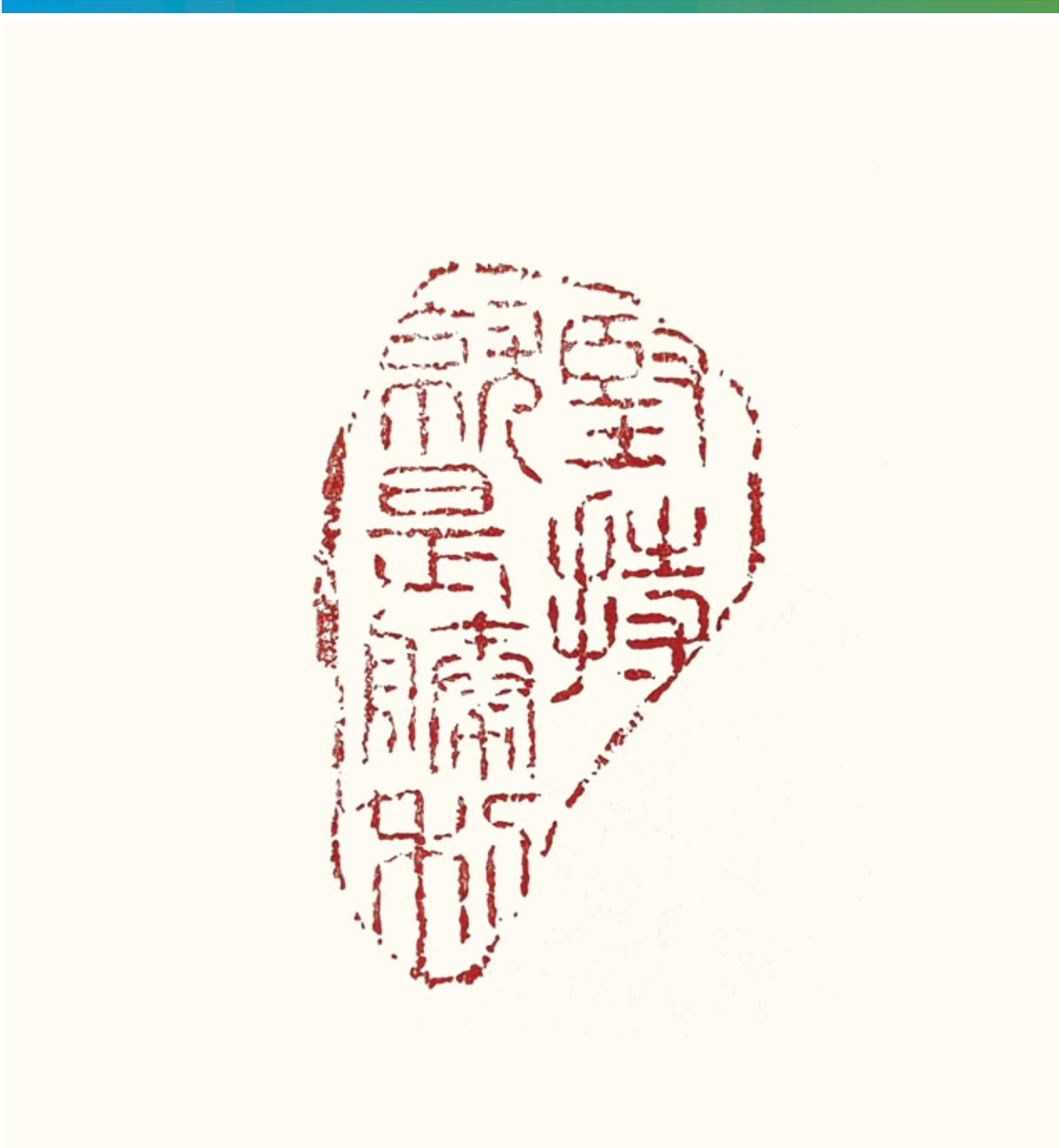




ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：1064

2024年報



**Precious Stone Engraving in Old Chinese Characters “Perseverance is Road to Triumph”
Tribute to the 80th Victory Anniversary of the Sino-Japanese War**

巴林石篆刻印章「堅持就是勝利」
抗戰勝利八十週年誌慶

目錄

公司資料	2
管理層論析	3
董事會報告	15
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	33
董事簡歷	40
獨立核數師報告	41
經審核財務報表	
綜合收益表	46
綜合全面收益表	47
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	50
綜合現金流量表	51
財務報表附註	52
五年集團財務摘要	111
物業權益表	112

董事會

執行董事

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

譚剛

黃鉅輝

黃妙婷

公司秘書

李道偉(CPA、BBA、LLM、MIM)

(於二零二四年十月九日上任)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港

中環

干諾道中168至200號

信德中心

西座2911室

中國內地主要辦事處

重慶市

朝天門

朝東路

港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所

執業會計師及

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律

禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

香港

鯉魚涌

華蘭路18號

太古坊

港島東中心17樓

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座29樓

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港

英皇道1111號

太古城

太古城中心一期12樓

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室

主要往來銀行

中國民生銀行

南洋商業銀行有限公司

股份登記及過戶總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court

22 Victoria Street

PO Box HM 1179

Hamilton HM EX

Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司

香港

金鐘

夏慤道16號遠東金融中心17樓

公司網址

<https://www.irasia.com/listco/hk/zhonghua>

上市及股份代號

香港聯合交易所有限公司主板：1064

管理層論析

財務回顧

中華國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得營業額**28,520,000**港元(二零二三年：**28,363,000**港元)。於本年度，本公司普通股權益持有人應佔之淨虧損為**46,133,000**港元(二零二三年：**482,140,000**港元)。本集團年內營業額並無重大變動。

經調整EBITDA

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利**1,612,000**港元(二零二三年：**6,060,000**港元)。經調整EBITDA是指未計利息、稅項及折舊前的盈利，且未計及投資物業公允價值變動、一間當時附屬公司之取消確認虧損及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動之影響。EBITDA為衡量淨收入溢利能力的常用替代指標。通過排除折舊及攤銷以及稅項及債務支付成本，EBITDA嘗試代表本集團營運產生的現金溢利。基於此，本集團亦排除對本公司淨收入產生重大影響屬非現金性質的額外非現金項目(即(i)投資性物業的公允價值變動；(ii)一間當時附屬公司之取消確認虧損；及(iii)按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動)，以於檢討本公司表現時達到此目標。

淨虧損

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之稅前虧損及稅後虧損分別為**71,354,000**港元(二零二三年：**1,739,488,000**港元)及**78,668,000**港元(二零二三年：**1,849,358,000**港元)。本集團於本年度之淨虧損減少乃由於以下各項之淨影響所致：(i)於本年度並無錄得一間當時附屬公司之取消確認虧損，而去年則錄得虧損**1,708,355,000**港元；(ii)本集團投資物業之公允價值虧損由去年之**52,304,000**港元減少至本年度之**16,848,000**港元；(iii)於一間實體之股本權益之公允價值變動由去年之收益**16,252,000**港元變為本年度之虧損**55,779,000**港元；(iv)行政開支由去年之**22,978,000**港元增加至本年度之**27,577,000**港元，主要原因為專業費用增加**4,381,000**港元所致；及(v)所得稅開支由去年之**109,870,000**港元減少至本年度之**7,314,000**港元，主要原因為中國附屬公司及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益的預扣稅減少**108,132,000**港元所致。

流動資金及財務資源

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流融資。本集團於年內用於經營活動之現金流淨額為**15,967,000**港元(二零二三年：經營活動所得現金流淨額為**24,263,000**港元)。經營活動所得現金流淨額由淨流入**24,263,000**港元變為淨流出**15,967,000**港元，主要原因為於二零二四年十二月三十一日收回貿易應收款項**20,859,000**港元時的時差所致，該款項大部分已於二零二四年十二月三十一日後收回。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為**63,573,000**港元(二零二三年：**90,761,000**港元)，並以人民幣及港元計值。

本集團於二零二四年十二月三十一日之資本負債比率為**0.10**(二零二三年：**0.10**)，乃按應付董事款項**140,882,000**港元(二零二三年：**148,183,000**港元)除以資產總值**1,403,511,000**港元(二零二三年：**1,496,606,000**港元)計算。本集團於過往年度之資產負債比率維持在相對較低之水平。本集團的財務資源能夠滿足自本年報日期起未來十二個月的資本開支及營運資金需求。

於本年度及去年，本集團承受的利率波動風險極低。

資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為**20,289,000**港元(二零二三年：**29,785,000**港元)、**978,126,000**港元(二零二三年：**1,063,099,000**港元)及**1,403,511,000**港元(二零二三年：**1,496,606,000**港元)。

匯率風險

本集團的主要業務位於中國內地，而該等營運中附屬公司的財務報表以人民幣呈報。當該等營運中附屬公司以人民幣呈報的交易及財務報表合併至本公司以港元呈報的綜合財務報表時，本公司可能面對匯率風險。本集團於過往年度並無採取遠期對沖或外匯掉期工具等措施，以對沖人民幣與港元之間不利貨幣波動所帶來的潛在影響。鑒於人民幣與港元之間的匯率於過往年度並無經常大幅波動，本集團可合理評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以盡量減低其對本公司綜合財務報表的不利影響。

重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有按公允價值計入損益之一間實體的股本權益**974,673,000**港元(二零二三年：**1,030,472,000**港元)，佔本集團總資產約**70%**(二零二三年：**69%**)。該投資由正大房地產開發有限公司(「香港正大」)持有，香港正大為本集團擁有**25%**股權的附屬公司，直接持有廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)全部股權，其詳情披露於下文「業務回顧」一節。截至二零二四年十二月三十一日止年度之收益表中確認於一間實體之股本權益之公允價值變動虧損**55,779,000**港元(二零二三年：收益**16,252,000**港元)。除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無其他賬面值佔總資產**5%**或以上的重大投資(二零二三年：無)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無已抵押資產(二零二三年：無)。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年：無)。

管理層論析

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司於公佈（「新股發行公佈」）宣佈本公司與領泰投資有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的私人公司，並為一名獨立第三方）訂立一份認購協議（「認購協議」），內容有關根據本公司於二零一九年六月十八日授予之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行本公司股本中之108,000,000股新股份（「新股發行」）。認購協議載列的所有先決條件均已達成且新股發行已於二零二零年四月二十七日完成。有關新股發行之進一步詳情已於新股發行公佈披露。

新股發行所得款項淨額直至二零二四年十二月三十一日所動用詳情如下：

新股發行公佈所述擬定的 所得款項用途			直至 二零二四年 十二月 三十一日 的已動用 所得款項	於二零二四年 十二月三十一日 未動用的所得款項	預計 動用時間
	淨額 (百萬港元)	百分比	淨額 (百萬港元)	餘額 (百萬港元)	
中國廣州重建項目之 重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二五年 十二月 三十一日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	
總計	16.1	100.0%	4.1	12.0	

廣州正大從本集團取消確認後，致使廣州正大不再被視為本集團的附屬公司，本公司董事（「董事」）會將考慮最初分派用於廣州正大重建項目成本的12,000,000港元所得款項的擬定用途是否應重新分配予其他用途。一旦作出任何決定，本公司將作進一步公佈。

於二零二四年十二月三十一日，本集團將尚未動用的集資資金淨額存放於銀行作短期存款。除上述已披露外，過往年度發行股本證券所得資金並無餘額可供滾存。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息。

業務回顧

本集團主要於中國內地從物業投資及管理業務。本集團亦持續探索「新質生產力」相關項目的投資及業務拓展機會。

物業投資

本集團於重慶之物業權益位於重慶市渝中區朝天門。港渝廣場為一幢15層高的商業樓宇，總建築面積約為49,400平方米，其中本集團擁有地庫之部份、第1至4層、第8及11層，總建築面積約為24,200平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大部份商舖出租予自來的第三方，租期約一年，可根據當時的市場租金自動續租。該購物中心(本集團擁有之樓層)幾乎已全部入伙，商舖流轉率維持在可以接受水平。鑒於朝天門數十年來一直為重慶周邊城市及三峽地區之主要服裝經銷點之一，港渝廣場為該地區最受歡迎的男裝及鞋類批發點之一。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，港渝廣場提供了穩定現金流並基本上滿足了本集團的營運資金需求。因此，本集團於二零二四年錄得經調整EBITDA 1,600,000港元。鑒於投資物業處於重慶中央商務區(CBD)的黃金地段，董事會將努力提升物業的競爭優勢並有信心其將繼續在可預見的未來為本集團提供相對穩定收入。

物業發展

本集團的前附屬公司廣州正大擁有位於廣州市越秀區的物業權益。該發展用地(前稱廣州大都市鞋城)位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西，距廣州交易會(曾為中國內地於一九七八年實施改革開放政策前唯一的出口窗口)舊館約3分鐘步行路程，而距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

截至目前，除一幢樓宇尚未完成拆遷及少數鄰近的商舖繼續照常營業外，廣州大都市鞋城經已拆卸，待開發地盤已租賃予第三方作持牌臨時停車場之用。

待收回最後一幢由小業主佔用的7層高樓宇後，該重建項目擬開發為一座22層多功能甲級商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。

管理層論析

根據最新的施工時間表(假設已撤銷對廣州正大進行強制清算及於二零二六年第一季動工)，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二八年底完成，而第二期將於二零三零年第一季完成。待相關監管部門核發驗收及安全許可後，預計新的商業綜合樓最早將於二零二九年初開業並為本集團帶來租金收入。

持作銷售物業

廣州正大(本集團的前附屬公司)擁有約**190**個住宅單位，每個單位面積介乎**20**平方米至**70**平方米，總建築面積約**11,000**平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置給其於越秀區開發地段居住單位移交予廣州正大用以拆遷的業主，但至今仍空置或可作現貨銷售。

廣州正大目前狀態

根據在廣州市市場監督管理局(「市監局」)登記的官方記錄，廣州正大的登記狀態至今仍為「在營(開業)」企業，且執行董事何鑑雄自一九九三年成立以來一直擔任法定代表人。

儘管新清算決定(定義及詳情見下文)已生效，廣州正大如常運營和房屋拆遷許可證已於二零二四年十二月續期(可每年續期)，廣州正大獲准可繼續拆遷工程至二零二五年十二月。重建用地已租予第三方作持牌停車場用途。有關廣州正大重建項目的進一步詳情，已在上文「物業發展」一節披露。

董事會謹此提醒各股東注意：

- (i) (a)於二零二三年五月十五日廣州正大從本公司綜合財務報表中取消確認之前及之後；(b)於二零二四年十二月三十一日；及(c)至今，本集團於本集團非全資附屬公司香港正大(香港正大持有廣州正大100%權益)的實際權益(即25%)並無變動；
- (ii) 香港正大(持有廣州正大100%股權)，至今仍維持對廣州正大的日常經營及財務活動，香港正大於可預見將來仍將維持對廣州正大的有關活動；
- (iii) 至今，廣州正大的相關資產(主要為兩幅有待重建的土地及約190個住宅單位)的法律業權並無變動，而第三方就此提出的任何爭議(如有)將視乎法律訴訟的最終及絕對結果(並非由清算組全權決定)而定，而該等法律訴訟預計將至少持續數年；及
- (iv) 廣州正大的業務迄今正常運作，其經營於可預見將來會回復正常。

對廣州正大的清算呈請

「清算呈請」之背景

關於本集團前附屬公司廣州正大的「清算呈請」之背景(該呈請自二零零九年起發起)及其合法性問題，已披露於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)內。

簡括而言，廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)既非廣州正大的登記股權持有人，亦非債權人，但以廣州正大觸發「已發生公司解散事由」為由，於二零零九年一月向廣東省廣州市中級人民法院(「廣州中院」)提交了對廣州正大有問題的清算呈請，但該事由(不損固有權益)從未依法另行請求法院獨立裁決。

自二零二一年五月廣州中院發出民事裁定書駁回由越房私企提起的「清算呈請」以來，廣州正大的「清算呈請」的進展情況概述如下。

清算駁回裁定

二零二一年五月，廣州中院作出書面裁定，駁回越房私企的清算呈請(「清算駁回裁定」)，理由是「雙方對於廣州正大是否發生解散事由、公司主要財產以及公司權益尚有較大爭議，且爭議至今未經訴訟或者仲裁予以確認」。

管理層論析

廣州正大認為清算駁回裁定乃廣州中院的自糾行為，否決了二零一一年作出的指定清算組決定。有關裁定亦同時說明法院指定清算組前未有作出《強制清算受理裁定》，但《清算駁回裁定》仍未有交代何以「駁回強制清算申請」要需時十多年。

越房私企不服廣州中院一審裁定，依法向廣東省高級人民法院（「廣東高院」）提起上訴。於二零二二年一月召開了一次聆訊。

撤銷駁回裁定

二零二三年五月（即從廣州中院發出《清算駁回裁定》後剛好兩年），廣東高院作出書面裁定，撤銷《清算駁回裁定》並指令廣州中院繼續審理此案（即第16號案）（「撤銷駁回裁定」）。

在「撤銷駁回裁定」中，廣東高院對廣州中院查明的事實予以確認，但認為「廣州正大的股東之間矛盾分歧重大，合作目的早已落空，公司經營管理陷入僵局，應當通過清算程序有序退出。合作雙方對於合作權益具體分配等事項的相關爭議，應在公司清算程序中遁法律途徑解決」。

廣州正大認為，廣東高院在撤銷駁回裁定中並無考慮以下事實及法律論點：

- (i) 廣州正大的經營期限是否屆滿一直存在爭議，但自二零零九年初以來，多年來該爭議從未另行請求法院審理；
- (ii) 事實上，自二零零四年起，法律已不再要求延長經營期限須獲批准；
- (iii) 法院對廣州正大經營期限問題的認定，屬於法院認定，而非法院裁定。先前法院判決只能由後來法院判決推翻，但不能由法院認定推翻；

- (iv) 越房私企(假設其取得廣州市越秀房地產開發經營公司(「越房國企」)於廣州正大的權益)僅為(發起人)股東，於廣州正大的權益為**0%**。由於(發起人)股東並非以權益股東身份向公司注資，故依法無權行使股東權利；
- (v) 越房私企並非廣州正大的「登記股東」，依法不得對公司提起訴訟；及
- (vi) 撤銷駁回裁定中並無核實說明顯示越房私企在提出清算呈請當日曾向法院提供確鑿證據證明其持有廣州正大的股東權益。只有證明擁有股東權益(即已出資證明)的股東才可依法享有向法院提起對公司強制清算申請的權利。

新清算決定

二零二三年八月，廣州中院另立新案號(即第50號案)，作出《指定清算組決定》(「新清算決定」)，指定廣東金圳律師事務所(「金圳律所」或「新清算組」)為廣州正大新清算組，對廣州正大進行另一次強制清算。

廣州中院似乎另立新案，但在作出新清算決定前未有作出《受理強制清算裁定》。因此，香港正大認為《撤回駁回裁定》並不包括《受理強制清算裁定》的法律程序，理由是程序上下級法院仍有權以其他新證據或理由不予受理而駁回強制清算申請。

至今，廣州中院還未向廣州正大及香港正大提供越房私企提起的強制清算申請書(含支持強制清算條件文件，如有)、《第16號案強制清算受理裁定書》(或同等法效文件)及《第50號案強制清算受理裁定書》(或同等法效文件)等文件正本或副本，原因不明。

二零二三年九月，新清算組作出《接管公告》，要求廣州正大管理層向清算組配合移交賬冊、資產及公章等。廣州正大拒絕配合新清算組的工作。

二零二四年九月，新清算組作出《印章作廢公告》，宣佈廣州正大公章已從法院強制清算受理日起作廢失效。廣州正大及香港正大(佔廣州正大**100%**權益)董事會一致決定，認為金圳律所無權宣告公章作廢，並保留向金圳律所法律追究權利。至今，廣州正大仍照常與各政府部門及法院互通公文。

管理層論析

至今，廣州正大的《企業信用信息公示報告》顯示：

- (1) 登記狀態：在營（開業）；
- (2) 清算信息：清算組廣東國鼎律師事務所（前清算組，應於二零二一年五月清算駁回裁定作出裁決後暫停職務）（但不是金圳律所）；及
- (3) 登記（發起人）股東：香港正大（佔**100%**權益）及越房國企（佔**0%**權益）（但不是越房私企）。

廣州正大的業務仍大致如常運作。

關於「清算駁回裁定」、「撤銷駁回裁定」、「新清算決定」及本集團管理層之申明的進一步詳情已於二零二三年年報披露。

針對撤銷駁回裁定採取之行動

本集團已採取以下行動應對撤銷駁回裁定：

- (i) 廣州正大不斷向廣東高院和廣州中院作出投訴及信訪，指出其過去多年對廣州正大的司法不公情況。最近一次信訪是在二零二五年二月作出。
- (ii) 於二零二四年四月，持有廣州正大**100%**權益的香港正大向廣州中院提訴，內容主要包括：
 - (a) 確認廣州市越秀國有資產經營有限公司（「越秀國資」）（越房國企賣方）是否依法保留越房國企在廣州正大的權益作為國有資產，以及越秀國資（第一被告）與香港正大（原告）在合作經營廣州正大項目中是否存在法律關係；及
 - (b) 確認香港正大與越房私企（第二被告）在合作經營廣州正大項目中是否不存在法律關係。

於二零二四年九月廣州中院駁回香港正大呈請。香港正大其後已依法向廣東高院提起上訴，案件仍未開審。

- (iii) 廣州正大及香港正大均向本公司確認，如新清算組接觸彼等，彼等將盡力維持各自的法律特權（如有）。
- (iv) 廣州正大及香港正大已一直在採取其他行政及實際行動解決上述僵局。

管理層對保留審核意見的回應

謹請注意，本公司核數師已就本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具保留審核意見（其意見基準載於本報告第41至45頁）。

基於事實及穩妥的法律意見，連同可供證實的法律理據，本集團管理層（「管理層」）認為，根據廣州正大的合作協議的條款（經補充協議修訂）及相關中國法律，持有廣州正大100%權益的非全資附屬公司香港正大擁有廣州正大清算（倘若發生且不損固有權益）中的剩餘資產的百分百所有權。然而，越房私企或會基於其認為過去已作出資產投入（如有）為由提出分配廣州正大部分剩餘資產申索的潛在法律風險仍然存在。無論如何，若根據有關合作夥伴權益作出具體資產分配而引致的任何潛在爭議一旦進入司法程序，管理層對獲得有利判決保持樂觀。此等法律程序至今尚未開始，以及申索的基礎、結果以及對本集團的影響（如有）至今仍不明朗。

本公司審核委員會（「審核委員會」）在審查已知事實及資料並徵詢穩妥的法律意見後，對管理層的觀點表示支持。

有關管理層對該（等）潛在申索採取的行動進一步說明披露於上文。

為免混淆，管理層指本公司的執行董事及高級管理層。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於二零二三年年報內。自二零二四年六月二十四日（本公司有關最新延期協議的公告日期）起收購事項（定義見二零二三年年報）的最新進展概述如下。

儘管香港正大的相關營運公司廣州正大多年來一直受充滿疑點的清算呈請滋擾，但本公司重申清算呈請並無事實及法律根據，因此有信心該訴訟將於可見將來（例如約一年）裁定依法無效或駁回。在此基礎上，本集團於二零二四年六月二十四日簽訂一份新的延期協議（「二零二四年延期協議」），將最後截止日期（定義見二零二三年年報）進一步延長至二零二六年六月三十日，旨在就收購事項（定義見二零二三年年報）達成修訂條款。倘若達成一份經修訂時間表，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸、私募股權基金或四種方式的組合而獲提供資金。倘若收購事項於二零二六年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。二零二四延期協議的進一步詳情披露於本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告。

管理層論析

重大訴訟

隨著於二零二三年五月廣州正大從本集團取消確認後及除了已於上文「針對撤銷駁回裁定採取之行動」一節披露的訴訟外，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無進行新訴訟或有未決訴訟（二零二三年：無）。

展望

二零二五年一月特朗普政府重新掌權白宮後，這位新任美國總統在世界各地的政治及經濟領域實施了數十項新政策，重塑全球秩序。二零二五年第一季，總統特朗普於加拿大、墨西哥與美國之間掀起了關稅戰，全球股市與大宗商品市場均皆出現波動。由於特朗普的關稅政策舉棋不定，目前預測關稅戰對全球國際貿易的發展及影響仍言之尚早。除其他措施外，特朗普施政中最令人鼓舞的政策應該是預期今年年中實現俄羅斯與烏克蘭之間的停火。

在中國內地，中央政府在三月初兩會上在工作報告中提出了穩定房地產市場和股市，以及刺激國內消費市場。儘管現階段評估這些新政策的成效仍尚早，但國內市場普遍歡迎國家的最新提振措施，並預期有關措施還會加大力度。民營企業，特別是人工智能和電動車行業，亦普遍被認為將大大受益於中國人民銀行透過持續降低銀行存款準備金率和利率來收發銀根。今年，中央政府將繼續提振中國內地的外商直接投資(FDI)。董事會對下半年中國內地的國內經濟步入正軌持樂觀態度。

在香港，除非政府能重新制定新的財政政策及城市發展規劃，以配合新香港經濟及地緣政治環境，否則連續第三年累積的高財政赤字可能將在未來數年動搖到香港的金融穩定。作為大灣區的窗口城市，政府將繼續推動香港成為亞洲區域家族辦公室中心、人工智能綜合業務的國際交流中心，以及中國與世界各地之間的超級聯繫人。香港將可在經濟轉型路口上重整優勢，為經濟創造新篇章。董事會全力支持香港特區政府依法施政。

僱員及酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱有**23**名(二零二三年：**20**名)僱員。回顧年度內總員工成本(包括董事酬金)為**7,506,000**港元(二零二三年：**7,055,000**港元)。

薪酬委員會及董事定期檢討有關董事及本集團高級管理層的薪酬政策。本集團重視所有僱員並認可其貢獻，致力於透過提供可與市場基準媲美的有競爭力的薪酬待遇，與僱員建立公平及關愛之關係。除基本薪金外，本集團亦提供各種員工福利，包括醫療保險、公積金供款及參與中國地方政府推行的社會保險供款計劃。本集團亦視乎集團整體表現向僱員發放酌情花紅。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及實現自我發展。

本公司營運一個購股權計劃(「購股權計劃」)，已於二零二二年十二月十八日到期。於本年度內，概無購股權根據購股權計劃授出、獲行使、註銷或失效。於二零二四年十二月三十一日，根據購股權計劃授出之**5,000,000**份購股權尚未獲行使。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會擬於二零二五年六月舉行。

本公司將向本公司股東另行寄發股東週年大會通告及相關通函。

董事會報告

董事欣然提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註32。本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

業務審視

本集團業務之中肯回顧，其中包括本集團於本年度表現之討論及分析（包括使用財務主要表現指標進行的分析）、本集團所面對主要風險及不明朗因素之描述、自截至二零二四年十二月三十一日止年度完結時起發生並影響本集團之重要事件（如有）詳情，以及本集團日後可能出現之業務發展詳情，載於以下章節：

- 第3至第14頁之「管理層論析」。
- 第101至第103頁之財務報表附註30之「財務風險管理目標及政策」。
- 第24至第32頁之「企業管治報告」。

所有該等討論均為本年報一部份。

主要風險及不明朗因素

除了本年報所披露的情況外，據董事所知，本集團並不存在任何其他重大風險和不明朗因素。

業績及股息

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之虧損及本集團於該日之財政狀況分別載於本年報第46至第110頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之任何股息。

本集團五年財務概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及非控股股東權益概要乃摘錄自經審核財務報表，現載於本年報第111頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

股本

本公司之股本變動詳情載於財務報表附註23。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無可作現金分派及實物分派之儲備。此外，根據百慕達一九八一年公司法，為數17,344,000港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團最大客戶之銷售佔本集團本年度之總銷售額100%；及
- (ii) 由於本集團之主營業務性質，本集團並無主要供應商。

就董事會所知，各董事、其各自之緊密聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之主要股東概無擁有本集團最大客戶之任何實質權益。

董事會報告

董事

年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事：

何鑑雄

非執行董事：

楊國瑞

獨立非執行董事：

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

所有非執行董事，包括獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

根據本公司之公司細則，楊國瑞及黃妙婷將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等合資格並將願意接受重選連任。

本公司已收到譚剛、黃妙婷及黃鉅輝之年度獨立性確認函，且於本報告日期仍視該等董事獨立。

董事之履歷詳情載於本年報第40頁。

董事之服務合約

擬於本公司即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

董事之薪酬

董事袍金須獲股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會參照董事之職務及責任以及本集團之業務表現及業績而釐定。

董事於交易、安排或合約之權益

除於下文「關連交易」一節及財務報表附註33所披露者外，於報告期完結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及本公司董事或董事之關連實體於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大交易、安排或合約。

管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十九日採納一個購股權計劃(「購股權計劃」)，並由該日期起十年內有效。購股權計劃已於二零二二年十二月十八日到期。有關購股權計劃之進一步詳情已披露於財務報表附註24。

年內，概無購股權根據購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。於二零二四年十二月三十一日，根據購股權計劃授出之5,000,000份購股權尚未行使。

於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，概無購股權仍可根據購股權計劃授出。就根據購股權計劃授出之購股權可予發行之股份數目為5,000,000股，佔本年度已發行股份768,616,520股之0.65%。於二零二四年十二月三十一日及本年報日期，概無根據購股權計劃可供發行的股份。

購股權於本年度之授出、獲行使及維持尚未獲行使之變動情況如下：

參與者名稱	購股權數目				於二零二四年 十二月 三十一日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期間 (附註1)	購股權 行使價 (附註2) 每股港元
	於二零二四年 一月一日	年內已授出	年內獲行使	年內失效				
前非執行董事							3年/ 二零二二年 十二月二日至 二零二五年 十二月一日	
林戈	5,000,000	-	-	-	5,000,000	2-12-2022		0.09

購股權計劃表附註：

- (1) 購股權已於授出日期歸屬。
- (2) 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本其他類似變動作調整。
- (3) 於緊接購股權授出日期前，股份收市價為每股股份0.082港元。

董事會報告

董事及主要行政人員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，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部規定及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司，以及須根據證券及期貨條例第352條規定載入登記冊之本公司董事及主要行政人員（如有）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）如下：

董事及主要 行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目		佔本公司 股本百分比
		好倉	淡倉	
何鑑雄(附註)	透過受控法團持有	110,600,000	—	14.39
	直接實益持有	7,000,000	—	0.91
		<u>117,600,000</u>	<u>—</u>	<u>15.30</u>

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：

- (i) Morcambe Corporation持有10,800,000股股份，該公司由彼實益擁有；
- (ii) 易致富有限公司持有87,120,000股股份，彼持有該公司33 1/3%權益；
- (iii) High Rank Enterprises Limited持有12,680,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益；及
- (iv) 7,000,000股股份乃由其直接持有。

本公司相聯法團股份

於二零二四年十二月三十一日，下列董事所擁有之本公司若干附屬公司無投票權遞延股份之權益如下：

於相聯法團股份之好倉

董事及主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／股本 衍生工具	所持股份／股本 衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行 股本百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業 地產控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述所有無投票權遞延股份無權獲派股息、接收有關公司之任何股東大會通告或出席任何大會或於大會上投票，或參與任何清盤資產分派。

除上文所披露者外，盡本公司所知，於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無任何本公司董事或主要行政人員(如有)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

關連交易

本公司有下列關連交易，詳情已根上市規則第14A.35條之規定於本公司日期為二零二四年六月二十四日之公佈披露：

於二零二四年六月二十四日，本公司與賣方訂立一份延期協議(定義見本年報第107頁)，以將有關收購事項(定義見年報第107頁)之第二部份、第三部份及第四部份之完成日期由二零二四年六月三十日延長至二零二六年六月三十日，而毋須就有關續期支付遞延利息。進一步詳情披露於本年報第107頁。

董事會報告

持續關連交易

於本年度，本集團曾進行下列持續關連交易，詳情乃根據上市規則第14A.76(2)條之規定披露如下：

本公司一間附屬公司從執行董事所擁有公司按成本價獲得在香港使用辦公室的權利(非獨家)，產生授權費1,844,000港元(二零二三年：1,793,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，應付關連公司款項3,283,000港元(二零二三年：1,438,000港元)已計入本公司綜合財務狀況表之「其他應付款項及應計負債」。根據授權協議進行的持續關連交易構成上市規則第14A.76(2)條下符合最低豁免水平的交易，並獲豁免遵守上市規則有關申報、年度審查、公告及獨立股東批准的規定。

董事購買股份之權利

除上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露者外，於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

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，據本公司盡悉，以下人士(本公司之董事或主要行政人員除外)擁有登記於根據證券及期貨條例第336條之規定須由本公司存置之登記冊之股份及相關股份中之權益或淡倉如下：

好倉：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶之權益	117,600,000	15.30
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	13.74
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	12.98
梁桂芬(附註4)	配偶之權益	99,800,000	12.98
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	87,120,000	11.33
領泰投資有限公司(附註5)	直接實益擁有	108,000,000	14.05
Guangshi Harvest Limited(附註6)	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
中國光實國際投資有限公司(附註7)	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
新疆光實含弘股權投資管理有限公司	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
雄強控股有限公司(附註8)	直接實益擁有	100,000,000	13.01
謝校祥	透過受控法團持有	100,000,000	13.01

附註：

1. 根據證券及期貨條例第XV部，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例第XV部，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) **Morgan Estate Assets Limited** (一間由彼實益擁有之公司) 持有之**5,800,000**股股份；
 - (ii) 易致富有限公司 (由彼擁有**33 $\frac{1}{3}$ %**權益) 持有之**87,120,000**股股份；及
 - (iii) **High Rank Enterprises Limited** (彼持有約**31.6%**權益) 持有之**12,680,000**股股份。
3. 根據證券及期貨條例第XV部，本集團若干附屬公司之董事何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) 易致富有限公司 (彼擁有**33 $\frac{1}{3}$ %**權益) 持有之**87,120,000**股股份；及
 - (ii) **High Rank Enterprises Limited** (彼持有約**31.6%**權益) 持有之**12,680,000**股股份。
4. 根據證券及期貨條例第XV部，梁桂芬被視為以何伯雄之妻子之身份於該等股份中擁有權益。
5. 領泰投資有限公司由**Guangshi Harvest Limited**全資擁有。
6. **Guangshi Harvest Limited**由中國光實國際投資有限公司全資擁有。
7. 中國光實國際投資有限公司由新疆光實含弘股權投資管理有限公司全資擁有。
8. 雄強控股有限公司由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，除董事(其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」)外，概無任何人士擁有本公司股份、相關股份或債權中登記於根據證券及期貨條例第336條規定記錄之權益或淡倉。

環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為一間在中國內地的批發及零售店舖經營者，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染、於公共土地的污水處理及處理建築廢料的法規。本集團已不時設定合規程序確保遵守相關法律、規則及規例。

於回顧年度內，據董事所知，本集團已大致遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，管理層亦不時留意相關法律、規則及規例的最新變動並提醒相關僱員及經營單位。

詳情請參閱本年報第33至第39頁「環境、社會及管治報告」一節。

董事會報告

與僱員的關係

本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係。

本集團為員工提供公正安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優渥的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及實現自我發展。

獲准許之彌償保證及董事與行政人員之責任保險

根據本公司細則之條文規限，全體董事或本公司行政人員有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為董事或本公司其他行政人員在法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或責任，前提是上述人士並無犯上欺詐不誠實行為。

公眾持股量之充足程度

於本年報日期，根據可供本公司公開索取之資料及就董事所深知，本公司於直至本年報日期之所有時間內，均保持上市規則所規定之公眾持股量。

報告期後事項

本集團於報告期後並無發生重大事項。

核數師

安永會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會上退任。

代表董事會

何鑑雄

執行董事

香港

二零二五年三月二十四日

本企業管治報告詳述截至二零二四年十二月三十一日止整個年度內本公司之企業管治常規，並對上市規則附錄C1所載之企業管治常規守則（「管治守則」）之主要守則條文之應用作出解釋。本公司董事會（「董事會」）認為本公司於整個年度一直大致遵守管治守則。

董事會

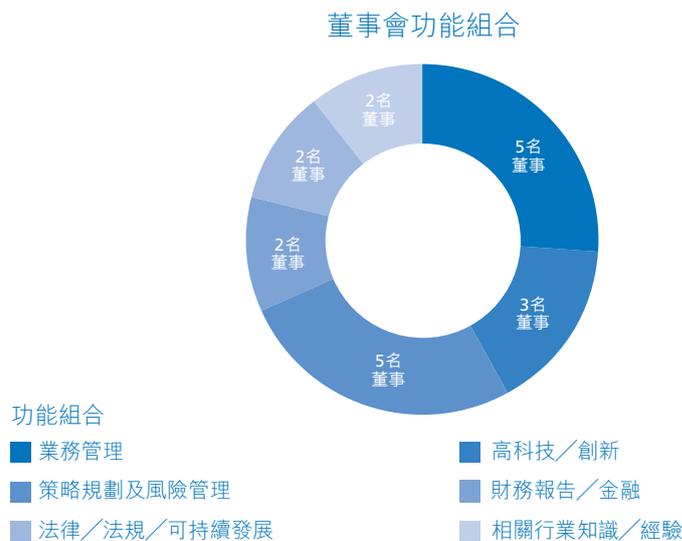
董事會須負責釐定須予保留之事宜，包括（但不限於）整體策略及長期目標、新業務機會、業務計劃及財務報表、中期及末期業績、重大收購事項及出售資產、資本項目及承擔現金流預測及規劃、資金及風險管理政策、重大訴訟、關連交易以及企業管治獲董事會之完全批准。

董事會已就管理及行政職能向本集團高級管理人員委托日常責任，包括（但不限於）實行及達至由董事會設定之策略及目標、監察不同業務附屬公司之表現及管控及實行適當之會計系統及內部控制。

董事會亦負責執行企業管治職能，如制定及審閱本公司有關企業管治的政策、常規；檢討及監督董事及高級管理層的培訓與持續專業發展，以及本公司有關遵守法律及監管要求的政策與常規等。管理層亦就進行各種交易及日常經營委聘及諮詢財務顧問及法律顧問，以確保遵守法律及監管要求。本集團亦採納政策，本集團進行的所有業務交易在可行情況下應盡量嚴格遵守相關法律及法規。董事會不時檢討及監督本集團管理層及僱員是否遵守該政策及常規。

董事會認為，性別或年齡多元化政策本身在若干程度上可能構成一種歧視。因此，董事會不會追求董事會層面的性別或年齡多或族裔多元化的比例，但會致力邀請最合適候選人出任董事會新成員。

列展示董事會多元化功能組合之佈局。



附註：董事會由5名董事組成。

企業管治報告

下圖列示董事會於二零二四年十二月三十一日的多元化概況：



迄今為止，董事會由五名成員組成，即一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，全體董事會均任職超過10年。

董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會獨立性

本公司深明董事會獨立性乃良好企業管治的關鍵。作為既定管治架構的一部份，本公司已建立有效機制，為高度獨立的董事會提供支援，並將董事的獨立意見及建議傳達予董事會。定期檢討管治架構及機制，以符合市場慣例及成效。

現時董事會（三分之一以上為獨立非執行董事）及審核委員會（包括全體獨立非執行董事）的組成均超過管治守則的獨立性規定。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。本公司設定對董事（包括獨立非執行董事）的遴選、提名及委任／重新委任程序的指引。獨立非執行董事之袍金以現金形式支付。概無獨立非執行董事基於本集團的績效而獲得酬金。

於二零二四年十月九日舉行的本公司股東週年大會上，大會主席宣佈全部三名獨立非執行董事均已在董事會任職超過九年，並進一步闡述提名委員會及董事會均認為獨立非執行董事長期服務不會影響其行使獨立判斷，且信納彼等具備各自履行獨立非執行董事職責所需的品格、誠信及經驗，能向董事會提供客觀意見及獨立指引。三名獨立非執行董事之中其中一名董事黃鉅輝則根據本公司的公司細則輪席退任及合資格膺選連任。

主席與行政總裁

管治守則訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且由不同人士擔任。為遵守此守則之精神，於整個報告年度內，本公司之董事會會議及股東大會於大部分時間由非執行董事或獨立非執行董事輪流主持。董事會認為此舉符合管治守則常規之精神。

何鑑雄目前擔任董事總經理，被視為與行政總裁執行相似職能角色。

非執行董事

待提早釐定或根據本公司公司細則及／或適用法律及法規於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任後，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期為一年，並按年度基準自動續期。

本公司已接獲各獨立非執行董事之獨立性確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引，認為彼等乃屬獨立性質。

委任及重選董事

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為本公司新增成員之董事須任職至應屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數)須輪值退任，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值退任或計入釐定每年退任之董事之人數內。然而，董事總經理(雖無固定任期)於本公司過去之股東週年大會已自願退任並膺選連任。本公司認為此舉符合管治守則常規之精神。

證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向本公司董事(「董事」)作出特定查詢後，本公司確認董事於年報所涵蓋之整個會計期間已遵守標準守則所規定之準則。

企業管治報告

董事出席會議記錄

各董事於回顧年度出席本公司董事會會議、委員會會議及股東大會之記錄如下：

姓名	已出席／合資格出席				
	董事會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議	股東大會**
執行董事					
何鑑雄	8/8	1/1	1/1	不適用*	1/1
非執行董事					
楊國瑞	8/8	不適用	不適用	6/6	1/1
獨立非執行董事					
譚剛	8/8	1/1	1/1	6/6	1/1
黃妙婷	8/8	1/1	1/1	6/6	1/1
黃鉅輝	8/8	1/1	1/1	6/6	1/1

* 何鑑雄並非審核委員會成員，但於必要時出席會議。

** 即於二零二四年十月九日舉行之本公司股東週年大會。

本公司完整記錄及保存董事會會議記錄。董事的意見及討論（特別是不同的意見，如有）都記錄在董事會會議記錄中。

持續專業發展

根據管治守則有關持續專業發展之守則條文第C.1.4條，全體董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，以確保彼等在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司將不時向全體董事提供簡報會，使董事得以發展及更新彼等的職責及責任，鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

姓名	培訓類型
執行董事	
何鑑雄	A
非執行董事	
楊國瑞	A
獨立非執行董事	
譚剛	A
黃妙婷	A
黃鉅輝	A

A：閱讀報章、期刊及與經濟、日常業務或董事職責等有關之最新資料。

審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃妙婷(作為主席)、黃鉅輝及譚剛，以及一名非執行董事楊國瑞。

審核委員會的職權範圍已於二零一二年採納，並已在本公司網站公佈。審核委員會之職責包括(但不限於)審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務報告系統、內部監控程序、風險管理、關連交易、遵守管治守則及與僱員召開機密會議以舉報可能的不當行為。

年內，審核委員會與管理層及／或本公司核數師舉行六次會議，以討論(其中包括)本集團採納之會計原則及常規、審核計劃、內部監控、風險管理及財務報告事宜以及本公司遵守管治守則之情況。

審核委員會亦審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績及截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績延遲約三個月刊發。為免本公司再次延遲刊發截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績，自二零二四年八月起，管理層與審核委員會及／或本公司核數師定期舉行會議，以便彼等知悉清算進度之最新發展。董事會認為定期工作會議具建設性及效率，各方可及時管理行動計劃。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績並無延遲刊發。

於二零二五年三月，本公司核數師第二年就本公司綜合財務報表出具保留審核意見。撤銷保留審核意見被視為一項風險管理。董事會將與審核委員會於本年度盡力處理有關問題。除本年報「管理層論析」一節所述針對撤銷駁回裁定採取之行動外，董事會將與中國專業人士及顧問緊密合作，旨在於切實可行情況下盡快(i)擱置撤銷駁回裁定；或(ii)確定清算呈請人可能提出索賠(如有)之範圍。董事會深信，該等資料(如有)可有助為核數師進行評估時提供充分審核憑證。董事會旨在就本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表取得無保留審核意見，作為風險管理之優先事項。

薪酬委員會

薪酬委員會包括本公司之三名獨立非執行董事譚剛(作為主席)、黃妙婷及黃鉅輝，以及一名執行董事何鑑雄。

薪酬委員會的職權範圍已於二零一二年採納，並已在本公司網站公佈。薪酬委員會之主要職責包括(但不限於)釐定董事及高級管理層之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

年內，薪酬委員會舉行一次會議，以審閱董事及本公司高級管理層之薪酬待遇。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會包括三名獨立非執行董事黃鉅輝(主席)、譚剛以及黃妙婷及一名執行董事何鑑雄。

提名委員會的職權範圍已於二零一二年採納，並已在本公司網站公佈。提名委員會之主要職責包括(但不限於)釐定董事提名之政策、提名程序以及挑選及提名董事候選人之標準。

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於文化、教育背景、專業經驗、技術、知識及服務年期等。

有關甄選及委任董事之職責及權力授予提名委員會，惟甄選及委任董事之最終責任由董事會承擔。最終決定將基於獲選候選人對董事會帶來之功績及貢獻而作出。提名委員會亦將考慮本公司股東提出之候選人建議。提名委員會將定期對董事會之架構、規模及組成進行檢討，並在適當情況下就董事會之變動提出建議，以配合本公司之公司策略及業務需要。

年內，提名委員會舉行一次會議，以檢討董事會之組成及董事會多元化政策。

風險管理及內部監控

董事會明白其對本集團內部監控系統的責任，並透過審核委員會，定期對該範疇之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有內部監控、財務、營運及遵例監控，以及風險管理工作。檢討該內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本集團之內部監控制度旨在提供合理(但非絕對保證)保證營運制度不會出現潛在重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)營運系統失責之風險，藉以協助本集團達致目標。

董事會亦審查本集團是否有足夠的資源、員工資格及經驗、培訓計劃及財務報告功能以切合風險管理的需要。

本公司並無設立內部審核系統，乃由於董事會在考慮到本集團業務之規模、性質及單一性後，認為並無急切需要在本集團內部設立內部審核系統。董事會決定直接負責本集團之內部監控工作，並於回顧年度內檢討其成效。董事會認為，本集團的風險管理及內部監控在回顧年度井然有序。

舉報政策

為致力達致及維持高度的公開、廉潔及問責，董事期望及鼓勵本集團僱員以及與本集團有業務往來的人士（例如客戶、供應商、債權人及債務人）以保密方式向本公司舉報本集團內的任何疑似不當行為、不端行為或瀆職行為。就此而言，本公司已採納舉報政策，旨在為舉報人提供舉報渠道及指引以舉報可能屬不當行為，並向舉報人保證本集團會向他們提供保障，而不會因作出任何真實舉報而承受不公平解僱或遭受迫害。董事會已授權予審核委員會負責確保作出適當安排，對所提出的任何事項進行公平及獨立調查，並採取適當的跟進行動。

反欺詐及反賄賂政策

在所有業務往來中，本集團絕不姑息董事、高級職員、僱員、代理人或顧問或任何代表其行事的任何人士或公司直接或間接以任何形式進行欺詐或賄賂。反欺詐及反賄賂政策概述本集團對賄賂及貪污零容忍的立場，協助僱員察覺可能出現導致或引人懷疑的貪污或不道德商業行為的情況，以避免明言禁止的行為，並在有需要的情況下及時尋求指引。

股息政策

本公司可能不時宣派股息。本公司並無任何預定的派息率。宣派及派付股息將由董事會考慮多項因素後全權酌情釐定，其中包括本集團的整體財務狀況、本集團的資本及債務水平、新增投資及業務營運的未來現金需求、業務策略及未來發展需要、一般市場狀況以及董事會認為適當的任何其他因素。

本公司派付股息亦須遵守本公司之公司細則及任何其他適用法律、規定及法規所規定的任何限制。

董事就財務報表須承擔的責任

董事會承認須就各財務期間編製財務報表，以真實及中肯地反映本集團及本公司於該期間之事務狀況及本集團之業績與現金流量負責。於編製截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹應用合適之會計政策，作出公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。董事亦須負責存置具合理準確程度之妥善會計記錄以保障本集團之資產，並採取合理步驟以防止及查察欺詐及其他違規行為。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無任何可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之事件或狀況相關之重大不明朗因素。

董事會就外聘核數師之甄選、委聘、辭任或撤換方面與審核委員會觀點一致。

企業管治報告

核數師酬金

審核委員會已就本公司核數師安永會計師事務所之獨立性及客觀性接獲其提供之確認並與其進行討論。於回顧年度內，審核委員會已審閱並批准安永會計師事務所之法定審核範圍及費用建議。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，安永會計師事務所就法定審核服務收取**2,500,000**港元。

公司秘書

公司秘書為本公司僱員，由董事會委任。公司秘書負責管理董事會及其委員會之程序及活動，並擔任董事、股東、監管機構及專業人士之間的主要聯絡人。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，公司秘書李道偉已遵守上市規則第**3.29**條項下之相關專業培訓要求。

股東權利

董事認為與股東保持及時有效的溝通至關重要，致力與股東保持持續對話。董事會鼓勵股東出席股東大會，而全體董事應出席股東週年大會，與股東直接會面。

股東召開股東特別大會之程序

根據本公司之公司細則所載之相關規定及程序，一名或多名股東如於存放下述請求書當日持有不少於十分之一的本公司已繳足資本，而該資本附有在本公司股東大會上表決的權利，隨時有權向董事會或本公司之公司秘書提交書面請求書，要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」），以處理該請求書所指明的事務或決議案，董事會須於有關大會的議程按請求人的要求列載其要求處理的有關議案；而該等大會須於該請求書存放後兩(2)個月內舉行。如董事會於該請求書存放後二十一(21)日內未有安排召開該等大會，則上述請求人可按照百慕達一九八一年公司法的規定，自行召開該等大會。

股東於股東大會上提呈議案之程序

如股東擬在股東特別大會上提出議案，可透過電郵admin@zhonghuagroup.com、傳真至(852) 2559 0234或郵寄至香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室，將書面通知送達本公司香港主要營業地點，抬頭註明公司秘書收。提出請求人士的要求將如上所述進行核實。議案會否在股東大會上提呈將由董事會酌情決定，除非股東提出之議案乃根據上文所載程序按股東召開股東特別大會之要求而提出。

向董事會作出查詢之程序

有關向董事會提出查詢及問題，可透過致電本公司電話(852) 2559 7200聯絡公司秘書、電郵至admin@zhonghuagroup.com、在股東週年大會或股東特別大會上直接提問，或郵寄至本公司當時之註冊辦事處或其香港主要營業地點。

投資者關係

董事會採納股東通訊政策，以確保本公司股東可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料。

本公司已建立與其股東及投資者之不同溝通渠道，包括(i)本公司股東週年大會，為其股東提供提出意見及與董事會交換意見之場合；及(ii)本集團之最新公司消息及已刊發之公告，可於聯交所及本公司網站上查閱。

本公司之股東大會為董事會及本公司股東提供溝通場所。董事會及其委員會之主席及成員、本公司之高級管理層及核數師均可在股東大會上回答問題。本公司鼓勵股東參加股東大會，以隨時了解本公司之業務，並向董事會表達其任何關注或查詢。

本公司安排於每次股東週年大會舉行前最少足21個營業日向股東發出通知。本公司在股東週年大會上就各項重大獨立議題(包括重選各個別董事)提呈獨立決議案。

董事會時刻歡迎股東之意見及建議。股東任何時候均可以郵寄至本公司之香港主要營業地址(誠如上文「公司資料」一節所披露)或電郵至admin@zhonghuagroup.com之方式，透過公司秘書提出查詢。

章程文件

本公司現有公司細則於二零二三年八月採納，此後並未有任何修訂。本公司法律顧問將檢討本公司的公司細則，以使其能夠應對最新的法律規定，如作出修訂則會在應屆股東週年大會上提呈供股東批准。

環境、社會及管治報告

緒言

本環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治」）報告乃根據上市規則附錄C2就環境、社會及管治報告而編製，並作為本集團環境、社會及管治管理方法、策略、優先事項及目標的摘要，並解釋該等因素如何涉及或影響其業務及經營。

環境、社會及管治框架

環境、社會及管治風險及機遇乃在本集團的董事會層面上進行考慮，董事對確定本集團的環境、社會及管治風險負有總體責任，並確保合理而有效的風險管理及健全的內部控制體系。董事指導管理層參照本集團的業務目標與實踐中的運營模式，制定有關環境、社會及管治事項的目標與方向。董事亦評估本集團的運營效率與環境、社會及管治合規成本之間的平衡。

環境、社會及管治評估

為了實現上述目標，管理層在本公司每年召開的第一次（或稍後之）全體董事會會議上提交年度更新報告。年度更新報告一般涵蓋：

- (i) 本集團在過去一年的環境、社會及管治合規表現；
- (ii) 本集團在上一年度不遵守環境、社會及管治的情況（如有），以及導致不遵守的原因及因素；
- (iii) 管理層提出供本年度實施的關於環境、社會及管治的合規建議及經修訂的政策及指引（如有）；及
- (iv) 將納入本公司年報的環境、社會及管治報告。

然後，董事在董事會會議上審閱管理層提交的環境、社會及管治最新情況，並採取以下行動：

- (i) 對管理層提出的經修訂環境、社會及管治政策及準則提出意見和建議（如有）；
- (ii) 提出可能對本集團的運營及財務表現有潛在影響的新增或未識別的環境、社會及管治風險及合規要求（如有）；
- (iii) 與管理層就環境、社會及管治及其他相關事項進行對話；
- (iv) 採納管理層制定的新環境、社會及管治政策及指引，以便在本年度實施；及
- (v) 批准環境、社會及管治報告的內容，以便載入本公司的年度報告。

鑑於近日特朗普政府及華爾街大多數領導投資基金已退出環境、社會及管治倡議，董事將密切注意此趨勢會否蔓延至全球，並評估本集團之環境、社會及管治合規承諾是否仍然有效並對全球有利。

範圍及限制

本集團主要從事物業投資及管理業務，以及在中國內地重慶擁有投資物業。本集團前附屬公司廣州正大亦於廣州擁有重建項目。於二零二四年十二月三十一日，本集團於重慶市經營一個購物中心及(透過一間前附屬公司)於廣州擁有重建項目。本集團亦在香港維持企業辦事處，處理企業、會計及上市規則合遵事宜。於二零二四年十二月三十一日，本集團的總僱員人數為**23**名。

經考慮經營規模相對較小，且僱員人數為**23**名，管理層必須平衡環境、社會及管治管理所作出的努力及動用的額外資源與其成本利益及向社區所作的貢獻。

管理層已在可行情況下遵循上市規則附錄C2所規定的重要性、量化及一致性原則。

環境方面

排放及資源的使用

基於業務性質，本集團對環境和自然資源的影響並不重大。儘管如此，管理層仍致力於以負責任的方式管理其業務營運、減少碳足跡並有效利用資源，從而將其對環境的影響降至最低。管理層在落實環保政策方面具有良好常規，以及在重大程度上遵守政府部門不時實施的有關節能及環境污染的相關法律法規。例如，作為環境、社會及管治政策之一，所有建築物及翻新材料、固定裝置及傢私、更換或新裝的電器須符合相關工業機構或政府部門所實施的現存規格及標準。

多年來，重慶市的港渝廣場以及香港的企業辦事處均採用有關實踐。

管理層亦不時實施合理的節能計劃及政策。例如，重慶市港渝廣場幾年前將所使用的大部分熒光燈管及鎢絲燈泡替換為發光二極管及類似的節能照明設備。由於其業務性質，管理層認為商場運營產生的危險廢物及溫室氣體排放(如甲烷、一氧化二氮或六氟化硫)乃極為微量，而水及燃料消耗廢物並非商場運營所關注。在香港的企業辦事處安裝節能照明有所限制，因為大多數照明均由業主提供。

作為購物中心的經營商，最大的能源消耗是空調的電費，而不是照明。為了減少電費及二氧化碳污染，管理層對港渝廣場的空調及通風運作實施嚴格的溫度控制政策。然而，位於香港的企業辦事處的電費無法大幅減少，因為空調系統由業主預設的**24**小時運作。鑒於本集團多年前已完成大部分節能計劃，管理層預期，除非發展出新技術，否則於未來數年內幾乎沒有空間進一步減少大氣污染、溫室氣體及燈光污染的排放。

環境、社會及管治報告

環境、自然資源

管理層認為，購物中心的營運不會對環境、自然資源及氣候狀況產生重大危害。在過去幾年中，並無關於違反環境及污染法律及法規的重大報告。

然而，管理層認識到，建築活動通常會消耗大量的資源，導致大量的排放物及廢物。

管理層亦承諾會將全部或部份在綠色融資框架下籌集的資金指定用於撥資廣州市重建項目的「合資格項目」。

「合資格項目」包括：

能源效益—採用技術、設備及系統須使能源效率最少提高**10%**或減少**10%**耗能。

可再生能源—投資於太陽能發電及太陽能水務系統。

污染預防及控制—開支與廢水處理、粉塵污染的預防及處理、固體廢物的減少、回收及再利用有關。

氣候變化

管治

管理層根據營運風險的性質處理氣候相關風險。氣候變化的實體影響（包括極端天氣事件或設施的損壞）會對營運產生即時影響，並被視為營運風險。管理層亦評估長期挑戰，例如新發展的環境、社會及管治議題以及與氣候相關的風險及機遇。

策略

由於氣候變化會加劇某些疾病的發生頻率及強度，以及自然災害對健康及死亡率的影響，因此氣候變化的風險是本集團整體風險狀況的一部分。管理層在評估整體風險水平時，會考慮各種風險因素。

風險管理

管理層透過風險評估，識別與氣候變化相關的風險，或測試氣候變化下的現有風險管理策略。風險評估採用標準的風險為本方針，利用國家數據、本地資料及專家知識，能夠確定氣候變化如何加劇現有風險或製造新風險。

如本報告所述，本集團擁有穩健的風險管理及業務規劃程序，並由董事監督，以識別、評估及管理與氣候相關的風險。管理層可能會與政府及其他合適的機構合作，以掌握預期及潛在的監管及／或財政政策變動。

重大氣候相關事項

於報告期間，已影響及／或可能影響本集團業務的重大氣候相關實體風險及過渡風險載列如下：

與氣候相關的風險描述	財務影響	為管理風險而採取的措施
實體風險		
急性實體風險 <ul style="list-style-type: none"> 風暴、水災及地震等極端天氣事件的嚴重性及頻率的增加，有可能造成特殊及系統性風險，導致建築結構辦公室設備的潛在損壞。 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本與維修開支增加 	<ul style="list-style-type: none"> 計劃建立自然災害緊急應變計劃。
慢性實體風險 <ul style="list-style-type: none"> 降水模式的改變化及天氣模式的極端多變性。頻繁的極端天氣事件及不斷上升的海平面可能會對整個地區的社區造成破壞，影響經濟產出及企業生產力。 政府推動減少溫室氣體排放的新法規，將對企業的財務表現構成威脅，並增加法規風險。 	<ul style="list-style-type: none"> 收益減少 營運成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 計劃對設施進行改善、改造、遷移或其他變更，以降低其對氣候影響的脆弱性，並增加其對長期性氣候的適應能力。 與地方或國家政府及地方持分者就當地的抗逆能力進行合作。

環境、社會及管治報告

與氣候相關的風險描述	財務影響	為管理風險而採取的措施
實體風險		
過渡風險		
政策風險 <ul style="list-style-type: none"> 環境與安全法規的收緊，對現有服務的規定與管制。本集團必須花費更多合規成本更新或維修辦公室設備，以符合新規定。 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 針對現有服務，監察相關環境法律法規的更新，避免因不符合規定而增加不必要的成本與開支。
法律風險 <ul style="list-style-type: none"> 面對訴訟風險。本集團須適應政府因氣候變化而收緊的法律法規，並承擔一旦未能履行義務時的潛在訴訟風險。 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 監察環保法規的更新，並預先執行溫室氣體排放量的計算。
市場風險 <ul style="list-style-type: none"> 更多的客戶關注與氣候相關的風險及機會，可能導致客戶偏好的改變。 由於氣候相關風險的不確定性，無法吸引合作融資者及／或投資者。 	<ul style="list-style-type: none"> 收益減少 營運成本增加 服務成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 履行政府的氣候相關法規。 在市場決策時，高度關注氣候變化並優先考量，以向客戶展現本集團對氣候變化問題的關注。
聲譽風險 <ul style="list-style-type: none"> 與本集團對氣候有負面影響的業務項目或活動（如溫室氣體排放及節能）相關的負面新聞報導，可能影響本集團的聲譽及形象。 	<ul style="list-style-type: none"> 收益減少 營運成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 履行社會責任，展現本集團對氣候變化的重視。

社會層面

僱傭及勞動標準

本集團只有23名員工，大部分員工為漢族，並已為本集團服務超過10年。過去，員工離職率相對較低。鑒於規模如此精簡的員工團隊，且服務時間長，員工流失率低，提供性別、年齡及族裔分析的意義不大。

管理層重視所有僱員並認可其貢獻，以及致力與僱員建立和諧關愛的關係。不得不承認，本集團薪酬待遇並不比大企業或跨國企業所提供的待遇具競爭優勢，但本集團能向員工提供公平、舒適、關愛及愉快的工作場所。

除法定勞動條款及基本員工福利外，本集團向其員工提供額外附加福利，例如帶薪產假、陪產假及喪假、帶薪進修假及長者照顧假和專業培訓、加班補貼及補償、彈性上班時間、免費旅行待遇及個別商品批量採購折扣以及醫保計劃。

本集團並不鼓勵員工超時工作或工作至夜深。管理層亦為員工在海外或跨境出行時提供補助及購買保險。此外，管理層尊重員工的平等機會及家庭出身。

本集團致力於維護消除一切形式的強迫及強制勞工，並支持有效廢除童工。所有工作均不得在懲罰或強迫威脅下進行，所有員工在遞交合理通知後均可辭職。本年度的薪金及福利乃根據適用的法律及規例發放。

管理層擬探討引入人工智能或機器人協助日常辦公室工作及保持購物中心衛生，並評估其對員工效率及士氣之潛在影響。

於報告期間，本公司並無發現任何不遵守有關不得招募童工或強迫勞工行為的相關法律及法規的情況。

健康與安全

雖然本集團是在辦公室處理業務為主，但管理層始終將保護本集團員工的健康和安全放於優先的位置。本集團管理的所有物業均不時符合相關法律法規強制的相關建築物、消防及環保規定。管理層每年會在港渝廣場及其在香港的企業辦事處舉行至少一次消防演練。此外，管理層不遺餘力地實施以下的健康與安全措施：

- 倘有任何不符合標準的表現，會立即採取行動。
- 遵守所有適用於健康與安全的法律與法規、相關標準與實務守則，以及安全與健康主管機關所頒布的相關建議。
- 為符合資格的員工提供醫療及工傷保險。
- 制定極端惡劣天氣警告的工作安排。

環境、社會及管治報告

在實施上述措施後，報告期間並無發生與工作有關的致命或嚴重事故。

年內，本集團並無發現任何不遵守相關法律及法規並對本集團提供安全及健康工作環境造成重大影響的情況。

發展及培訓

管理層相信其員工的知識、技能及能力對本集團的持續業務增長及成功至關重要。有鑑於此，管理層一直鼓勵其員工參加專業、學術、職業或保健相關培訓課程。

管理層亦不時為其董事舉辦內部講座及培訓課程。本集團亦在有需要的情況下向其員工在參加外部專業及職業培訓課程時提供津貼。

供應鏈管理及產品責任

由於其業務性質，本集團並無制定嚴格的供應鏈管理及產品責任的規章制度。管理層一直鼓勵其租戶及承包商遵守知識產權及產品安全規定。管理層一直尊重公平交易合同。

管理層視服務品質為其業務的主要競爭優勢之一，並盡一切努力提高所提供服務的品質。管理層會定期評估服務品質。如接獲投訴，管理層會迅速採取行動，調查問題並執行補救計劃。年內，管理層並無發現任何重大違反中國內地及香港有關服務責任的相關法律及法規的情況。

反貪污及反洗錢

貪污指濫用受託權力以謀取私利，可由個人或組織策動，如賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。管理層認為商業道德及誠信對企業的可持續發展和長期成功至關重要。因此，管理層已制定有關道德及誠信、賄賂、勒索、欺詐、洗錢、國家安全及恐怖主義的嚴格內部指引。不當行為一經發現並證實，有關員工將受到紀律處分。此外，必要時會就該個案向相關監管機構及執法機關舉報。年內並無報告任何詐騙、賄賂、勒索或洗錢案件。

社區投資

作為一家對社會負責任的公司，管理層致力於了解營運所在地社區的需求。管理層一直組織其員工及貢獻資源以通過捐資、贊助、義工服務等方式服務社區，並在社區內舉辦「街坊」活動。在中國內地，政府支持(或不反對)是舉辦「街坊」活動。

將來，管理層會繼續為社區的可持續發展作出貢獻，建立一個健康、充滿活力的社區。

董事

執行董事

何鑑雄，69歲，於一九九六年九月二十七獲委任。彼於中國內地及香港之物業投資及發展、製造、跨國貿易及高科技投資方面擁有逾30年經驗。何先生熱心於中國內地之社會服務，目前擔任廣東省工商業聯合會（總商會）常務委員，彼亦為廣東國際華商會及廣東外商公會之副會長。

非執行董事

楊國瑞，66歲，於二零零二年十二月三十一日獲委任為獨立非執行董事，並於二零零六年三月十六日調任非執行董事一職。彼持有紐西蘭坎特伯雷大學頒授的法律學士學位及商業學士學位。彼亦為紐西蘭高等法院之律師及大律師。彼於融資、企業策略及物業方面擁有逾30年專業及商務經驗。

獨立非執行董事

譚剛，80歲，於二零零五年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼為資深之銀行及財務專才。彼為英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員，並持有香港大學管理學深造文憑及修畢美國西雅圖華盛頓大學泛太平洋銀行家課程。

黃妙婷，63歲，於二零零五年十二月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼持有英國拉夫堡大學之會計及財務管理學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許會計師公會之資深會員。黃女士於審核及業務顧問方面擁有逾30年經驗。彼亦參與多間公司之首次公開發售，並曾為上市公司提供有關會計、內部監控及財務事宜之財務顧問服務。

黃鉅輝，68歲，於二零零六年十二月一日獲委任為獨立非執行董事。彼持有英國肯特大學之精算科學學士學位，從事資訊科技（「IT」）行業超過30年並擁有於大中華地區及美國之工作經驗。彼曾於數間跨國電子商務方案企業及資訊科技投資公司任職高級管理層職位，具有運作、策劃及直接投資之經驗。黃先生曾為微軟香港有限公司之總經理，現時主要負責合併及收購跨境IT投資項目。於二零二一年九月二十四日至二零二二年三月十八日期間，黃先生為瀛晟科學有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：209）之執行董事。

獨立核數師報告



致中華國際控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第46至第110頁的中華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

我們認為，除我們的報告內保留意見基準一節所述事宜之可能影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「HKFRS」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

保留意見基準

誠如綜合財務報表附註13所披露， 貴集團經歷了一段非常漫長的清算申請過程，其中當時的附屬公司，即廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」，由正大房地產開發有限公司(「香港正大」， 貴集團的一間非全資附屬公司)持有)的合作夥伴(「合作夥伴」)已向法院申請清算廣州正大，以收回其應得的剩餘資產。截至二零二三年十二月三十一日止年度，法院作出了最終裁決，命令廣州正大進行清算，並指定一家中國律師事務所為清算組。然而，根據法院命令， 貴集團與合作夥伴之間對廣州正大剩餘資產的分配及分派尚未確定，並將在清算程序中通過法律行動解決。

由於二零二三年五月對廣州正大的強制清算裁決， 貴集團已失去對廣州正大的控制權，並已於同年取消合併廣州正大。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團將其於廣州正大的股本權益記錄為按公允價值計入損益的非流動金融資產，金額為974,693,000港元。誠如綜合財務報表附註13所進一步闡明，除了委任清算組外，有關清算程序的法律行動尚未全面展開。因此，廣州正大的剩餘資產分配尚未決定。雖然 貴集團主張香港正大根據合作協議享有剩餘資產的全部權利，但存在合作夥伴可能會基於其過去的資產貢獻(如有)而要求獲得部分剩餘資產的潛在法律風險。

保留意見基準(續)

由於在清算時分配剩餘資產的結果存在重大不確定性，我們無法獲得足夠的適當審計憑證來評估於二零二三年及二零二四年十二月三十一日(統稱為「計量日期」)是否應將任何額外的剩餘資產分配給合作夥伴，以及因此是否需要對廣州正大在各計量日期的股本權益估值進行調整，其可能會影響於二零二四年十二月三十一日之按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之賬面值，以及此項資產於截至二零二四年十二月三十一日止年度之公允價值變動。任何上述調整如被認為有必要，將會對 貴集團於二零二四年十二月三十一日的淨資產、截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績及構成權益變動表的相關元素產生相應影響。

我們亦於二零二四年六月二十八日出具的報告中就上述事宜對 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出保留意見。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的保留意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除保留意見基準部分所述的事項外，我們已釐定下述事項為須於我們的報告傳達的關鍵審計事項。就以下各事項而言，我們是在該背景下提供我們在審計中處理該事項的方式。

我們已履行本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業之公允價值估算	
於二零二四年十二月三十一日，貴集團投資物業之總公允價值為339,624,000港元，相當於貴集團總資產之24%。投資物業之公允價值估算要求管理層作出重大判斷。管理層每年委託外部專業估值師評估貴集團投資物業的公允價值，並參考外部專業估值師進行的估值釐定該物業之公允價值。 有關投資物業的會計估計及公允價值計量的披露分別載於綜合財務報表附註3及14。	我們審閱貴集團委託的估值師之客觀性、獨立性及專業程度以及通過將關鍵重估參數(包括資本比率及單位價格)與市場資料比較而評價其採納的有關數據及假設，包括不可觀察輸入數據及其他估計。我們涉及我們的估值專家以協助我們審閱估算投資物業公允價值的估值方法及關鍵估值參數。我們亦評估在釐定綜合財務報表內公允價值時所用的與假設有關的披露。

年報所載的其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達公司法(一九八一年)第90條，我們的報告僅向全體股東編制，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或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的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 規劃及執行集團審計，就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾育文。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二五年三月二十四日

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	28,520	28,363
其他收入及收益		330	377
投資物業之公允價值變動	14	(16,848)	(52,304)
按公允價值計入損益之一間實體的股本 權益之公允價值變動	13	(55,779)	16,252
一間當時附屬公司之取消確認虧損	9	-	(1,708,355)
行政開支		(27,577)	(22,978)
財務費用	6	-	(843)
稅前虧損	7	(71,354)	(1,739,488)
所得稅開支	10	(7,314)	(109,870)
年度虧損		(78,668)	(1,849,358)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(46,133)	(482,140)
非控股權益		(32,535)	(1,367,218)
		(78,668)	(1,849,358)
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損	11		
—基本及攤薄		(6.00)港仙	(62.73)港仙

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	(78,668)	(1,849,358)
其他全面收益／(開支)		
於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面收益／(開支)：		
匯兌差額：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	(6,305)	(129,535)
一間當時附屬公司之取消確認之重新分類調整(附註9)	-	20,469
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面開支淨額	(6,305)	(109,066)
年度全面開支總額	(84,973)	(1,958,424)
歸屬於：		
本公司權益持有人	(55,398)	(498,156)
非控股權益	(29,575)	(1,460,268)
	(84,973)	(1,958,424)

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,103	3,551
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益	13	974,693	1,030,472
投資物業	14	339,624	369,600
非流動資產總值		1,317,420	1,403,623
流動資產			
貿易應收款項	16	20,859	–
預付款項、按金及其他應收款項	17	1,659	2,222
現金及現金等值項目	18	63,573	90,761
流動資產總值		86,091	92,983
流動負債			
貿易應付款項	19	(1,844)	(1,914)
其他應付款項及應計負債	20	(28,426)	(26,987)
應付稅項		(35,532)	(34,297)
流動負債總值		(65,802)	(63,198)
流動資產淨值		20,289	29,785
總資產減流動負債		1,337,709	1,433,408
非流動負債			
應付董事款項	21	(140,882)	(148,183)
長期其他應付款項	20	(52,767)	(53,734)
遞延稅項負債	22	(165,934)	(168,392)
非流動負債總值		(359,583)	(370,309)
淨資產		978,126	1,063,099

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	19,215	19,215
儲備	25	301,201	356,599
		320,416	375,814
非控股權益		657,710	687,285
總權益		978,126	1,063,099

何鑑雄
董事

楊國瑞
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔								非控股 權益	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註25)	匯兌波動 儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註25)	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零二四年一月一日	19,215	17,344	180	80,258	64,218	809	193,790	375,814	687,285	1,063,099
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(46,133)	(46,133)	(32,535)	(78,668)
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	(9,265)	-	-	(9,265)	2,960	(6,305)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(9,265)	-	(46,133)	(55,398)	(29,575)	(84,973)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	363	(363)	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	19,215	17,344*	180*	80,258*	54,953*	1,172*	147,294*	320,416	657,710	978,126

	本公司權益持有人應佔								非控股 權益	權益總額 千港元	
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註25)	匯兌波動 儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註25)	其他儲備 千港元 (附註25)	保留溢利 千港元			總計 千港元
於二零二三年一月一日	17,840	12,127	1,822	80,258	80,234	572	4,950	676,167	873,970	2,147,553	3,021,523
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(482,140)	(482,140)	(1,367,218)	(1,849,358)
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	(36,485)	-	-	-	(36,485)	(93,050)	(129,535)
一間當時附屬公司之取消確認之 重新分類調整 (附註9)	-	-	-	-	20,469	-	-	-	20,469	-	20,469
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(16,016)	-	-	(482,140)	(498,156)	(1,460,268)	(1,958,424)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	237	-	(237)	-	-	-
發行股份 (附註23)	1,375	5,217	(1,642)	-	-	-	(4,950)	-	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日	19,215	17,344*	180*	80,258*	64,218*	809*	-*	193,790*	375,814	687,285	1,063,099

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之合併儲備301,201,000港元(二零二三年: 356,599,000港元)。

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 千港元	二零二三年 千港元
經營業務之現金流量			
稅前虧損		(71,354)	(1,739,488)
調整項目：			
財務費用	6	–	843
利息收入	7	(114)	(239)
物業、廠房及設施折舊	7	339	298
投資物業之公允價值變動	7	16,848	52,304
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動	7	55,779	(16,252)
一間當時附屬公司之取消確認虧損	7	–	1,708,355
		1,498	5,821
貿易應收款項減少／(增加)		(21,253)	11,828
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		531	(1,618)
貿易應付款項減少		–	(107)
其他應付款項及應計負債增加		4,534	9,158
換算海外業務之匯兌差額		(51)	(6)
經營業務所得／(所用)之現金		(14,741)	25,076
已收利息		114	239
已付海外稅項		(1,340)	(1,052)
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額		(15,967)	24,263
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		–	(477)
一間當時附屬公司之取消確認	9	–	(98)
投資活動所用之現金流量淨額		–	(575)
融資活動之現金流量			
應付董事款項及融資活動所用之現金流量淨額減少		(8,455)	(15,634)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		(24,422)	8,054
年初之現金及現金等值項目		90,761	84,874
外匯匯率變動之影響		(2,766)	(2,167)
年末之現金及現金等值項目		63,573	90,761
現金及現金等值項目結餘分析			
綜合財務狀況表所列的現金及現金等值項目		63,573	90,761

1. 公司資料

中華國際控股有限公司(「本公司」)於一九九七年九月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之香港總辦事處為香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室。

本公司於本年度之主要業務並無變動，為投資控股。本公司之附屬公司主要業務載於財務報表附註32。於本年度內，該等附屬公司之主要業務性質並無重大變動。

2. 會計政策

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定而編製。除按公允價值計量之投資物業及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，大多數投票權都被推定為會形成控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

損益及其他全面收益的各個組成部分將歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其於綜合收益表中終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；以及確認任何保留的投資的公允價值及任何因此產生的盈餘或虧損。以前在其他全面收益內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至綜合收益表或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂HKFRS。

HKFRS 16(修訂本)	售後租回之租賃負債
HKAS 1(修訂本)	負債分類為即期或非即期(「二零二零年修訂本」)
HKAS 1(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
HKAS 7及HKFRS 7(修訂本)	供應商融資安排

2.2 會計政策及披露之變動(續)

經修訂HKFRS之性質及影響載述如下：

- (a) **HKFRS 16** (修訂本) 訂明賣方-承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方-承租人不確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團在初始應用**HKFRS 16**當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算權利的含義及於報告期末必須存在的遞延權利。負債的分類不受實體將行使其遞延結算權利的可能性所影響。該等修訂亦澄清負債可以其自身權益工具結算，以及僅在可轉換負債的轉換選擇權自身作為權益工具入賬的情況下，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。非流動負債(實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)須作出額外披露。

本集團已於二零二三年及二零二四年一月一日重新評估其負債的條款及條件，並決定其負債的流動或非流動分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) **HKAS 7**及**HKFRS 7** (修訂本) 澄清供應商融資安排的特點，並規定額外披露有關安排。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動性風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團的財務報表構成任何影響。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS。本集團擬於該等新訂及經修訂HKFRS生效時予以應用(如適用)。

HKFRS 18	財務報表的呈列及披露 ³
HKFRS 19	非公共受託責任之附屬公司：披露 ³
HKFRS 9及HKFRS 7(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本) ²
HKFRS 9及HKFRS 7(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
HKFRS 10及HKAS 28(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
HKAS 21(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
HKFRS會計準則的年度改進 — 第11冊	HKFRS 1、HKFRS 7、HKFRS 9、HKFRS 10及HKAS 7之修訂 ²

1 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

4 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團之該等HKFRS之其他資料載列於下文。

HKFRS 18取代HKAS 1財務報表的呈列。儘管HKAS 1的多個部分已被繼承並作出有限變動，但HKFRS 18對損益表內的呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。其亦規定在單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中的組合(總計及分類)及資訊位置提出更高的規定。之前包含在HKAS 1的部分規定已移至HKAS 8會計政策、會計估計變動及錯誤，並重新命名為HKAS 8財務報表的編製基準。由於HKFRS 18的頒佈，HKAS 7現金流量表、HKAS 33每股盈利及HKAS 34中期財務報告已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他HKFRS亦有輕微相應修訂。HKFRS 18及其他HKFRS之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本集團須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估HKFRS 18對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

HKFRS 19 允許合資格實體選擇應用精簡披露規定，同時仍應用其他**HKFRS**中之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體必須為**HKFRS 10**綜合財務報表所界定之附屬公司，無公眾問責性且須有一個編製符合**HKFRS**之綜合財務報表供公眾使用之母公司(最終或中間公司)。允許提早應用。由於本公司為上市公司，其不符合資格選擇應用**HKFRS 19**。本公司若干附屬公司正考慮於彼等特定財務報表內應用**HKFRS 19**。

HKFRS 9及**HKFRS 7**(修訂本)金融工具分類及計量(修訂本)闡明終止確認財務資產或財務負債之日期，並引入一項會計政策選擇，即在符合特定條件情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算之財務負債。修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的財務資產的合約現金流量特徵。此外，修訂闡明具有無追索權特徵的財務資產及合約掛鈎工具的分類要求。修訂亦包括指定按公平價值計入其他全面收益之股本工具投資及具有或然特徵之金融工具之額外披露。修訂應追溯應用，並於首次應用日期對期初保留溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不須預知的情況下重列。允許同時提早應用所有修訂或僅提早應用與財務資產分類相關的修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

HKFRS 9及**HKFRS 7**(修訂本)涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定之應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目之指定規定。修訂本亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。與自用例外情況相關之修訂本應追溯應用。以往期間無需重列，僅可在不使用事後證明之情況下重列。與對沖會計相關之修訂本應作前瞻性應用於首次應用日期或之後指定之新對沖關係，且允許提早應用。**HKFRS 9**及**HKFRS 7**(修訂本)應同時應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

HKFRS 10及**HKAS 28**(修訂本)針對**HKFRS 10**及**HKAS 28**之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認來自下游交易的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已剔除**HKFRS 10**及**HKAS 28**(修訂本)的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

HKAS 21(修訂本)規定實體應如何評估一種貨幣是否可兌換成另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估算計量日的即期匯率。該等修訂規定披露資料，使財務報表的使用者能了解貨幣不可兌換的影響。該等修訂允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初次應用該等修訂的任何累計影響須在初次應用日確認為對保留溢利期初結餘的調整，或對在權益單獨組成部分累計的換算差額累計金額的調整(如適用)。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

HKFRS會計準則的年度改進—第11冊載列HKFRS 1、HKFRS 7(及隨附HKFRS 7實施指引)、HKFRS 9、HKFRS 10及HKAS 7之修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- **HKFRS 7金融工具**：披露：該等修訂已更新HKFRS 7第B38段及HKFRS 7實施指引第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或達致與該準則其他段落及／或其他準則所用概念及詞彙一致。此外，該等修訂闡明HKFRS 7實施指引未必全面詳盡HKFRS 7之引用段落之所有規定，亦無產生額外規定。該等修訂允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- **HKFRS 9金融工具**：該等修訂闡明，當承租人根據HKFRS 9釐定租賃負債已終止時，承租人須應用HKFRS 9第3.3.3段，並在損益中確認所產生之任何收益或虧損。此外，該等修訂已更新HKFRS 9第5.1.3段及HKFRS 9附錄A的若干措辭，以消除可能出現的混淆。該等修訂允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- **HKFRS 10綜合財務報表**：該等修訂闡明HKFRS 10第B74段所述的關係僅是投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的一個例子，從而消除與HKFRS 10第B73段規定的不一致之處。該等修訂允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- **HKAS 7現金流量表**：該等修訂先前刪除HKAS 7第37段「成本法」的定義，並以「按成本」一詞取代「成本法」。該等修訂允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何影響。

2.4 重要會計政策

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團所佔合營企業的收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益及其他綜合全面收益內。此外，倘合營企業權益項內直接確認一項變動，本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分（如適用）。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其按公允價值計入損益之一間實體的股本權益及投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公允價值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重要會計政策(續)

公允價值計量(續)

公允價值於財務報告計量或披露的所有資產及負債基於對公允價值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公允價值層級中分類：

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 — 根據對所記錄公允價值計量有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 — 根據對不可觀察之公允價值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報告以重列方式確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公允價值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

(a) 該名人士或其近親家屬成員

(i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團擁有重大影響力；或

(iii) 為本集團的主要管理層職員；

或

(b) 如該實體適用以下任何條件時：

(i) 該實體與本集團為同一集團成員；

(ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司；

(iii) 該實體及本集團均為同一第三方實體之合營企業；

(iv) 該實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益而設的退休福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所界定人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為該實體或其母公司之主要管理人員；及

(viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團提供主要管理人員服務。

2.4 重要會計政策(續)

非金融資產之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試(投資物業除外)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公允價值(以較高者為準)減出售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。在測試現金產生單位的減值時，倘若可以在合理及一致基礎上分配，企業資產(如總部大樓)的一部分賬面金額將被分配到個別現金產生單位，否則將分配到最小的現金產生單位組。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於與減值資產功能一致之開支類別產生之期間計入收益表。

資產須於每個報告期完結日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊)。該減值虧損之撥回在發生期間計入收益表。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若達成確認準則，重大檢查開支將於資產賬面價中資本化作為一項替換。倘若物業、廠房及設備之重要部份須分階段替換，本集團將各部份確認為各具可使用年期之個別資產，並予以相應折舊。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重要會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其餘值，所採用之主要年率如下：

樓宇	3%
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。殘餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年結日審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括最初確認之任何重大部分)在已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指持有用於賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇(包括使用權資產)權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途；或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公允價值入賬，該公允價值反映報告期完結日之市場狀況。

因投資物業公允價值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

任何因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

2.4 重要會計政策(續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。即倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團於租期確認作出租賃付款的租賃負債及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租賃期及該資產的估計使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊。

如果租賃資產的所有權在租賃期屆滿時轉移至本集團或成本反映了購買選擇權的行使，則折舊採用資產的估計使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款及預期根據剩餘價值擔保將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，倘租賃期反映了本集團行使終止租賃選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於發生觸發付款之事件或狀況期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，由於租賃中所隱含之利率難以確定，本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加，以反映利息增加及就所付租賃付款作出調減。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動所產生之未來租賃付款變動)或購買相關資產之選擇權評估變更，則租賃負債之賬面值將予重新計量。

2.4 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團應用短期租賃確認豁免於其機器及設備的短期租賃(即自開始日期起租賃期為12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃)。其亦應用低價值資產租賃確認豁免於被認為低價值的辦公設備及手提電腦租賃。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。如合同包含租賃和非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入收益表的收入內。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並在租賃期內以與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於其產生的當期確認為收入。

相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用實際便利的貿易應收款項外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按HKFRS 15釐定的交易價格計量。

2.4 重要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息之金融資產分類為透過損益按公允價值計量，而不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有，而透過其他全面收益按公允價值分類及計量的金融資產則於旨在收取合同現金流量及持作銷售的業務模式中持有。並非上述業務模式下持有的金融資產則按透過損益按公允價值分類及計量。

規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣，於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於收益表中確認。

按公允價值透過損益列賬之金融資產

按公允價值透過損益列賬之金融資產乃以公允價值於財務狀況表內入賬，而公允價值淨變動則於收益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公允價值計入其他全面收益分類之股權投資。股權投資股息亦於確立支付權時於收益表中確認為其他收入。

2.4 重要會計政策(續)

金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信用損失(「預期信用損失」)的撥備。預期信用損失乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(十二個月預期信用損失)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(全期預期信用損失)。

於各報告日期，本集團會就金融工具於初始確認當日後的信貸風險是否顯著增加進行評估。在進行有關評估時，本集團會就金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較以及會考慮合理且可靠毋須付出不必要的成本或努力的資料，包括過往及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30日時，信用風險就會大為增加。

本集團會在合同付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，以及分類在計量預期信用損失的以下階段內，惟貿易應收款項及合同資產應用以下詳述的簡化方法除外。

- 階段1 — 金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，以及就此虧損準備按等於12個月預期信用損失的金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初始確認後顯著增加，但不是信貸減值金融資產以及虧損準備按等於全期預期信用損失的金額計量
- 階段3 — 金融資產於報告日期作信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)以及虧損準備按等於全期預期信用損失的金額計量

2.4 重要會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

對於不包含重大融資組成部分的貿易應收款項或當本集團應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法，本集團應用簡化方法以計算預期信用損失。根據簡化方法，本集團不追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期基於全期預期信用損失確認虧損準備。本集團已建立一個基於其歷史信用損失經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

對於包含重大融資組成部分的貿易應收款項及應收租賃款項，本集團選擇以上述政策採納簡化方法計算預期信用損失作為其會計政策。

金融資產取消確認

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份，倘適用)主要在下列情況下會被取消確認(自綜合財務狀況表剔除)：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，或根據「轉付」安排在無重大延遲之情況下承擔向第三方全數支付所收取之現金流量之責任；以及(a)本集團已大致上轉讓資產之所有風險及回報，或(b)本集團既無大致上轉讓，亦無保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，或已訂立轉付安排，乃於其保留該項資產之幾乎全部風險及回報之情況下按所保留者為限進行評估。倘若並無轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，又無轉讓該項資產之控制權，本集團確認已轉付之資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。在此情況下，本集團亦確認關聯負債。已轉讓資產及關聯負債按反映本集團保留權利及責任之基準計量。

經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面金額與本集團可能被要求償還的對價的最高金額之間的較低者計量。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時乃分類為貸款及借貸或應付款項。

所有金融負債初步按公允價值確認，再加上倘為貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2.4 重要會計政策(續)

金融負債(續)

日後計量

金融資產之日後計量取決於彼等之分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貿易應付款項、其他應付款項及借貸)

於初步確認後，貿易應付款項、其他應付款項及計息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，惟非貼現影響屬不重大，而在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在收益表確認。

攤銷成本乃經計及收購事項之任何折讓或溢價及屬實際利率一部分之費用或成本後計算。實際利率之攤銷計入收益表內之財務費用內。

金融負債取消確認

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

金融工具之抵銷

若存在法律上可行使的權利，可對已確認入賬之項目進行抵銷，且有意以淨額方式結算，或將資產變現並同時清償債務，則金融資產及負債可予抵銷，並把淨額於財務狀況表內列賬。

2.4 重要會計政策(續)

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭現金及存放於銀行之現金，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且到期日一般於三個月內之短期高流通性存款，其為滿足短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及上述所界定之短期存款，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

撥備

倘由於過往事件而導致承擔現時責任(法定或推定)，而履行該等責任可能導致日後資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計時，則撥備被確認。

倘折現之影響屬重大，則就撥備確認之金額為預期履行責任所需之未來支出於結算日之現值。因時間流逝導致已折現現值金額增加，便計入收益表中之財務費用內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益外確認之項目之所得稅在其他全面收益或直接於權益確認，而非於損益內。

即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。該款項為根據報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法律)，並經考慮本集團經營所在國家之詮釋以及現行慣例後釐定。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於報告期完結日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響且並無產生相同的應課稅及可抵扣暫時差額的交易)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司及於合營企業之投資之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額。

2.4 重要會計政策(續)

所得稅(續)

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響且並無產生相同的應課稅及可抵扣暫時差額的交易)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司及合營企業之投資可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各報告期完結日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個報告期完結日重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關於資產或清償有關負債期間適用之稅率計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期待有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

源自本公司之附屬公司於中國內地之股息收入須根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規定及條例繳納預扣稅。

政府補助

政府補助於能合理確定將收到補助，且所有附帶條件將獲遵守之情況下按公允價值確認。倘補助與支出項目有關，則補助在補償成本期間按系統化基準確認為收入。

2.4 重要會計政策(續)

收益確認

來自其他來源的收益

租金收入按租賃期按時間比例確認。

其他收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金按預計年期折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

以股份為基礎之付款

本公司設有一項購股權計劃。本集團僱員(包括董事)會收取以股份為基礎之付款的薪酬，而僱員會提供服務以換取股本工具(「股權結算交易」)。

與僱員就所授予股權結算交易的成本乃參照於授予日期的公允價值計量。公允價值則由外部估值師採用二項式計算，有關進一步詳情載於財務報表附註24。

股權結算交易的成本連同股權相應增加部分，於表現及／或服務條件獲達成期間在僱員福利開支確認。在歸屬日期前各報告期結束時就股權結算交易所確認的累計開支反映歸屬期的屆滿程度及本集團對將最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期於間收益表內的扣除或進賬反映已確認累計開支於期初與期終的變動。

釐定獎勵的授出日期公允價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目的最佳估計的一部分。市場表現條件將反映在授出日期公允價值當中。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵公允價值中，若當中不包含服務及／或表現條件時，非歸屬條件乃令獎勵即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

2.4 重要會計政策(續)

以股份為基礎之付款(續)

倘以股權結算的獎勵條款有所變更，確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的符合獎勵原先條款水準。此外，倘按變更日期的計量，任何變更導致股份支付的總公允價值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算的獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支均應立刻確認。此包括未符合屬本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件所涉及的任何獎勵。然而，一如前段所述，若新獎勵代替已註銷獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷獎勵及新獎勵均應被視為原獎勵的變更。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權的攤薄影響已反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為符合資格參與之香港僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

本集團在中國內地之附屬公司之僱員均須參與地方市政府推行之中央退休金計劃。該等附屬公司須為其合資格僱員作出供款。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即須一段較長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均予以資本化，作為該等資本之部份成本，直至該等資產一大致上達至其擬定用途或出售時為止。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體於借取資金時產生之利息及其他成本。

2.4 重要會計政策(續)

外幣

該等財務報表以港元(即本公司的功能貨幣)呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於報告期完結日適用之功能貨幣匯率再換算。所有於結算及換算貨幣項目時產生之差額均於收益表內確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公允價值計量之非貨幣項目，計量釐定公允價值日期之匯率換算。非貨幣項目換算產生按公允價值計量之損益視為等同於該項目公允價值變化所產生損益(即該項目公允價值收益或虧損已於其他全面收益內確認，或損益亦分別於其他全面收益或損益內確認之換算差額)。

在確定相關資產初始確認、非貨幣性資產或非貨幣性負債終止確認時產生的開支或收入，關於預付代價之匯率時，初始交易日期為本集團初步確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團須釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司及合營企業之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期完結日，有關實體之資產與負債乃按報告期完結日之現行匯率換算為港元，有關收益表則按報告期完結日之現行匯率換算為港元，而有關收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

由此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認及於匯兌波動儲備中累計，惟差額可歸因於非控股權益者除外。出售海外實體時，於該海外業務之儲備累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量報表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財政報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之報告金額及其隨附披露及或然負債披露之判斷、估設及假設。由於有關假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

所得稅

遞延稅項乃以負債法計提，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務報告用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註22所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司及被投資公司實體就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就中國附屬公司及被投資公司實體於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司或投資者之未分派盈利計提撥備。管理層根據多項因素作出評估，該等因素包括股息政策及本集團於可見未來營運所須之資本及營運資金水平。

本集團於中國內地按公允價值計量之投資物業均持有作賺取租金收入及／或資本增值，且持有該等投資物業之商業模式被認為不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益。因此，衡量本集團按公允價值計量之投資物業之遞延稅項以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

本集團持有不足多數投票權之實體之綜合

本集團於二零零七年十二月收購正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其當時全資附屬公司，即廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)(統稱「正大集團」)的**25%**股本權益，以及根據與正大集團有關之有條件買賣協議及其後簽署的有關補充協議(最新的一份於二零二四年六月二十四日簽署)，本集團於二零二六年六月三十日或之前任何時候目前有可行使權利收購香港正大餘下**75%**股本權益。此外，本公司一名董事及其聯繫人士(彼等為持有香港正大餘下**75%**股本權益的私人公司之實益股東且共同為本公司最大股東)，已向本公司承諾，彼等將於香港正大股東大會及董事會會議上就發起及提出的所有決議案及決策遵守本集團建議的所有投票指示。因此，本集團認為即使其擁有不足**50%**的投票權，其仍然控制香港正大，此乃由於本集團 **(i)** 對香港正大有行使權力；**(ii)** 參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及**(iii)** 對香港正大有行使權力影響其回報的能力。基於此基準，本公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購香港正大**25%**股本權益之日期)起將香港正大算作本集團附屬公司入賬乃恰當。有關詳情載於財務報表附註**32(c)**。

估計不明朗因素

下文論述有關未來之主要假設，及於報告期完結日估計不明朗因素之其他主要來源(兩者均具有重大風險令下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整)。

投資物業公允價值估計

在缺乏可比較物業於活躍市場中之現行價格資料之情況下，管理層將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 參考獨立估值；
- (b) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或受限於不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (c) 於交投較淡靜之市場中可比較物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟狀況之任何變動對該等價格之影響。

進一步詳情，包括用於公允價值計量的主要假設及敏感度分析載於財務報表附註**14**內。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值計量

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，於廣州正大股權分類為按公允價值計入損益之一間實體的股本權益，並根據財務報表附註13所詳述的貼現未來現金流量進行估值。估值要求本集團釐定若干重大不可觀察輸入數據。本集團將股權的公允價值計量分類為第三級。進一步詳情載於財務報表附註13。

法律糾紛

於二零二四年十二月三十一日，本集團面臨一項潛在法律申索，涉及通過廣州正大清算過程於合營夥伴之間進行廣州正大資產具體分配的爭議。釐定廣州正大的部分剩餘資產是否應當分配予中國合營夥伴時，須估計用於派發剩餘資產所需的經濟利益資源流出的可能性，以及估計於報告期完結日能可靠計量的責任金額。除財務報表中所說明之外，本公司董事認為，於報告期完結日並無必要於綜合財務報表內計提其他分配。有關於廣州正大的投資的糾紛已於財務報表附註13披露。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資及發展分類，投資可以從出租及銷售位於中國內地的物業產生收入潛力之物業；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類虧損(其為來自經營業務之經調整稅前溢利/(虧損)之計量)予以評估。來自經營業務之經調整稅前虧損乃貫徹以本集團之稅前虧損計量，惟其他收入及收益及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及現金等值項目，乃由於該等資產按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及應付董事款項，乃由於其按組合基準管理。

4. 經營分類資料(續)

	投資物業及發展		公司及其他		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類收入(附註5)						
銷售予外界客戶	28,520	28,363	-	-	28,520	28,363
分類業績	(51,108)	(1,724,344)	(20,576)	(14,678)	(71,684)	(1,739,022)
其他收入及收益					330	377
財務費用					-	(843)
稅前虧損					(71,354)	(1,739,488)
所得稅開支					(7,314)	(109,870)
年度虧損					(78,668)	(1,849,358)
分類資產	1,339,602	1,405,505	336	340	1,339,938	1,405,845
未分配資產					63,573	90,761
總資產					1,403,511	1,496,606
分類負債	71,513	73,619	11,524	9,016	83,037	82,635
未分配負債					342,348	350,872
總負債					425,385	433,507
其他分類資料						
物業、廠房及設備折舊	244	250	95	48	339	298
投資物業之公允價值虧損	16,848	52,304	-	-	16,848	52,304
按公允價值計入損益之一間實體的 股本權益之公允價值虧損/(收益)	55,779	(16,252)	-	-	55,779	(16,252)
一間當時附屬公司之取消確認虧損	-	1,708,355	-	-	-	1,708,355
資本開支	-	-	-	477	-	477

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾90%均來自中國內地之客戶，且本集團資產逾90%位於中國內地，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自一名個客戶的收入佔本團總收入10%以上。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自客戶A的收入為28,520,000港元(二零二三年：28,363,000港元)。

5. 收入

收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自其他來源的收入		
場地使用者予投資物業之收入	28,520	28,363

6. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自一名董事之貸款利息	-	843

7. 稅前虧損

本集團之稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	339	298
未計入租賃負債計量的租賃付款(附註34(a))	1,639	1,793
僱員福利費用(包括董事及主要行政人員酬金—附註8)：		
工資及薪金	7,148	6,679
退休金計劃供款#	358	376
總計	7,506	7,055
核數師酬金	2,500	1,920
銀行利息收入	(114)	(239)
投資物業之公允價值變動(附註14)	16,848	52,304
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動(附註13)	55,779	(16,252)
一間當時附屬公司之取消確認虧損(附註9)	—	1,708,355

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零二三年：無)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(統稱「上市規則」)及《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	合計 千港元
二零二四年				
執行董事				
何鑑雄*	2,400	—	36	2,436
非執行董事				
楊國瑞	282	24	—	306
獨立非執行董事				
譚剛	166	41	—	207
黃妙婷	166	41	—	207
黃鉅輝	166	41	—	207
小計	498	123	—	621
總計	3,180	147	36	3,363

二零二三年

執行董事				
何鑑雄*	2,400	—	36	2,436
非執行董事				
楊國瑞	282	—	—	282
獨立非執行董事				
譚剛	166	—	—	166
黃妙婷	166	—	—	166
黃鉅輝	166	—	—	166
小計	498	—	—	498
總計	3,180	—	36	3,216

* 何鑑雄是本公司董事總經理，其職能與行政總裁相似。

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

本公司之執行董事為本集團之主要管理人員。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，董事及主要行政人員並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 一間當時附屬公司之取消確認

於二零二三年六月下旬，本集團收到廣東省高級人民法院(「廣東高院」)於二零二三年五月十五日發出的「撤銷駁回裁定」(定義見附註13)，內容有關指令廣東省廣州市中級人民法院(「廣州中院」)審理並於二零二三年八月七日對廣州正大發出「新清算決定」(定義見附註13)，有關進一步詳情載於附註13。因此，本公司董事認為本集團於二零二三年五月十五日起喪失按HKFRS 10 綜合財務報表所訂明定義下對廣州正大的控制權，因而廣州正大於截至二零二三年十二月三十一日止年度被取消確認為當時的附屬公司，廣州正大當時的股權被歸類為按公允價值計入損益的金融資產，並計入綜合財務狀況表中「按公允價值計入損益之一間實體的股本權益」。

千港元

廣州正大之淨資產：

投資物業(附註14)	3,672,000
持作銷售物業	28,018
現金及現金等值項目	98
貿易應收款項	259
預付款項、按金及其他應收款項	10,744
其他應付款項及應計負債	(35,147)
應付稅項	(45,361)
應付董事款項(附註26(c))	(21,001)
長期其他應付款項(附註26(c))	(86,805)
遞延稅項負債(附註22)	(820,699)

小計	2,702,106
釋放匯兌波動儲備	20,469

一間當時附屬公司之取消確認虧損(附註7及(a))	(1,708,355)
--------------------------	-------------

通過以下方式支付：

按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(附註13)	1,014,220
---------------------------	-----------

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

9. 一間當時附屬公司之取消確認(續)

一間當時附屬公司之取消確認的現金及現金等值項目之淨流出分析如下：

	二零二三年 千港元
現金代價	-
已出售現金及現金等值項目	(98)
<hr/>	
一間當時附屬公司之取消確認的現金及現金等值項目之淨流出	(98)

附註：

- (a) 取消確認一間當時附屬公司錄得重大虧損，主要是由於廣州正大股權的公允價值與廣州正大相關資產及負債的原賬面值存在差異。

廣州正大股權的公允價值是根據折現淨變現價值(即變現廣州正大資產及清償負債的現金流量折現法)釐定。在釐定廣州正大股本權益的公允價值時，本公司董事會已考慮：(i)相關主要資產(以收回折讓)及廣州正大負債的公允價值；(ii)根據現行稅務規則及其他相關法律法規，出售資產(特別是物業)的相關開支、付款及稅項；(iii)收回投資的時間；及(iv)折現率。

10. 所得稅

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期－中國內地 企業所得稅		
本年度支出	3,868	5,114
遞延稅項(附註22)	3,446	104,756
<hr/>		
年內稅項支出總額	7,314	109,870

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零二三年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在管轄區之現行稅率計算。於中國內地成立之附屬公司須按稅率25%(二零二三年：25%)繳稅。

10. 所得稅(續)

按本公司及其大多數附屬公司註冊及／或經營所在管轄區之法定稅率計算適用於稅前虧損之稅項支出與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅前虧損	(71,354)	(1,739,488)
按法定稅率計算稅項	(11,520)	(289,849)
不可扣稅之開支	3,493	6,253
一間當時附屬公司之取消確認虧損	-	281,879
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值虧損／(收益)	9,204	(2,682)
按稅率10%繳付預扣稅對中國附屬公司及一間中國實體 可分派溢利的影響	6,137	114,269
按本集團實際稅率計算之稅項支出	7,314	109,870

支柱二所得稅

本集團已應用強制性豁免，以確認及披露因支柱二所得稅產生的遞延稅項資產及負債資料，並將在支柱二所得稅產生時將其入賬列作即期稅項。支柱二法例在本集團經營所在管轄區已頒佈，但於二零二四年十二月三十一日尚未生效。

本集團根據有關本集團於本年度以及二零二三年及二零二二年之過往年度的財務表現的可得資料，對其潛在風險進行了評估。因此，其未必能完全代表未來的情況。根據評估結果，本集團在其經營所在的所有管轄區的實際稅率均高於15%，且本公司董事目前並不知悉有關稅率可能發生變化的任何情況。因此，本集團預計不會面臨支柱二「補足」稅的潛在風險。

11. 本公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損**46,133,000**港元(二零二三年：**482,140,000**港元)以及年內發行在外普通股數目**768,616,520**股(二零二三年：**768,616,520**股)計算。

年內尚未行使之購股權對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基本虧損有反攤薄影響。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零二四年						
成本值：						
於二零二四年一月一日	8,922	553	447	378	922	11,222
匯兌調整	(323)	(8)	(10)	(6)	(16)	(363)
於二零二四年十二月三十一日	8,599	545	437	372	906	10,859
累計折舊：						
於二零二四年一月一日	5,800	553	447	378	493	7,671
年內撥備	244	-	-	-	95	339
匯兌調整	(214)	(8)	(10)	(6)	(16)	(254)
於二零二四年十二月三十一日	5,830	545	437	372	572	7,756
賬面淨值：						
於二零二四年十二月三十一日	2,769	-	-	-	334	3,103
二零二三年						
成本值：						
於二零二三年一月一日	9,167	558	473	383	4,443	15,024
添置	-	-	-	-	477	477
撇銷	-	-	-	-	(3,980)	(3,980)
一間當時附屬公司之取消確認	-	-	(18)	-	(6)	(24)
匯兌調整	(245)	(5)	(8)	(5)	(12)	(275)
於二零二三年十二月三十一日	8,922	553	447	378	922	11,222
累計折舊：						
於二零二三年一月一日	5,707	558	473	383	4,443	11,564
年內撥備	250	-	-	-	48	298
一間當時附屬公司之取消確認	-	-	(18)	-	(6)	(24)
撇銷	-	-	-	-	(3,980)	(3,980)
匯兌調整	(157)	(5)	(8)	(5)	(12)	(187)
於二零二三年十二月三十一日	5,800	553	447	378	493	7,671
賬面淨值：						
於二零二三年十二月三十一日	3,122	-	-	-	429	3,551

13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益

年內本集團於廣州正大的股本權益賬面值變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公允價值計入損益之金融資產		
按公允價值計量按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(非上市)：		
於一月一日的賬面值	1,030,472	-
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	-	1,014,220
於收益表確認的公允價值變動(附註7)	(55,779)	16,252
於十二月三十一日的賬面值	974,693	1,030,472

管理層負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值至少每年審閱及批准一次，或按需要更頻密地進行。

本集團按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值乃使用重大不可觀察輸入數據估計。公允價值計量歸類至第三級。於二零二四年十二月三十一日，公允價值乃根據折現淨變現價值(即廣州正大變現資產及清償負債的現金流量折現法)釐定，乃考慮到(1)廣州正大相關資產及負債的公允價值；(2)根據現行稅務規則及其他相關法律法規，出售資產(特別是物業)的相關開支、付款及稅項；及(3)約五年內收回投資。現金流量預測所用的折現率為3.6%(二零二三年：4.2%)。折現率上升1%將導致其於二零二四年十二月三十一日的公允價值減少約41,236,000港元(二零二三年：48,055,000港元)。折現率下降1%將導致其於二零二四年十二月三十一日的公允價值增加約43,485,000港元(二零二三年：50,903,000港元)。

獨立合資格估值師，泓亮諮詢及評估有限公司(二零二三年：威格斯資產評估顧問有限公司)及曙亮測量師有限公司，受聘協助管理層根據近期市場交易及收回折現率分別估算廣州正大的相關投資物業及持作銷售物業的公允價值。估計該等物業的公允價值時，估值師假設該等物業的當前用途為最高及最佳用途。此外，管理層亦於必要時徵詢專業意見，包括但不限於法律顧問及其他專業人士，並在編製上述預期未來現金流量評估的過程中遵循其建議。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

董事認為，記錄在綜合財務狀況表的由上述估值技術產生的估計公允價值和記錄在綜合收益表的公允價值相關變動屬合理，並認為該等項目為於報告期末最為適當的價值。

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出(二零二三年：無)。

廣州正大主要相關資產估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的 加權平均數／範圍	
			二零二四年	二零二三年
投資物業	餘值法	每平方米單位價格	27,242港元至 48,548港元	31,350港元至 51,040港元
		每平方米完工估計成本	6,890港元至 9,434港元	7,095港元
		收回折現率	25%	25%
持作銷售物業	市場法	每平方米單位價格	12,020港元至 13,547港元	13,860港元至 15,620港元
		收回折現率	25%	25%

根據餘值法，公允價值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本、營銷成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質量。總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比較物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

根據市場法，公允價值乃將估值的物業與其他可比較而近期已交易的物業直接作比較而進行估計。然而，考慮到房地產物業的性質各異，通常須作出適當調整以考慮可能影響所考慮物業價格的任何定性差異。

其後，兩種方法均將收回折現率應用於物業的公允價值，即自在市場上按現狀出收回物業起規定期限內可能合理預期實現的價格調整。

13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

對廣州正大的清算呈請

清算駁回裁定

於二零二一年五月，廣州正大收到由廣州中院發出的民事裁定書。該裁定書裁定駁回由廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)提起的清算申請(「清算駁回裁定」)，理由為雙方對於廣州正大是否發生解散事由、公司主要財產以及公司權益尚有較大爭議，且爭議至今未經訴訟或者仲裁予以確認。

在清算駁回裁定中，

- (i) 廣州中院確認廣州正大仍然「在業」及香港正大持有廣州正大**100%**股本權益。該聲明確認，被清算企業廣州正大仍未解散，清算呈請人越房私企於清算呈請日不具備以廣州正大股權持有人的身份提出強制清算申請的資格；及
- (ii) 由於該裁決並非源自被清算企業的上訴，廣州中院自糾了其先前為廣州正大委聘清算組的決定，並承認(其中包括)有關決定不符合當時對廣州正大的強制清算法律法規。

於二零二一年八月，越房私企就清算駁回裁定依法向廣東高院提起上訴。該駁回裁定上訴已於二零二二年一月在廣東高院聆訊，裁決已於二零二三年五月作出，其詳情於下文披露。

撤銷駁回裁定

於二零二三年六月，廣州正大收到廣東高院的民事裁定書。該裁定書裁定：**(i)**予以撤銷廣州中院作出的清算駁回裁定；及**(ii)**指令廣州中院審理本案(「撤銷駁回裁定」)。

在撤銷駁回裁定中，廣東高院對廣州中院查明的事實予以確認，但認為「廣州正大的股東之間矛盾分歧重大，合作目的早已落空，公司經營管理陷入僵局，應當通過清算程序有序退出。合作雙方對於合作權益具體分配等事項的相關爭議，應在公司清算程序中遁法律途徑解決」。

13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

對廣州正大的清算呈請(續)

新清算公告

本公司注意到(其中包括)有關廣州市正大房地產開發有限公司強制清算公告,已由一名名為「廣州市正大房地產開發有限公司清算組」的第三方於二零二三年八月在中國內地一個公眾網域內張貼(「新清算公告」)。在上述公告中,提到廣州中院已根據越房私企提出的申請及廣東高院的審理(但不是裁定)指令,委任廣東金圳律師事務所為廣州正大的清算組(「新清算組」)(「新清算決定」)。

新清算組於二零二三年九月發佈接管公告,並於二零二四年九月發佈印章作廢公告。香港正大於二零二四年十月就清算呈請人越房私企的身份問題向廣東高院提起上訴,至今尚未進行聆訊。進一步詳情以及針對撤銷駁回裁定及新清算公告採取的行動已於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報「管理層論析」一節披露。

廣州正大目前狀態

根據在廣州市市場監督管理局登記的官方記錄,廣州正大的登記狀態至今仍為「在營(開業)」企業,且本公司執行董事何鑑雄自一九九三年成立以來一直擔任法定代表人。

儘管新清算決定已生效,廣州正大如常運營和房屋拆遷許可證已於二零二四年十二月續期(可每年續期),廣州正大獲准繼續拆遷至二零二五年十二月。重建用地已租予第三方作持牌停車場用途。有關廣州正大重建項目的進一步詳情,已於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度年報「管理層論析」所披露「物業發展」一節披露。

13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

對廣州正大的清算呈請(續)

廣州正大目前狀態(續)

基於經證實的事實及法律依據，並經徵詢本集團的中國律師及法律顧問的意見後，倘於清算程序根據有關合營夥伴權益作出具體資產分配可能產生的任何潛在爭議進入法律訴訟，本公司董事對獲得有利判決保持樂觀。

而經堅實穩妥的中國法律意見證實，本集團認為，根據廣州正大的合作協議的條款(並經補充協議修訂)及相關中國法律，香港正大擁有廣州正大清算中的剩餘資產的百分百所有權，仍可能存在越房私企基於其過去的資產貢獻(如有)提出分配廣州正大部分剩餘資產申索的潛在法律風險。

然而，相關程序截至批准綜合財務報表日期尚未開始，可能導致本集團綜合財務報表有關爭議(倘發生)產生程度及造成財務影響的不確定性。

14. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	369,600	4,274,112
於收益表確認之公允價值變動(附註7)	(16,848)	(52,304)
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	-	(3,672,000)
匯兌調整	(13,128)	(180,208)
於十二月三十一日之賬面值	339,624	369,600

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業包括位於重慶的一項商業物業。經參考該物業的性質、特點及風險，管理層釐定該物業應分類為投資物業。

於二零二四年十二月三十一日，本集團位於中國重慶的投資物業經參考獨立合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行的估值重新評估為人民幣320,400,000元(相當於339,624,000港元)(二零二三年：人民幣336,000,000元(相當於369,600,000港元))。

每年，管理層委聘合資格估值師評估本集團投資物業的公允價值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及專業準則。管理層與估值師就估值假設及方法進行討論。估計物業的公允價值時，估值師假設物業的最高及最佳使用為目前用途。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公允價值層級

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業的公允價值乃使用重大不可觀察輸入數據估計以及公允價值計量歸類至第三級。

	中國重慶 千港元	中國廣州 千港元
於二零二四年一月一日的賬面值	369,600	—
於收益表確認的公允價值變動	(16,848)	—
匯兌調整	(13,128)	—
於二零二四年十二月三十一日的賬面值	339,624	—
於二零二三年一月一日的賬面值	386,912	3,887,200
於收益表確認的公允價值變動	(7,104)	(45,200)
一間當時附屬公司之取消確認	—	(3,672,000)
匯兌調整	(10,208)	(170,000)
於二零二三年十二月三十一日的賬面值	369,600	—

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出(二零二三年：無)。

投資物業估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

物業類別	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的 加權平均數	
			二零二四年	二零二三年
中國重慶 — 商業物業，已竣工	收益資本化法	每年資本化率(附註1)	8%	8%

附註：

1. 每年資本化率愈高，公允價值便愈小。

根據收入資本化法，公允價值乃根據有關無限期土地使用期的估計市場租金之資本化而估計。投資物業的估計市場租金按投資者預期此類物業的市場收益率評估並撥充資本。市值租金乃參考區內類似物業出租所得租金進行評估。市場收益率為所用的資本化利率，乃透過分析類似物業銷售交易所得收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認識作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

15. 於合營企業之投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值	-	-

以下為該等本集團合營企業之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立及 營業地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	未營業
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	未營業

上述所有合營企業之投資乃由I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

本集團已終止確認其應佔I-Mall Investments Limited及B2B Market Investments Limited之虧損，此乃由於應佔該等合營企業的虧損超過本集團於該等合營企業的權益及本集團並無責任承擔進一步虧損。於二零二四年十二月三十一日，本集團未確認應佔該等合營企業虧損的金額累計為8,614,000港元（二零二三年：8,614,000港元）。

16. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二四年		二零二三年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	13,997	67	-	-
超過6個月但不到一年	6,862	33	-	-
總計	20,859	100	-	-

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

於二零二四年十二月三十一日，本集團從一名客戶之風險產生高度集中信貸風險，佔本集團貿易應收款項總額之100%。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

16. 貿易應收款項(續)

本集團應用HKFRS 9所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該準則允許所有貿易應收款項可使用年期預期損失撥備。為計量預期信用損失，貿易應收款項已根據攤占信貸風險特點及逾期天數分類。本集團考慮歷史損失率及在計算預期信用損失率時就前瞻性資料作出調整。於二零二四年十二月三十一日，本集團估計貿易應收款項的預期損失率甚微且並無就該等結餘作出預期信用損失準備(二零二三年：無)。

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預付款項	19	20
按金及其他應收款項	1,640	2,202
總計	1,659	2,222

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日以上按金及其他應收款項既未過期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之按金及其他應收款項有關。

倘適用，通過考慮具有公開信用評級的可比較公司拖欠款項的可能性於各報告日期實行減值分析。倘若無法確定具有信用評級的可比較公司，本集團經參考過往虧損記錄透過使用損失率法估計預期信用損失。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二四年十二月三十一日，本集團估計該等結餘的損失率甚微且並無就該等結餘作出減值(二零二三年：無)。

18. 現金及現金等值項目

於報告期完結日，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結餘合共**62,507,000**港元（二零二三年：**87,249,000**港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於過去並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

19. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二四年		二零二三年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	1,844	100	1,914	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

20. 其他應付款項及應計負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他應付款項	39,799	44,708
有關收購事項之剩餘部份之已產生 遞延利息(附註32(c))	25,837	25,837
其他應計負債	15,557	10,176
總計	81,193	80,721
減：即期部分	(28,426)	(26,987)
非即期部份	52,767	53,734

其他應付款項及應計費用之結餘乃不計息，且無固定償還日期，惟**52,767,000**港元（二零二三年：**53,734,000**港元）不會於二零二六年九月三十日前償還除外。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

21. 董事結餘

於二零二四年十二月三十一日，應付一名董事之結餘（「結餘」）為無抵押及無息，應付予本公司董事何鑑雄。何鑑雄已向本公司承諾不會追討償還結餘，直至本集團能夠產生充足現金流量以應付其日常營運資金需求，而無論如何還款要求不會於二零二六年九月三十日或之前作出，因此結餘於非流動負債項下入賬。

來自董事之貸款為無抵押及按年利率為2%計算利息，應付予本公司董事何鑑雄。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，其被重新分類為應付一名董事之結餘（附註26(c)）。

22. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債／（資產）之變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業之 公允價值調整		其他		中國附屬公司及 按公允價值計入損益之 一間實體的股本權益的 預扣稅		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	46,265	925,978	8,888	7,628	113,239	-	168,392	933,606
年內計入收益表的遞延稅項 支出／（抵免）（附註10）	(4,212)	(13,076)	1,521	1,574	6,137	114,269	3,446	102,767
一間當時附屬公司之取消 確認（附註9）	-	(827,054)	-	(96)	-	-	-	(827,150)
匯兌調整	(1,605)	(39,583)	(351)	(218)	(3,948)	(1,030)	(5,904)	(40,831)
於十二月三十一日之 遞延稅項負債總值	40,448	46,265	10,058	8,888	115,428	113,239	165,934	168,392

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	土地增值稅		應計項目暫時差額		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	-	(2,523)	-	(6,215)	-	(8,738)
年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	-	-	-	1,989	-	1,989
一間當時附屬公司之取消確認 (附註9)	-	2,412	-	4,039	-	6,451
匯兌調整	-	111	-	187	-	298
於十二月三十一日的遞延 稅項資產總值	-	-	-	-	-	-

本集團在香港產生之稅項虧損**156,000**港元(二零二三年：**156,000**港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，且不認為有可能出現可利用稅項虧損予以抵銷之應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，中國內地所設外資企業向外國投資者所宣派的股息須徵收**10%**預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區之間訂有稅務條約，則適用的預扣稅率或可減少。就本集團而言，預扣稅之適用稅率為**10%**。在估計於中國內地成立之被投資公司就二零零八年一月一日起以來產生之盈利預期分派股息所徵收之預扣稅時，董事已根據多項因素作出評估，該等因素包括股息政策及本集團於可見未來營運所須之資本及營運資金水平。於二零二四年十二月三十一日，有關該等中國內地被投資公司尚未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約**157,855,000**港元(二零二三年：**339,926,000**港元)。

本公司向其股東派發股息不會導致任何所得稅後果。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

23. 股本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零二三年：4,000,000,000股) 每股面值0.025港元(二零二三年：0.025港元)之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
768,616,520股(二零二三年：768,616,520股) 每股面值0.025港元(二零二三年：0.025港元)之普通股	19,215	19,215

本公司的股本變動概述如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元
於二零二三年一月一日	713,616,520	17,840
已發行股份	55,000,000	1,375
於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及 二零二四年十二月三十一日	768,616,520	19,215

於二零二三年一月九日，由於購股權獲行使，本公司以認購價格每股0.09港元向購股權持有人發行及配發55,000,000股股份，以換取現金(詳情載於財務報表附註24及25)。金額4,950,000港元及1,642,000港元從其他儲備及購股權儲備轉至分別為1,375,000港元及5,217,000港元的股本及股份溢價。

24. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十九日採納新購股權計劃(「計劃」)。

計劃之目的為(a)提供一種方法認同僱員、行政人員及非執行董事及其他人士之貢獻或服務或預期之貢獻或服務；(b)加強本集團與其僱員及董事以及其他人士之關係；(c)招攬並挽留優質僱員及行政人員以及商品及服務之供應商；及(d)鼓勵合資格參與者協助本集團日後之發展及擴充。

合資格參與者為本集團任何成員公司之執行或非執行董事或全職或兼職僱員，或本公司董事會(「董事會」)全權酌情認為對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之任何其他人士(不論是否本集團任何成員公司之全職或兼職僱員或董事)。

24. 購股權計劃(續)

現時根據計劃可授出之未行使購股權之最高數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份**30%**為上限。於任何**12**個月內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之**1%**為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何**12**個月期間內本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份**0.1%**，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出**5,000,000**港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計**14**日由承授人支付象徵式代價**1**港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事會釐定，以及可能會於董事會釐定之任何日期開始及結束，惟在任何情況下必須於自授出購股權之日起十年內終止。

購股權行使價由董事釐定，惟至少不得低於**(1)**授出當日(該日須是營業日)聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；**(2)**截至授出當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價；及**(3)**本公司股份之面值(以最高者為準)。

不可選擇以現金結算。本集團過往並無以現金結算該等購股權。本集團將計劃作為股權結算的計劃入賬。

本公司購股權於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度並無變動。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，**55,000,000**份購股權獲行使致使發行**55,000,000**股本公司普通股，並籌得新資金**4,950,000**港元(未扣除發行開支)，有關進一步詳情載於財務報表附註**25**。該等普通股已於二零二三年一月九日獲發行，有關進一步詳情載於財務報表附註**23**。

於二零二四年十二月三十一日，本公司有**5,000,000**份根據計劃授出之購股權。根據本公司現時資本架構，剩下購股權獲全面行使時，本公司應發行**5,000,000**股額外普通股，並籌得額外資本**450,000**港元(未扣除發行開支)。

計劃已於二零二二年十二月十八日失效，惟尚未獲行使購股權可根據計劃之條款維持可予行使。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

25. 儲備

本期間及過往期間，本集團儲備金額以及相關變動乃於本財務報表之綜合權益變動表內呈列。

購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未獲行使或已獲行使但尚未資本化的購股權的價值，進一步詳情已於財務報表附註2.4有關以股份為基礎付款之會計政策內釋述。該金額將於有關購股權獲行使及相關股份已獲發行時轉撥至股本，或於相關購股權到期或遭沒收時轉撥至保留溢利。

繳入盈餘

本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

法定儲備

根據適用的中國相關法規，本公司於中國成立的附屬公司須將其若干百分比的除稅後溢利(如有)在向股東作出溢利分派前轉撥至法定儲備基金(不可分派)。

其他儲備

於二零二三年一月一日的餘額乃行使購股權所收取的所得款項，但相關股份尚未獲發行。

26. 綜合現金流量報表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自一名董事(何鑑雄)之貸款之利息**843,000**港元乃通過應付一名董事之結餘結清。
- (ii) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，計入應計負債的董事袍金**2,400,000**港元(二零二三年：**2,400,000**港元)已以應付一名董事之結餘結付。

(b) 租賃的現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃的現金流出總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動範圍內	(1,639)	(1,793)

26. 綜合現金流量報表附註(續)

(c) 融資活動債務變動

	應付 董事款項 千港元	長期其他 應付款項 千港元
於二零二四年一月一日	148,183	53,734
融資現金流變動	(8,455)	-
外匯變動	(1,246)	(967)
應計費用(附註(a)(ii))	2,400	-
於二零二四年十二月三十一日	140,882	52,767

	董事貸款 千港元	應付 董事款項 千港元	長期其他 應付款項 千港元
於二零二三年一月一日	72,297	113,915	146,003
融資現金流變動	-	(15,634)	-
外匯變動	(1,279)	(3,358)	(4,744)
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	-	(21,001)	(86,805)
重新分類(附註21)	(71,018)	71,018	-
利息開支(附註6)(附註(a)(i))	-	843	-
重新分類至即期其他應付款項	-	-	(720)
應計費用(附註(a)(ii))	-	2,400	-
於二零二三年十二月三十一日	-	148,183	53,734

27. 或然負債

除財務報表其他部分所披露者外，於報告期完結日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就銀行向本集團物業若干買家批出按揭貸款所作出之擔保	139	139

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

28. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩名(二零二三年：兩名)董事，其酬金詳情財務報表上文附註8。年內餘下其他三名(二零二三年：三名)最高薪酬僱員(不是本公司董事亦不是主要行政人員)之酬金詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,450	1,534
退休金計劃供款	41	57
總計	1,491	1,591

薪金介乎下列組別之非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二四年	二零二三年
零至1,000,000港元	3	3

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無向非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員支付酬金，作為彼等加入本集團之獎勵或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

29. 按類別劃分之金融工具

於報告期完結日，各按類別劃分之金融工具之賬面值如下：

金融資產

	按攤銷成本入賬的 金融資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	20,859	-
計入按金及其他應收款項之金融資產	1,640	2,202
現金及現金等值項目	63,573	90,761
總計	86,072	92,963

29. 按類別劃分之金融工具(續)

	按公允價值計入損益的 金融資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於初步確認時指定為 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益	974,693	1,030,472
金融負債		
	按攤銷成本入賬的 金融負債	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	1,844	1,914
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	22,882	22,091
應付董事款項	140,882	148,183
長期其他應付款項	52,767	53,734
總計	218,375	225,922

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

30. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括來自一名董事之貸款、租賃負債以及現金及銀行結餘。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債，以及應付董事款項。

源自本集團金融工具之主要風險計有利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下。

信貸風險

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最大信貸風險，主要乃基於逾期資料，除非毋須花費不當成本或努力而獲得其他資料，以及於十二月三十一日的年終階段分類：

	二零二四年				
	十二個月 預期信用 損失	全期預期信用損失			總計 千港元
		階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	
貿易應收款項*	-	-	-	20,859	20,859
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,640	-	-	-	1,640
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	63,573	-	-	-	63,573
總計	65,213	-	-	20,859	86,072

	二零二三年				
	十二個月 預期信用 損失	全期預期信用損失			總計 千港元
		階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,202	-	-	-	2,202
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	90,761	-	-	-	90,761
總計	92,963	-	-	-	92,963

* 有關本集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項，資料披露於財務報表附註16。

30. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

** 計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的信貸質素在沒有逾期時被視為「正常」，而且並無資料顯示自初步確認後，金融資產的信貸風險大幅增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團於報告期完結日之金融負債到期情況：

	二零二四年		
	於要求時 償還或		
	1年內 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	1,844	–	1,844
計入其他應付款項及應計負債用之金融負債	22,882	–	22,882
應付董事款項	–	145,249	145,249
長期其他應付款項	–	54,402	54,402
總計	24,726	199,651	224,377

	二零二三年		
	於要求時 償還或		
	1年內 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	1,914	–	1,914
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	22,091	–	22,091
應付董事款項	–	151,888	151,888
長期其他應付款項	–	55,077	55,077
總計	24,005	206,965	230,970

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

30. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括本集團權益持有人應佔權益，包括股本及儲備(誠如綜合權益變動表內詳述)。

本集團以資產負債比率監察資本，資產負債比率即應付董事款項除以總資產。於報告期完結日之資產負債比率如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付董事款項	140,882	148,183
非流動資產總值	1,317,420	1,403,623
流動資產總值	86,091	92,983
總資產	1,403,511	1,496,606
資產負債比率	0.10	0.10

31. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	284,315	310,664
流動資產		
按金及其他應收款項	18	18
現金及銀行結餘	25	1,044
流動資產總值	43	1,062
流動負債		
其他應付款項及應計負債	(8,353)	(5,317)
應付稅項	(1,148)	(1,148)
流動負債總值	(9,501)	(6,465)
流動負債淨額	(9,458)	(5,403)
總資產減流動負債	274,857	305,261
非流動負債		
長期其他應付款項	(27,141)	(27,141)
應付董事款項	(23,646)	(23,646)
非流動負債總值	(50,787)	(50,787)
淨資產	224,070	254,474
權益		
股本	19,215	19,215
儲備(附註)	204,855	235,259
總權益	224,070	254,474

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

31. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	其他儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	17,344	547,326	180	-	(329,591)	235,259
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(30,404) [#]	(30,404)
於二零二四年十二月三十一日	17,344	547,326	180	-	(359,995)	204,855
於二零二三年一月一日	12,127	547,326	1,822	4,950	(172,351)	393,874
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(157,240) [#]	(157,240)
發行股份(附註23)	5,217	-	(1,642)	(4,950)	-	(1,375)
於二零二三年十二月三十一日	17,344	547,326	180	-	(329,591)	235,259

[#] 截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度虧損包括應收附屬公司款項減值13,967,000港元(二零二三年：145,105,000港元)。

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公允價值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。

32. 主要附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	11,204美元普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」)	中國／中國內地	2,000,000美元註冊資本(附註a)	100	100	房地產投資及管理
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股，300港元無投票權遞延股(附註b)	100	100	投資控股
寶聯國際科技有限公司	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州遠朋天成電子科技有限公司	中國／中國內地	1,500,000港元註冊資本(附註a)	100	100	不活躍
香港正大	香港	4港元普通股(附註c)	25	25	投資控股

上表載列本公司於二零二四年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產及負債之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：

- a. 重慶超霸、廣州遠朋天成電子科技有限公司及廣州正大為在中國成立之外商獨資企業。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取目標公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- c. 本集團於二零零七年十月九日(稍後於二零零七年十月二十六日修訂)與兩間私人公司(「賣方」)訂立有條件買賣協議(「收購協議」)，以收購香港正大之全部股權(「收購事項」)。收購香港正大全部股權將分四部份完成。第一部份已於二零零七年十二月十七日完成，因此，本集團已收購香港正大之**25%**股權。根據收購協議及隨後簽署的相關補充協議(年內最近一份於二零二四年六月二十四日簽署)，於二零二六年六月三十日或之前的任何時間，本集團有現時行使權以收購餘下香港正大之**75%**股權，進一步討論載於下文。此外，本公司一名董事及其聯繫人士(彼等為持有香港正大餘下**75%**股本權益的私人公司之實益股東且共同為本公司最大股東)，已向本公司承諾，彼等將於香港正大股東大會及董事會會議上就發起及提出的所有決議案及決策遵守本集團建議的所有投票指示。因此，本集團認為即使其擁有不足**50%**的投票權，其仍然控制香港正大，此乃由於本集團(i)對香港正大行使權力；(ii)參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及(iii)對香港正大有行使權力影響其回報的能力。基於此基準，本公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購香港正大**25%**權益之日期)起將香港正大算作本集團附屬公司入賬乃恰當。

根據收購協議，第二部份、第三部份及第四部份(「剩餘部份」)須分別於二零零八年五月三十一日、二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前完成。倘若剩餘部份並未根據上述指定日期完成，則將會產生遞延利息，遞延利息乃就上述各部份之相關完成日期至本公司支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率**4%**計算。於報告期完結日及直至本年報日期，剩餘部份仍未完成，而累計遞延利息總額**25,837,000**港元(二零二三年：**25,837,000**港元)(附註**20**)仍未結清。

於本報告期內，本公司於二零二四年六月二十四日訂立延期協議，以將剩餘部分之完成日期從二零二四年六月三十日延長至二零二六年六月三十日。毋須就該延長期間支付遞延利息。

32. 主要附屬公司之資料(續)

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情如下：

	二零二四年	二零二三年
非控股權益持有的股本權益百分比	75%	75%
年內分配至非控股權益的虧損	(32,535)	(1,367,218)
支付予非控股權益的股息	-	-
換算海外業務之匯兌差額	2,960	(93,050)
於報告日期非控股權益的累計結餘	657,710	687,285

下表概述上述附屬公司之財務資料。已披露之金額乃任何公司間撇銷前：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	(43,380)	(1,822,957)
年度全面開支總額	(39,433)	(1,947,024)
流動資產	786	787
非流動資產	974,693	1,030,472
流動負債	(1,664)	(1,640)
非流動負債	(96,868)	(113,239)
經營業務所得／(所用)之現金流量淨額	(24)	23,898
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	24	(24,042)
現金及現金等值項目減少淨額	-	(144)

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

33. 關連人士交易

除擔保、關連人士交易及關連人士結餘(詳情見財務報表其他所披露者)外,本集團本年度之關連人士交易如下:

- (a) 本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度內就有關董事(何鑑雄)貸款產生利息支出**843,000**港元。董事貸款詳情披露於財務報表附註21。
- (b) 本公司一間附屬公司從本公司一名執行董事所擁有公司按成本價獲得在香港使用辦公室的權利(非獨家),產生授權費**1,844,000**港元(二零二三年:**1,793,000**港元)。於二零二四年十二月三十一日,應付關連公司款項**3,283,000**港元(二零二三年:**1,438,000**港元)已計入綜合財務狀況表之「其他應付款項及應計負債」。

上述交易構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易,有關詳情已於董事會報告內披露。董事認為是項交易乃在本集團日常業務過程中進行。

34. 租賃

本集團作為承租人

本集團就於香港用於其業務營運的辦公室物業訂有租賃合約。租期少於12個月。租賃進一步闡述如下:

- (a) 於收益表確認之與租賃有關之金額如下:

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與短期租賃有關之開支及於收益表確認之總金額 (計入行政開支內)(附註7)	1,639	1,793

- (b) 租賃的現金流出總額披露於財務報表附註26(b)。

本集團作為出租人

本集團根據租期為一年(二零二三年:一年)的經營租賃安排於中國租賃包括一處商業物業之投資物業(附註14)。其條款規定將根據當時之市況對租金進行定期調整。本集團於年內確認之租金收入為**28,520,000**港元(二零二三年:**28,979,000**港元),詳情載於財務報表附註5。

於報告期末,本集團與租戶並無根據不可撤銷經營租賃的未來期間未貼現應收租賃付款。

35. 審批財務報表

財務報表已於二零二五年三月二十四日獲董事會批准並授權刊發。

五年集團財務摘要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與非控股股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已適當載列如下：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	28,520	28,363	30,283	57,670	24,423
稅前溢利／(虧損)	(71,354)	(1,739,488)	54,950	59,109	(440)
所得稅開支	(7,314)	(109,870)	(20,900)	(28,128)	(4,498)
非控股股東權益前溢利／(虧損)	(78,668)	(1,849,358)	34,050	30,981	(4,938)
非控股股東權益	32,535	1,367,218	(30,777)	(24,170)	(1,638)
本公司普通股權益持有人應佔 本年度溢利／(虧損)	(46,133)	(482,140)	3,273	6,811	(6,576)
經調整EBITDA*	1,612	6,060	7,447	29,301	1,575

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值	1,403,511	1,496,606	4,415,959	4,727,091	4,564,165
負債總值	(425,385)	(433,507)	(1,394,436)	(1,503,715)	(1,451,973)
非控股股東權益	(657,710)	(687,285)	(2,147,553)	(2,286,206)	(2,206,224)
	320,416	375,814	873,970	937,170	905,968

* 經調整後EBITDA指扣除利息、稅項及折舊前的盈利，且未計及投資物業公允價值變動、一間當時附屬公司之取消確認虧損及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動之影響。

物業權益表

本集團於二零二四年十二月三十一日在中國內地持有之主要物業之詳情如下：

投資物業

詳情	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8及11層全層 及地庫之部份面積	商業	中期	24,212	100