	-	(394,472)	27,769	3,981,071	3,923,454

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。
- (ii) 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營活動			
除稅前虧損		(137,679)	(850,141)
調整：			
利息開支		365,141	378,568
折舊及攤銷		46,306	43,463
投資物業公平值變動		14,497	451,494
出售／終止確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損		2,717	26,921
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之 減值虧損		-	302,667
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值虧損		-	7,831
應佔合營企業業績		(13,109)	(59,331)
利息收入		(34,763)	(26,607)
上市股本證券之股息		(1,929)	(533)
出售物業、機器及設備虧損		39	-
出售會籍收益		-	(3,226)
出售一間合營企業投資之收益		(27,329)	-
匯兌(收益)虧損淨額		(2,384)	201
收購合營企業額外投資之折讓攤銷		-	(57,095)
營運資金變動前之經營現金流量		211,507	214,212
存貨減少(增加)		238	(107)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少(增加)		127,537	(7,447)
應付款項、租金按金及應計費用增加		11,662	4,630
經營所得現金		350,944	211,288
已收金融投資利息		25,475	16,836
已收股息		1,929	533
已付稅項		(690)	(21)
經營活動所得現金淨額		377,658	228,636
投資活動			
已收銀行存款利息		10,596	9,951
存置已抵押銀行存款		(25,392)	(127,984)
解除已抵押銀行存款		61,377	-
合營企業還款		747,044	635,215
購買物業、機器及設備		(13,088)	(24,458)
增加投資物業		(11,468)	(5,397)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產		(4,792)	(4,644)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具所得款項		-	18,651
出售／贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具所得 款項		33,045	33,166
出售附屬公司所得款項	36	-	341,472
出售物業、機器及設備之已收所得款項		268	-
出售會籍		-	4,231
投資活動所得現金淨額		797,590	880,203

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
融資活動		
提取銀行貸款	1,087,042	802,900
償還銀行貸款	(1,832,700)	(369,125)
償還租賃負債	(12,389)	(12,050)
償還擔保票據	-	(1,105,870)
支付銀行貸款前端費用	(19,684)	(21,145)
已付利息	(363,839)	(391,506)
已付股息	(30,098)	(30,098)
融資活動所用現金淨額	(1,171,668)	(1,126,894)
現金及現金等值增加(減少)淨額	3,580	(18,055)
於年初之現金及現金等值	2,445,668	2,457,973
外幣匯率變動之影響	(1,498)	5,750
於年末之現金及現金等值	2,447,750	2,445,668
代表： 現金及現金等值	2,447,750	2,445,668

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

爪哇控股有限公司(「本公司」)乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市。Nan Luen International Limited(一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司)為本公司之直接及最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地址乃披露於本年報「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司，而各附屬公司及合營企業之主要業務分別刊載於附註44及附註22內。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並已於二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

除下文所述外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂」(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾之非流動負債」(「二零二二年修訂本」)

本集團於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本就將負債分類為流動或非流動時評估自報告日期起計至少十二個月之延遲清償權利作出澄清及提供額外指引，當中：

- 訂明負債分類為流動或非流動應基於報告期末存在之權利。具體而言，該等修訂澄清分類不應受管理層於十二個月內清償負債之意圖或預期所影響。
- 釐清結算負債可為轉移現金、商品、服務或實體本身的權益工具予對手方。倘負債載有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身之權益工具進行清償，則僅在實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響將其分類為流動或非流動。

有關將結算日期推遲至少12個月的權利以遵守契諾為條件，二零二二年修訂本明確釐清實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體延期負債結算至報告日期後至少12個月的權利，即使遵守契諾的情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂本亦訂明，實體在報告日期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響於報告日期負債為流動或非流動的分類。然而，倘實體延期結算負債的權利取決於實體在報告日期後12個月內是否遵守契諾，則實體應披露相關資訊，以使財務報表使用者能夠了解該負債在報告日期後12個月內償還之風險。其將包括有關契諾、相關負債帳面價值以及表明實體可能難以遵守契諾之事實及情況(如有)。

根據過渡規定，本集團對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)^(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力之合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間 出售資產或注入 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於某待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

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「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，在延續香港會計準則第1號多項要求時，亦引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新要求；於財務報表附註中提供管理層定義之表現計量之披露，並改善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號之部份段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出少量修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，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。本集團現正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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料

3.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果合理預期此類資料會影響主要使用者所作的決策，則該資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

3.2 重大會計政策資料

綜合基準

綜合財務報表包括本公司、由本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況下即擁有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 就其參與被投資對象之可變回報承受風險或享有權利；及
- 能夠使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。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起計入綜合損益表，直至本集團不再控制相關附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各項目歸本公司擁有人及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸本公司擁有人及非控股權益所有，即使此舉會導致非控股權益結存出現虧損。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動

當本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認並計算為(i)已收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和及(ii)資產(包括商譽)之賬面值與本公司擁有人應佔附屬公司負債之差額。所有先前於其他全面收益確認之有關附屬公司之金額，猶如本集團直接出售附屬公司有關資產或負債一樣入賬(即重新分類至損益或轉移至適用之香港財務報告準則所指定/允許之權益另一類別)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平價值，則根據香港財務報告準則第9號，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平價值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

合營企業投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業之業績以及資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。用於權益會計法之合營企業財務報表採用本集團就相似情況下之類似交易及事件採用之相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後進行調整，以確認本集團應佔合營企業損益及其他全面收益。損益及其他全面收益以外之合營企業淨資產變動將不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益有所變動則作別論。當本集團應佔合營企業虧損超出本集團於該合營企業之權益時(包括任何實際上組成本集團於合營企業淨投資之一部份之長期投資)，本集團終止確認其應佔之更多虧損。額外虧損僅於本集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

合營企業投資(續)

於合營企業之投資由被投資者成為合營企業當日起採用權益會計法入賬。收購於合營企業之投資時，投資成本任何超出本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值之部份會確認為商譽，並計入投資之賬面值內。本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本之部份，經重新調整後立即於收購該投資期間之損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業權益可能減值。倘存在任何該等證據，則將該投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值而測試有否減值。任何確認之減值虧損並未分配至任何資產(包括商譽)，屬投資賬面值之一部份。倘投資之可收回金額其後增加，任何該減值虧損之撥回則根據香港會計準則第36號確認。

當本集團不再對合營企業有共同控制權時，將其被投資對象之全部權益之所得收益或虧損於損益確認。當本集團保留對前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產時，本集團於該日以公平值計量保留權益，而公平值則被視為其於初步確認時之公平值。合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值與出售合營企業之相關權益之所得款項之間之差額，於釐定出售合營企業之收益或虧損時計入。此外，本集團以該合營企業直接出售相關資產或負債所需之相同基礎，就該合營企業先前在其他全面收益中確認所有金額入賬。因此，如果該合營企業先前在其他綜合收益中確認收益或虧損，於出售相關資產或負債時將重新分類為損益，於出售／部分出售有關合營企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為一項重新分類調整)。

倘一集團實體與本集團之合營企業進行交易時，只有當於合營企業之權益與本集團無關時，與該合營企業交易所得之利潤及虧損才於本集團綜合財務報表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約的收入

有關本集團來自客戶合約的收入之會計政策資料載於附註7。

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業，包括用於該等目的的在建物業。

投資物業亦包括租賃物業，該物業被確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃分租。

投資物業最初按成本(包括任何直接應計支出)計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量，經調整後不包括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。

建築成本被資本化作為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業一經出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。倘本集團作為中介出租人將分租租約分類為融資租賃，則確認為使用權資產之主租賃項下之租賃物業終止確認。物業終止確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業終止確認之期間內計入損益。

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃為持作用於提供服務或用作行政用途之有形資產。除陶器、器具及布料製品以外之物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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、機器及設備(續)

當本集團就於物業之擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值之比例分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地的權益入賬為經營租賃，並於綜合財務狀況表「使用權資產」呈列，惟獲分類及按公平值模式以投資物業入賬者除外。當代價不可於非租賃樓宇成分及相關租賃土地之不可分割權益之間可靠分配時，整個物業分類為物業、機器及設備。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認並以直線法以估計可使用年期之數額攤分撇銷扣除剩餘價值後的資產成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法會於各呈報期末審閱，任何估計變動之影響會按預期基準計算。

物業、機器及設備項目會於處置或估計繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生之損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間之差額予以確定，並計入損益。

於物業、機器及設備減值

在呈報期末，本集團檢視其物業、機器及設備之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產已受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

物業、機器及設備之可收回金額被個別估算，當不可能單獨估算可收回金額時，本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位是否減值時，倘可建立合理及穩定之分配基準，則企業資產會分配至個別現金產生單位，或分配至可建立合理及穩定的分配基準設立之最小組別之現金產生單位。本集團會評估是否有跡象顯示企業資產可能減值。倘存有有關跡象，則會就企業資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

於物業、機器及設備減值(續)

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前市場評估之貨幣時間值及與未經調整估計之未來現金流量資產(或現金產生單位)有關的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。就不能按合理及穩定之分配基準分配至現金產生單位之企業資產或企業資產之部分而言，本集團將對一組別現金產生單位之賬面值(包括分配至該組別現金產生單位之企業資產或企業資產之部分之賬面值)與該組別現金產生單位之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先會將減值虧損分配以減少任何商譽之賬面值(如適用)，其後有關減值虧損將根據單位或組別現金產生單位內各資產之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(如可計量)及零之中之最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組別現金產生單位之其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估算，惟因此已增加之賬面值不會超出假設於過往年度未有確認減值虧損時所釐定之資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)賬面值。撥回之減值虧損會即時於損益確認。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時確認。金融資產之所有日常買賣乃於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內付運資產之金融資產買賣。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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)

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟不包括來自客戶合約之應收貿易款項(按照香港財務報告準則第15號計量)。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產除外)直接應佔之交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從其公平值扣除(如適用)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

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攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適當)較短期間內將估計未來現金收取及付款(包括所有構成實際利率整體部份之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初始確認之賬面淨值之利率。

就已購買或源生已信貸減值金融資產而言，信貸經調整實際利率乃於初始確認時將估計未來現金流量(包括預期信貸虧損)貼現至攤銷成本而計算。

來自本集團日常業務過程之利息收入及股息收入作為收入呈列。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

符合下列條件之債務工具其後按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)計量：

- 金融資產於目的為透過收取合約現金流量及銷售金融資產達致之商業模式內而持有；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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)

金融資產之分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值列賬及計入損益計量，但在初始確認金融資產時，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可作不可撤銷地選擇於其他全面收益（「其他全面收益」）呈列相關股權投資之其後公平值變動。

此外，本集團可作不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產為按公平值列賬及計入損益計量（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具之利息收入乃使用實際利息法予以確認。就已購買或原有信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃通過將實際利率應用於金融資產賬面總值計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃通過將實際利率應用於自下個呈報期起計之金融資產攤銷成本予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則利息收入在確定資產不再信貸減值後，通過將實際利率應用於自呈報期開始時起計之金融資產賬面總值予以確認。

就已購買或原有信貸減值金融資產而言，本集團通過將經信貸調整的實際利率應用於金融資產的攤銷成本（從初始確認開始）確認利息收入。即使金融資產之信貸風險隨後改善，以致金融資產不再出現信貸減值，但計算不會恢復為總額基準。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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)

金融資產之分類及其後計量(續)

(ii) 分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

按實際利率法計算之利息收入所引致之分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之賬面值其後變動以及外匯盈虧於損益確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動均於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益確認，並在不減少該等債務工具賬面值之情況下對其他全面收益作出相應調整。當該等債務工具終止確認時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

(iii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之投資其後按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累計，並毋須進行減值評估。於出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，並將轉移至保留溢利。

該等股本工具之投資股息於本集團在收取股息之權利獲得確立時於損益內確認，除非有關股息明確表明為收回投資成本之一部分。股息計入損益內金融投資回報(利息收入及其他)之「收益」項目內。

(iv) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之準則之金融資產以按公平值列賬及計入損益方式計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產於各呈報期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，計入「其他損益」項目內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存以及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及向合營企業提供之貸款按照預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各呈報日期更新，以反映自初始確認起之信貸風險變動。

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產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於呈報日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之部份全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於呈報日對當前及預測未來狀況之評估而作出調整。

本集團一直對應收貿易款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損被個別評估。

對於所有其他工具(購買或源生已信貸減值金融資產除外)，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，於此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認自初始確認以來依據全期預期信貸虧損發生違約之可能性或風險顯著上升。

對於購入或源生已信用減值(「購入或源生已減值」)的金融資產因其於初始確認時已出現信貸減值而獲不同處理，就該等資產而言，本集團於損益中確認自初始確認後所有全期預期信貸虧損的任何變動為虧損撥備。該等資產之有利變動產生減值收益。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於呈報日與初始確認日出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外在市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約互換價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務狀況或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人之監管、經濟或技術環境有實際或預計之重大不利變動，導致債務人償還債項之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料另有證明。

儘管存在上述情況，倘債務工具於呈報日展示為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低；ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。按照國際理解的定義，當債務工具的內部或外部評級達到「投資級別」時，本集團認為該債務工具具有較低的信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之標準之有效性，並作出適當修改以確保該等標準能夠在相關金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為倘從內部得到的資料或從外部資源獲得的資料顯示債務人不可能悉數償還債權人(包括本集團)欠款(不考慮本集團持有之任何抵押物)，則發生違約事件。

無論上述結果如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有合理可靠資料能說明更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 因有關經濟或有關借款人之財務困難的合約原因，借款人之貸款人向借款人授出貸款人否則不會考慮之特權；
- (d) 借款人很可能將破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回之可能時(例如對手方已清盤或進入破產程序時,或倘為應收貿易款項,該等金額逾期超過一年時,以較早發生者為準),本集團則撇銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後,已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率(即倘發生違約之損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估根據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量之間的差額,並按初始確認時釐定之實際利率貼現。就應收租賃款項而言,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號計量應收租賃款項所用之現金流量貫徹一致。

利息收入按金融資產之賬面總值計算,除非金融資產錄得信貸減值則除外,而在該情況下,利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

除按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資外，本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認相關減值收益或虧損，惟應收貿易款項除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認，並於投資重估儲備中累計，且並無減少該等債務工具之賬面值。該金額指與累計虧損撥備有關之投資重估儲備之變動。

終止確認/修改金融資產

本集團僅在資產所產生現金流量之合約權利屆滿或該資產擁有權絕大部份的風險及回報轉讓予另一實體時終止確認該金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益確認。

於終止確認分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計損益重新分類至損益。

於終止確認本集團於初始確認時選擇按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益工具投資時，過往於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉移至保留溢利。

若合同現金流量需重新協商或以其他方式修改，則會產生金融資產的修改。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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訂時，本集團會考慮所有相關因素及情況(包括定性因素)，評估經修訂的條款是否導致對原有條款有重大修訂。倘定性評估並無定論，倘根據新條款的現金流(包括任何已付費用扣除任何已收費用，並使用原實際利率貼現)的貼現值與扣減已撇銷之賬面值總額後原金融資產剩餘現金流的貼現值相差至少10%，則本集團認為該等條款有重大差異。

對於不會導致終止確認之金融資產之非重大修改，相關金融資產之賬面值將按經修改合約現金流量以金融資產原實際利率貼現之現值計算。所產生之交易成本或費用調整至經修改金融資產之賬面值並在剩餘期限內攤銷。金融資產賬面值之任何調整均於修改當日於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或股本

債務及股本工具按所訂立之合約安排的本質及金融負債及股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具於收到所得款項(扣除直接發行成本)時予以記錄。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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)

終止確認金融負債

當，且僅當，本集團之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益確認。

釐定因利率基準改革產生之合約現金流量之基準變動

就釐定因利率基準改革而應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動而言，本集團採用實際權宜方法，通過更新實際利率來入賬該等變動，此等實際利率之變動通常對相關金融資產或金融負債之賬面值沒有重大影響。

當，且僅當，同時滿足以下兩個條件時，釐定合約現金流量之基準須因應利率基準改革而變動：

- 因利率基準改革直接引致，因此變動為必要；及
- 釐定合約現金流量之新基準經濟上相當於先前基準(即緊接變動前之基準)。

金融資產及金融負債之抵銷

當，且僅當，本集團具有抵銷已確認金額之法定權利，並計劃以淨額基準結算或同時變現該資產及清償該負債時，金融資產及金融負債會相互抵銷，而以淨金額在綜合財務狀況表內呈列。

租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於合約初始時評估合約是否為租賃或是否包含租賃。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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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

將代價分配至合約之各成分

就包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將合約中的代價分配至每個租賃成分。

非租賃成分與租賃成分分開，並採用其他適用標準進行入賬。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債首次計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何應收租賃優惠。

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，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。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入「物業、機器及設備」，即呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目。符合投資物業定義之使用權資產則列入「投資物業」。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的遞增借款利率計算。

租賃付款包括固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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)

不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款並無計入租賃負債及使用權資產的計量，並在觸發付款的事件或情況出現的期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債就利息及租賃付款變動作出調整。

每當出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期時的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 市場租金於進行市場租金檢討後發生變化而導致租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 租賃合約已作修改，而租賃修改不作為一項單獨租賃入賬(見下文「租賃修改」之會計政策)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上對單獨價格進行的任何適當調整，以反映特定合約的情況。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於經修改租賃的租期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重新計量租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之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，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分時，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至每個租賃成分。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡租約條款規定相關資產擁有權之大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所引致之首次直接成本則計入已出租資產之賬面值，除投資物業按公平值法計量外，該成本於租期內按直線法確認為開支。視乎指數或比率而定的經營租賃的可變租賃付款乃根據租賃開始日期或市場比率而定，並計入按租期以直線法將予確認的租賃付款總額內。不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程之租金收入作為收益呈列。

分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約以兩項獨立合約入賬。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產進行分類。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

借貸成本

借貸成本直接來自收購、建築或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。

倘在相關資產達到預期用途或出售狀態後，仍有特定借款尚未償還，則在計算一般借款的資本化比率時，該借款成為一般借款資金的一部分。留待支付合資格資產之指定借貸之短期投資所賺取之投資收入乃自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

外幣

在編製各個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)進行之交易按交易日期之當時匯率換算確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目按當日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於其他全面收益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於其他全面收益確認。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於產生期間於損益確認，惟既未計劃也不太可能發生結算(因此構成海外業務淨投資的一部分)的海外業務應收或應付海外業務的貨幣項目的匯兌差額除外，該等差額最初於其他全面收益確認，並在本集團出售或部分出售海外業務中之投資時從權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支按該期間內之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下權益內累計。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

僱員福利

退休福利成本

用以支付界定供款退休福利計劃之款項於僱員提供使其有權獲得有關供款之服務時作為開支確認。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預計將支付之福利之未貼現金額進行確認。除非另一項香港財務報告準則規定或准許將福利納入資產成本外，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃就屬於僱員之福利(工資及薪金、年假及病假等)經扣除任何已支付金額後進行確認。

稅項

所得稅開支指即期與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支以及從未扣稅或抵扣之項目，故應課稅溢利與除稅前虧損不同。本集團之即期稅項負債乃按於呈報期末已頒佈或明文規定之稅率計算。

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利潤時採用之相應稅基之間的臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅利潤可能可用作抵銷所有可扣減臨時差額時予以確認。若臨時性差額乃因初始確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤之交易中之資產及負債而產生，則不予確認有關遞延稅項資產及負債，並在交易發生時不產生同等應課稅及可抵扣之暫時性差異。

除本集團能夠控制臨時差額之回撥及臨時差額很大機會於可預見將來不會撥回外，於附屬公司投資及合營企業之權益有關的應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債。從與該等投資和利益相關的可扣除臨時差額產生之遞延稅項資產僅於達至充足應課稅利潤以用作抵銷臨時差額利益並預期可於日後撥回時方可確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末審閱，倘不再可能有足夠應課稅利潤可用於收回全部或部份資產則會予以減少。

遞延稅項資產和負債，以在呈報期末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於呈報期末，預期將要收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。

為了就使用公平值模式計量之投資物業計算遞延稅項，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債當中的租賃交易的遞延稅項，本集團會首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅務減免。

就租賃負債享有稅務減免的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於租賃負債及相關資產。本集團確認與租賃負債相關之遞延稅項資產，惟以可能出現應課稅溢利以抵銷可動用之可扣減暫時差額時予以確認為限，並就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產及負債可予對銷之情況為：存在法律上可強制執行權以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷，及該等遞延稅項資產及負債與同一稅務當局向同一課稅實體徵收之所得稅相關。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關的情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料^(續)

3.2 重大會計政策資料^(續)

現金及現金等值

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值包括：

- (a) 現金，包括所持現金及活期存款，但不包括受監管限制(從而導致該等結餘不再符合現金之定義)的銀行結餘；及
- (b) 現金等值，包括短期(原到期日通常為三個月或以下)高流通性投資，此等投資可隨時變現為已知金額之現金，所承受之價值變動風險較為輕微。現金等值乃持有以滿足短期現金承擔，而非持作投資或其他目的。

就現金流量表而言，現金及現金等值包括如上文所定義之現金及現金等值。

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷 (續)

投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項而言，董事已檢視本集團位於香港及英國(「英國」)之投資物業之商業模式並非以隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益為持有目的。因此，就位於香港及英國之投資物業而言，在釐定投資物業之遞延稅項時，董事認為使用公平值模式計量及透過出售投資物業全部收回賬面值之假定並不被駁回。就本集團位於香港之投資物業而言，由於本集團出售該等投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就該等投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於英國之投資物業而言，本集團已就該等投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

下文為於呈報期末就未來及其他估計不確定性之主要來源所作出之主要假設，此等假設可能具有足以致使下個財政年度之資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險。

遞延稅項資產

於二零二四年十二月三十一日，與未動用稅項虧損港幣297,533,000元(二零二三年：港幣356,160,000元)有關的遞延稅項資產港幣49,859,000元(二零二三年：港幣58,766,000元)已予確認，以抵銷相同實體產生之遞延稅項負債。由於無法估計將來之溢利流，因此並無就餘下稅項虧損港幣229,560,000元(二零二三年：港幣540,528,000元)確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠應課稅溢利，或預期應課稅臨時差額於預期撥回可扣減臨時差額之同一期間撥回，其為本年度估計不確定性之主要來源。不確定性將取決於持續不明朗之宏觀經濟和地緣政治環境。倘實際產生之未來應課稅溢利低於或多於預期，或事實及情況發生變化導致修正未來應課稅溢利估計，則可能發生重大逆轉或進一步確認遞延稅項資產，由此將於逆轉或進一步確認發生期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

投資物業之公平值

賬面值合共為港幣6,682,012,000元(二零二三年：港幣6,744,962,000元)之投資物業乃按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已採用涉及市場狀況之若干假設之不同估值方法釐定公平值。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所使用之方法已反映現時市場狀況。有關該等因素之假設變動可能影響呈報之投資物業公平值。進一步披露請見附註20。

金融工具之公平值計量

分別於附註23及附註25所披露本集團按公平值列賬及計入全面收益之非上市股本工具及按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值乃使用基於非觀察輸入數據釐定的相關估值技術計量。設立相關估值技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素之假設變動可能導致對該等工具之公平值作出重大調整。

計量按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損

計量按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損取決於外部經濟狀況及各債務工具之信貸行為(例如發行人違約的可能性及由此產生之虧損)。

使用預期信貸虧損模型確定按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之虧損撥備涉及重大估計及判斷，包括確定自初始確認以來信貸風險是否大幅增加及使用以下：

- 實體在預期信貸虧損模型中選擇使用的輸入數據(包括違約損失率及違約概率)；
- 前瞻性資料之選擇；
- 宏觀經濟情景及加權資料

本集團經計及國際評級機構之歷史數據後，使用經濟變量和前瞻性情景之相對權重進行預期信貸虧損評估。管理層定期審視預期信貸虧損計算中使用之估計及假設，以減少損失估計與實際損失之間的任何差異。

進一步披露見附註34(b)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結存為本公司股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團之資本架構由銀行借貸及本公司股東應佔權益(包括已發行資本、保留溢利及儲備)組成。

董事定期檢討資本架構。作為本次檢討一部分，董事考慮資本成本及與資本相關的風險。本集團將透過派付股息、發行新股及股份回購以及新增債務或償還現有債務以平衡其整體資本結構。

6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及上市投資之投資收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，尤其固定收益債務證券，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	-	206,045	181,993	26,096	414,134
分部業績					
分部溢利	10,332	182,044	22,283	23,154	237,813
未分配利息收入					10,596
企業開支					(48,274)
應佔一間合營企業業績					(2)
出售一間合營企業投資 之收益					27,329
融資成本					(365,141)
除稅前虧損					(137,679)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	–	193,904	202,697	17,189	413,790
分部業績					
分部溢利(虧損)	114,414	(266,055)	39,928	(320,884)	(432,597)
未分配利息收入					9,951
企業開支					(52,149)
應佔一間合營企業業績					(4)
出售會籍收益					3,226
融資成本					(378,568)
除稅前虧損					(850,141)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業投資分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣14,374,000元(二零二三年：港幣452,134,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業發展分部之分部業績包括收購合營企業額外投資之折讓攤銷港幣57,095,000元。

經營分部之會計政策與本集團會計政策附註3所述相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將銀行存款產生之利息收入、企業開支、出售一間合營企業投資之收益、應佔一間合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部損益資料

包括在計量分部損益之金額：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊						
—物業、機器及設備	-	-	34,093	-	12,213	46,306
投資物業公平值變動	123	14,374	-	-	-	14,497
出售物業、機器及 設備之虧損	-	-	39	-	-	39

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊						
—其他資產	-	-	-	-	10	10
—物業、機器及設備	-	-	31,631	-	11,822	43,453
投資物業公平值變動	(640)	452,134	-	-	-	451,494

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

地域資料

本集團之營運位於香港(原駐地)及英國。

本集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自外部客戶之收益詳情如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	224,839	239,048
英國	189,295	174,742
	414,134	413,790

除33 Old Broad Street及20 Moorgate租戶之租金收入分別佔本集團總收益27%(二零二三年：24%)及18%(二零二三年：18%)外，概無任何其他單一客戶之收入超過本集團總收益10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、合營企業投資及已抵押銀行存款)之資料詳情如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	3,547,446	3,557,971
英國	3,683,412	3,769,362
	7,230,858	7,327,333

本集團按地理位置乃參考本公司資產或主要營業地點之位置而釐定呈列之資產總額詳情如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	7,232,888	8,172,429
英國	3,874,468	3,971,333
	11,107,356	12,143,762

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

7. 收益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資物業租金(附註i)	206,045	193,904
酒店營運(附註ii)	181,993	202,697
金融投資回報		
—利息收入及其他(附註iii)	26,096	17,189
	414,134	413,790

附註：

- 投資物業租金產生的收益包括經營租賃(其租賃付款固定)方式下投資物業租賃的租金收入港幣205,612,000元(二零二三年：港幣193,469,000元)。兩年間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣150,166,000元(二零二三年：港幣164,021,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣21,761,000元(二零二三年：港幣28,655,000元)來自食品及飲料銷售及港幣2,053,000元(二零二三年：港幣2,680,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣8,013,000元(二零二三年：港幣7,341,000元)為來自經營租賃酒店零售部分租賃的租金收入，而該等經營租賃的租賃付款為固定或可變(於租約期內按每月銷售額的百分比及每月最低固定付款，以較高者為準)。

客戶合約之履約責任及收益確認政策

來自客戶的酒店房間收益於提供服務及設施時使用產出法隨時間推移予以確認。本集團向旅遊代理及企業客戶提供的平均信貸期不超過30日。

就來自食品及飲料的收入而言，履約責任為提供餐飲服務的承諾。來自餐飲服務的收益於提供有關服務的時間點確認。本集團在向客戶提供服務時(此時收取代價的權利成為無條件，原因為到期付款僅待時間推移)確認應收款項。在向客戶提供服務時，支付交易價格即時到期。

倘提供該等服務為一年或以下的期間(誠如香港財務報告準則第15號所允許)，則不會披露對未達成合約的交易價格分配。

- 利息收入及其他包括來自上市債務證券及定期存款港幣24,167,000元(二零二三年：港幣16,656,000元)的利息收益以及來自上市股本證券港幣1,929,000元(二零二三年：港幣533,000元)的股息收入。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行存款收取之利息收入	10,596	9,951
管理費收入(附註42)	15,833	13,194
政府補助	-	1,731
其他	5,104	3,965
	31,533	28,841

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無確認來自政府防疫抗疫基金項下的保就業計劃及指定檢疫酒店計劃以及發還產假薪酬計劃的政府補貼(二零二三年：港幣1,731,000元)。

9. 物業及相關成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銷售及營銷開支	301	198
投資物業之直接營運支出	4,225	3,537
	4,526	3,735

10. 其他開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	55,926	63,474
法律及專業費用	10,946	7,857

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 其他損益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	2,384	(201)
出售會籍收益	-	3,226
出售合營企業投資之收益	27,329	-
出售/不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損	(2,717)	(26,921)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值虧損	-	(7,831)
收購合營企業額外投資之折讓攤銷(附註22)	-	57,095
	26,996	25,368

12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	-	302,667

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無因中國房地產開發商所發行的相關上市債務證券的信用質量變動，就上市債務證券計提撥備減值(二零二三年：港幣302,667,000元)。

預期信貸虧損評估之詳情請參閱附註34(b)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	332,279	342,308
銀行借貸前端費用攤銷	17,436	17,467
	349,715	359,775
擔保票據：		
擔保票據利息	-	2,710
擔保票據發行成本攤銷	-	103
	-	2,813
租賃負債：		
租賃負債利息	5,344	5,519
其他費用	10,082	10,461
	365,141	378,568

14. 除稅前虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金	2,560	2,500
出售物業、機器及設備之虧損	39	-
投資物業之租金收入總額	(205,612)	(193,469)
減：直接營運開支	4,225	3,537
租金收入淨額	(201,387)	(189,932)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 所得稅(抵免)開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	3	10
英國	319	-
其他	29	37
	351	47
過往年度超額撥備：		
香港	(8)	(15)
遞延稅項(附註33)：		
本年度	(1,293)	3,576
	(950)	3,608

根據香港利得稅之兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首港幣2,000,000元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之集團實體之溢利繼續按統一稅率16.5%計算利得稅。因此，合資格集團實體之首港幣2,000,000元估計應課稅溢利將按8.25%之稅率計算香港利得稅，而合資格集團實體之超過港幣2,000,000元之估計應課稅溢利將按16.5%之稅率計算香港利得稅。

英國企業稅按估計應課稅溢利之25%(自二零二三年四月一日起生效)計算。本集團須繳納按出售之應課稅資本收益之25%計算之英國企業稅。

於其他司法轄區之所得稅乃按相關司法轄區之適用稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註33。

本年度所得稅(抵免)開支可與於綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前虧損	(137,679)	(850,141)
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	(22,717)	(140,273)
計算稅項時不獲扣減支出之稅務影響	6,897	132,205
計算稅項時不用課稅收入之稅務影響	(12,489)	(22,576)
未確認稅項虧損之稅務影響	26,931	30,511
於海外營運之附屬公司就不同稅率之影響	(101)	229
過往年度超額撥備	(8)	(15)
其他	537	3,527
本年度所得稅(抵免)開支	(950)	3,608

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 董事及總裁酬金

本年度已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	葉思廉 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	陳國威 先生 港幣千元	羅煒東 先生 港幣千元	陳珮筠 女士 港幣千元 (附註5)	鍾沛林 先生 港幣千元 (附註6)	總計 港幣千元
二零二四年									
袍金(附註1)	40	40	40	400	500	460	242	199	1,921
其他酬金(附註2)									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (附註3)	3,600	6,000	2,040	-	-	-	-	-	11,640
退休金計劃供款	540	900	204	-	-	-	-	-	1,644
酬金總額	4,180	6,940	2,784	400	500	460	242	199	15,705
二零二三年									
袍金(附註1)	40	40	40	400	500	400	-	500	1,920
其他酬金(附註2)									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (附註3)	3,600	6,000	1,980	-	-	-	-	-	11,580
退休金計劃供款	540	900	198	-	-	-	-	-	1,638
酬金總額	4,180	6,940	2,718	400	500	400	-	500	15,638

附註：

1. 上述董事袍金主要用於彼等就擔任本公司及其附屬公司董事而提供服務之袍金。
2. 上述其他酬金主要為用於彼等就本公司及本集團事務管理而提供服務之酬金。
3. 授予呂榮梓及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據股東應佔除稅前溢利計算。葉思廉先生之酌情及表現獎金乃根據本集團及彼之表現而釐定。
4. 兩個年度內概無董事或總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。
5. 陳珮筠女士於二零二四年五月二十四日獲委任。
6. 鍾沛林先生於二零二四年五月二十四日退任。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 最高薪酬之五位僱員

年內本集團最高薪酬之五位僱員包括三位董事(二零二三年：三位董事)，其酬金詳情載於上文附註16。本年度餘下兩位(二零二三年：兩位)非董事或總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及其他福利	2,863	2,915
退休金計劃供款	276	265
酌情及表現獎金	1,107	320
	4,246	3,500

薪酬介乎以下範圍之非董事最高薪酬僱員人數如下：

	二零二四年 僱員人數	二零二三年 僱員人數
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	–
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	2

18. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二四年中期股息—每股2港仙 (二零二三年：二零二三年中期股息—每股2港仙)	12,042	12,042
二零二三年末期股息—每股3港仙 (二零二三年：二零二二年末期股息—每股3港仙)	18,064	18,064
	30,106	30,106
二零二四年建議末期股息： 每股3港仙(二零二三年：每股3港仙)	18,064	18,064

於呈報年末後，董事建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二三年：3港仙)，總金額為港幣18,064,000元(二零二三年：港幣18,064,000元)，惟須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄後虧損乃根據以下數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後虧損之虧損：		
本公司股東應佔本年度虧損	(136,729)	(853,749)

	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
計算每股基本及攤薄後虧損之普通股加權平均數	602,122,726	602,122,726

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損，且將其計入會導致反攤薄，故每股攤薄虧損並未計入潛在普通股之計算中。因此，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 投資物業

本集團按月或按季根據經營租賃出租各種辦公室及零售店舖收取租金。租賃的初始期通常為2至35年(二零二三年：2至35年)。部份租賃合約包含市場審查條款。

本集團不會因租賃安排而承擔外匯風險，原因為所有租賃乃以集團實體各自之功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或租期末購買物業之承租人選項。

	香港 港幣千元	英國 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	2,956,600	4,001,917	6,958,517
增加	17,514	–	17,514
公平值變動	1,486	(452,980)	(451,494)
匯兌調整	–	220,425	220,425
於二零二三年十二月三十一日	2,975,600	3,769,362	6,744,962
增加	26,519	–	26,519
公平值變動	(3,519)	(10,978)	(14,497)
匯兌調整	–	(74,972)	(74,972)
於二零二四年十二月三十一日	2,998,600	3,683,412	6,682,012
物業重估未變現虧損計入損益	(3,519)	(10,978)	(14,497)

本集團所有於經營租賃項下以獲得租金及／或資本增值為目的持有之物業權益按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

計入英國投資物業為本集團根據經營租賃分租之租賃土地。相關使用權資產港幣159,767,000元連同相關租賃負債港幣160,368,000元於二零二四年十二月三十一日確認(二零二三年：使用權資產為港幣158,051,000元及相關租賃負債為港幣166,081,000元)。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產不可用作借貸之擔保。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為港幣7,566,000元(二零二三年：港幣7,402,000元)用於支付分租項下之租賃土地。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團亦就與香港投資物業之翻新工程有關之建築費用支付約港幣26,519,000元(二零二三年：港幣17,514,000元)。

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日投資物業之公平值乃基於與本集團無關連的獨立合資格專業估值師於各日期進行之估值得出，詳情於下表披露。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 投資物業 (續)

估值方法之詳情如下：

估值師	物業類別	於十二月三十一日之 公平值		估值方法	公平值 級別	估值之重大不可觀察 輸入數據	敏感度分析
		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元				
落成投資物業							
高力國際物業顧問(香港)有限公司*、萊坊測計師行有限公司** (二零二三年：高力國際物業顧問(香港)有限公司*、仲量聯行有限公司*及萊坊測計師行有限公司**)	香港之住宅及商業單位	2,293,600	2,293,600	估值師使用直接比較法及參考市場上既有之可資比較銷售憑證，並就位置、尺寸、年期及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎87.6%至150.2%(二零二三年：74.9%至110.2%) 香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎77.0%至140.0%(二零二三年：72.6%至198.1%)	使用之物業位置、尺寸、年期及保養等調整因素大幅增加，公平值則大幅增加，反之亦然。
Knight Frank LLP [^] 及 Colliers International Property Consultants Limited [®] (二零二三年：Knight Frank LLP [^] 及 Colliers International Property Consultants Limited [®])	英國之辦公室部分	3,683,412	3,769,362	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值已反映當前租賃條款及資本化適當收入來源，並已考慮市場可資比較證據。	第三級	英國辦公室資本化比率介乎每年4.8%至5.6%(二零二三年：4.2%至5.5%)	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
在建或發展中投資物業							
高力國際物業顧問(香港)有限公司* (二零二三年：高力國際物業顧問(香港)有限公司*)	香港之發展物業單位	705,000	682,000	估值師使用直接比較法及剩餘估值法。	第三級	發展價值總額評估及估計竣工成本之市場單位費率。	發展價值總額之市場單位費率大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅增加，反之亦然。竣工之預期成本大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅減少，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 投資物業 (續)

- # 高力國際物業顧問(香港)有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- * 仲量聯行有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- ^ Knight Frank LLP為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會規管。
- ⊗ Colliers International Property Consultants Limited為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會規管。
- ## 萊坊測計師行有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。

於估計投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。就獨立合資格專業估值師於各呈報期末進行之投資物業估值而言，該等估值師有適當之資格及近期對相關位置物業估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。

與上年度所用之估值技術相比並無變動。估計物業之公平值時，物業之目前用途為最高及最佳用途。

此兩年內並無公平值轉入或轉出第三級。

年內，本集團將其投資物業租予其中一名董事，租期為期一年，於年內確認之租金收入為港幣600,000元(二零二三年：港幣1,230,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	租賃物業 港幣千元	自有物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、器具 及布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零二三年一月一日	789,382	64,595	26,646	37,152	53,610	6,834	97,955	4,826	1,081,000
增加	-	-	-	-	3,954	3,005	17,499	-	24,458
出售	-	-	-	-	(1,641)	-	(1)	-	(1,642)
於二零二三年十二月三十一日	789,382	64,595	26,646	37,152	55,923	9,839	115,453	4,826	1,103,816
增加	-	-	-	5,150	3,716	577	3,645	-	13,088
出售	(22)	-	-	-	(3,408)	(1,109)	(90)	-	(4,629)
於二零二四年十二月三十一日	789,360	64,595	26,646	42,302	56,231	9,307	119,008	4,826	1,112,275
折舊									
於二零二三年一月一日	263,222	41,161	6,444	37,152	48,585	5,907	82,867	-	485,338
本年度撥備	19,994	9,784	826	-	3,106	809	8,934	-	43,453
出售時對銷	-	-	-	-	(1,641)	-	(1)	-	(1,642)
於二零二三年十二月三十一日	283,216	50,945	7,270	37,152	50,050	6,716	91,800	-	527,149
本年度撥備	19,966	9,784	826	-	3,032	1,184	11,514	-	46,306
出售時對銷	(8)	-	-	-	(3,115)	(1,109)	(90)	-	(4,322)
於二零二四年十二月三十一日	303,174	60,729	8,096	37,152	49,967	6,791	103,224	-	569,133
賬面值									
於二零二四年十二月三十一日	486,186	3,866	18,550	5,150	6,264	2,516	15,784	4,826	543,142
於二零二三年十二月三十一日	506,166	13,650	19,376	-	5,873	3,123	23,653	4,826	576,667

上述物業、機器及設備項目(除陶器、器具及布料製品)乃以下列年利率按直線法折舊：

酒店物業	40年
租賃物業	租期
自有物業	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有物業均位於香港。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 物業、機器及設備 (續)

本集團作為承租人

使用權資產(包括於物業、機器及設備)

	租賃物業	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日 賬面值	13,650	23,434
截至十二月三十一日止年度 折舊開支	(9,784)	(9,784)
於十二月三十一日 賬面值	3,866	13,650

於二零二四年十二月三十一日，與分類為使用權資產之租賃物業相關之租賃負債被確認之賬面值為港幣3,990,000元(二零二三年：港幣13,924,000元)。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產不可用作借貸之抵押。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為港幣10,167,000元(二零二三年：港幣10,167,000元)。

本集團兩個年度為其營運租賃辦公室物業。租賃合約按固定3年租期訂立並有續租選擇權。於釐定租期及評估不可撤回期的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行期。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 物業、機器及設備(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(包括於物業、機器及設備)(續)

本集團有租賃辦公室物業之續租選擇權。該等續租選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的續租及終止選擇權大部分僅可由本集團行使，並非由各出租人行使。

本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權。於二零二四年十二月三十一日，該等本集團無法合理確定行使租賃負債之續租選擇權之未來未貼現租賃付款之潛在風險為港幣30,502,000元(二零二三年：港幣30,502,000元)，其中有關金額尚未於綜合財務報表確認。

此外，發生承租人可控範圍內之重大事件或重大變化時，本集團對其是否合理確定將行使續租選擇權進行重新評估。年內，概無發生此等觸發事件(二零二三年：無)。

減值評估

本集團管理層認為存在減值跡象，並就賬面值約港幣486,186,000元(二零二三年：港幣506,166,000元)有關酒店營運之若干物業、機器及設備之可收回金額進行減值評估。本集團管理層根據公平值減出售成本估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。相關酒店物業乃按第三級級別並以剩餘法於重建基礎上以公平值計量。於釐定相關物業之公平值時，本集團委聘一名獨立合資格專業估值師進行估值。估值所用之主要不可觀察數據包括處於竣工狀態之總開發價值及估計重建成本。

根據評估結果，本集團管理層認為根據公平值減出售成本釐定之現金產生單位之可收回金額高於其賬面值。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無確認任何減值。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資成本	5	28
向合營企業提供之貸款(附註)	884,143	1,713,279
應佔收購後溢利及其他全面收益	60,034	44,558
	944,182	1,757,865
附註： 就呈報目的分析為：		
流動資產	430,596	1,035,705
非流動資產	453,547	677,574
	884,143	1,713,279

於二零二三及二零二四年度向合營企業提供之貸款為無抵押、不計息並且無固定還款期。計入向合營企業提供之貸款為港幣430,596,000元(二零二三年：港幣1,035,705,000元)預期自呈報期起一年內收回。餘額港幣453,547,000元(二零二三年：港幣677,574,000元)預期自呈報期末起一年內不可收回。董事認為，該等貸款被視為本集團於該等合營企業淨投資之一部份。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

本集團合營企業於呈報期末之詳情如下：

實體名稱	註冊成立地點	主要業務地點	本集團持有之所有權權益比例		本集團持有之投票權比例		主要業務
			二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
加耀發展有限公司(「加耀」) (附註a)	香港	香港	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	物業發展
Grand Victoria Finance Company Limited (「Grand Victoria Finance」) (附註a)	香港	香港	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	按揭貸款融資
得倫有限公司(「得倫」) (附註a)	香港	香港	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	物業管理
合連創投有限公司 (「合連創投」)(附註b)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港	20.33%	40.65%	20.33%	40.65%	投資控股
時業環球有限公司 (「時業」)(附註c)	英屬處女群島	香港	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	物業發展

附註：

- (a) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團持有加耀、Grand Victoria Finance及得倫(統稱為「合營企業公司」)14.5%所有權權益。根據本集團與其他第三方投資者於二零一七年成立合營企業公司時所訂立之協議備忘錄，由於重大財務及經營決策須獲得全體合營企業夥伴一致同意，因此於二零二四年及二零二三年十二月三十一日合營企業公司作為合營企業入賬。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於合營企業之額外投資折讓攤銷港幣57,095,000元已於損益中確認。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團持有合連創投之40.65%的股權。根據合連創投全體股東於二零二一年一月採納之經修訂組織章程大綱及細則，由於重大財務和經營決策須獲得包括本集團在內的主要合營企業夥伴一致同意，因此於二零二三年十二月三十一日合連創投作為合營企業入賬。於二零二四年九月十七日，本集團透過抵銷其他應付款項港幣65,240,000元，出售其於合連創投之50%股權予獨立第三方，產生之收益為港幣27,329,000元。根據合連創投於二零二四年九月修訂之組織章程大綱及細則，與戰略財務及經營決策之相關活動須經另外兩名股東一致同意。因此，合連創投自二零二四年九月十七日起不再為本集團之合營企業，其後並成為本集團按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。

- (c) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，時業作為一家合營企業入賬，乃由於根據本集團於二零二二年十二月成立合營企業時與其他第三方投資者訂立之協議備忘錄，主要財務及經營決策須獲得全體合營企業夥伴一致同意。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

重大合營企業財務資料概要

有關本集團重大合營企業之財務資料概要於下文載列。下文之財務資料概要為合營企業按照香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

該等合營企業於該等綜合財務報表內以權益法入賬。

合營企業公司

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動資產	3,594,102	9,009,631
非流動資產	514,941	590,156
流動負債	(556,947)	(712,646)
非流動負債	(3,560,560)	(8,924,560)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	5,187,528	15,960,756
本年度溢利	28,955	88,528

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
合營企業之負債淨額	(8,464)	(37,419)
本集團於合營企業中應佔淨負債部分	(1,226)	(5,426)
以向合營企業提供貸款形式出資	505,365	1,267,493
收購前虧損	-	5,855
本集團於合營企業投資之總賬面值	504,139	1,267,922

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

重大合營企業財務資料概要(續)

時業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動資產	1,341,002	1,275,331
非流動資產	16,100	17,200
流動負債	(6,890)	(825,788)
非流動負債	(1,353,417)	(468,175)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	-	-
本年度虧損	(1,773)	(1,305)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
合營企業之淨負債	(3,205)	(1,432)
本集團於合營企業中應佔淨負債部分 以向合營企業提供貸款形式出資	(1,603) 441,646	(716) 410,910
本集團於合營企業投資之總賬面值	440,043	410,194

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款 (續)

單獨非重大合營企業之匯總資料

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本集團應佔(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(3,838)	280
本集團於合營企業投資之總賬面值	-	79,749

23. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
上市及非上市之股本工具	147,607	92,991

上述股本工具為於香港及美國上市實體之上市普通股、於英屬處女群島註冊實體之非上市普通股、於開曼群島註冊實體之非上市永續證券以及於新加坡上市之上市永續證券。該等投資並非為持作買賣，乃為長期策略目的而持有。由於董事相信，於損益確認該等投資之公平值之短期波動與本集團以持有該等投資為長遠目的及實現其長遠潛在表現之策略不符，因此董事已選擇將該等投資指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。

有關公平值計量之詳情於附註34(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
上市債務證券		
—於二零二五年二月至二零三一年九月到期或已屆滿 (二零二三年：於二零二四年八月至二零三一年一月 到期或已屆滿)之債務證券，固定年利率介乎0.0%至12.0% (二零二三年：0.0%至12.0%)	32,487	53,236
就呈報目的分析為：		
流動資產	7,402	37,347
非流動資產	25,085	15,889
	32,487	53,236

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等上市債務證券所產生利息收入為港幣1,280,000元(二零二三年：港幣5,120,000元)及公平值收益為港幣13,559,000元(二零二三年：公平值虧損為港幣107,924,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無上市債務證券確認減值虧損(二零二三年：港幣302,667,000元)。

減值評估及公平值計量之詳情於附註34(b)及(c)披露。

25. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非上市投資		
—單位基金	66,088	54,100
就呈報目的分析為：		
非流動資產	66,088	54,100

26. 其他資產

其他資產指具有有限使用年期之會籍，乃以直線法就直至二零三九年十二月三十一日之二十四年會籍期攤銷，因董事認為本集團將從該等會籍年期內之使用獲取利益。

具有無限使用年期之會籍按成本列賬。所有會籍每年或於有減值跡象之任何時候進行減值測試。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，攤銷港幣10,000元於損益中確認，本集團已向獨立第三方出售會籍，為數港幣1,005,000元，現金代價為港幣4,231,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

27. 現金及現金等值／已抵押銀行存款

現金及現金等值包括為達致本集團短期現金承諾之活期存款及短期存款，其按市場利率1.4%至5.2%（二零二三年：2.1%至6.1%）計息。

於二零二四年十二月三十一日，已抵押銀行存款港幣197,853,000元（二零二三年：港幣234,157,000元）按介乎每年4.1%至5.2%（二零二三年：4.0%至5.8%）固定利率計息，當中包括取得一年後到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款港幣197,853,000元（二零二三年：港幣190,156,000元），而其因而被分類為非流動資產。已抵押銀行存款將於清償相關銀行借貸後解除抵押。

有關現金及現金等值以及已抵押銀行存款之減值評估載於附註34(b)。

28. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應收款項(附註i)	3,303	5,342
收購物業已付按金(附註ii)	-	127,508
預付前端費用	6,484	15,645
按金、預付款項及其他應收款項	29,286	28,223
	39,073	176,718

附註：

- 應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施以及出租投資物業的租戶。
- 於二零二三年十二月三十一日，該金額為收購位於香港渣甸山一項物業之可退還印花稅。該印花稅已於截至二零二四年十二月三十一日止年度全數退還。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

於二零二三年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣869,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30日	3,188	5,060
31至60日	115	282
	3,303	5,342

於二零二四年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存包括報告日期已逾期之總賬面值港幣115,000元(二零二三年：港幣282,000元)之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註34(b)。

29. 應付款項、租賃按金及應計費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付貿易款項	1,280	1,482
租賃按金	8,944	9,232
預收租金	43,889	42,228
其他應付款項、其他按金及應計費用	85,755	134,019
應付利息	12,444	14,819
	152,312	201,780
就呈報目的分析為：		
流動負債	146,788	131,030
非流動負債	5,524	70,750
	152,312	201,780

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至60日	1,280	1,482

購買貨品之平均信貸期為60日。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 銀行借貸

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押	5,228,216	5,393,646
無抵押	1,658,500	2,288,600
	6,886,716	7,682,246
減：前端費用	(44,581)	(34,530)
	6,842,135	7,647,716
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	(1,241,320)	(2,310,653)
非流動負債項下所示之金額	5,600,815	5,337,063
根據還款計劃應償還之銀行借貸之賬面值：		
一年內	1,257,125	2,324,300
超過一年但未逾二年	1,599,835	697,600
超過二年但未逾五年	3,529,581	3,696,446
五年以上	500,175	963,900
	6,886,716	7,682,246

於二零二四年十二月三十一日，包含按要求償還條款之銀行借貸港幣1,158,500,000元(二零二三年：港幣1,458,600,000元)於流動負債項下列示。

銀行借貸均以有關集團實體之功能貨幣列值，有關借貸之本金額分析如下：

列值貨幣	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
港幣	4,424,300	5,100,100
英鎊	2,462,416	2,582,146
	6,886,716	7,682,246

該等浮息借貸之實際年利率介乎5.0%至7.8%(二零二三年：5.3%至7.5%)。

就於二零二四年十二月三十一日賬面值為港幣500,000,000元之銀行借貸而言，本集團有權於呈報年度後至少十二個月內延展一項義務，而銀行借貸分類為非流動。然而，本集團其後已於公佈日期前清償該銀行貸款。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 租賃負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃負債應付款：		
一年內	6,463	12,380
超過一年但未逾二年	2,550	6,514
超過二年但未逾五年	945	3,453
超過五年	154,400	157,658
	164,358	180,005
減：流動負債項下所示十二個月內到期結算之金額	(6,463)	(12,380)
非流動負債項下所示十二個月後到期結算之金額	157,895	167,625

租賃承擔以相關集團實體之功能貨幣之貨幣列值。

32. 股本

	每股港幣0.1元 之普通股股份 數目	面值 港幣千元
法定	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年及 二零二四年十二月三十一日	602,122,726	60,212

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項

以下為於本年度及上一年度內確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	46,751	(56)	(38,564)	51	8,182
於損益內扣除(計入)	23,778	-	(20,202)	-	3,576
匯兌調整	533	-	-	-	533
於二零二三年十二月三十一日	71,062	(56)	(58,766)	51	12,291
於損益內(計入)扣除	(10,145)	-	8,852	-	(1,293)
匯兌調整	(269)	-	55	-	(214)
於二零二四年十二月三十一日	60,648	(56)	(49,859)	51	10,784

於呈報期末，本集團有港幣527,093,000元(二零二三年：港幣896,688,000元)未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。已就該等港幣297,533,000元(二零二三年：港幣356,160,000元)虧損確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利流，故並無就餘額港幣229,560,000元(二零二三年：港幣540,528,000元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可以無限期結轉。

34. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	66,088	54,100
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	32,487	53,236
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	147,607	92,991
按攤銷成本列賬之金融資產	3,559,547	4,550,815
金融負債		
按攤銷成本列賬之金融負債	6,887,106	7,693,204

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團之業務。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

市場風險

(i) 貨幣風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產／(負債)以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會密切監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於呈報期末，本集團於各集團實體以淨貨幣資產列值之外幣(美元除外)之賬面值如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
人民幣	884	919
澳元	237	260
英鎊	567	1,186

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、澳元及英鎊)兌有關附屬公司之有關外幣(即人民幣、澳元及英鎊)匯率上升及下跌5%(二零二三年:5%)之敏感度。於向主要管理人員內部報告外幣風險時採用5%(二零二三年:5%)之敏感度率,並為管理層對外幣匯率可能出現之合理變動之評估。下表正數顯示在該等附屬公司之相關功能貨幣兌相關外幣上升5%(二零二三年:5%)之情況下,本年度虧損減少。倘該等附屬公司之功能貨幣兌相關外幣下跌5%(二零二三年:5%),則產生相等數額之相反影響減少。

	本年度虧損減少	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
人民幣	44	46
澳元	12	13
英鎊	28	59

管理層認為由於年終風險並不反映相關年度內之風險,故敏感度分析不能代表內在外幣風險。

由於於聯繫匯率制度下港幣與美元掛鈎,因此管理層預期不會出現任何有關港幣及美元之間之匯率波動之重大外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團承受有關擔保票據、上市債務證券及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團亦承受與浮息借貸及銀行結存有關的現金流量利率風險。本公司認為銀行結存之利率風險不大,因為該等款項面臨之利率波動較低,故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及英鎊隔夜平均利率指數(「SONIA」)的波動。本集團旨在保持可變利率之借貸。本集團基於利率水平及前景評估任何利率變動產生之潛在影響,藉此透過評估本集團銀行借貸水平管理利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產所產生之收益及其他收入之利息收入總額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益		
金融資產		
—按攤銷成本	22,887	11,536
—按公平值列賬及計入其他全面收益	1,280	5,120
	24,167	16,656
其他收入		
金融資產		
—按攤銷成本	10,596	9,951
利息收入總額	34,763	26,607

並未按公平值列賬及計入損益計量之金融負債之利息開支：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按攤銷成本列賬之金融負債	349,715	362,588

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於呈報期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之金融工具於整個年度並未處理而進行。於向主要管理人員內部報告利率風險時使用50個基點(二零二三年：50個基點)可變利率銀行借貸之上升或下跌，這代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率升/跌50個基點(二零二三年：50個基點)而所有其他變量保持不變，本集團：

- 就其浮動利率銀行借貸而言，截至二零二四年十二月三十一日止年度之虧損將增加/減少港幣34,434,000元(二零二三年：港幣38,411,000元)；及
- 就分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之固定利率工具之公平值變動，投資重估儲備將減少/增加港幣176,000元(二零二三年：港幣279,000元)。

(iii) 價格風險

本集團透過其於按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益證券之投資承受權益價格風險。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之上市權益證券而言，本集團管理層透過維持具不同風險之投資組合管理該風險。

敏感度分析

敏感度分析乃基於呈報日期之權益價格風險而釐定。

倘各權益證券之價格升/跌5%，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之投資重估儲備將增加/減少港幣7,238,000元(二零二三年：港幣4,525,000元)，主要由於按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益證券之公平值變動所致。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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

信貸風險指本集團對手方違反彼等合約義務而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團面臨之信貸風險主要來自應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及向合營企業提供之貸款(見附註22)。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級措施以保障其金融資產有關之信貸風險。

來自客戶合約之應收貿易款項

為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層授權一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於授予任何企業客戶及旅遊機構信貸前，本集團使用內部信貸評估政策以評估客戶之信貸質量及界定企業客戶及旅遊機構之信貸限額。同時已設立其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已降低。此外，本集團按照預期信貸虧損模式對貿易結存個別進行減值評估。本集團評估應收貿易款項之預期信貸虧損並不重大，因此，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並未確認任何虧損撥備。

其他應收款項及按金

就其他應收款項及按金而言，董事根據歷史結算記錄、以往經驗，包括合理且具理據支持毋需花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性定量及定性資料，對其他應收款項及按金之可回收性進行定期個別評估。董事認為自初始確認以來該等款項之信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項及按金之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

已抵押銀行存款及銀行結存

已抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之信譽良好之銀行。本集團參考有關違約可能性及虧損導致違反外部信貸評級機構公佈之有關信貸評級等級資料，對已抵押銀行存款及銀行結存之12個月預期信貸虧損進行評估。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團評估已抵押銀行存款及銀行結存之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

本集團已根據各發行人按彼等之外部信貸評級所分派之違約概率及違約損失率、財務表現、財務狀況及過往相關信貸虧損經驗制定預期信貸虧損計算方法，並就前瞻性資料(包括發行人有關之經濟狀況預測(如預測物業市場發展、預測外部信貸評級機構所發佈相關信貸評級之違約率之變動等))作出調整。

鑑於近期中國房地產開發商之流動性危機及清盤過程，本集團管理層保持警惕，並繼續參考各發行人的現有信貸評級及最新市場消息，評估各債務工具之回收率，以反映穩健及適時之預期信貸虧損評估。此外，本集團亦考慮發行人公佈之重組計劃及管理層制定之可重組計劃，對該等信貸減值之債務工具進行了減值虧損評估。

本集團個別確定(i)通過比較初始確認時及呈報期末之信用評級和其他影響發行人信貸質素之定性基準，發行人自初始確認後是否遭受信貸風險大幅增加；(ii)是否存在客觀證據顯示債務工具發生信貸減值，例如發行人存在重大財務困難、觸發違約事件或債務重組或財務重組之可能性較大。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於若干發行人(為中國房地產開發商)自初始確認後被確定信貸風險大幅增加，因此該等個別債務工具之信貸虧損撥備按全期預期信貸虧損基準計量。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，有關該等個別信貸減值債務工具之減值繼續按全期預期信貸虧損基準計量。

本集團已根據各發行人按彼等之外部信貸評級所分派之違約概率、財務表現及財務狀況以及過往相關信貸虧損經驗制定預期信貸虧損計算方法，並就前瞻性資料(包括發行人經營所在之經濟環境(如物業市場發展預測、外部信貸評級機構所發佈相關信貸評級之違約率之預測變動等))作出調整。就被撤銷信貸評級之債務工具而言，管理層已參考隱含實際利率、發行人最新可獲得之財務資訊及活躍市場之相關報價趨勢(如適用)。本集團亦會考慮本集團毋須花費過多成本或精力即可合理及可靠獲得之前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

向合營企業提供之貸款

由於對手方主要於香港從事物業發展及相關待售物業及發展中物業屬高品質，故本集團因對手方違約而產生之信貸風險有限。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團評估向合營企業提供之貸款之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

除於數間高信貸評級銀行存置及由中國物業發展商發行之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。應收貿易款項來自大量客戶。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易款項	其他金融資產
低風險	對手方違約風險低且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察清單	債務人頻繁地於到期日後還款 但通常清償欠款	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部產生或外部來源資料可知 自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現嚴重財務困難 及本集團並無收回欠款之實際可能	欠款被撇銷	欠款被撇銷

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

下表列示本集團金融資產及財務擔保合約面臨之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損評估：

	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月預期信貸虧損 或全期預期信貸虧損	賬面值總額	
				二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具					
上市債務工具	不予評級 (二零二三年： 不予評級)	不適用	12個月預期信貸虧損 (附註iii)	2,380	32,014
	Ca至撤銷評級 (二零二三年： Ca至撤銷評級)	不適用	全期預期信貸虧損 (信貸減值) (附註iv)	15,267	12,181
	撤銷評級 (二零二三年： 撤銷評級)	不適用	購入或源生已減值 (附註v)	14,840	9,041
按攤銷成本列賬之金融資產					
已抵押銀行存款	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	197,853	234,157
銀行結存	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	2,447,548	2,445,437
向合營企業提供之貸款	不適用	低風險(附註i)	12個月預期信貸虧損	884,143	1,713,279
其他應收款項	不適用	低風險(附註i)	12個月預期信貸虧損	26,498	152,369
應收貿易款項	不適用	低風險(附註ii)	全期預期信貸虧損 (並非信貸減值)	3,303	5,342

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

附註：

- (i) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料及內部編製或自外部資源獲得有關違約事件之資料，以評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

向合營企業提供之貸款並無固定還款期且為未逾期。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

所有其他應收款項概無固定還款期，且未逾期。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

- (ii) 就應收貿易款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。本集團個別釐定該等項目之預期信貸虧損。該等結存於信貸期授出後三十天內清償，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

- (iii) 根據管理層評估，信貸風險沒有大幅增加。

- (iv) 鑑於存在客觀證據，如發行人拖欠還款、存在重大財務困難及清盤過程等，確定該等債務工具發生信貸減值。所有已發生信貸減值之上市債務工具均由中國房地產開發商發行。

就被撤銷信貸評級之債務工具而言，本集團參考隱含實際利率及信貸息差得出投機級之評級。

- (v) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改，本集團已終止確認若干中國房地產開發商發行的上市債務證券。已修訂上市債務證券在初始確認時修改為購入或源生已減值。該等按大額折讓購入的債券反映已產生信貸虧損。基於扣除預期信貸虧損的合同現金流量的實際利率已使用。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

下表列示按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具已確認減值虧損之對賬：

	12個月預期 信貸虧損 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (並非信貸 減值) 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	購入或 源生已減值 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	203	17,302	823,185	-	840,690
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	-	(17,362)	17,362	-	-
已(撥回)確認減值虧損	(150)	-	274,683	28,134	302,667
終止確認	-	-	(168,229)	-	(168,229)
匯兌調整	1	60	44	(75)	30
於二零二三年十二月三十一日	54	-	947,045	28,059	975,158
終止確認	-	-	(85,673)	(4,474)	(90,147)
匯兌調整	-	-	(4,863)	(135)	(4,998)
於二零二四年十二月三十一日	54	-	856,509	23,450	880,013

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

下表列示有關總賬面值連同虧損撥備變動之資料：

	附註	12個月預期 信貸虧損 (減少)增加 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (減少)增加 (非信貸減值) 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (減少)增加 (信貸減值) 港幣千元	購入或 源生已減值 港幣千元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度					
總賬面值港幣4,427,000元 之按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務 工具於大幅修訂下終止 確認	(iv)	-	-	(85,673)	(4,474)
截至二零二三年 十二月三十一日止年度					
總賬面值港幣32,014,000元 之按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務 工具之違約概率及 違約損失率之變動	(i)	(150)	-	-	-
總賬面值港幣24,210,000元 之按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務 工具之違約及轉撥至 信貸減值	(ii)	-	(17,362)	17,362	-
總賬面值港幣12,181,000元 之按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務 工具之違約概率及 違約損失率之變動	(iii)	-	-	274,683	-
總賬面值港幣207,782,000元 之按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務 工具於大幅修訂下 終止確認	(iv)	-	-	(168,229)	-
總賬面值港幣9,041,000元 之按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務 工具之違約概率及 違約損失率之變動	(iv)	-	-	-	28,134

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 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)

附註：

- (i) 鑑於外部信貸評級機構發出的相關信貸評級的違約概率及在違約時的違約損失率變動，已根據12個月預期信貸虧損就總賬面值為港幣2,380,000元(二零二三年：港幣32,014,000元)之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具錄得累計減值虧損港幣54,000元(二零二三年：港幣54,000元)，並無減值虧損(二零二三年：港幣150,000元)於本年度於損益撥回。
- (ii) 透過考慮外部信貸評級機構就本集團組合內的發行人發出的信貸評級不斷惡化以及其於截至二零二三年十二月三十一日止年度的過往逾期事件，本集團已將總賬面值港幣24,210,000元的相關上市債務工具分類為全期預期信貸虧損(非信貸減值)的信貸減值。減值虧損港幣17,362,000元已由全期預期信貸虧損(非信貸減值)轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)。
- (iii) 透過考慮外部信貸評級機構就本集團組合內的發行人發出的信貸評級不斷惡化以及其於截至二零二三年十二月三十一日止年度的過往逾期事件，本集團已將總賬面值港幣12,181,000元的相關上市債務工具分類為已信貸減值。就該等上市債務工具已錄得累計減值虧損港幣947,045,000元，其中減值虧損港幣274,683,000元已於該年度於損益確認。
- (iv) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改以及初始確認該等中國房地產開發商之新上市債務證券、永續證券及普通股，以及按公平值計算之非上市永續證券(二零二三年：按公平值計算之該等中國房地產開發商新的上市債務證券、強制性可換股債券、可換股債券及普通股(所有強制性可換股債券及可換股債券於年末前被轉換為普通股))，本集團已終止確認中國房地產開發商發行總賬面值為港幣4,427,000元(二零二三年：港幣207,782,000元)之若干上市債務證券。債務重組後，中國房地產開發商之普通股及永續證券於本年度初始確認公平值分別為港幣384,000元(二零二三年：港幣4,443,000元)及港幣154,000元(二零二三年：港幣零元)，及可換股債券於二零二三年度內隨後轉換為按公平值港幣9,549,000元的普通股。

就該等上市債務證券已於本年度終止確認累計減值虧損港幣90,147,000元(二零二三年：港幣168,229,000元)。已修訂上市債務證券被新確認為購入或源生已減值。於呈報期最初確認之按購入或源生已減值上市債務證券已初始確認之未貼現預期信貸虧損總額為港幣38,276,000元(二零二三年：港幣87,696,000元)。該等上市債務工具已錄得累計減值虧損港幣23,450,000元(二零二三年：港幣28,059,000元)，並無於本年度於損益確認減值虧損(二零二三年：港幣28,134,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

董事肩負有流動性風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動性要求建立適當之流動性風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動性風險進行管理。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金港幣2,447,750,000元(二零二三年：港幣2,445,668,000元)，並擁有可用之未動用銀行借貸融資約港幣2,996,500,000元(二零二三年：港幣2,836,400,000元)。

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情載於下表。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。具體而言，附有按要求償還條款之銀行借貸計入最早時間段而不管相關銀行是否可能選擇行使其權利。其他金融負債之到期乃基於協定之償還日期。

此表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或					未折現現金	
		三個月內 償還 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元	流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二四年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	-	36,383	1,354	1,245	465	5,524	44,971	44,971
銀行借貸(附註i)	6.65	1,301,505	115,634	115,299	114,965	6,234,396	7,881,799	6,842,135
租賃負債	3.06	4,388	3,322	1,846	1,846	620,536	631,938	164,358
		1,342,276	120,310	118,390	117,276	6,860,456	8,558,708	7,051,464

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

	加權平均 實際利率 %	按要求或 三個月內 償還 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二三年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	-	38,084	1,019	755	119	5,511	45,488	45,488
銀行借貸(附註i)	6.92	2,166,939	108,682	338,473	104,227	6,316,867	9,035,188	7,647,716
租賃負債	3.03	4,345	4,360	4,374	4,390	644,700	662,169	180,005
		2,209,368	114,061	343,602	108,736	6,967,078	9,742,845	7,873,209

附註：

- i. 倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「三個月內償還」之時間範圍內。於二零二四年十二月三十一日，該等銀行借貸之賬面值合共為港幣1,158,500,000元(二零二三年：港幣1,458,600,000元)。該等銀行借貸性質上為循環貸款，還款期少於三個月。經計及本集團之財務狀況，董事不相信銀行會行使酌情權要求即時還款。

(c) 金融工具公平值計量

本集團若干金融工具為財務呈報目的按公平值計量。管理層決定進行公平值計量使用之適當估值技術及輸入數據。於估計公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量 (續)

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值

本集團部份金融資產於各呈報期末按公平值計量。下表列示該等金融資產公平值之釐定方法(尤其是所用估值技術與輸入數據)。

金融資產	公平值於		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之上市權益及永續證券(附註23)	108,159	92,991	第一級	公平值乃於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之非上市權益投資(附註23)	39,448	-	第三級	公平值乃參考可資比較法而釐定。 可資比較法參考類似上市可資比較企業之市值釐定公平值，而有關市值乃透過對若干相關資產進行重估及因缺乏流通性而折讓作調整。 當缺乏市場流通性之折讓略微減少，會導致公平值略微增加，反之亦然。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券(附註24)	25,547	49,554	第一級	公平值乃於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券(附註24)	6,940	3,682	第三級	公平值乃根據折現現金流量法計算，並參考上市債務證券之估計現金流量所採用96%至100%之預期信貸虧損率。 所使用之預期信貸虧損率正/負變動1%將導致公平值增加/減少港幣10,243,000元/港幣1,894,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量 (續)

(i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值 (續)

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益計入「其他損益」。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，除以下情況外，第一、二及三級概無轉入或轉出。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於相關交易量及可執行報價較低，或交易價或報價不代表公平值，本集團將某分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券從第一級轉撥至第三級。此外，由於上市權益證券已於二零二三年八月初恢復買賣，該上市權益證券已從第三級轉撥至第一級。

(ii) 第三級計量之對賬

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之權益證券

	港幣千元
於二零二三年一月一日	14,162
轉撥至第一級	(43,338)
於其他全面收益之公平值收益	29,176
於二零二三年十二月三十一日	—
增加	37,897
於其他全面收益之公平值收益	1,730
匯兌調整	(179)
於二零二四年十二月三十一日	39,448

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券

	港幣千元
於二零二三年一月一日	—
轉撥至第三級	3,682
於二零二三年十二月三十一日	3,682
於其他全面收益之公平值收益	3,258
於二零二四年十二月三十一日	6,940

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量 (續)

(iii) 非按經常性基準以公平值計量(但須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。本集團之政策為於導致轉撥的事件或情況變化當日確認第三級之轉入及轉出。

35. 經營租賃安排

本集團作為出租人

餘下租賃物業之租期介乎2個月至15年(二零二三年：1個月至16年)。

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

租賃應收取之最低租賃款項如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	209,717	208,372
第二年	197,792	203,507
第三年	154,970	193,418
第四年	115,813	154,759
第五年	127,645	118,172
五年後	1,299,289	1,455,994
	2,105,226	2,334,222

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已完成向漢國出售於時業的50%股權。

時業於出售日期之資產淨值如下：

	二零二三年 港幣千元
所出售的資產淨值	785,860
總代價	
支付方式：	
現金	392,930
於一間合營企業的投資	392,930
	785,860

出售相關成本港幣299,000元已於本年內在綜合損益表「其他開支」項下確認為開支。

於出售日期終止確認的資產及負債

	二零二三年 港幣千元
發展中物業	1,234,856
應收貿易款項、按金及預付款項	95
已抵押銀行存款	16,100
現金及現金等值	1,458
資產總值	1,252,509
其他應付款項	(319)
銀行借貸	(466,330)
負債總額	(466,649)
	785,860

出售時產生之現金流入淨額

	港幣千元
已收代價	341,472

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 資本承擔

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已簽約但尚未於綜合財務報表撥備之資本支出：		
— 重建投資物業	16,797	20,697
— 投資基金供款	-	8,383
	16,797	29,080

38. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為該等現金流量或未來現金流量曾經或將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量。

	租賃負債 港幣千元 (附註31)	銀行借貸 港幣千元 (附註30)	擔保票據 港幣千元	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註29)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	180,005	7,647,716	-	14,819	2,836	7,845,376
融資現金流量	(17,733)	(765,342)	-	(358,495)	(30,098)	(1,171,668)
外匯匯兌	(3,258)	(49,614)	-	(192)	-	(53,064)
銀行借貸前端費用攤銷	-	17,436	-	-	-	17,436
利息開支資本化	-	1,100	-	13,951	-	15,051
利息開支	5,344	-	-	342,361	-	347,705
動用預付前端費用	-	(9,161)	-	-	-	(9,161)
已宣派股息	-	-	-	-	30,106	30,106
於二零二四年十二月三十一日	164,358	6,842,135	-	12,444	2,844	7,021,781

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 融資活動產生之負債對賬 (續)

	租賃負債 港幣千元 (附註31)	銀行借貸 港幣千元 (附註30)	擔保票據 港幣千元	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註29)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	182,990	7,059,158	1,105,767	33,605	2,828	8,384,348
融資現金流量	(17,569)	428,275	(1,105,870)	(385,987)	(30,098)	(1,111,249)
擔保票據發行成本攤銷	-	-	103	-	-	103
外匯匯兌	9,065	141,923	-	498	-	151,486
銀行借貸前端費用攤銷	-	17,467	-	-	-	17,467
利息開支資本化	-	893	-	11,224	-	12,117
利息開支	5,519	-	-	355,479	-	360,998
已宣派股息	-	-	-	-	30,106	30,106
於二零二三年十二月三十一日	180,005	7,647,716	-	14,819	2,836	7,845,376

39. 資產抵押

於呈報期末，本集團已將下列資產抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- 賬面值合共為港幣6,675,412,000元(二零二三年：港幣6,738,362,000元)之投資物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣486,186,000元(二零二三年：港幣506,166,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- 已抵押銀行存款港幣197,853,000元(二零二三年：港幣234,157,000元)。

40. 以股份為基礎之付款交易

本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃

股東於二零二四年五月二十四日之股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)及新股份獎勵計劃(「二零二四年股份獎勵計劃」)，旨在符合於二零二三年一月一日生效之上市規則第十七章之修訂。

當二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃獲採納後，本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及於二零一零年五月二十七日獲批准之股份獎勵計劃(「二零一零年股份獎勵計劃」)已於二零二四年五月二十四日終止。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

40. 以股份為基礎之付款交易 (續)

本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

二零一五年購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃，有效期為十年，至二零二五年五月二十八日屆滿。根據二零一五年購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)本公司股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價。

本公司已於二零二四年五月二十四日提前終止二零一五年購股權計劃。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，根據二零一五年購股權計劃授出之購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬後之行使期	每股 行使價 港幣	購股權數目				
			於二零二三年 一月一日	已失效	於二零二三年 十二月三十一日	已失效	於二零二四年 十二月三十一日
已授予僱員							
22.01.2018	01.01.2021至31.12.2022	12.800	500,000	(500,000)	-	-	-
22.01.2018	01.07.2021至30.06.2023	12.800	850,000	(850,000)	-	-	-
			1,350,000	(1,350,000)	-	-	-
加權平均行使價(港幣)			12.800	12.800	-	-	-
年終可行使			1,350,000	-	-	-	-
年終可行使購股權加權平均行使價(港幣)			12.800	-	-	-	-

根據二零一五年購股權計劃，截至二零二三年十二月三十一日止年度及自二零二四年一月一日起至二零二四年五月二十四日終止期間，概無已授出、行使或註銷之購股權。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，二零一五年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

於二零一八年一月二十二日，根據二零一五年購股權計劃項下為數5,775,000股購股權已授予本公司僱員，本公司股份緊接授出日期前之收市價為港幣12.64元。授予本公司僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣4,339,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

40. 以股份為基礎之付款交易 (續)

本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

二零一五年購股權計劃 (續)

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所輸入數據如下：

	購股權授出日期 二零一八年一月二十二日
授出日期之股價：	港幣 12.80 元
行使價：	港幣 12.80 元
預期波幅：	25.31% – 34.27%
預期股息率：	0.62%
無風險利率：	1.53% – 1.82%

預期波幅乃根據過去五年本公司股價之歷史波幅而釐定。該模式所使用之預期期限已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無就本公司授出之購股權確認開支總額。

二零一零年股份獎勵計劃

二零一零年股份獎勵計劃於二零一零年五月二十七日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

二零一零年股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見二零一零年股份獎勵計劃)之表現及/或貢獻。根據二零一零年股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)本公司之新股份；(b)本公司已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替本公司股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於二零一零年股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據二零一零年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及/或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過本公司不時之已發行股份之30%，則不會根據股份獎勵計劃授出任何獎勵。

本公司已委任信託人以本公司提供之資金從公開市場購入及持有本公司股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

本公司已於二零二四年五月二十四日提前終止二零一零年股份獎勵計劃。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

40. 以股份為基礎之付款交易 (續)

本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

二零一零年股份獎勵計劃 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度以及自二零二四年一月一日起至二零二四年五月二十四日終止期間，二零一零年股份獎勵計劃項下概無已授出、歸屬、註銷或失效之獎勵股份。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，二零一零年股份獎勵計劃項下概無尚未歸屬之獎勵。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃於二零二四年五月二十四日獲採納，有效期自採納日期起計十年，可由本公司於股東大會上或由董事會提前終止。

自獲採納以來直至二零二四年十二月三十一日，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下概無已授出、行使、歸屬、註銷或失效之購股權及獎勵。

41. 退休福利計劃

本集團參與於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及參與根據職業退休計劃條例(「職業退休計劃」)而設之定額供款計劃。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

至於強積金計劃之成員，本集團視乎僱員於本集團之職級及服務年資而定，按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

本集團於二零一九年二月終止職業退休計劃，職業退休計劃之全體成員將職業退休計劃項下彼等之應計福利及供款轉撥至強積金計劃。

於損益確認之開支總額港幣5,117,000元(二零二三年：港幣5,457,000元)指本集團按計劃規定之比率應付該等計劃之供款。此兩年內並無利用沒收供款作扣減僱主供款。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 關連人士交易

除附註20及22以及該等綜合財務表其他部分所披露者外，本集團與關連人士之交易及結餘如下。

(i) 關連公司

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
管理費收入(附註)	15,833	13,194

附註：若干董事(即控股股東)透過一系列受控法團對該關聯公司有重大影響力。因此，該關聯公司為本集團的關連方。

(ii) 主要管理人員薪酬

董事(本集團之主要管理人員)之酬金載於附註16。

董事及本公司主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由本公司薪酬委員會釐定/建議予董事會批准。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產		
已抵押銀行存款	21,601	–
於附屬公司之權益	4,572,345	5,459,635
	4,593,946	5,459,635
流動資產		
應收款項及按金	324	1,299
已抵押銀行存款	–	44,001
現金及現金等值	1,661,629	1,584,854
	1,661,953	1,630,154
流動負債		
應付款項及應計費用	4,460	6,756
應付附屬公司款項	98,926	–
銀行借貸—一年內到期	1,154,100	2,284,419
	1,257,486	2,291,175
流動資產(負債)淨額	404,467	(661,021)
總資產減流動負債	4,998,413	4,798,614
資本及儲備		
股本	60,212	60,212
儲備	4,445,262	4,738,402
總權益	4,505,474	4,798,614
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	492,939	–
總權益及非流動負債	4,998,413	4,798,614

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

本公司資本及儲備之變動

	本公司股東應佔					
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	60,212	190,081	4,451	752	4,601,551	4,857,047
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(27,575)	(27,575)
已歸屬的購股權失效	-	-	-	(752)	-	(752)
已付股息	-	-	-	-	(30,106)	(30,106)
於二零二三年十二月三十一日	60,212	190,081	4,451	-	4,543,870	4,798,614
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(263,034)	(263,034)
已付股息	-	-	-	-	(30,106)	(30,106)
於二零二四年十二月三十一日	60,212	190,081	4,451	-	4,250,730	4,505,474

44. 主要附屬公司

附屬公司之一般資料

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之 實際百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
<i>直接附屬公司</i>					
爪哇企業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	100	提供企業及物業管理 服務
<i>間接附屬公司</i>					
合詠有限公司	香港	港幣100元	100	100	酒店營運
順萬投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
喜藝發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務服務
盟高國際有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
誠駿置業有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司

附屬公司之一般資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之 實際百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
福源投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
One Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
SEA Profit Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	物業投資
Seven Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
聲怡有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
興隆有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Two Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust單位之 投資控股
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust單位之 投資控股

董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度發行任何債務證券。

詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「Ambleside Glory」	指	Ambleside Glory Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「公司細則」	指	本公司不時修改，增訂或另有修訂之之公司細則；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「首席財務官」	指	本公司之首席財務官；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：251)；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治；
「環境、社會及管治報告」	指	本公司之環境、社會及管治報告；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；

詞彙

「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	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；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky(港祥)」	指	Port Lucky Limited港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；

詞彙

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「英國」	指	英國；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
香港灣仔告士打道108號光大中心26樓
T 電話：+852 2828 6363 F 傳真：+852 2598 6861
www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司
SEA Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)



混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業

FSC® C176382