



建聯集團有限公司^{*}

Chinney Alliance Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：385

年報
2024

^{*} 僅供參考

目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	4
致股東函件	8
董事及高級管理人員履歷	14
企業管治報告	19
董事會報告	32
獨立核數師報告	42
綜合損益表	49
綜合全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	55
財務報表附註	57
物業之詳細資料	154

董事會

執行董事

王承偉(主席)
陳遠強(副主席及董事總經理)
林炳麟

非執行董事

胡志釗

獨立非執行董事

詹伯樂
唐景旂
陳子君

審核委員會

唐景旂(主席)
胡志釗
詹伯樂

薪酬委員會

陳子君(主席)
唐景旂
陳遠強
王承偉
詹伯樂

提名委員會

陳子君(主席)
詹伯樂
唐景旂
王承偉
林炳麟

公司秘書

盧潤生

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
上海商業銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中111號
永安中心23樓

股份代號

聯交所 00385

公司資料

營業地點及聯絡方法

建聯集團有限公司

香港
干諾道中111號
永安中心23樓

電話 : (852) 2877-3307
圖文傳真 : (852) 2877-2035
互聯網址 : <http://chinneyalliancegroup.etnet.com.hk>
電子郵件 : general@chinneyhonkwok.com

建榮工程有限公司 建榮地基有限公司

香港九龍
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈第六期9樓A及B座

電話 : (852) 2415-6509
圖文傳真 : (852) 2490-0173
互聯網址 : <http://www.kinwing.com.hk>
電子郵件 : kwecoltd@kinwing.com.hk

順昌電器工程有限公司 威高冷氣工程有限公司

香港九龍
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈第六期9樓C座

電話 : (852) 2426-3123
圖文傳真 : (852) 2481-3463
互聯網址 : <http://www.shuncheonggroup.com>
電子郵件 : general@scee.com.hk

威高建業有限公司

香港九龍
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈第六期9樓C座

電話 : (852) 2362-4301
圖文傳真 : (852) 2412-1706
電子郵件 : general@scee.com.hk

建業建築有限公司

香港九龍
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈第六期9樓A及B座

電話 : (852) 2371-0100
圖文傳真 : (852) 2411-1402
互聯網址 : <http://www.chinneyconstruction.com.hk>
電子郵件 : chinney@chinney.com.hk

鑽達地質工程有限公司 鑽達土力工程有限公司

香港九龍
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈第六期8樓A及B座

電話 : (852) 2371-0008
圖文傳真 : (852) 2744-1037
互聯網址 : <http://www.driltech.com.hk>
電子郵件 : driltech@driltech.com.hk

雅各臣(香港)有限公司

香港九龍
長義街10號
昌隆工業大廈7樓A室

電話 : (852) 2828-9328
圖文傳真 : (852) 2828-9408
互聯網址 : <http://www.jvdb.com>
電子郵件 : info@jvdb.com

建聯工程設備有限公司

香港九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二期9樓907-908室

電話 : (852) 2563-6128
圖文傳真 : (852) 2960-1013
互聯網址 : <http://www.chinney-eng.com>
電子郵件 : focal@chinney-eng.com

股東週年大會通告

茲通告建聯集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」)謹訂於二零二五年六月六日(星期五)上午十一時三十分假座香港干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A雅辰會舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，議程如下：

1. 省覽及接納本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息。
3. 重選董事並授權本公司董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
4. 重新委聘核數師，並授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 在下文第(c)段之規限下，謹此無條件授予本公司董事一般授權，於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行或以其他方式處理本公司股本中之額外股份，並作出或授出可能須行使該等權力之建議、協議或購股權；
- (b) 根據上文第(a)段所述之授權，授權本公司董事於有關期間內作出或授出可能須於有關期間結束後行使該等權力之建議、協議或購股權；
- (c) 本公司董事根據上文第(a)段所述之授權所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他方式配發)及發行之股本面值總額，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額20%，而上述授權亦以此數額為限，惟不包括因下列事項而發行之股份：(i)供股(定義見下文)；或(ii)因應本公司股東當時採納及批准之任何購股權計劃或有關向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授出或發行股份或可認購本公司股份之權利之類似安排而發行之股份；或(iii)根據本公司之公司細則以任何關於配發股份之以股代息計劃或類似安排，以代替本公司股份之全部或任何部份股息；或(iv)本公司股東於股東大會授出之特定授權；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日起至下列最早日期之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例所規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會通過普通決議案，撤銷或修改授予本公司董事權力之本決議案當日。

「供股」乃指於本公司董事於指定之期間，向指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人，按彼等當時之持股比例發售本公司股份之建議，或認股權證、購股權或授權認購股份之其他證券之建議，惟本公司董事於作出查詢後，可就零碎股份，或按適用於有關地區之任何法例限制，或按該地區有關監管機構或任何證券交易所之任何規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。」

承董事會命
盧潤生
公司秘書

香港，二零二五年四月二十九日

附註：

- (1) 凡有權出席股東週年大會（及其任何續會）及於會上投票之股東，均有權委派另一名人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 閣下必須填妥及簽署指定格式之代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核實之授權書或授權文件副本，並最遲於股東週年大會（及其任何續會）指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (3) 任何股份之聯名登記持有人，其任何一名聯名持有人均可親身或委派代表出席股東週年大會（及其任何續會）並就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者。倘多於一名聯名持有人出席大會，排名較前之人士親身或其委派代表投票後，其他聯名持有人概不得投票。排名次序乃按本公司之股東名冊上之排名次序釐定。
- (4) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.39(4)條，股東於股東大會上所作任何表決須以按股數投票方式進行，而本公司須按上市規則第13.39(5)條指定之方式公佈投票結果。因此，大會主席將於股東週年大會上提呈各項決議案，並根據本公司之公司細則（「公司細則」）以按股數投票方式進行表決。本公司將於股東週年大會結束後發出公佈，宣佈股東週年大會之結果。
- (5) 就本通告第3項決議案而言，唐景忻先生（「唐先生」）及陳子君女士（「陳女士」）將根據公司細則第85條於股東週年大會上輪值告退。唐先生及陳女士符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。
- (6) 於股東週年大會上願意膺選連任之董事詳情如下：—

唐景忻

六十八歲，於二零二一年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。唐先生為Group Talent Global Limited之合夥人兼董事，該公司專門於泰國開發可負擔豪華住宅。唐先生曾於香港及三藩市之普華永道（「該事務所」）工作了四十年，期間擔任合夥人接近三十年，並在該事務所之香港及中國合夥人委員會任職多年。彼亦參與創立該事務所於大中華地區之美國稅務諮詢小組，並領導亞太地區之美國稅務事務，直至二零一七年彼作為合夥人退休為止。彼於跨境併購、節稅融資架構及利潤匯返、構建私募股權及創業投資基金及資本等有關之稅務問題之諮詢擁有豐富經驗。唐先生持有加州大學伯克萊分校工商管理學士學位（主修會計學），並為美國註冊會計師（非活躍）。

按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所定義，唐先生於本公司股份中概無擁有任何權益。除上文披露者外，唐先生概無於本公司或本集團任何成員公司擔任任何其他職位，於過往三年內亦概無擔任任何上市公司之董事。彼與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

唐先生已與本公司訂立委任函。根據委任函，唐先生並無特定委任年期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退並可膺選連任。唐先生可享有董事袍金每年380,000港元，乃根據本公司就獨立非執行董事所採納之薪酬政策釐定。

除上文披露者外，概無任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦概無有關唐先生之任何其他事宜及資料須敦請本公司股東垂注或根據上市規則之任何規定予以披露。

股東週年大會通告

附註：(續)

(6) (續)

陳子君

四十二歲，陳女士於二零二一年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為Park Lane Capital Holdings Limited之投資總監，負責為一家族辦公室投資組合處理整體資產分配、外部管理人員盡職調查及甄選，以及所有投資相關活動。彼自二零二二年一月起出任唯港薈有限公司之董事。彼亦為正愛慈善基金會之董事，負責香港、柬埔寨、泰國及越南慈善活動之整體策略規劃及執行。彼曾擔任法國巴黎銀行股票衍生產品部副總裁。陳女士畢業於克萊蒙特麥肯納學院，獲頒授法語與政治學、哲學及經濟學榮譽文學士學位，並以優等成績獲香港大學頒授教育碩士學位。

陳女士現為香港科技大學大學顧問委員會委員及大學拓展委員會成員，以及傅德蔭基金有限公司董事暨撥款委員會委員。彼自二零二二年四月起出任香港理工大學基金管治委員會成員，於二零二三年四月起出任香港理工大學校董會成員，並由二零二五年二月起出任香港理工大學校董會轄下之投資委員會成員。

按證券及期貨條例第XV部所定義，陳女士於本公司股份中概無擁有任何權益。除上文披露者外，陳女士概無於本公司或本集團任何成員公司擔任任何其他職位，於過往三年內亦概無擔任任何上市公司之董事。彼與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

陳女士已與本公司訂立委任函。根據委任函，陳女士並無特定委任年期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退並可膺選連任。陳女士可享有董事袍金每年380,000港元，乃根據本公司就獨立非執行董事所採納之薪酬政策釐定。

除上文披露者外，概無任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦概無有關陳女士之任何其他事宜及資料須敦請本公司股東垂注或根據上市規則之任何規定予以披露。

(7) 於本通告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事王承偉先生、陳遠強先生及林炳麟先生；一名非執行董事胡志釗先生；以及三名獨立非執行董事詹伯樂先生、唐景旂先生及陳子君女士。

致我們之股東及持份者：

我們欣然呈報二零二四年財政年度之業績。建聯集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）錄得收入及純利分別較二零二三年增加28.6%至7,692,000,000港元（二零二三年：5,982,000,000港元）及46.3%至82,500,000港元（二零二三年：56,400,000港元）。本公司擁有人應佔溢利增加近一倍至50,700,000港元（二零二三年：25,700,000港元）。

業務及營運回顧

二零二四年財政年度之詳細財務回顧，請參閱本報告之管理層討論及分析部份。在本函件內，本人將介紹部分業務及營運重點，並為股東提供若干背景評論。整體而言，本人重申中期報告中之訊息：一切順利，但經濟形勢風雨欲來且越來越接近。

地基打樁及地質勘察

本年度收益由余榮生先生領導之建業建榮控股有限公司（「建業建榮」，連同其附屬公司統稱「建業建榮集團」）帶動，貢獻更高之收入2,486,000,000港元（二零二三年：2,119,000,000港元）及經營溢利149,500,000港元（二零二三年：142,500,000港元）。

由於工程相關成本增加以及激烈競爭亦導致利潤縮減，收入增長17%並未完全轉化為收益表之最終成績。此外，招聘及挽留員工之成本持續上升，而機器維護成本仍居高不下。

儘管二零二四財政年度之業績仍錄得溢利，我們須謹慎面對日益艱難之整體市場環境。私人房地產市場之地基工程基本上仍處於寒冬，而整個行業主要由政府基建投資及增加公共房屋供應之舉措所支撐。隨著應屆預算案中宣佈收緊政府開支，業內競爭將進一步加劇。我們甚至能預見行業整合及競爭對手退場之可能性。

然而，我們有信心，憑藉其無債務狀態及相對較高之現金儲備，建業建榮能夠妥善應對即將來臨之風暴。建業建榮之一流管理團隊繼續加強核心業務，通過戰略多元化和潛在併購機會尋求可持續發展，並投資機器及設施以鞏固其市場地位。我們對增長前景及市場領導地位抱持審慎樂觀態度。

於二零二四年十二月三十一日，建業建榮之地基部門及鑽探部門分別有21個及40個項目在進行中，合約金額分別約為4,689,000,000港元及1,127,000,000港元。

樓宇相關承造服務

再傳喜報，順昌機電集團（「順昌」）貢獻之收入增加54%至3,485,000,000港元（二零二三年：2,262,000,000港元），並成功扭轉一連串虧損，從其電力、暖通空調、消防服務以及抽水及排水業務中實現經營溢利8,800,000港元（二零二三年：虧損15,000,000港元）。

致股東函件

業務及營運回顧(續)

樓宇相關承造服務(續)

順昌之盈利能力受到項目延誤、額外費用及工地作業成本以及較高利息開支所影響。鑑於順昌在項目中擔任分包商之角色，倘建造商延遲將項目移交予順昌，以及總承建商之財務穩定出現問題，可能會導致溢利蒸發。我們正在研究多項策略以減輕此結構上之弊端。

儘管如此，香港建築服務業對順昌依然具有吸引力。香港之二零二五年預算案載有在未來五年內打算建設190,000個公共房屋單位，以及在未來三至四年內建設107,000個私人住宅單位。作為多個專業公共工程範疇(包括電力、消防服務、空調、保安系統及視像電子裝置)之認可專業承包商，順昌具備強大能力以掌握該等投標機會。此外，受主要基建發展及酒店業之增長所推動，澳門亦(尤其是)在交通基礎設施及酒店建設方面提供重大機遇。

更重要的是，順昌正引領本集團邁向高科技經濟：例如，為重複鑽孔及焊接項目應用機器人技術、參與電動汽車及數據中心基礎設施之建設，並投得一個替代能源項目，在水塘內建設太陽能板。總而言之，我們對此部門之可持續增長保持審慎樂觀之態度。

於二零二四年十二月三十一日，順昌之未完成合約金額約為3,484,000,000港元，並於年結日後獲授予額外價值113,000,000港元之合約。

樓宇建築

本集團之樓宇建築部門由建業建築有限公司(「建業建築」)、建業營造有限公司(兩間公司均於香港營運)以及建業天威建築(澳門)有限公司(「建業天威」)組成，並貢獻較低收入718,000,000港元(二零二三年：888,000,000港元)及錄得經營虧損13,200,000港元(二零二三年：溢利11,000,000港元)。

我們之建築部門位處建築行業中競爭最激烈之界別，與大量持牌承建商競逐數目十分有限之合約。於二零二四年，我們亦看到數家知名總承建商被競爭壓垮。整個行業之利潤率極為微薄。不幸的是，部分建業建築項目進度放緩，加上工地成本及利息開支增加，亦對盈利能力造成負面影響。

我們正努力提高現正進行之項目之效率及生產力。同時，我們預期於來年完成之項目將有助此部門恢復盈利。我們亦在研究新建築技術及新夥伴關係，以降低成本並提升未來表現。

總括而言，樓宇建築部門與樓宇承造服務部門前景相若。此外，亦有值得提及之亮點，如澳門除基建項目之外，亦有四個正在進行之酒店建設項目，以及逾十個待政府審批中之項目。

於二零二四年十二月三十一日，建業建築集團之未完成合約金額為1,313,000,000港元，並於年結日後獲授予額外價值271,000,000港元之合約。

業務及營運回顧(續)

航空

在王國強先生領導下，由建聯工程設備有限公司(「建聯工程」)組成之航空部門錄得收入增加60%至490,000,000港元(二零二三年：306,000,000港元)，並錄得有逾三倍增長之經營溢利24,200,000港元(二零二三年：6,200,000港元)。

於二零二四年第四季度啟用第三條跑道提升年內之收入及溢利。該部門還投得香港天文台之多項與天氣相關之合約，並積極拓展創新科技，以增強我們之競爭優勢，並把握船舶交通管理之新機遇。憑藉不斷增長之能力及高品質之聲譽，該部門有望在這規模雖小但卻非常重要之市場分類中繼續取得優異表現。

塑膠及化工原料產品貿易

由雅各臣(香港)有限公司及其同系附屬公司(統稱「雅各臣」)組成之貿易部門錄得收入513,000,000港元(二零二三年：406,000,000港元)，並由二零二三財政年度之虧損200,000港元轉為錄得經營溢利10,300,000港元。

地緣政治不明朗因素導致貿易波動，多間公司急於在可能徵收關稅前下訂單，導致二零二四年末製造需求激增。這導致該高度競爭市場領域之收入及盈利能力雙雙上升。這股需求激增一直持續到今年第一季度。然而，由於美國特朗普政府主導之貿易戰不斷升級，持續轉好之前景仍然不明朗。

本集團面對之風暴在此部門籠罩得最深。為提高應變能力，雅各臣已擴大工程及環保塑料產品之供應，並加大「雅和然」消毒劑及衛生產品之市場推廣力度。儘管我們已遠離新型冠狀病毒封城時期，但我們進軍消費性產品之前景仍然樂觀。此外，我們擁有一支能幹且經驗豐富之管理團隊，可應付未來持續波動。

其他業務

本分類包括位於粉嶺鐵路站附近、仍處於規劃階段之待售發展中物業；本集團持作自用之辦公室及倉庫；以及若干投資物業。此分類之物業估值於二零二四財政年度均有所下降，反映當前市況。特別是，粉嶺住宅發展項目與其他房地產行業一樣受到不利因素所影響。隨著發展進度，該項目之市值進一步下跌20,000,000港元。我們將密切監察此項目，以尋找增強及收回投資之機會。

致股東函件

前景及香港4.0

自二零二四年十一月唐納德•特朗普再次獲選為美國總統職位以來，商業不確定性及貿易波動加劇。股市進入調整領域，而持續強勁之每月職位數目中展現疲弱跡象。在中國本土方面，中國經濟持續緩慢復甦，但隨著二月消費支出數字下降0.7%，本土出現通縮跡象。

我們香港又如何呢？本人則對香港抱持樂觀態度，並將其稱為香港4.0，我們可從過往轉變中發現其增長模式。

現時普遍認為香港一直是金融中心，其實這是一種誤解。事實上，香港1.0曾是強大工業園。於七十及八十年代，香港乃亞洲四小龍中最強大之發展中經濟體。香港是全球五大製造及出口國度之一。我們出口了大量服裝、鞋履、玩具及電子產品，以致世界貿易組織對我們之出口施加配額限制。第一代財富建立在製造業、貿易及航運之上。

第一次經濟衝擊及轉型發生於一九八零年代中英談判移交殖民地期間，並對經濟造成影響。就回歸而引起之股市崩潰、房產價值下跌及街頭抗議引發社會動盪。大約在這個時候，中國開始歡迎外商直接投資於工業製造，開放邊境至深圳及我們現在所稱之粵港澳大灣區。此乃中國擴張中鄧小平「白貓黑貓」時代之序幕。

因此，數以萬計香港工業家將其工廠向北遷移。彼等開發基建並訓練在製造工廠工作之龐大勞動力。這些均為需要大量外部資本之資本項目，而香港從原本之製造中心轉型為新金融中心，為該等基建投資及大型工廠之開設提供服務。外國投資者抓住了支持華南地區大規模工業化之機遇，並獲得巨額回報。由八十年代後期至九十年代末，外資以共同基金、商業銀行及工業集團形式主導香港2.0約15年。

然而，增長受到可北遷之香港工廠數量所限制。最終，所有能夠北遷之工廠均已搬遷，而香港並無可供投資之新業務。這導致在回歸期間之第二次下滑，經濟最終於二零零三年「沙士」流行病時期崩潰。

大約在這個時候，中國向香港提供另一生機，這次是通過向外國開放直接投資其房地產市場。中國當時正在迅速城市化。預計將有600,000,000人從農村搬遷至城市中心以尋求更好之工作及更高之生活質量。這波城市化浪潮推動了對住宅、辦公室、學校、商店、政府服務、道路等需求。當中大部分是通過出售土地作支付，而該等土地之出售乃由使中國成為所謂「世界血汗工廠」之工廠溢利所支付。

前景及香港4.0 (續)

近二十年來，香港3.0為中國之房地產繁榮提供資金。香港之金融業由投資銀行主導，進行首次公開發售、私募股權基金及房地產開發商之業務。東部及南部沿海地區之快速城市化導致中國貧富差距擴大。

再回看今天，正值香港3.0之結束與香港4.0之開始。回顧過去，香港因三個因素而變得更加強大及更加靈活：(1)香港企業跟隨中國發起之經濟趨勢；(2)香港之專業知識已適應企業需求；及(3)增長由外商直接投資推動。

於二零二零年，隨著新型冠狀病毒出現，政府政策從利用房地產推動經濟增長轉向發展更具生產力之創新經濟。中國下一個經濟繁榮將由科技推動，包括替代能源、電動汽車、機器人技術、低空經濟、精密製藥、6G等。在眾多技術中，中國已經領先於世界其他地區並主導其各個行業。待下次轉型，香港4.0將為香港企業就此技術熱潮提供服務。

類似情況亦發生在美國，矽谷公司(如Meta、Google及Apple)需要通過債券、股本或銀行進行融資時，均會前往紐約市。科技與融資之間之距離為3,600英里。深圳相當於中國之「矽谷」，該地為國內五大頂尖科技公司(華為、中興、比亞迪、騰訊、大疆創新)之總部所在地。而香港相當於中國之「紐約」。而我們僅相隔30公里。隨著該等本土企業走向世界，海外對其產品之需求增加，香港將成為融資擴展之天然門戶。

為使香港4.0成真，銀行家及金融家需要從房地產語言(內部收益率、資本化率等)轉向技術之新術語(上市時機、可專利性、整體潛在市場、點擊率等)。隨著我們將專業知識應用於科技，我們將再次吸引外資透過「香港門戶」向中國進行投資。

僅此重申：香港4.0承諾通過採用過去三次轉型之三個因素振興香港：(1)緊跟中國經濟轉向技術創新之趨勢；(2)以我們之專業知識為基礎，滿足科技公司拓展中國以外市場時之財務需求；及(3)憑藉該專業知識吸引新外資直接投資於中國科技。政府最近推動與內地各項科技計劃之協調聯動，加上北部都會區之科技重點，均為未來香港之好兆頭。

本集團已經將技術驅動之變革成為我們增長策略之關鍵部分。從航空系統、機器人技術、無人機、新能源、數據中心到最先進之消費者衛生方面，我們已引入技術以取得業務。換而言之，我們已在香港4.0上取得先機，並計劃深化我們之早期優勢。

展望未來，儘管本集團在基建發展之策略定位頗為穩定，但重大市場挑戰仍然存在。本公司董事會(「董事會」)對前景持保留態度，認同於不明朗之市場環境下，本集團之營運紀律及策略適應力對持續業績仍然十分重要。

致股東函件

悼念

本集團深感悲痛地宣佈，本人之父親、建業集團創辦主席王世榮博士於二零二五年二月十六日逝世。他在家人陪伴下安然辭世，享年86歲。於彼自建業集團於一九七五年創立起至二零二三年退任主席為止，王博士高瞻遠矚之領導才能及真知灼見為本集團之成功奠定基礎。彼貫徹始終之「真理、公平、自由」理念將繼續引領集團邁向下一階段之發展。

鳴謝

本人衷心感謝陳遠強先生、林炳麟先生、盧潤生先生及各位董事同仁之寶貴指導及鼎力支持，並感謝各級盡忠職守之經理及員工，彼等之傑出貢獻對我們過去一年之成就不可或缺。

本人亦向我們忠實之股東、寶貴之業務夥伴及主要持份者深表謝意，彼等之持續承諾對我們之持續成長及成功至關重要。憑藉穩固之基礎及追求卓越之承諾，本集團仍有信心為所有持份者帶來可持續價值，並繼續顯彰承傳自王博士之事業及理念。

感謝大家！

王承偉
主席

香港，二零二五年三月二十五日

執行董事

王承偉

六十一歲，於二零一零年八月獲委任為本公司執行董事並於二零二三年六月獲委任為本公司主席。彼於University of Washington 畢業，並獲授經濟榮譽學士學位。彼亦持有University of California College of the Law, San Francisco(前稱University of California San Francisco, Hastings College of Law)頒發之法學博士學位及 Florida Institute of Technology頒發之系統工程及資訊系統碩士學位。彼為加利福尼亞州律師公會會員，並為加利福尼亞州房地產經紀人。彼於香港、美國、加拿大、英國及中國大陸之經濟、法律、管理及資訊系統方面累積逾三十年經驗。

王先生為建聯工程設備有限公司(「建聯工程」)及雅各臣(香港)有限公司及其同系附屬公司(統稱「雅各臣」)之主席兼董事，亦為Maphinia International Group Limited、建業建築有限公司(「建業建築」)、建榮工程有限公司(「建榮工程」)及順昌電器工程有限公司(「順昌電器」)之董事，上述公司均為本公司主要附屬公司。

王先生為建業實業有限公司(股份代號：216，「建業實業」)之主席兼執行董事，及建業發展(集團)有限公司及Lucky Year Finance Limited之董事(上述各公司均為本公司主要股東)，以及本公司之股東建業金融投資有限公司之董事。彼亦為建業建榮(股份代號：1556)之執行董事及漢國置業有限公司(股份代號：160，「漢國」)之主席兼執行董事。建業實業、漢國及建業建榮均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。彼為本公司主要股東已故王世榮博士之兒子。

陳遠強

七十歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼其後於二零一一年三月獲委任為本公司副主席及於二零一二年三月獲委任為本公司董事總經理。彼於建築業擁有逾四十五年經驗，並為英國特許建築學會會員。陳先生為本公司之主要股東建業實業(股份代號：216)之副主席、董事總經理兼執行董事，以及本公司主要附屬公司建榮工程、順昌電器及建業建築之董事。彼亦為建業建榮(股份代號：1556)之主席兼執行董事。建業實業及建業建榮均於聯交所主板上市。

董事及高級管理人員履歷

執行董事(續)

林炳麟

八十二歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼為本公司主要附屬公司順昌電器及建業建築之董事。林先生於一九六三年於恒生銀行有限公司開展其事業達十一年。彼於一九七五年加入香港大學(「香港大學」)擔任助理財務處處長。彼隨後於一九八二年至一九八五年三年間於溫哥華加拿大海外銀行擔任首席會計及審計師。林先生於一九八五年十二月重新加入香港大學，並自一九九零年起擔任財務處處長，直至二零一二年六月三十日退休為止。彼隨後獲委任為香港大學教研發展基金主席之榮譽顧問直至二零一九年年底。

林先生為英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員、英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)及英國特許銀行家學會之會員。

林先生積極參與社區事務，現為香港加拿大國際學校理事會成員。

林先生為建業建榮(股份代號：1556)及漢國(股份代號：160)之執行董事。建業建榮及漢國均於聯交所主板上市。

非執行董事

胡志釗

六十一歲，於二零一二年三月獲委任為本公司獨立非執行董事並於二零二四年一月調任為本公司非執行董事。胡先生曾於二零一三年九月十二日起出任Golden Glory Group Pte. Ltd.之董事兼行政總裁，直至彼於二零一九年二月十五日辭任。該公司為一間於新加坡成立之控股公司，並於緬甸發展及經營綜合物業發展項目，涵蓋住宅、商業、零售、酒店及工業城等物業。自二零零六年二月九日起，彼曾獲委任為於聯交所主版上市之潤迅通信國際有限公司(股份代號：989，現稱華音國際控股有限公司)之執行董事，並自二零零六年三月六日起出任該公司之副主席兼行政總裁，直至彼於二零一三年三月三十一日辭任。胡先生持有加拿大多倫多大學理學士學位。

獨立非執行董事

詹伯樂

九十歲，於二零一三年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於二零一二年退任九廣鐵路公司（「九廣鐵路」）高級總監，原擔任行政總裁。彼於二零一三年退休後擔任香港政府啟德體育園項目（包括50,000座席之開合式天幕體育場館）及海洋公園公司之新水上樂園項目之項目覆檢顧問。彼自一九九七年起擔任九廣鐵路之高級董事，負責九廣鐵路造價達70,000,000,000港元之隧道、高架橋及斜坡上之鐵路及車站擴展計劃。於一九九七年加入九廣鐵路之前，他曾於一九九一年至一九九五年期間擔任香港政府工務司，負責監督機場核心計劃之施工及香港會議展覽中心海傍新翼之擴建工程。在此之前，彼自一九七二年起曾任職於保華建築有限公司，並負責土木及建築工程合約。詹先生開展個人事業時於英國Boulton and Paul公司任職土木／結構工程師，其後於皇家工兵部隊服役後，於一九六五年轉職到香港Scott Wilson Kirkpatrick & Partners。

詹先生於一九六零年取得特許工程師資格，繼而於一九九七年獲英國土木工程師學會頒授金獎。彼於一九九一年至一九九二年間擔任香港工程師學會會長，其後亦曾出任東南亞太平洋工程師協會聯盟會長，兼任該會幹事三年。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學會、英國結構工程師學會、英國公路及運輸學會及香港工程科學院資深會員。

彼於二零零一年至二零零八年為建造業議會成員，亦於一九九八年至二零一一年擔任香港特別行政區選舉委員會成員（工程界別）。於二零一三年一月，彼獲委任為香港特別行政區政府策略發展委員會成員。

彼於一九九六年獲香港政府授予OBE勳章及獲委任為太平紳士以表彰其公共服務。彼於二零一二年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

唐景忻

六十八歲，於二零二一年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。唐先生為Group Talent Global Limited之合夥人兼董事，該公司專門於泰國開發可負擔豪華住宅。唐先生曾於香港及三藩市之普華永道（「該事務所」）工作了四十年，期間擔任合夥人接近三十年，並在該事務所之香港及中國合夥人委員會任職多年。彼亦參與創立該事務所於大中華地區之美國稅務諮詢小組，並領導亞太地區之美國稅務事務，直至二零一七年彼作為合夥人退休為止。彼於跨境併購、節稅融資架構及利潤匯返、構建私募股權及創業投資基金及資本等有關之稅務問題之諮詢擁有豐富經驗。唐先生持有加州大學伯克萊分校工商管理學士學位（主修會計學），並為美國註冊會計師（非活躍）。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事(續)

陳子君

四十二歲，陳女士於二零二一年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士為Park Lane Capital Holdings Limited之投資總監，負責為一家族辦公室投資組合處理整體資產分配、外部管理人員盡職調查及甄選，以及所有投資相關活動。彼自二零二二年一月起出任唯港薈有限公司之董事。彼亦為正愛慈善基金會之董事，負責香港、柬埔寨、泰國及越南慈善活動之整體策略規劃及執行。彼曾擔任法國巴黎銀行股票衍生產品部副總裁。陳女士畢業於克萊蒙特麥肯納學院，獲頒授法語與政治學、哲學及經濟學榮譽文學士學位，並以優等成績獲香港大學頒授教育碩士學位。

陳女士現為香港科技大學大學顧問委員會委員及大學拓展委員會成員，以及傅德蔭基金有限公司董事暨撥款委員會委員。彼自二零二二年四月起出任香港理工大學基金管治委員會成員，於二零二三年四月起出任香港理工大學校董會成員，並由二零二五年二月起出任香港理工大學校董會轄下之投資委員會成員。

高級管理人員

林國明

六十一歲，為雅各臣之董事總經理，該公司為本公司從事塑膠及化工原料產品之主要附屬公司。彼為香港會計師公會會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼持有香港理工大學電子商貿理學碩士學位。林先生為大同機械企業有限公司(股份代號：118)之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

余榮生

六十四歲，為聯交所主板上市之建業建榮(股份代號：1556)之執行董事，並出任董事總經理之職務。該公司為本公司從事地基打樁及場地勘探工程之主要附屬公司。彼於地基行業擁有超過二十五年經驗，負責制定建業建榮之企業發展及業務策略，建立並秉持建業建榮集團核心價值及領導及培訓其核心管理層團隊。余先生持有香港大學工程學士學位及香港中文大學文學碩士(基督教研究)學位。彼為香港工程師學會會員。

馮國樑

六十五歲，為威高建業有限公司之董事及總經理，該公司為本公司從事空調系統安裝之主要附屬公司。彼於機電工程行業擁有逾三十年經驗。彼為美國暖氣、冷凍及空調工程師公會及澳洲冷凍、空調及暖氣學會之會員。

高級管理人員(續)

王國強

六十六歲，建聯工程之董事總經理。該公司為本公司從事航空系統及其他高科技產品貿易之主要附屬公司。彼於通訊及電子設備(特別是航空系統)方面擁有逾三十年之市場推廣經驗。彼持有香港理工學院(現為香港理工大學)航海電子高級文憑以及澳洲紐卡素大學工商碩士學位。彼亦為香港管理專業協會會員。

陳志堅

六十八歲，為順昌機電集團有限公司及其主要附屬公司之董事，以及順昌電器之董事及總經理，有關公司從事本集團之樓宇相關承造服務業務。彼於樓宇服務業擁有逾四十年經驗。陳先生持有香港理工學院(現為香港理工大學)頒發之機械工程高級文憑。彼為香港註冊消防工程公司商會有限公司之理事。

韋漢文

五十一歲，為聯交所主板上市之建業建榮(股份代號：1556)之執行董事，並為建業建榮若干從事地基打樁及場地勘探工程之主要附屬公司之董事。韋先生為建業建榮之執行委員會主管，負責建業建榮之整體管理及營運監督。韋先生在監督管理各種地基打樁項目方面擁有逾二十八年經驗。彼於一九九六年獲授予香港理工大學環境工程學士學位。畢業後，彼於一九九六年九月加入建業建榮集團任助理工程師。

林凱帆

五十一歲，為聯交所主板上市之建業建榮(股份代號：1556)之執行董事，並為建業建榮若干從事鑽探及場地勘探工程之主要附屬公司之董事。林先生為建業建榮集團之安全部門及鑽達之主管。彼負責建業建榮之鑽探及場地勘探業務之整體管理以及營運。林先生在執行及監督各種場地勘探工程方面擁有逾三十一年經驗。彼於一九九七年二月加入鑽達地質工程有限公司擔任高級技術人員。彼於二零零九年獲授予珠海學院土木工程學士學位。

盧潤生

五十九歲，為本公司之公司秘書兼財務總監。彼於會計行業擁有逾三十六年經驗。彼持有香港中文大學工商管理學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力達致企業操守之標準，並重視企業管治制度，以確保達到更高之透明度、問責性及保障股東之利益。

本報告乃按聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及指引以說明本公司於財政年度內實行之企業管治常規及架構。於擬定及檢討企業管治政策及常規時，本公司已盡量採取平衡之方法。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度全年，本公司董事（「董事」）認為，除守則條文B.2.2及C.5.1之外，本公司已遵守企業管治守則之適用守則條文，詳情於本報告內闡釋。

企業文化

本集團奉行積極進取之企業文化，對本公司實現可持續增長之目標至關重要。董事會之職責為促進本集團企業文化，以誠信及問責為核心原則，指導員工行事，並確保本公司之宗旨、價值觀及業務策略均與之一致。

企業管治架構

董事會相信，良好均衡之企業管治架構將使本公司更能有效管理業務風險，從而確保本公司之營運符合股東及其他持份者之最佳利益。董事會主要負責為本集團確立方針、制定策略、監察表現及管理風險。與此同時，董事會亦有責任提升本集團企業管治常規之效率。現時董事會轄下有三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有委員會均根據其各自之職權範圍執行特定角色，並協助董事會監察高級管理層之若干職能。

董事會

董事會成員共同負責監察本集團之業務及事務，為持份者提升本公司之價值。董事會之職責包括審閱及指導企業策略及政策、監察財務及業務表現、確保本集團之會計及財務報告制度完善，以及制定合適之政策以處理本集團之風險，而日常管理則由執行董事負責。董事之履歷載於本年報第14頁至第18頁之「董事及高級管理人員履歷」內。

董事會(續)

董事會現時包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。於財政年度內及截至本報告日期之董事載列於本年報第36頁，茲名列如下：

董事姓名

執行董事

王承偉先生(主席)

陳遠強先生(副主席及董事總經理)

林炳麟先生

非執行董事

胡志釗先生

獨立非執行董事

詹伯樂先生

唐景忻先生

陳子君女士

獨立非執行董事藉參與董事會會議，就本集團之發展、績效及風險管理給予獨立意見。

董事會認為，各獨立非執行董事之本質及在作出判斷方面均為獨立。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之要求作出之獨立性確認書。

本公司董事會於年內曾舉行兩次常規會議，偏離企業管治守則之守則條文C.5.1之規定。該條文列明董事會應定期開會，而董事會會議應按季度每年至少舉行四次。

鑑於本集團業務較為簡單，於年內並無按季度舉行常規董事會會議。中期及年度業績連同年內進行之所有公司交易，已由董事於本年度舉行之全體董事會會議上審閱及討論。

董事會會議之會議記錄初稿均會傳閱讓董事評註。已簽署之會議記錄均由公司秘書保存。

為了保障個別董事之利益，本公司亦已為董事安排董事及高級管理人員責任保險。

企業管治報告

董事會之獨立性

本集團已設立以下機制，以確保董事會可取得獨立見解及意見，而董事會已檢討該機制並認為屬有效：

- (a) 於本報告日期，七名董事中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則要求董事會最少三分之一為獨立非執行董事之規定。
- (b) 本公司所有獨立非執行董事均獲委任為董事委員會成員，並繼續在董事會會議及董事委員會會議上積極作出貢獻，對本集團之發展、表現及風險管理提出獨立判斷。
- (c) 提名委員會嚴格遵守上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事之獨立性評估準則，並獲授權每年對獨立非執行董事之獨立性進行評估，以確保彼等能夠持續行使獨立判斷。

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第3.13條之要求作出之獨立性確認書。經提名委員會評估，董事會仍然認為各獨立非執行董事之本質及在作出判斷方面均為獨立。

- (d) 概不會向獨立非執行董事授予與表現掛鈎之股權薪酬，原因為此舉可能會導致其決策存在偏見並損害其客觀性及獨立性。

主席及行政總裁

本公司主席王承偉先生負責管理董事會，而陳遠強先生為本公司之副主席及董事總經理。本集團每個業務分類，即雅各臣、建聯工程、建業建榮集團、建業建築及順昌，均由各分類之董事總經理及／或總經理管理。

重選董事

企業管治守則之守則條文B.2.2列明各董事（包括獲委任指定年期之董事）須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則（「公司細則」）之條文，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一（或如該數目並非三之倍數，則最接近但不多於三分之一之數目）之董事須輪值告退，惟本公司主席及／或董事總經理毋須輪值告退或計入須於每年告退之董事人數內。

重選董事(續)

董事會認為主席及董事總經理之持續性可為本集團業務提供強勢而一致之領導。因此，董事會認同主席及董事總經理毋須輪值告退。

根據公司細則第85條，唐景忻先生及陳子君女士將於應屆股東週年大會上輪值告退。唐景忻先生及陳子君女士符合資格並願意膺選連任。

入職簡介及持續專業發展

公司秘書就上市規則之最新發展及變動，以及有關履行董事職責之必須事務之適用法例及條例規定，向董事提供最新資料。

本公司鼓勵其所有董事參加持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。董事持續獲得有關法例及監管制度發展以及業務環境變動之最新資料，以便彼等履行職責。

董事須每年向本公司提供彼等於各財政年度參與培訓環節之詳情，讓本公司為董事存置培訓記錄。根據本公司所存置之培訓記錄，各董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度所接受之培訓簡述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事	
王承偉先生	A, B
陳遠強先生	A, B
林炳麟先生	A, B
非執行董事	
胡志釗先生	A, B
獨立非執行董事	
詹伯樂先生	A, B
唐景忻先生	A, B
陳子君女士	A, B

A： 出席研討會／會議／工作坊／論壇

B： 閱讀有關經濟、環保、業務或董事職責及責任等方面之報章、期刊及更新資料

企業管治報告

企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

- (a) 發展、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於「企業管治報告」內之披露；及
- (e) 履行企業管治守則（經不時修訂）所載董事會須負責之其他企業管治責任及職能。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經作出具體查詢，全體董事均已確認於截至二零二四年十二月三十一日止年度全年均遵守標準守則所載之準則。每名董事持有之本公司及其相聯法團之證券權益載於本年報第32頁至第41頁之「董事會報告」內。

薪酬委員會

薪酬委員會現時包括三名獨立非執行董事陳子君女士（薪酬委員會主席）、唐景炘先生及詹伯樂先生，以及兩名執行董事陳遠強先生及王承偉先生。薪酬委員會之角色乃審閱及向董事會建議所有執行董事之薪酬待遇。

所有其他執行董事之薪酬一直均由董事會主席經參考市場薪金水平、個別表現及花紅獎勵計劃而釐定，而該機制於設立薪酬委員會前經已被採用。年內執行董事之薪酬待遇詳情載於本年報第105頁至第106頁「董事酬金」內。

本公司於二零二四年舉行兩次薪酬委員會會議，會上已個別審閱全體執行董事之現行薪酬待遇，並已考慮二零二四年度薪酬調整及二零二三年度花紅分派之建議。薪酬委員會會議之會議記錄初稿均會傳閱讓薪酬委員會成員評註。已簽署之會議記錄均由公司秘書保存。

董事薪酬政策

本公司已採納董事薪酬政策，旨在提供符合公平市場水平之薪酬，以挽留和鼓勵高素質董事，並吸引經驗豐富之優秀人才，以監督本集團之業務及發展。根據薪酬政策，本公司已就執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）之薪酬／酬金制定以下主要原則：

- 執行董事之薪酬待遇應包括與個人及本集團表現掛鈎並與同業公司相若之固定及浮動待遇，並應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。
- 非執行董事（包括獨立非執行董事）應收取固定薪酬／酬金，有關薪酬／酬金應根據相關投入時間以及本集團業務之規模及複雜程度設定在適當水平，且應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。
- 本公司將在股東週年大會上尋求股東批准，以授權其就每個財政年度釐定董事薪酬。
- 任何董事均不得參與釐定其本身之薪酬。
- 薪酬委員會應尋求人力資源部門之協助，或在其認為合適之情況下聘請外部顧問，以了解當前業內薪酬市場情況。

提名委員會

提名委員會於二零二一年十二月三十一日成立，現由三名獨立非執行董事，即陳子君女士（提名委員會主席）、詹伯樂先生及唐景忻先生，以及兩名執行董事，即王承偉先生及林炳麟先生組成。

提名委員會之職權範圍已載於聯交所網站及本公司網站。

提名委員會之角色及職能包括檢討董事會之架構、人數及組成、物色具備合適資格可擔任董事之人選、挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議、就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議，以及評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會於二零二四年舉行了兩次會議。提名委員會於年內已履行之主要工作包括評估獨立非執行董事之獨立性、就退任董事在股東週年大會上膺選連任之資格向董事會提出建議以及討論董事會之繼任計劃。提名委員會亦已檢討董事會之架構、規模及組成、董事會成員多元化政策及提名政策，並認為上述政策屬合適及有效。提名委員會會議之會議記錄初稿均會傳閱讓提名委員會成員評註。已簽署之會議記錄均由公司秘書保存。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會現時包括兩名獨立非執行董事唐景炘先生（審核委員會主席）及詹伯樂先生以及一名非執行董事胡志釗先生。

本公司已採納與企業管治守則相若之審核委員會職權範圍。審核委員會自成立以來均有定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已審閱本公司採納之會計準則及政策，並與管理層及外聘核數師討論財務報告事宜、審閱本集團財務報表然後呈交予董事會審批、檢討本集團內部監控及風險管理系統之有效性，以及審閱截至二零二四年六月三十日止六個月之半年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。

審核委員會於截至二零二四年十二月三十一日止年度內進行之工作包括審閱以下事項：

- 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之董事會報告及綜合財務報表，並向董事會提呈推薦意見以待批准；
- 本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合財務報表，並向董事會提呈推薦意見以待批准；
- 外聘核數師建議之截至二零二三年十二月三十一日止年度之審計費用，並向董事會提呈推薦意見以待批准；
- 本集團採納之新會計政策及常規；
- 本集團之內部監控及風險管理系統；及
- 本集團之訴訟案件。

審核委員會於年內曾召開兩次會議。審核委員會會議之會議記錄初稿均會傳閱讓審核委員會成員評註。已簽署之會議記錄均由公司秘書保存。

董事會及員工隊伍之多元化

董事會已採納董事會成員多元化政策，訂明實現董事會多元化之方法。在決定董事會成員之委任及續任時，董事會根據政策考慮多項董事會多元化標準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將基於所選候選人將為董事會帶來之優點及貢獻。制定該等可計量之目標是為了確保董事會在本公司所需之技能、經驗及觀點多元化之間取得平衡，而該等可計量目標將由提名委員會每年檢討，以確保董事會之持續有效性。提名委員會將討論任何可能需要作出之修訂，並向董事會推薦任何有關修訂以供審議及批准。

董事會在提名委員會協助下，已檢討董事會之架構、規模及組成，並對董事會多元化之程度大致滿意，情況符合董事會成員多元化政策。董事會認為，現時董事會之組成反映其成員在性別、技能、經驗及多元化觀點方面取得適當平衡，且能配合本集團之策略及業務發展。

本公司將按需要透過內部資源或可能透過專業人力資源公司為董事會物色合適之繼任者以維持董事會成員之多元化。

性別	女性	男性		
	1名董事	6名董事		
年齡組別	40-55	56-70	71-85	86或以上
	1名董事	4名董事	1名董事	1名董事
於董事會服務年期	5年或以下	6至11年	12至20年	
	2名董事	1名董事	4名董事	
身份	執行董事		非執行董事	獨立非執行董事
	3名董事		1名董事	3名董事

本公司亦已經並將會繼續採取措施促進各級員工之多元化。本集團為所有員工提供平等機會，不會因性別、種族、年齡、國籍、宗教、性取向、殘疾及任何其他方面之差異而進行歧視。於二零二四年十二月三十一日，整體員工(包括高級管理人員)之男女比例約為1:0.24。

企業管治報告

董事會及薪酬、提名與審核委員會會議以及股東大會之出席情況

截至二零二四年十二月三十一日止年度

已出席／合資格出席會議次數

董事姓名	董事會會議	薪酬	提名	審核	於	於
		委員會會議	委員會會議	委員會會議	二零二四年 六月七日 舉行之股東 週年大會	二零二四年 九月二十五日 舉行之股東 特別大會
執行董事						
王承偉先生	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	0/1*
陳遠強先生	2/2	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
林炳麟先生	2/2	不適用	2/2	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
胡志釗先生	2/2	不適用	不適用	2/2	1/1	1/1
獨立非執行董事						
詹伯樂先生	2/2	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
唐景忻先生	2/2	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
陳子君女士	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1

* 王承偉先生（即已故王世榮博士之兒子）為良好企業管治而自願不出席股東特別大會。

核數師酬金

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已委託其外聘核數師安永會計師事務所提供以下服務，而彼等收取之相關費用載列如下：

提供之服務	已付／應付費用 千港元
審計服務	4,126
非審計服務（審閱及其他服務）	1,358

內部監控及風險管理

董事會對維持本集團之內部監控系統及檢討其有效性負有全盤責任。本集團之內部審核系統旨在提供合理保證，以將營運系統失誤之風險減至最低，並協助達到本集團之目標。系統之架構亦旨在保障本集團資產、確保維持合適之會計紀錄，並遵守適用法例、規則及條例。該等系統旨在為防止重大失實陳述或損失提供合理（而非絕對）之保障，並為管理本集團營運系統及本集團之業務目標未能達致之風險（而非排除該等風險）。本集團有專門之內部審核團隊，彼等不時檢討風險管理及內部監控系統之有效性，以便確保該等系統符合動態及不斷變化之業務環境之需要。

於年內，審核委員會已檢討本集團之內部監控系統，並與執行董事及財務總監一起審閱內部審核報告。檢討範圍涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、營運及遵例方面之監控以及本集團之風險管理，而有關系統被認為屬合理有效及合適。

本集團定期提醒董事及相關僱員遵守有關內幕消息之政策，並向其提供關於適當指引或政策之更新，以確保符合監管規定。

董事對財務報表之責任

董事須負責監督每個財務期間之財務報表編製，以確保財務報表真實而公允地反映本集團之業務狀況及期內之業績及現金流量。本公司之財務報表乃按所有相關法例規定及適用會計準則編製。董事須確保選擇及貫徹採用合適之會計政策，而所有判斷及估計乃審慎及合理作出。本公司之獨立核數師安永會計師事務所就其對本公司財務報表之申報責任所作之陳述，載於本年報第42頁至第48頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)。據此，在考慮宣派股息時，董事會應維持充足現金儲備以滿足其營運資金需求及未來業務增長，並考慮下列有關本集團之因素：

- a. 財務業績；
- b. 現金流狀況；
- c. 業務狀況及策略；
- d. 未來營運及盈利；
- e. 資金需求及支出計劃；
- f. 股東之利益；
- g. 任何派付股息之限制；及
- h. 董事會可能視為相關之任何其他因素。

在公司細則及所有適用法律法規之規限下，董事會可酌情向本公司股東宣派股息。董事會將不時檢討股息政策，並可於其認為合適及必要時，隨時行使其唯一及絕對酌情權以更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將會就任何期間派付任何特定金額之股息。

股東權利

1. 股東召開股東特別大會之方式

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法第74條，於呈遞要求當日合共持有不少於本公司股本中之投票權（按每持有一股擁有一票投票權之基準）十分之一之股東亦可要求召開股東特別大會及／或於會議議程中加入決議案。有關要求須以書面形式向董事會或秘書發出，當中要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項。

有關要求必須由要求者簽署，並送往本公司之主要營業地點，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓（「主要營業地點」），註明公司秘書收。

本公司之香港股份過戶登記分處隨後會核實該項要求。於獲其確認該項要求為恰當及適當後，公司秘書會將該要求轉交董事會，而董事會將須於該要求送達後兩個月內召開及舉行有關股東大會。此外，倘董事會於該送達日期後二十一日內未能召開有關股東大會，要求者（或代表所有要求者總投票權超過一半以上之任何要求者）可自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

2. 股東提名人選參選本公司董事之程序

根據公司細則第86條，如任何股東（不包括將獲提名參選董事之人士）擬於股東大會上提名退任董事以外之人士參選本公司董事，須呈交正式簽署書面通知，其內列明建議該人士參選之意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選之通知，送往本公司主要營業地點或本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。惟遞交此等書面通知之期限至少須為十個營業日，而遞交通知之期限須不早於就該選舉而舉行之股東大會通告發出後翌日，直至不遲於該股東大會舉行日期之前十個營業日為止。

3. 向董事會查詢之程序

股東及其他持份者可將彼等向董事會提出之書面查詢及關注送往主要營業地點，並註明公司秘書收。公司秘書將在收到該等書面查詢及關注後轉交本公司合適之行政人員或董事會成員作進一步處理。

股東權利(續)

4. 於股東大會提呈提案之程序

股東如欲於股東週年大會或股東特別大會上提案，須將該等提案之書面通知連同詳細聯絡資料送往主要營業地點予公司秘書。本公司將會向本公司之香港股份過戶登記分處核實該項要求，於獲其確認該項要求為恰當及適當後，公司秘書將會要求董事會在股東大會之議程內加入有關議案。此外，根據公司細則第59(1)條，就考慮有關股東提出之提案而向全體股東發出通告之通知期按下文所列而有所不同：

- (a) 倘為股東週年大會，須予以不少於二十一個整日之通告召開；及
- (b) 倘為任何股東特別大會，須予以不少於十四個整日之通告召開。

與股東之溝通

本公司已制定股東通訊政策，並定期檢討有關政策以確保其有效。董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他相關人士公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告於不少於二十一個整日前發出。董事會主席以及董事委員會之主席(或在彼等缺席之情況下，該等委員會之其他成員)連同外聘核數師於大會上回應股東之提問。於股東週年大會上，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括選舉個別董事，而按股數投票表決之程序亦於會上向股東清楚解釋。

董事會已檢討股東通訊政策之實施情況及成效。考慮到已有多種溝通及聯絡渠道，董事會信納其股東通訊政策於回顧年度內已妥善實施並為有效。

董事謹此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

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務包括塑膠原料及化工原料產品貿易，為公營及私營機構提供樓宇相關設施之承造服務，包括空調行業之工程建造服務及提供維修服務，為香港及澳門之公營及私營機構提供上蓋建築工程、地基打樁及營造工程，分銷及安裝航空系統及其他高科技產品，物業持有及發展，以及投資控股。各主要附屬公司及其業務詳情載於財務報表附註1內。本年度本集團之主要業務性質並無重大變動。

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溢利，以及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第49頁至第153頁。

董事會建議向於二零二五年六月十八日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.50港仙（二零二三年：2.50港仙）。待股東於即將召開之股東週年大會上批准作實後，預期將於二零二五年七月九日或之前向股東寄發末期股息支票。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零二五年六月六日舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月三日至二零二五年六月六日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東週年大會及於會上投票，務請於二零二五年六月二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

截至二零二四年十二月三十一日止年度之擬派末期股息須於股東週年大會上獲本公司股東批准。為釐定享有擬派末期股息之資格，本公司將於二零二五年六月十三日至二零二五年六月十八日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。本公司股份以附有擬派末期股息權利之形式買賣之最後日期將為二零二五年六月十日。股東如欲享有擬派末期股息，務請於二零二五年六月十二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會報告

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業務回顧及展望載於本年報第8至13頁之致股東函件及本節。本集團之資本及金融風險管理目標及政策載於本年報第145至151頁之財務報表附註44。

環境政策及表現

本集團致力締造一間環保企業，以保護天然資源為目標。本集團已採取措施以節省能源消耗，以及鼓勵辦公室用品與其他物料循環再用。本集團將不斷檢討及提倡其環境政策。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無違反或不遵守適用法律及條例而足以對本集團業務及營運構成重大影響。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團與其僱員之間之關係載於下文「僱員及酬金政策」一節內。

本集團深明與業務夥伴、客戶、供應商及分包商維持良好關係，為賴以達致長遠業務增長及發展之重要關鍵。因此，本集團一直與彼等保持良好溝通，並適時交流業務上之最新進展。

財務回顧

流動資金及財務資源

於報告期末，本集團之計息債項總額為1,009,700,000港元（二零二三年十二月三十一日：773,600,000港元），當中包括信託收據貸款、銀行貸款及租賃負債。流動負債佔所有該等計息債項超過99%（二零二三年十二月三十一日：93.3%）。本集團之流動比率為1.3（二零二三年十二月三十一日：1.4）。於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等值總額，即無抵押現金及銀行結餘之總額為1,043,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,071,000,000港元）。

本集團於年末時有合共2,370,000,000港元未支用之銀行及財務機構融資，可作營運資金、貿易融資及發出履約／擔保保證之用途。於二零二四年十二月三十一日，本集團之負債比率（以計息借貸總額1,009,700,000港元除以本公司擁有人應佔權益2,084,600,000港元計算）為48.4%（二零二三年十二月三十一日：36.7%）。

本集團審慎管理其財務狀況，並有充足流動資金以於可見未來維持項目運作及業務營運。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

融資及財務政策

本集團一直採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存款方式存放於主要銀行。貸款則主要以港元定值，並按浮動息率計息。本集團亦會於有需要時訂立非投機性質遠期合約用作對沖購貨之外匯風險。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，賬面總值為113,700,000港元之若干物業及104,900,000港元之待售發展中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行貸款及一般銀行信貸之抵押品。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團就若干銀行及金融機構向本集團於日常業務過程中就向其客戶發出之履約／擔保保證合共660,000,000港元提供公司擔保及彌償保證。該款額包括由建業建榮集團就向其客戶發出之履約／擔保保證268,500,000港元而提供之公司擔保及彌償保證。

除上文所披露者外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區共聘用約2,130名僱員。僱員薪酬待遇會每年檢討，並參照市場薪酬及個別員工表現而釐定。除基本薪金及年終酌情花紅外，本集團亦向合資格僱員提供其他僱員福利，包括醫療保險、公積金及教育資助。

董事會報告

財務資料概要

以下為本集團已刊發之過去五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概要，乃摘錄自經審核財務報表。

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	7,692,498	5,981,640	5,898,359	6,799,821	4,941,712
本年度溢利	82,500	56,447	14,286	94,370	143,753
以下各項應佔：					
－本公司擁有人	50,745	25,734	(10,197)	77,379	124,084
－非控股權益	31,755	30,713	24,483	16,991	19,669
	82,500	56,447	14,286	94,370	143,753

資產、負債及非控股權益

	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
資產總額	6,081,014	5,573,294	4,835,896	4,935,496	4,280,337
負債總額	(3,791,471)	(3,280,443)	(2,583,319)	(2,667,911)	(2,148,004)
非控股權益	(204,964)	(187,021)	(167,381)	(146,900)	(130,217)
	2,084,579	2,105,830	2,085,196	2,120,685	2,002,116

上列資料並不構成經審核財務報表一部份。

股本

於年內，本公司之股本並無變動。

優先購股權

公司細則或百慕達法例均無載列有關本公司必須向其現有股東按持股比例發行新股份之優先購買權之規定。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

獲准許之彌償條文

根據公司細則，每位董事有權就執行其職務而可能遭致或發生或與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得彌償。於年內，本公司已為董事及本集團高級人員安排適當之董事及高級人員責任保險。

可供分派儲備

根據百慕達法例，本公司於二零二四年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為342,885,000港元，其中包括建議派發之本年度末期股息14,872,000港元。此外，本公司之股份溢價賬結存60,978,000港元可以繳足股本紅利股份之方式分派予本公司股東。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額佔全年總銷售額約37%。本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額少於30%。

年內概無董事或其任何聯繫人士或任何據董事所知持有本公司已發行股本超過5%之本公司股東，擁有本集團五大客戶之任何實益權益。

董事

本年度內及直至本報告刊發日期之董事載列如下：

執行董事

王承偉(主席)
陳遠強(副主席及董事總經理)
林炳麟

非執行董事

胡志釗

獨立非執行董事

詹伯樂
唐景旂
陳子君

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第3.13條之規定須於每年度作出之獨立性確認書，並認為彼等均為獨立人士。

董事會報告

重選退任董事

根據公司細則第85條，唐景忻先生（「唐先生」）及陳子君女士（「陳女士」）將於應屆股東週年大會上輪值告退。唐先生及陳女士符合資格並願意膺選連任。

建議重選唐先生及陳女士各自為獨立非執行董事一事乃根據本公司之提名政策作出，並考慮到各種多元化因素，包括（但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，並適當關注到本公司董事會成員多元化政策所載之多元化裨益。

提名委員會亦已根據上市規則第3.13條所載之獨立性條件，評估及檢討唐先生及陳女士各自之獨立性確認書，並信納唐先生及陳女士於本報告日期仍均符合上市規則第3.13條規定之獨立身份。

此外，提名委員會亦已評估唐先生及陳女士各自之表現，並認為唐先生及陳女士均曾向本公司作出寶貴貢獻，以及展現了對本公司事務提供獨立、平衡及客觀意見之能力。提名委員會亦認為，誠如本年報第16頁至第17頁所載彼等各自之履歷所述，唐先生及陳女士可為董事會帶來其本身之觀點、技巧及經驗，並可因應其教育背景及專業經驗，對董事會多元化作出貢獻。在提名委員會之推薦下，董事會相信，重選唐先生及陳女士為獨立非執行董事，符合本公司及股東之整體最佳利益，並將於應屆股東週年大會上推薦彼等膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及本集團高級管理人員之履歷載於本年報第14頁至第18頁。

董事之服務合約

各董事並無與本集團屬下任何公司訂立不能於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事酬金

執行董事之酬金由薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、董事個人表現及可比較市場統計數據而作檢討。董事酬金詳情載於財務報表附註9內。

董事於交易、安排或合約之利益

除財務報表附註38及下文「關連交易」一節內所披露者外，董事或董事之關連實體概無於本公司、其控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司於本年度就本集團業務訂立之任何重要交易、安排或合約中直接或間接佔有任何重大利益。

關連交易

本公司年內之關連交易如下：

- (a) 於二零二二年九月二十六日，本公司之間接全資附屬公司建業建築及順昌樓宇設施有限公司（「順昌樓宇設施」）與漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司漢匯發展有限公司（「漢匯」）訂立框架協議（「翻新框架協議」）。據此，建業建築以按不超過96,300,000港元之合約金額獲漢匯委聘為建造工程之承建商，以及順昌樓宇設施以按不超過141,000,000港元之合約金額獲漢匯委聘為機電及外牆工程之承建商，涉及翻新項目之樓宇位於香港上環干諾道中119-121號。根據上市規則14A章，訂立翻新框架協議構成建業實業、漢國及本公司各自之關連交易。該交易已獲建業實業、漢國及本公司之獨立股東於其各自於二零二二年十一月二十八日舉行之股東大會上批准。

該等交易之詳情已載於建業實業、漢國及本公司於二零二二年九月二十六日發出之聯合公佈及本公司於二零二二年十一月八日刊發之通函。截至二零二四年十二月三十一日止年度，建業建築及順昌樓宇設施已就該等交易確認收入130,900,000港元。

- (b) 於二零二四年七月二十五日，本公司一間非全資附屬公司建業建榮與建業實業訂立貸款協議（「貸款協議」）。據此，建業建榮（作為貸款人）同意按年利率6.0%向建業實業（作為借款人）提供本金金額不超過250,000,000港元之貸款，自提取日期起計為期12個月，並可經建業建榮批准再延期12個月。訂立貸款協議及據此擬進行之交易構成上市規則第14A章項下之本公司與建業建榮各自之關連交易。有關交易已於本公司及建業建榮各自於二零二四年九月二十五日舉行之股東大會上獲其各自之獨立股東批准。於二零二四年十月七日，建業建榮在收到建業實業之提取通知後墊付250,000,000港元予建業實業。

有關貸款協議及據此擬進行之交易之詳情，請參閱本公司與建業建榮日期為二零二四年七月二十五日之聯合公佈及本公司日期為二零二四年九月四日之通函。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

本公司於本年度任何時間概無授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女權利，透過購買股份或債券而獲利，而彼等亦無行使任何有關權利。本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，致使董事在任何其他法團取得有關權利。

重要合約

除已披露者外，於本年度內或年末概無由本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司或本公司之母公司就本集團之業務所訂立而董事直接或間接佔有重大利益之重要合約。

主要股東及其他人士於本公司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，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置之權益登記冊所載，有關人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比
王世榮 (於二零二五年二月十六日逝世)	1, 2, 3	透過所控制之 公司持有之權益	438,334,216	73.68%
Lucky Year Finance Limited	1	透過一間所控制之 公司持有之權益	173,093,695	29.10%
建業發展(集團)有限公司	1	透過一間所控制之 公司持有之權益	173,093,695	29.10%
建業實業	1	透過一間所控制之 公司持有之權益	173,093,695	29.10%
Newsworthy Resources Limited	1	透過一間所控制之 公司持有之權益	173,093,695	29.10%
Multi-Investment Group Limited	1	實益擁有人	173,093,695	29.10%
Enhancement Investments Limited	2	實益擁有人	243,244,521	40.89%

附註：

- 根據證券及期貨條例第316條之規定，王世榮博士、Lucky Year Finance Limited、建業發展(集團)有限公司、建業實業、Newsworthy Resources Limited及Multi-Investment Group Limited均被視為擁有同一批173,093,695股股份之權益；
- Enhancement Investments Limited由王世榮博士全資實益擁有；及
- 21,996,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而該公司由王世榮博士全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予登記之任何權益或淡倉。

董事會報告

足夠之公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知，於本報告日期，本公司不少於25%已發行股份總數由公眾人士持有。

核數師

安永會計師事務所任滿告退，本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司之核數師。

代表董事會
陳遠強
副主席及董事總經理

香港，二零二五年三月二十五日



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979, King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel電話：+852 2846 9888
Fax傳真：+852 2868 4432
ey.com

致建聯集團有限公司全體股東 (於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第49頁至第153頁的建聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合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損益表、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，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 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。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「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布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

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。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

就承建合約確認收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團確認承建合約業務收入7,045,619,000港元。

由於貴集團之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制的資產，因此貴集團隨時間轉移確認提供承建服務的收入，並採用輸入法計量完成服務的進度。輸入法按已實際產生的成本佔完成承建服務所需估計總成本的比例而確認收入。

其中涉及使用管理層判斷及估計不確定因素，包括估計服務完工進度、交付範圍及所需服務、所產生的總合約成本，預測完成合約的成本，估算合約變更、申索及潛在算定損害賠償的金額，以及估計虧損合約的撥備。

相關披露載於財務報表附註3.2及5。

針對就建造服務確認收入，我們已執行下列程序：

- 透過檢查項目文件、關鍵合約及變更令，來評估管理層所作的重大判斷；
- 與貴集團管理層、財務及技術人員討論在建項目的狀況，包括完工的估計成本、對主要合約的潛在算定損害賠償所作的評估及虧損合約的撥備；
- 測試貴集團對其合約收益的記賬／估算流程、已產生的實際成本及總估計成本所實施的控制；
- 抽樣檢查合約客戶所聘請建築師事務所發出的付款證書、分包商發出的付款申請及供應商發出的發票；及
- 檢查就完成承建合約所需的估計總成本與分包商及供應商的報價，並對比就完成建造服務已產生的實際成本與總估計成本，以抽樣評估項目狀況。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

應收貿易賬款及合約資產減值評估

於二零二四年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款及合約資產分別799,025,000港元及2,089,912,000港元。

根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）法計量的貴集團應收貿易賬款及合約資產，為管理層透過應用管理層判斷及估計而估計得出。

貴集團向客戶授出的信貸期一般為最多兩個月。管理層根據不同客戶的信貸狀況、應收貿易賬款及合約資產的賬齡、過往清償記錄、後續清償或收賬情況、未償還結餘的預期變現時間及金額，以及與相關客戶的持續交易關係等資料，定期評估應收貿易賬款及合約資產的可收回性。

管理層亦考慮可能影響客戶償還未償還結餘的能力之前瞻性資料，藉以就減值評估估計預期信貸虧損。

相關披露載於財務報表附註3.2、24及28。

針對應收貿易賬款及合約資產減值評估，我們已執行下列程序：

- 評估及測試 貴集團有關監控應收貿易賬款及合約資產的程序及控制；及
- 經計及過往清償模式、應收貿易賬款賬齡、應收貿易賬款後續清償及由合約資產轉撥至應收貿易賬款的後續轉撥、前瞻性資料所用的本地生產總值及消費物價指數的數據，以及其他相關資料等多項因素，抽樣評估預期信貸虧損撥備方法、用以釐定預期信貸虧損的關鍵輸入數據及假設，包括過往及前瞻性資料。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

持作出售之發展中物業的可收回性

於二零二四年十二月三十一日，貴集團擁有持作出售之發展中物業104,888,000港元。年內，撇減一項持作出售之發展中物業至可變現淨值20,000,000港元乃於損益中入賬。

釐定持作出售之發展中物業的可變現淨值涉及對售價、銷售成本及完工成本作出關鍵會計估計。

考慮到持作出售之發展中物業的龐大結餘及其涉及關鍵會計估計，評估持作出售之發展中物業的可變現淨值被視為關鍵審計事項。

相關披露載於財務報表附註3.2及23。

該事項在審計中是如何應對的

針對持作出售之發展中物業的可收回性，我們已執行下列程序：

- 了解管理層對持作出售之發展中物業的可收回性所進行的內部控制及評估程序；
- 評價物業施工周期，並重點專注於(但不限於)審查針對估計完工成本的成本預算；
- 通過檢查位置及狀況相若的物業的近期市場交易價格，評價管理層對估計售價減去估計銷售成本及估計完工成本所作的評估(如適用)；
- 比較最新估計的完工成本與管理層批准的預算，並查核承建合約、內部通訊及批准書等證明文件；及
- 評估貴集團所聘用之獨立專業合資格估值師之客觀性、獨立性及能力，並讓我們之內部估值專家協助我們評估用以釐定可變現淨值之假設及方法。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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計過程中所瞭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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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)

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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 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。
- 策劃並執行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位之財務信息獲取充足、適當之審計憑證，據此形成對綜合財務報表發表意見之基礎。我們負責為集團審核目的對所進行之工作之方向、監督，以及就其進行審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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葉慶霖。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二五年三月二十五日

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 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	7,692,498	5,981,640
銷售／提供服務成本		(6,935,487)	(5,321,381)
毛利		757,011	660,259
其他收入	5	37,088	25,942
銷售及分銷成本		(18,568)	(16,287)
行政費用		(585,797)	(533,296)
其他經營開支淨額	6	(13,833)	(9,903)
投資物業公平值之變動淨額	15	(5,370)	(11,122)
物業、廠房及設備重估之虧絀	14	(2,059)	(1,258)
財務支出	7	(54,409)	(38,255)
應佔聯營公司之虧損		(927)	—
除稅前溢利	8	113,136	76,080
所得稅支出	11	(30,636)	(19,633)
本年度溢利		82,500	56,447
以下各項應佔：			
本公司擁有人		50,745	25,734
非控股權益		31,755	30,713
		82,500	56,447
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	13	8.5港仙	4.3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

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度溢利		<u>82,500</u>	<u>56,447</u>
其他全面收益／(虧損)			
於往後期間或會重新歸類為損益之其他全面虧損：			
換算海外業務產生之外幣匯兌差額及於往後期間或會重新歸類為損益之其他全面虧損淨額		<u>(5,330)</u>	<u>(2,135)</u>
於往後期間不會重新歸類為損益之其他全面收益／(虧損)：			
租賃土地及自有樓宇之重估盈餘／(虧絀)	14	<u>(61,079)</u>	14,927
對所得稅之影響	34	<u>10,086</u>	<u>(1,979)</u>
		<u>(50,993)</u>	<u>12,948</u>
按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資公平值變動		<u>687</u>	<u>509</u>
於往後期間不會重新歸類為損益之其他全面收益／(虧損)淨額		<u>(50,306)</u>	<u>13,457</u>
除稅後本年度其他全面收益／(虧損)		<u>(55,636)</u>	<u>11,322</u>
本年度全面收益總額		<u>26,864</u>	<u>67,769</u>
以下各項應佔：			
本公司擁有人		<u>(6,379)</u>	35,506
非控股權益		<u>33,243</u>	<u>32,263</u>
		<u>26,864</u>	<u>67,769</u>

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	14	949,011	1,111,906
投資物業	15	96,443	104,726
於聯營公司之投資	17	8,596	121
於一間合營公司之投資	18	—	—
按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資	19	8,413	7,726
商譽	20	12,528	14,369
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產	21	30,270	28,544
按金	27	11,701	2,745
遞延稅項資產	34	10,745	7,636
非流動資產總額		1,127,707	1,277,773
流動資產			
存貨	22	76,237	49,746
持作出售之發展中物業	23	104,888	102,382
合約資產	28	2,089,912	1,918,364
應收貿易賬款	24	799,025	777,088
向一間關連公司貸款	25	250,000	—
應收一間關連公司款項	26	43,773	11,039
預付款項、按金及其他應收款項	27	530,859	356,861
可收回稅項		15,616	9,042
現金及現金等值	29	1,042,997	1,070,999
流動資產總額		4,953,307	4,295,521
流動負債			
應付貿易賬款、票據及保留金	30	1,119,327	954,560
信託收據貸款	33	488,100	324,343
其他應付款項及應付費用	31	1,570,479	1,453,329
應繳稅項		11,892	16,597
衍生金融工具	32	537	99
計息銀行借貸	33	514,216	389,983
租賃負債	16	5,820	7,595
流動負債總額		3,710,371	3,146,506
流動資產淨值		1,242,936	1,149,015
資產總值減流動負債		2,370,643	2,426,788

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
非流動負債			
租賃負債	16	1,600	51,705
遞延稅項負債	34	79,500	82,232
非流動負債總額		81,100	133,937
資產淨值		2,289,543	2,292,851
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	59,490	59,490
儲備	36	2,025,089	2,046,340
非控股權益		2,084,579	2,105,830
權益總額		2,084,579	2,105,830
		204,964	187,021
		2,289,543	2,292,851

代表董事會
王承偉
董事

代表董事會
陳遠強
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

	本公司擁有人應佔										非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	資產重估 儲備 千港元	公平值 儲備 (不可結轉) 千港元	法定儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元			
於二零二三年一月一日	59,490	60,978	120,946	340,734	4,174	1,505	(10,105)	1,507,474	2,085,196	167,381	2,252,577	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	25,734	25,734	30,713	56,447	
本年度其他全面收益：												
租賃土地及自有樓宇之 重估盈餘(已扣除稅項)	-	-	-	11,398	-	-	-	-	11,398	1,550	12,948	
與海外業務有關之 外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2,135)	-	(2,135)	-	(2,135)	
按公平值列賬及變動計入 其他全面收益之股本投資 之公平值變動	-	-	-	-	509	-	-	-	509	-	509	
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	11,398	509	-	(2,135)	25,734	35,506	32,263	67,769	
租賃土地及自有樓宇之 重估儲備轉撥至保留溢利	-	-	-	(13,525)	-	-	-	13,525	-	-	-	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,623)	(12,623)	
已宣派二零二二年末期股息 (附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(14,872)	(14,872)	-	(14,872)	
於二零二三年十二月三十一日	59,490	60,978*	120,946*	338,607*	4,683*	1,505*	(12,240)*	1,531,861*	2,105,830	187,021	2,292,851	

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	資產重估 儲備 千港元	公平值 儲備 (不可結轉) 千港元	法定儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元			
於二零二四年一月一日	59,490	60,978	120,946	338,607	4,683	1,505	(12,240)	1,531,861	2,105,830	187,021	2,292,851	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	50,745	50,745	31,755	82,500	
本年度其他全面收益／(虧損)：												
租賃土地及自有樓宇之 重估盈餘／(虧絀) (已扣除稅項)	-	-	-	(52,481)	-	-	-	-	(52,481)	1,488	(50,993)	
與海外業務有關之 外幣匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(5,330)	-	(5,330)	-	(5,330)	
按公平值列賬及變動計入 其他全面收益之股本投資 之公平值變動	-	-	-	-	687	-	-	-	687	-	687	
本年度全面收益／(虧損)總額	-	-	-	(52,481)	687	-	(5,330)	50,745	(6,379)	33,243	26,864	
租賃土地及自有樓宇之 重估儲備轉撥至保留溢利	-	-	-	(14,042)	-	-	-	14,042	-	-	-	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,300)	(15,300)	
已宣派二零二三年末期股息 (附註12)	-	-	-	-	-	-	-	(14,872)	(14,872)	-	(14,872)	
於二零二四年十二月三十一日	59,490	60,978*	120,946*	272,084*	5,370*	1,505*	(17,570)*	1,581,776*	2,084,579	204,964	2,289,543	

* 該等儲備賬構成綜合財務狀況表內之綜合儲備2,025,089,000港元(二零二三年：2,046,340,000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			
除稅前溢利		113,136	76,080
經下列各項作出調整：			
財務支出	7	54,409	38,255
應佔聯營公司之虧損		927	—
視為出售一間聯營公司之收益	6	(6,845)	—
出售附屬公司之虧損	6	4,281	—
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之投資收入	5	(12)	(863)
衍生金融工具之公平值虧損	6	449	99
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之公平值變動	6	(773)	(1,136)
投資物業公平值之變動淨額	15	5,370	11,122
物業、廠房及設備重估之虧絀	14	2,059	1,258
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)折舊	8	85,660	85,025
使用權資產折舊	8	38,872	37,381
應收貿易賬款減值	6	3,710	111
合約資產減值	6	165	10,265
應收一間合營公司款項減值	6	—	967
撇減一項持作出售之發展中物業至可變現淨值	8	20,000	16,000
存貨撥備／(撥備撥回)	8	(2,428)	505
物業、廠房及設備項目轉撥至承建合約成本	14	2,105	7,225
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	6	23,348	92
商譽減值	6	1,841	—
提早終止租賃之收益	6	(12,474)	—
租約修改之收益	6	(46)	—
利息收入	5	(31,417)	(21,128)
		302,337	261,258
存貨減少／(增加)		(29,163)	35,118
持作出售之發展中物業增加		(19,874)	(42,142)
合約資產增加		(171,713)	(425,958)
應收貿易賬款減少／(增加)		(25,662)	37,672
應收一間關連公司款項增加		(32,734)	(1,388)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(172,233)	(62,472)
應付貿易賬款、票據及保留金增加		164,910	181,537
其他應付款項及應付費用增加		119,747	287,044
經營業務產生之現金		135,615	270,669
已收利息		31,417	21,128
已付利息		(57,041)	(41,010)
已付股息		(14,872)	(14,872)
已付非控股股東股息		(15,300)	(12,623)
已付香港利得稅淨額		(37,624)	(24,574)
已付海外稅項		(44)	(162)
經營業務之現金流入淨額		42,151	198,556

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
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(92,207)	(113,095)
就收購物業、廠房及設備已付之按金		(10,930)	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8,653	503
向一間關連公司貸款之款項		(250,000)	—
購買按公平值列賬及變動計入損益之金融資產		(1,053)	(820)
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之分派		12	877
出售附屬公司		(2,330)	—
結清衍生金融工具		(9)	—
投資活動之現金流出淨額		(347,864)	(112,535)
融資活動之現金流量			
信託收據貸款增加	40(b)	163,757	191,448
新造銀行貸款	40(b)	477,872	340,026
償還銀行貸款	40(b)	(353,639)	(299,798)
租賃付款之本金部份	40(b)	(8,761)	(7,403)
融資活動之現金流入淨額		279,229	224,273
現金及現金等值增加／(減少)淨額		(26,484)	310,294
年初之現金及現金等值		1,070,999	760,662
外幣匯率變動之影響淨額		(1,518)	43
年終之現金及現金等值		1,042,997	1,070,999
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘	29	607,292	533,750
於取得時原有存款期少於三個月之無抵押定期存款	29	435,705	537,249
綜合現金流量表呈列之現金及現金等值		1,042,997	1,070,999

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

建聯集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

本年度內，本集團經營之主要業務如下：

- 塑膠原料及化工原料產品貿易
- 為公營及私營機構提供樓宇相關之承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務
- 為香港及澳門之公營及私營機構進行上蓋建築工程
- 為香港及澳門之公營及私營機構進行地基打樁鑽探及地盤勘察
- 航空系統及其他高科技產品分銷及安裝
- 物業持有及發展以及投資控股

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
藝峰鋁業有限公司	香港	9,452,000港元	-	100	承建樓宇鋁金屬工程
藝峰幕牆鋁窗有限公司	香港	10,000港元	-	100	承建樓宇鋁金屬工程
Best Treasure Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100	投資控股
Chinney Alliance Corporate Treasury Limited	香港	2港元	-	100	提供司庫功能

1. 公司及集團資料(續)
有關附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建聯工程設備有限公司	香港	10,000港元	–	100	分銷及安裝航空系統、 機電、電機及建材產品 以及其他高科技產品
Chinney Alliance Trading (BVI) Limited	英屬維爾京群島	360,001港元	100	–	投資控股
建業營造有限公司	香港	2港元	–	100	樓宇建築
Chinney Construction (BVI) Limited	英屬維爾京群島	10,000美元	–	100	投資控股
建業建築有限公司	香港	22,200,000港元	–	100	樓宇建築
建業建設集團有限公司	英屬維爾京群島	1美元	–	100	投資控股
建聯機電設備有限公司	香港	100,000港元	–	100	電機、空調及其他建材產 品貿易
建業建榮控股有限公司 ([「建業建榮」]) [#]	百慕達	150,000,000港元	74.5	–	投資控股
建業建榮物業有限公司	香港	10,000港元	–	74.5	投資控股
建業順昌樓宇設施工程有限公司	香港	100港元	–	100	安裝及維修空調、特低電壓、 污水處理、水泵及防火與 滅火系統

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建業順昌(深圳)機電有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地	25,000,000人民幣	—	100	建築裝飾材料及機電設備貿易
建業順昌投資有限公司	澳門	100,000澳門元	—	100	發電機及機電工程物料及 設備貿易
建業天偉有限公司	澳門	25,000澳門元	—	100	持有物業
建業天輝建築(澳門)有限公司	澳門	1,500,000澳門元	—	100	持有物業
建業天威建築(澳門)有限公司	澳門	1,500,000澳門元	—	100	樓宇建築及地基打樁
CKW Machinery Limited	香港	100港元	—	74.5	設備及機器出租
大馬雅各臣控股有限公司	英屬維爾京群島	2,000,000美元	—	100	投資控股
鑽達土力工程有限公司	香港	20,000,000港元	—	74.5	鑽探、場地勘探及 有關地基結構工程
鑽達地質工程有限公司	香港	20,000,000港元	—	74.5	鑽探、場地勘探及 有關地基結構工程
鑽達地質工程(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門元	—	74.5	鑽探、場地勘探及 有關地基結構工程

1. 公司及集團資料(續)
有關附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比 直接	間接	主要業務
DrilTech Ground Engineering (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	25,000新加坡元	–	74.5	鑽探、場地勘探及 有關地基結構工程
永峰工程有限公司	香港	10,000港元	–	74.5	地庫建造工程
Forever Ascent Investment Limited	香港	1港元	–	100	持有物業
恩華企業有限公司	香港	2港元	–	100	持有物業
建泰貿易有限公司	香港	普通股2,000港元； 無投票權遞延股 5,000,000港元	–	100	持有物業
雅各臣貿易有限公司	香港	1,000,000港元	–	100	機電及電機及其他產品貿易
雅各臣(香港)有限公司	香港	普通股1,000港元； 無投票權遞延股 35,486,600港元	–	100	投資控股及工業產品代理貿易
Jacobson van den Berg (Properties) Limited	香港	2港元	–	100	持有物業
Kin Wing Chinney (BVI) Limited	英屬維爾京群島	208美元	–	74.5	投資控股
建榮工程有限公司	香港	20,000,000港元	–	74.5	地基打樁
建榮地基有限公司	香港	8,000,000港元	–	74.5	地基打樁
建榮工程(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門元	–	74.5	地基打樁

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續) 有關附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
力達檢測有限公司	香港	10,000港元	–	74.5	建築材料檢測
理麒發展有限公司	香港	2港元	–	100	持有物業
雅各臣(中國)有限公司	香港	170,000港元	–	100	持有物業
Right Able Limited	香港	1港元	–	100	持有物業
順昌樓宇設施有限公司	香港	1,000,000港元	–	100	多種類型樓宇設施服務
順昌樓宇設施(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門元	–	100	安裝及維修機電、電機、 暖氣及空調系統
順昌電器工程有限公司	香港	[A] 普通股 6,000,000港元； 無投票權遞延股 4,000,000港元	–	100	設計、安裝、維修及 保養機電及電機系統
順昌電器製品廠有限公司	香港	1,000,000港元	–	100	電器裝置產品貿易
順昌機電集團有限公司	英屬維爾京群島	100美元	–	100	投資控股
順昌管理有限公司	香港	2港元	–	100	提供管理服務
順昌置業有限公司	香港	10,000港元	–	100	持有物業
順昌貿易發展有限公司	香港	663,000港元	–	100	發電機貿易

1. 公司及集團資料(續)
有關附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比 直接	間接	主要業務
滙壯有限公司	香港	10,000港元	-	100	持有及發展物業
天欣集團有限公司	香港	2港元	-	100	持有物業
威高冷氣工程有限公司	香港	10,000,000港元	-	100	設計、安裝及維修暖氣、 通風及空調系統
威高建業有限公司	香港	3,000,000港元	-	100	銷售及安裝空調系統
Zeta International Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100	持有物業
東莞東寶龍燈光設備有限公司*	中國/中國內地	55,000,000港元	-	100	持有物業
雅各臣(深圳)貿易有限公司*	中國/中國內地	20,000,000港元	-	100	工業產品貿易

* 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

於聯交所主板上市之公司。

上表載列之本公司附屬公司乃本公司董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。本公司董事認為，載列其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「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」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例之披露規定而編製。除物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、投資物業、按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資、按公平值列賬及變動計入損益之金融資產以及衍生金融負債按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

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之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報之風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額（即現有權益可使本集團能於當時主導被投資公司之相關活動），即代表本集團擁有被投資公司之控制權。

一般而言，擁有大多數投票權可推定為擁有控制權。當本公司擁有少於被投資公司大多數投票權或類似權利時，於評估本公司對該被投資公司是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資公司之其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之報告期間與本公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該等控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各項組成部份歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益之結餘為負數亦然。所有於集團內由本集團成員公司進行交易所產生之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘事實上及按情況顯示上文所述之三項控制權要素之其中一項或以上出現變動，本集團會評估是否仍控制被投資公司。倘於一間附屬公司之所有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，須撤銷確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌變動儲備；並須確認所保留之任何投資之公平值及任何因此產生之盈餘或虧絀於損益內。以往本集團於其他全面收益中確認應佔之部份，須按假設本集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新歸類為損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團在本年度財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	附有契約條件之非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

該等經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方兼承租人就計量售後租回交易中產生之租賃負債方面採用之要求，以確保賣方兼承租人不確認其所保有之使用權所涉之任何收益或虧損金額。由於本集團在首次應用香港財務報告第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算之可變租賃付款之售後租回交易，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

2. 會計政策(續)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括何謂延遲償還權利以及該延遲權利必須存續至報告期末。實體行使其延遲償還權利之可能性高低，不會影響負債之分類。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身之權益工具清償，以及只有當可轉換負債中之轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債之條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，於貸款安排所產生之負債之契約條件中，只有於報告日期或之前實體必須遵守之契約條件才會影響流動或非流動負債之分類。對於需要實體於報告期後十二個月內遵守未來契約條件之非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債之條款及條件，並決定其負債之即期或非即期分類於首次應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂釐清供應商融資安排之特性，並規定須就有關安排作出額外披露。該等修訂所載之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動資金風險之影響。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財務報表造成任何影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂之香港財務報告準則(如適用)生效時採納該等準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾責任之附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務申報準則會計準則年度 改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間／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香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。在沿用少量變動之香港會計準則第1號部分章節之同時，香港財務報告準則第18號引入對呈列損益表之新要求，包括特定總額及小計。實體需要將損益表內之所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營業務，並呈列兩個新界定之小計。該準則亦要求在單一附註中披露管理層界定之表現指標，並引入關於財務報表主體及附註中資料分組(匯總及分類)及位置之增強要求。香港會計準則第1號之部分要求移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，該準則並易名為香港會計準則第8號財務報表之編製基礎。香港財務報告準則第18號頒佈後，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用之修訂。此外，其他香港財務報告準則亦已作出輕微相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則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，允許提前應用，且須追溯應用。本集團目前正在分析新訂要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露之影響。

2. 會計政策 (續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用減少之披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則中之確認、計量及呈列要求。有關實體必須於報告期末為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所定義之附屬公司，不得具有公眾問責性，並且必須有母公司（最終或中間）編製符合香港財務報告準則且可供公眾使用之綜合財務報表，方符合資格。允許提早應用。由於本公司為上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司之部分附屬公司正在考慮在其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清金融資產或金融負債終止確認之日期，並引入一項會計政策選擇，即在滿足特定條件之情況下，在結算日期前通過電子支付系統結算之金融負債可終止確認。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵之金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清具有無追索權特徵及合約掛勾工具之金融資產分類要求。該等修訂亦包括指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具投資及具有或有特徵之金融工具之額外披露。該等修訂須追溯應用，並在首次應用日期對期初保留溢利（或權益之其他組成部分）作出調整。毋須重列過往期間項目，且僅可在不使用後知之見之情況下重列。允許提前應用所有修訂或僅應用與金融資產分類相關之修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂旨在解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號於處理有關投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入規定之不一致性。該等修訂規定，倘投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入構成一項業務，則須確認下游交易所產生之全數收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務之資產，則由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。香港會計師公會已撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂之先前強制性生效日期。然而，該等修訂現時已可予採納。

2. 會計政策(續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時，應如何估計於計量日期之現貨匯率。該等修訂要求披露能讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換所帶來之影響之資料。允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。首次應用該等修訂之任何累積影響應於首次應用之日期視情況確認為對保留溢利期初結餘之調整或對獨立之權益項目中累計之換算差額之調整。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則年度改進－第11冊列明對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附之香港財務報告準則第7號應用指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂。預期適用於本集團之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂更新香港財務報告準則第7號第B38段及香港財務報告準則第7號應用指引之第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或與準則之其他段落及／或其他準則中使用之概念及術語保持一致。此外，該等修訂澄清，香港財務報告準則第7號應用指引不一定說明香港財務報告準則第7號相關段落之所有要求，亦不會創建額外要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂澄清，當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已被解除時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生之收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及附錄A之若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂澄清，香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係只是投資者與作為投資者事實代理人之其他方之間可能存在之各種關係之一個例子，從而消除了與香港財務報告準則第10號第B73段要求之不一致部分。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」之定義後，該等修訂在香港會計準則第7號第37段中將「成本法」一詞替換為「按成本計算」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。

3.1 重大會計政策

於聯營公司及一間合營公司之投資

聯營公司為本集團持有其一般附帶不少於20%投票權之長期股本權益，並擁有重大影響之實體。重大影響乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之各方據此對合營公司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，而有關活動要求享有控制權之訂約各方須作出一致同意之決定。

本集團於聯營公司及一間合營公司之投資乃按權益會計法以本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司及一間合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，聯營公司或合營公司於其權益直接確認之變動須於本集團之綜合權益變動表內確認其應佔任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營公司間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或一間合營公司所產生之商譽列作本集團於聯營公司或一間合營公司之投資內。

倘於一間聯營公司之投資變為於一間合營公司之投資或相反情況出現時，則毋須重新計量保留權益。而該投資須繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或失去對合營公司之共同控制權之情況下，本集團按其公平值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額乃於損益確認。

3.1 重大會計政策(續)

於共同經營之權益

共同經營為一項合營安排，當中對安排擁有共同控制權之經營方擁有與安排相關資產之權利並承擔與安排相關負債之義務。

本集團就其於共同經營之權益確認：

- 其資產，包括其應佔之任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其應佔之任何共同產生之負債；
- 其因出售其應佔之共同經營之產出所得之收入；
- 其應佔之共同經營因出售其產出所得之收入；及
- 其開支，包括其應佔之任何共同產生之開支。

與本集團於共同經營之權益有關之資產、負債、收入及開支按該等個別資產、負債、收入及開支所適用之香港財務報告準則入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平值計量。該公平值為於收購日，本集團轉讓之資產之公平值、本集團承擔收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例以計量於被收購方之非控股權益。非控股權益之所有其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

當被收購之一系列業務及資產包括一項輸入參數與一個重要過程並共同對創造收益之能力作出重大貢獻時，則本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具分離。

倘企業合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公平值計量，所產生之任何收益或虧損在損益或其他全面收益(如適用)確認。

3.1 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，則須按公平值計量而公平值變動確認為損益。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，並於往後結算時於權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平值三者之總和，超逾所收購可識別資產及所承擔負債之金額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於損益確認為議價收購收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年均作減值測試，惟於發生可能導致賬面值減值之事件或情況時，則會進行更頻密測試。本集團於每年十二月三十一日對商譽作減值測試。為進行減值測試，業務合併中產生之商譽於收購日分攤到本集團之預計能從業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤到那些單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組合)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組合)之可收回金額低於其賬面值，則須確認為減值虧損。已確認之商譽減值虧損不可於往後期間撥回。

當商譽分配至一個現金產生單位或單位組合之一部份而此單位之某部份業務出售時，於決定出售所產生之收益或虧損時，須將出售業務相關之商譽包括在該出售之業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務與現金產生單位之保留部份之相對價值為基礎計量。

3.1 重大會計政策(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其歸類為物業、廠房及設備內之租賃土地及自有樓宇、投資物業、按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資、衍生金融工具以及按公平值列賬及變動計入損益之金融資產。公平值為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。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債之交易於資產或負債之主要市場；或於未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量，考慮到市場參與者以其最高效益及最佳用途賺取經濟利益之能力，或能否出售予可以其最高效益及最佳用途使用資產之其他市場參與者。

本集團按個別情況使用適用之估值技巧及足夠資料以計量公平值，並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。

公平值於財務報告計量或披露之所有資產及負債，基於對公平值計量整體屬重要之最低輸入數據水平按如下所述在公平值等級中分類：

第一級 — 根據可識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)

第二級 — 根據對公平值計量有重大影響並可直接或間接被觀察之最低輸入數據之估值方法

第三級 — 根據對公平值計量有重大影響之不可觀察之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報表內須予經常性確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平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等級之間是否出現轉移。

3.1 重大會計政策(續)

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或就一項資產進行每年減值測試(不包括存貨、合約資產、遞延稅項資產、商譽、投資物業及持作出售之發展中物業)，則須估計該項資產之可收回金額。一項資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值或公平值減出售費用兩者之較高者計算，並按個別資產釐定。倘該項資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，可收回金額則按該項資產所屬之現金產生單位之金額確認。在對現金產生單位進行減值測試時，倘某項集團資產(如總公司大樓)之一部份賬面值可按合理一致基準分配至個別現金產生單位，其將如此分配，否則該部份乃分配至最小之現金產生單位組別中。

減值虧損僅於資產賬面值高於其可收回金額之情況下予以確認。評估使用價值時，須採用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前折現率將估計未來現金流量折現。減值虧損於其產生期間自損益表扣除。倘資產乃按重估金額列賬者，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末，須評估是否有跡象顯示過往已確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現上述跡象，則須估計可收回金額。倘用以釐定資產可收回金額之估計有變時，早前確認之資產(不包括商譽)之減值虧損方可撥回，惟因該等資產之減值虧損撥回而增加之資產賬面值，不可高於倘以往年度並無就資產確認減值虧損而呈列之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入損益表。倘資產按重估值列賬者，其減值虧損撥回乃根據重估資產之有關會計政策入賬。

3.1 重大會計政策(續)

關連人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士
 - (i) 直接或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

- (b) 有關方為下列任何情況適用之實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營公司(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利而設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；
 - (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致可使用狀態及運抵使用地點作擬定用途之直接成本。

3.1 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養費用，一般於產生期間自損益表扣除。倘符合確認條件，主要檢查開支可視作更換並於資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期更換，則本集團確認該部份為具有特定可使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

進行估值之頻密程度須足以令重估資產之公平值與其賬面值不會有重大偏差。物業、廠房及設備價值之變動在資產重估儲備內處理。按個別資產之基準，倘其儲備之總額不足以填補虧絀，額外之虧絀則從損益表扣除。任何往後之重估盈餘均計入損益表，惟以過往扣除之虧絀為限。每年自資產重估儲備轉撥至保留溢利乃根據按資產重估賬面值計算之折舊與按資產原成本計算之折舊之間之差額作出。於出售一項重估資產時，就以往之估值而於資產重估儲備賬內變現之有關部份會列作儲備變動轉撥至保留溢利。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法攤銷其成本值或估值至剩餘價值，就此所採用之主要年率如下：

樓宇	按租賃期或2%
租賃物業裝修	按租賃期或10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	6% – 25%
傢俬、裝置及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
遊艇	10%
汽車	15% – 25%

當一項物業、廠房及設備之各部份有不同之可使用年期，該項目各部份之成本或估值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法於最少於每個財政年度期末進行檢討和修正(如適用)。

一項物業、廠房和設備(包括最初確認之任何主要部份)於出售時或予以使用或出售亦估計不再帶來經濟效益時，將予撤銷確認。於年內撤銷確認之資產因其出售或報廢並在損益表確認之任何收益或虧損為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程按成本減任何減值虧損入賬，且不計提折舊。其於落成可用時按適當類別重新分類至物業、廠房及設備。

3.1 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業為持有以獲得租賃收入及／或資本增值為目的之土地及樓宇(包括使用權資產)權益。投資物業最初以成本(包括交易成本)入賬。於首次確認後，投資物業按公平值列賬，以反映於報告期末之市況。

投資物業公平值之變動所產生之盈虧會於產生之年度計入損益表。

投資物業於其報廢或出售時產生之任何盈虧於該年度之損益表確認。

倘投資物業轉為自用物業，則改變用途當日該項物業之公平值被視作日後用作會計處理之物業成本。倘本集團佔用之自用物業改變為投資物業，則本集團就自用物業將根據上文「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策為該等物業入賬及／或就持作使用權資產之物業將根據「使用權資產」所述之政策為該等物業入賬，直至改變用途當日為止，而該物業於該日之賬面值與公平值之間之任何差額根據上文「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策作為重估入賬。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取代價，該合約將分類為租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

3.1 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本或估值計量，扣除任何累計折舊及任何減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債之金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產以直線法並按資產之租賃期與估計可使用年期兩者中之較短者折舊如下：

租賃土地及樓宇	按租賃期
租賃土地	按租賃期

倘租賃資產之擁有權於租賃期結束時轉移至本集團，或成本反映購買選擇權獲行使，則折舊將採用資產之估計可使用年期計算。

進行估值之頻密程度須足以令重估資產之公平值與其賬面值不會有重大偏差。已包括於使用權資產內之租賃土地之價值變動在資產重估儲備內處理。倘按個別資產之基準之儲備之總額不足以填補虧絀，額外之虧絀須由損益表扣除。任何往後之重估盈餘均計入損益表，惟以過往扣除之虧絀為限。每年自資產重估儲備轉撥至保留溢利乃根據按資產重估賬面值計算之折舊與按資產原成本計算之折舊之間之差額作出。於出售一項重估資產時，就以往之估值而於資產重估儲備賬內變現之有關部份會列作儲備變動轉撥至保留溢利。

本集團對所有租賃(惟短期租賃及租賃低價值資產除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認作出租賃付款之租賃負債及代表相關資產權利之使用權資產。

3.1 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按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(含實質固定付款)減任何應收租賃優惠款項、取決於指數或利率之可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使之購買選擇權之行使價及(倘租賃期反映本集團行使終止租賃選擇權)終止租賃支付之罰款。不取決於指數或利率之可變租賃付款乃於出現觸發付款之事件或狀況之期間內確認為開支。

於計算租賃付款現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期之增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，並因作出租賃付款而減少。此外，倘有任何修改、租期變更、租賃付款變更(例如因指數或利率變更導致未來租賃付款發生變化)或就購買相關資產變更選擇權評估，則租賃負債之賬面值將予重新計量。

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其機械及設備之短期租賃(即自租賃開始日期起計租賃期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。本集團就低價值資產訂立租賃時，會視乎租賃之個別情況決定是否將租賃變現。短期租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團為出租人，其會於租賃開始時(或修改租賃時)將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部份風險及回報之租賃乃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃成分，本集團將按相對單獨售價基準將合約之代價分配至各項成分。租金收入於租賃期內按直線法列賬，並基於其運作性質而計入損益表之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租賃期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於賺取租金之期間內確認為收入。

3.1 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類為往後按攤銷成本計量、按公平值列賬及變動計入其他全面收益以及按公平值列賬及變動計入損益。

於首次確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響之可行權宜方法之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值列賬及變動計入損益)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之應收貿易賬款按下文所載有關「收入確認」之政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產分類及計量為按攤銷成本或按公平值列賬及變動計入其他全面收益，其需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非屬純粹支付本金及利息之金融資產，無論業務模式如何皆分類為按公平值列賬及變動計入損益並按此計量。

本集團管理金融資產之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約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而分類及計量為按公平值列賬及變動計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量以及變賣之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃分類及計量為按公平值列賬及變動計入損益。

按市場規定或慣例普遍確立之期間內交收資產之金融資產買賣乃於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。

往後計量

金融資產之往後計量乃取決於其分類如下：

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產往後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表確認。

3.1 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

往後計量(續)

按公平值列賬及變動計入其他全面收益之金融資產(股本投資)

於首次確認時，倘股本投資滿足香港會計準則第32號金融工具：呈列下股本之定義且並非持作買賣，則本集團可選擇不可撤銷地將股本投資分類為按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資。該分類乃按逐項工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損不會重新計入損益表。股息於確立收款權利、本集團極可能獲得與股息相關之經濟利益而股息金額能夠可靠計量時於損益表確認為其他收入，惟倘本集團從該等所得款項中獲益乃收回金融資產一部份成本則除外，在此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值列賬及變動計入損益之金融資產

按公平值列賬及變動計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，公平值變動淨額於損益表確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值列賬及變動計入其他全面收益之衍生工具及股本投資，以及並非純為支付本金及利息之非上市會所債券。

撤銷確認金融資產

金融資產(或，如適用，一項金融資產之某一部份或一組類似之金融資產之某一部份)主要於下列情況下將予撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產取得現金流量之權利已屆滿時；或
- 本集團已轉讓自該資產取得現金流量之權利，或須遵守「轉付」安排於無重大延誤之情況下將有關現金流量全額付予第三方，並且(a)本集團已實質轉讓該資產相關之幾乎全部風險及回報；或(b)本集團並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

3.1 重大會計政策(續)

撤銷確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利或已訂立轉付安排，則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則本集團將按本集團繼續參與有關資產之程度繼續確認該資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留之責任及負債之基準計量。

本集團若以對所轉讓資產作擔保之形式持續參與，須按資產原先賬面值與或須償還之代價最高金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團對並非按公平值列賬及變動計入損益之所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品之現金流量或組成合約條款之其他信貸增級。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自首次確認後信貸風險並無重大變動之信貸風險而言，對於未來十二個月之可能違約事件產生之信貸虧損作出預期信貸虧損撥備(十二個月預期信貸虧損)。就自首次確認後信貸風險已出現重大增加之該等信貸風險而言，須對預期於風險之餘下年期之信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險是否已自首次確認後顯著增加。於作出評估時，本集團將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於首次確認日期發生違約風險作比較，並考慮合理、可靠且無需過多成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

倘內部或外部資料顯示，在並無計及本集團持有之任何信貸增級前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可視金融資產違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產將被撤銷。

3.1 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本列賬之金融資產須根據一般方法予以減值，除應收貿易賬款應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

第一階段 — 信貸風險自首次確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按相等於十二個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 信貸風險自首次確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期已信貸減值(並非購買或原信貸減值)之金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方法

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響之應收貿易賬款及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時歸類為按公平值列賬及變動計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公平值首次確認，而貸款及借貸及應付款項於首次確認時須扣除應佔之直接交易成本。

本集團金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、信託收據貸款、應付保留金、計入其他應付款項及應付費用之金融負債、租賃負債，以及計息銀行借貸。

3.1 重大會計政策(續)

金融負債(續)

往後計量

金融負債按分類之往後計量如下：

按攤銷成本列賬之金融負債(應付貿易賬款及其他應付款項以及借貸)

於首次確認後，應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸往後按實際利率攤銷成本計量。倘折現之影響不重大，則可按成本列賬。於撤銷確認負債時或以實際利率進行攤銷之過程中產生之收益及虧損須於損益表確認。

計算攤銷成本時以經計入購入時產生之任何折讓或溢價以及費用或成本而得出之實際利率計算。實際利率攤銷計入損益表之財務支出內。

撤銷確認金融負債

當負債項目下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予撤銷確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款之負債所取代，或現有負債之條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為撤銷確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值之差額須於損益表確認。

抵銷金融工具

倘於現有可行法例下可予抵銷已確認之數額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債時，金融資產及金融負債方可抵銷，而其淨額須列於財務狀況表內。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按先入先出法或加權平均法計算。如屬半製成品及製成品，成本包括原材料、直接工資及適當比例之間接成本。可變現淨值則以估計售價減完成及出售時須承擔之任何估計成本計算。

3.1 重大會計政策(續)

持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業乃於完成後擬持作出售物業。

持作出售之發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。可變現淨值根據管理層參照當前市況釐定之在日常業務中之估計售價，減去至竣工時預計將進一步產生之成本及達成銷售所需之成本。建築竣工後，該等物業撥歸持作出售已落成物業。持作出售之發展中物業歸類為流動資產。

現金及現金等值

綜合財務狀況表之現金及現金等值指手頭現金及銀行存款，與一般三個月內到期及可隨時轉換為已確知現金金額之短期高流動性存款，其價值變動風險不大且為應付短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值指手頭現金及銀行存款，與上述界定之短期存款，並扣除按要求隨時還款並構成本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

撥備

由於過往發生之事件而產生之當前債務(法定或推定)，並於將來可能因為須要償還債務時而引致資源流出，則有關債務須予確認為撥備，惟該債務之金額必須能可靠地估計。倘本集團預計部分或全部撥備將獲得償付時，償付款項可視為一項單獨資產，惟僅當償付款項可實質確定，方可如此確認。與撥備有關之開支於扣除任何償付款項後於損益表中呈列。

當折現對撥備有重大影響時，須確認之撥備金額應為須償還債務預期所須之未來開支於報告期末之折現值。隨著時間而增加之折現值金額，須於損益表列入財務支出。

本集團就銷售若干工業產品及於保養期內發生之一般瑕疵維修所提供之承建服務計提保養撥備。此等由本集團提供之保證類保養之撥備乃初步根據銷售量及過往維修及退貨水平經驗而確認，並貼現至現值(如適用)。保養相關成本乃每年修訂。

3.1 重大會計政策 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目之所得稅，須於損益以外之其他全面收益或直接於股東權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額，並根據於報告期末當時已實行或實際上已實行之稅率（及稅務法例），經考慮本集團經營所在之司法權區當時之詮釋及守則而計算。

遞延稅項乃以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎與其用作財務申報用途之賬面值兩者間之所有暫時性差異計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差異予以確認入賬，惟下列者除外：

- 有關之遞延稅項負債源於初次確認商譽或一項交易（並非一項業務合併）之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生等額之應課稅及可扣減暫時性差異；及
- 源於附屬公司、聯營公司及一間合營公司之投資產生之遞延稅項負債，其暫時性差異之撥回可予控制，並可確定暫時性差異於可見之未來不會撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差異、以及任何未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之結轉予以確認。遞延稅項資產僅限於可確定有應課稅溢利以對銷可扣減暫時性差異、未使用稅項抵免及未使用稅項虧損時才予確認，惟下列者除外：

- 有關可扣減暫時性差異之遞延稅項資產源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產或負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生等額之應課稅及可扣減暫時性差異；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司、聯營公司及一間合營公司之投資之可扣減暫時性差異，惟僅限於在可確定於可見之未來可撥回暫時性差異及可能有應課稅溢利以對銷暫時性差額時才予以確認。

3.1 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於每個報告期末進行檢討。倘並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產予以應用，則不足之部份則須予扣減。未予確認之遞延稅項資產須於每個報告期末進行檢討。倘有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產予以扣減，則可收回之部份須予確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以報告期末已實行或實際上已實行之稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團可引用具法律執行效力之權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅實體或於各未來期間預期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項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅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對銷。

政府補助

倘能合理保證可收取政府補助，且所有附帶條件得到遵行，便會按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，該補助將有系統地在擬補償之成本之支銷期間確認為收入。

收入確認

來自客戶合約之收入

來自客戶合約之收入乃於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認，該金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

當合約中之代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉移貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關之不確定因素其後得到解決時，已確認之累計收益金額極不可能發生重大收入撥回為止。

3.1 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約之收入(續)

當合約中包含融資成分，該融資成分為向客戶轉讓之貨品或服務時提供超過一年之融資之重大利益時，收入按應收款項之現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時之單獨融資交易中。當合約中包含融資部份，該融資部份為在本集團提供了一年以上之重大財務利益時，合約項下確認之收入包括按實際利息法在合約負債上加算之利息開支。就客戶付款至轉移承諾貨品或服務之期限為一年或者更短之合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜方法，不會對重大融資部份之影響作出調整。

(a) 銷售貨品

銷售貨品收入於資產轉移予客戶之時間點(通常為交付消費產品之時)確認。

(b) 承建服務

由於本集團之履約行為創造或改良了客戶於資產被創造或改良時已控制之資產，因此本集團隨時間轉移確認提供承建服務之收入，並採用輸入法計量完成服務之進度。輸入法按已實際產生之成本佔完成承建服務所需估計總成本之比例而確認收入。

向客戶索償為本集團尋求向客戶收取成本補償及原有承建合約並未載列之工程範疇之利潤之款項。索償入賬列作可變代價並受到限制，直至與可變代價相關之不明朗因素在往後解決時，已確認之累計收入金額很可能不會回撥大額收入。本集團使用最可能金額法估計索償金額，因為該方法最能預測本集團將有權收取之可變代價金額。

其他來源之收入

租金收入於租賃期按時間比例基準確認。不取決於指數或利率之可變租賃付款乃於其產生之會計期間確認為收入。

3.1 重大會計政策(續)

收入確認(續)

其他收入

利息收入使用實際利率法以應用於金融工具預期年限或(如適用)較短期限準確折現估計未來現金收入至金融資產賬面淨值之利率按應計基準確認。

股息收入於確立股東收款權利、本集團極可能獲得與股息相關之經濟利益而股息金額能夠可靠計量時確認。

合約資產

倘本集團於根據合約條款擁有無條件獲得代價之權利前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件賺取之代價確認合約資產。合約資產須予減值評估，其詳情載於有關金融資產減值之會計政策。合約資產乃於擁有無條件代價權利時重新分類為應收貿易賬款。

合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收入。

合約成本

除撥充存貨、物業、廠房及設備以及無形資產資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- (a) 成本與合約或實體能具體識別之預計合約直接有關。
- (b) 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- (c) 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按與資產相關之收入確認模式一致之系統化基準攤銷及於損益表扣除。其他合約成本於產生時列為支出。

3.1 重大會計政策(續)

僱員福利

本集團推行兩類定額供款退休福利計劃，包括根據強制性公積金計劃條例推行之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，以及根據職業退休計劃條例推行之退休福利計劃(「職業退休計劃」)。該兩項計劃是為合資格參與強積金計劃或職業退休計劃之所有僱員而設。

根據強積金計劃，本集團須以僱員基本薪酬乘以既定百分比作出供款，並於按照強積金計劃之規定應予支付時從損益表扣除。本集團之僱主強制性供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬僱員所有。惟僱員於僱主自願性供款全數歸屬前離職，則有關之款額須按強積金計劃之條款予以退還本集團。

職業退休計劃由獨立受託人管理。本集團按僱員基本薪金5%至15%向計劃供款，而僱員毋須作任何供款。於退休時或服務滿十年後離職時，僱員可享有本集團之100%供款及滾存之盈利；倘服務滿三至九年則按30%至90%之比例收取。被沒收之供款及有關盈利用作減少本集團應付之供款。

於強積金計劃生效前，本集團若干成員公司遵照職業退休計劃條例，為符合參加資格之僱員推行定額供款公積金計劃(「公積金計劃」)。公積金計劃與強積金計劃之運作模式相若，惟僱員於可全數享有本集團作出之僱主供款前退出公積金計劃，本集團可藉沒收供款之有關款項扣減日後應予支付之供款。於實行強積金計劃日期後，公積金計劃經已凍結，而本集團或合資格僱員於該日後再無對公積金計劃作進一步供款。根據公積金計劃之規則，該等合資格僱員於離開本集團時有權獲取其公積金。

上述兩類計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃作出薪資5%之供款。該等供款根據中央退休金計劃之規例成為應付款項時於損益表扣除。

3.1 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

離職福利

當本集團不可撤回該等福利之提供或當本集團確認涉及支付離職福利之改組成本時(以較早者為準)，須予確認離職福利。

股息

末期股息乃股東於股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註內披露。

外幣

本財務報表乃以港元呈列，而港元為本公司之功能及呈列貨幣。本集團內各實體決定其本身之功能貨幣，而各實體之財務報表所載之項目均以該功能貨幣列賬。本集團旗下實體所記錄以外幣進行之交易初步以交易當日之各個功能貨幣匯率記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債於報告期末以當日之功能貨幣匯率進行換算。因結算或換算貨幣項目所產生之差額於損益表確認。

以外幣計算之非貨幣項目以歷史成本按初始交易當日之匯率換算。以公平值計算之外幣非貨幣項目會按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，須與該項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理(即其公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益確認)。

於撤銷確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債時，為了確定相關資產、開支或收入於首次確認時之匯率，初始交易日期為本集團首次確認預付代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘支付或收取多項預付代價，則本集團就每次支付或收取預付代價確定交易日期。

若干海外附屬公司及一間合營公司之功能貨幣為港元以外之其他貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末當日之匯率換算為港元，而其損益表則按交易當日之概約匯率換算為港元。

換算產生之外幣匯兌差額於其他全面收益確認，並累計入匯兌變動儲備，惟非控股權益應佔差額除外。於出售海外業務時，與該項海外業務相關之其他全面收益部份須於損益表確認。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3.1 重大會計政策(續)

外幣(續)

收購海外業務所產生之商譽及因收購而產生對資產及負債賬面值作出之任何公平值調整乃視作海外業務之資產及負債處理並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內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。

3.2 主要會計判斷及估算

編製本集團之財務報表時，管理層須就影響收入、支出、資產及負債之呈報金額及相應之披露以及或然負債之披露作出判斷、估算及假設。有關該等假設及估算之不確性，可導致須於將來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響作出估計之該等會計政策外，管理層已作出以下判斷：

就承建服務確認收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認承建合約業務收入7,045,619,000港元。由於本集團之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制之資產，因此本集團隨時間轉移確認提供建造服務之收入，並採用輸入法計量完成服務之進度。輸入法按已實際產生之成本佔完成建造服務所需估計總成本之比例而確認收入。其中涉及使用管理層判斷及估計不確定因素，包括估計服務完工進度、交付範圍及所需服務、所產生之總合約成本，預測完成合約之成本，估算合約變更、申索及潛在算定損害賠償之金額，以及估計虧損合約之撥備。預測完成合約之成本時，會根據過往經驗以及分包商及供應商之報價作出關鍵假設，而有關假設可能隨著未來經濟環境轉變而改變。

3.2 主要會計判斷及估算(續)

估算涉及之不確定性

於報告期末，有關對未來之主要假設及估算不確定性之其他主要因素來源闡述如下。此等假設及不確定性之其他主要因素來源可能導致資產及負債之賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業及租賃土地及自有樓宇重估之公平值估算

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所蒐集資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；及
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業之近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)。

投資物業、租賃土地及自有樓宇於二零二四年十二月三十一日之賬面值分別為96,443,000港元(二零二三年：104,726,000港元)、555,554,000港元(二零二三年：645,707,000港元)以及35,418,000港元(二零二三年：37,153,000港元)。

應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備

除特定之減值撥備外，本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損。撥備率乃基於就擁有類似虧損模式之多個客戶分部進行分組之逾期日數計算。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率。本集團會調校矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值及消費物價指數)預期於來年惡化，而可引致違約宗數增加，則調整過往違約率。於各報告日期會更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻性估計之變動。

評估過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間之關係為重大估計。預期信貸虧損數額易受不同情況變動及預測經濟狀況變動影響。本集團之過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必代表未來實際客戶違約情況。本集團應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損之資料分別於財務報表附註24及28內披露。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3.2 主要會計判斷及估算(續)

估算涉及之不確定性(續)

持作出售之發展中物業之可變現淨值估算

持作出售之發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值估算為估計售價減去銷售成本及估計竣工成本(如有)，有關估算均為按可得資料作出之最佳估算。持作出售之發展中物業於二零二四年十二月三十一日之賬面值為104,888,000港元(二零二三年：102,382,000港元)。詳細資料載於財務報表附註23內。

物業、廠房及設備減值

本集團於各報告期末評估物業、廠房及設備是否出現減值之跡象。物業、廠房及設備於有跡象表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額(即資產之公平值減出售成本或其使用價值(以較高者為準))，減值方予確認。公平值減出售成本之計算乃基於從具約束力之公平銷售交易中之資料可見之市場價格，減去任何直接與出售有關資產之額外成本。當進行使用價值計算時，管理層必須估計自該資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇適當之折現率，以計算該等現金流量之現值。物業、廠房及設備於二零二四年十二月三十一日之賬面值為949,011,000港元(二零二三年：1,111,906,000港元)。詳細資料載於財務報表附註14內。

4. 營運分類資料

為方便管理，本集團根據所提供產品及服務將業務單位分類，六個可呈報營運分類如下：

- 塑膠原料及化工原料產品分類，包括塑膠原料及化工原料產品進口、推廣及分銷；
- 樓宇相關之承造服務分類，包括為公營及私營機構提供承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務；
- 地基打樁及地質勘察分類，包括為公營及私營機構進行地基打樁及營造工程；
- 樓宇建築工程分類，包括為公營及私營機構進行上蓋建築工程；
- 航空分類包括分銷及安裝航空系統及其他高科技產品；及
- 「其他」分類包括物業持有及發展，以及投資控股。

管理層監察本集團個別營運分類之業績，並按此作出有關資源分配及表現評估之決策。分類之表現乃根據可呈報分類之溢利（其為經調整除稅前溢利之計量）予以評估。經調整除稅前溢利之計量與本集團除稅前溢利之計量一致，惟利息收入、投資物業公平值之變動、物業、廠房及設備重估之虧絀以及未分配之集團收益及開支並不包括在內。

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資、若干按公平值列賬及變動計入損益之金融資產及其他以集團整體基準管理之未分配總公司及集團之資產。

分類負債不包括應繳稅項、遞延稅項負債及其他以集團整體基準管理之未分配總公司及集團之負債。

分類業務之間之銷售及轉讓乃參考銷售予第三方之市場價格進行交易。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 營運分類資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	地基打樁工程 及地質勘察 千港元	樓宇相關之 承造服務 千港元	樓宇 建築工程 千港元	航空 千港元	塑膠原料及 化工原料產品 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收入 (附註5)							
銷售予外界客戶	2,485,662	3,485,183	718,079	490,459	513,115	-	7,692,498
分類之間之銷售	-	390	1,880	-	46	-	2,316
其他收入	26,475	757	6,955	904	1,299	-	36,390
分類收入總額	2,512,137	3,486,330	726,914	491,363	514,460	-	7,731,204
對賬：							
對銷分類之間之銷售							(2,316)
							7,728,888
分類業績	149,492	8,821	(13,247)	24,171	10,272	(25,805)	153,704
對賬：							
按公平值列賬及變動計入損益之 金融資產之公平值變動							773
利息收入及未分配收益							698
未分配支出							(33,683)
投資物業公平值之變動淨額							(5,370)
物業、廠房及設備重估之虧絀							(2,059)
應佔聯營公司之虧損							(927)
除稅前溢利							113,136
分類資產	1,993,574	2,370,867	704,575	340,931	363,060	274,627	6,047,634
對賬：							
對銷分類之間之應收款項							(50,879)
按公平值列賬及變動計入 其他全面收益之股本投資							8,413
按公平值列賬及變動計入損益之 金融資產							23,945
集團及其他未分配資產							51,901
資產總額							6,081,014
分類負債	1,153,765	1,838,253	366,661	241,605	76,741	47,816	3,724,841
對賬：							
對銷分類之間之應付款項							(50,879)
集團及其他未分配負債							117,509
負債總額							3,791,471
其他分類資料：							
於聯營公司之投資	121	8,475	-	-	-	-	8,596
應收貿易賬款減值	3,313	355	-	-	42	-	3,710
合約資產減值	115	-	50	-	-	-	165
已計入銷售存貨成本內之 存貨撥備撥回	-	-	-	-	(2,428)	-	(2,428)
已計入銷售存貨成本內之 撇減一項持作出售之發展中 物業至可變現淨值	-	-	-	-	-	20,000	20,000
折舊	78,988	14,627	8,361	3,840	8,435	10,281	124,532
資本開支*	90,590	653	435	230	258	41	92,207

* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業，惟不包括因租賃樓宇而產生之使用權資產。

4. 營運分類資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	地基打樁工程 及地質勘察 千港元	樓宇相關之 建造服務 千港元	樓宇 建築工程 千港元	航空 千港元	塑膠原料及 化工原料產品 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分類收入(附註5)							
銷售予外界客戶	2,119,472	2,262,239	888,223	305,836	405,870	-	5,981,640
分類之間之銷售	2,925	827	1,264	-	58	-	5,074
其他收入	16,208	126	2,306	677	2,059	-	21,376
分類收入總額	2,138,605	2,263,192	891,793	306,513	407,987	-	6,008,090
對賬：							
對銷分類之間之銷售							(5,074)
							6,003,016
分類業績	142,514	(15,027)	10,956	6,174	(221)	(19,338)	125,058
對賬：							
按公平值列賬及變動計入損益之 金融資產之公平值變動							1,136
利息收入及未分配收益							4,566
未分配支出							(42,300)
投資物業公平值之變動淨額							(11,122)
物業、廠房及設備重估之虧絀							(1,258)
除稅前溢利							76,080
分類資產	1,753,705	2,061,467	723,388	322,423	351,058	308,184	5,520,225
對賬：							
對銷分類之間之應收款項							(15,409)
按公平值列賬及變動計入 其他全面收益之股本投資							7,726
按公平值列賬及變動計入損益之 金融資產							22,119
集團及其他未分配資產							38,633
資產總額							5,573,294
分類負債	982,317	1,518,658	333,141	240,272	49,189	46,224	3,169,801
對賬：							
對銷分類之間之應付款項							(15,409)
集團及其他未分配負債							126,051
負債總額							3,280,443
其他分類資料：							
於一間聯營公司之投資	121	-	-	-	-	-	121
應收貿易賬款減值	-	12	-	-	99	-	111
合約資產減值	10,265	-	-	-	-	-	10,265
應收一間合營公司款項減值	-	-	-	-	-	967	967
已計入銷售存貨成本內之 存貨撥備	-	30	-	-	475	-	505
已計入銷售存貨成本內之 撇減一項持作出售之發展中 物業至可變現淨值	-	-	-	-	-	16,000	16,000
折舊	75,346	16,322	8,566	3,786	8,520	9,866	122,406
資本開支*	104,979	4,997	309	1,146	1,432	232	113,095

* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業，惟不包括因租賃樓宇而產生之使用權資產。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 營運分類資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	7,321,429	5,672,521
中國內地及澳門	371,069	309,119
收入總額	7,692,498	5,981,640

以上收入資料乃根據客戶所在地呈列。

(b) 非流動資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	919,389	1,000,409
中國內地及澳門	147,189	230,713
非流動資產總額	1,066,578	1,231,122

以上非流動資產資料乃根據資產所在地呈列，並且不包括按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資、按公平值列賬及變動計入損益之金融資產、按金之非流動部份以及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶之資料

本集團收入中約929,043,000港元(二零二三年：1,033,314,000港元)來自一名主要客戶，佔本集團收入10%或以上。

5. 收入及其他收入

收入及其他收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶合約之收入		
銷售貨品	646,879	521,295
承建服務	7,045,619	5,460,345
	7,692,498	5,981,640

5. 收入及其他收入(續)

來自客戶合約之收入

(i) 收入分類資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁工程 及地質勘察 千港元	樓宇相關之 承造服務 千港元	樓宇 建築工程 千港元	航空	塑膠原料及 化工原料產品 千港元	總額 千港元
商品或服務類型						
貨品銷售	-	133,764	-	-	513,115	646,879
建造服務	2,485,662	3,351,419	718,079	490,459	-	7,045,619
來自合約客戶之收入總額	2,485,662	3,485,183	718,079	490,459	513,115	7,692,498
地區市場						
香港	2,485,662	3,364,314	588,970	490,459	392,024	7,321,429
中國內地及澳門	-	120,869	129,109	-	121,091	371,069
來自合約客戶之收入總額	2,485,662	3,485,183	718,079	490,459	513,115	7,692,498
收入確認時間						
於時間點轉讓貨品	-	133,764	-	-	513,115	646,879
隨時間提供服務	2,485,662	3,351,419	718,079	490,459	-	7,045,619
來自合約客戶之收入總額	2,485,662	3,485,183	718,079	490,459	513,115	7,692,498

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收入及其他收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(i) 收入分類資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁工程 及地質勘察 千港元	樓宇相關之 承造服務 千港元	樓宇 建築工程 千港元	航空 千港元	塑膠原料及 化工原料產品 千港元	總額 千港元
商品或服務類型						
貨品銷售	–	115,425	–	–	405,870	521,295
建造服務	2,119,472	2,146,814	888,223	305,836	–	5,460,345
來自合約客戶之收入總額	2,119,472	2,262,239	888,223	305,836	405,870	5,981,640
地區市場						
香港	2,119,472	2,151,087	735,945	305,578	360,439	5,672,521
中國內地及澳門	–	111,152	152,278	258	45,431	309,119
來自合約客戶之收入總額	2,119,472	2,262,239	888,223	305,836	405,870	5,981,640
收入確認時間						
於時間點轉讓貨品	–	115,425	–	–	405,870	521,295
隨時間提供服務	2,119,472	2,146,814	888,223	305,836	–	5,460,345
來自合約客戶之收入總額	2,119,472	2,262,239	888,223	305,836	405,870	5,981,640

5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

(i) 收入分類資料 (續)

來自客戶合約之收入與分類資料內所披露金額之對賬載列如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁工程 及地質勘察 千港元	樓宇相關之 承造服務 千港元	樓宇 建築工程 千港元	航空 千港元	塑膠原料及 化工原料產品 千港元	其他 千港元	總額 千港元
銷售予外界客戶	2,485,662	3,485,183	718,079	490,459	513,115	-	7,692,498
分類之間之銷售	-	390	1,880	-	46	-	2,316
其他收入	26,475	757	6,955	904	1,299	-	36,390
小計	2,512,137	3,486,330	726,914	491,363	514,460	-	7,731,204
分類之間之調整及對銷	-	(390)	(1,880)	-	(46)	-	(2,316)
分類為其他收入之 其他收入	(26,475)	(757)	(6,955)	(904)	(1,299)	-	(36,390)
來自客戶合約之收入	2,485,662	3,485,183	718,079	490,459	513,115	-	7,692,498

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分類	地基打樁工程 及地質勘察 千港元	樓宇相關之 承造服務 千港元	樓宇 建築工程 千港元	航空 千港元	塑膠原料及 化工原料產品 千港元	其他 千港元	總額 千港元
銷售予外界客戶	2,119,472	2,262,239	888,223	305,836	405,870	-	5,981,640
分類之間之銷售	2,925	827	1,264	-	58	-	5,074
其他收入	16,208	126	2,306	677	2,059	-	21,376
小計	2,138,605	2,263,192	891,793	306,513	407,987	-	6,008,090
分類之間之調整及對銷	(2,925)	(827)	(1,264)	-	(58)	-	(5,074)
分類為其他收入之 其他收入	(16,208)	(126)	(2,306)	(677)	(2,059)	-	(21,376)
來自客戶合約之收入	2,119,472	2,262,239	888,223	305,836	405,870	-	5,981,640

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收入及其他收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(i) 收入分類資料(續)

下表顯示於本報告期間確認之收入金額，其於報告期初乃計入合約負債內並就過往期間達成之履約責任而確認：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初計入合約負債之已確認收入：		
承建服務	762,229	607,150
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就已於過往期間達成之履約責任所確認之收入：		
因可變代價受到規限而於過往未予確認之承建服務	3,253	13,491

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

貨品銷售

履約責任於交付產品時達成，而付款一般於交付起計六十日到期，惟新客戶一般須預先付款。

承建服務

履約責任於提供服務時隨時間達成，而付款一般於交付時至開出賬單日期起計六十日內到期。客戶會保留若干百分比之付款直至保留期結束為止，因本集團收取尾期付款之權利乃取決於客戶在合約訂明之一定時間內滿意服務質素。

5. 收入及其他收入(續)

來自客戶合約之收入(續)

(ii) 履約責任(續)

於十二月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預期將確認之收入：		
一年內	5,804,270	7,486,433
一年後	2,541,179	2,970,451
總額	8,345,449	10,456,884

預期將於一年後確認之分配至餘下履約責任之交易價格金額涉及將於五年內達成之履約責任。所有分配至餘下履約責任之其他交易價格金額預期將於一年內確認為收入。上文披露之金額不包括受到規限之可變代價。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入		
利息收入	31,417	21,128
佣金收入	—	248
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之 投資收入	12	863
其他	5,659	3,703
總額	37,088	25,942

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

6. 其他經營開支淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之公平值變動	773	1,136
交易不構成對沖之衍生金融工具之公平值虧損	(449)	(99)
外幣換算差額淨值	(2,887)	(1,511)
政府補貼	2,710	2,006
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	(23,348)	(92)
商譽減值	(1,841)	–
應收貿易賬款減值	(3,710)	(111)
合約資產減值	(165)	(10,265)
應收一間合營公司款項減值	–	(967)
出售附屬公司之虧損	(4,281)	–
視為出售一間聯營公司之收益	6,845	–
提早終止租賃之收益	12,474	–
租約修改之收益	46	–
總計	(13,833)	(9,903)

7. 財務支出

財務支出分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款及透支之利息	49,813	33,708
租賃負債之利息(附註16)	3,745	3,964
其他應付款項之利息	3,483	2,538
其他應付款項之隱含利息	–	800
減：撥作持作出售之發展中物業資本之利息	(2,632)	(2,755)
總計	54,409	38,255

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／（計入）以下各項：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銷售存貨成本		569,903	459,672
提供服務成本		6,365,584	4,861,709
物業、廠房及設備（不包括使用權資產）折舊	14	85,660	85,025
使用權資產折舊	14	38,872	37,381
未計入租賃負債計量之租賃付款	16	8,151	10,149
核數師酬金：			
本年度支出		4,384	4,116
過往年度撥備不足		149	84
		4,533	4,200
僱員福利開支（包括董事酬金（附註9））：			
工資及薪金		1,024,983	956,732
退休金計劃供款*		36,244	34,152
		1,061,227	990,884
賺取租金之投資物業之直接經營支出 （包括維修及保養）		167	162
已計入銷售存貨成本內之存貨撥備／（撥備撥回）		(2,428)	505
商譽減值#		1,841	—
應收貿易賬款減值#		3,710	111
合約資產減值#		165	10,265
應收一間合營公司款項減值#		—	967
已計入銷售存貨成本內之撇減一項持作出售之 發展中物業至可變現淨值		20,000	16,000
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額#		23,348	92
政府補貼#		(2,710)	(2,006)
出售附屬公司之虧損#		4,281	—
視為出售一間聯營公司之收益#		(6,845)	—
提早終止租賃之收益#		(12,474)	—
租約修改之收益#		(46)	—
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之 公平值變動#		(773)	(1,136)
交易不構成對沖之衍生金融工具之公平值虧損#		449	99
外幣換算差額淨值#		2,887	1,511

* 於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大之沒收退休金計劃供款以抵銷未來供款（二零二三年：無）。

該等開支／（收益）項目計入綜合損益表之「其他經營開支淨額」。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

9. 董事酬金

本年度之董事酬金遵照上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部之披露如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
袍金	2,000	1,880
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13,106	11,679
績效掛鉤花紅*	27,000	28,800
退休金計劃供款	228	168
小計	40,334	40,647
總計	42,334	42,527

* 本公司若干執行董事有權收取根據本集團年度溢利所釐定之花紅。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
胡志釗	—	320
詹伯樂	350	320
唐景旂	350	320
陳子君	350	320
總計	1,050	1,280

年內概無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零二三年：無)。

9. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	績效 掛鈎花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二四年						
執行董事：						
王承偉	(i)	200	2,470	4,000	228	6,898
陳遠強	(ii)	200	8,166	18,000	—	26,366
林炳麟	(iii)	200	2,470	5,000	—	7,670
		<u>600</u>	<u>13,106</u>	<u>27,000</u>	<u>228</u>	<u>40,934</u>
非執行董事：						
胡志釗		<u>350</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350</u>
總計		<u>950</u>	<u>13,106</u>	<u>27,000</u>	<u>228</u>	<u>41,284</u>
	附註	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	績效 掛鈎花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二三年						
執行董事：						
王世榮		—	—	3,000	—	3,000
王承偉	(i)	200	2,981	3,800	168	7,149
陳遠強	(ii)	200	6,276	18,500	—	24,976
林炳麟	(iii)	200	2,422	3,500	—	6,122
總計		<u>600</u>	<u>11,679</u>	<u>28,800</u>	<u>168</u>	<u>41,247</u>

本年度並無作出任何安排致使董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

附註：

- (i) 包括擔任建業建榮之執行董事所收取之董事袍金200,000港元(二零二三年：200,000港元)及績效掛鈎花紅2,000,000港元(二零二三年：2,000,000港元)。
- (ii) 包括擔任建業建榮之執行董事所收取之董事袍金200,000港元(二零二三年：200,000港元)、薪金、津貼及實物利益5,380,000港元(二零二三年：4,057,000港元)及績效掛鈎花紅16,000,000港元(二零二三年：15,500,000港元)。
- (iii) 包括擔任建業建榮之執行董事所收取之董事袍金200,000港元(二零二三年：200,000港元)及績效掛鈎花紅2,000,000港元(二零二三年：2,000,000港元)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬之僱員

本集團五名最高薪酬之僱員包括本公司三位(二零二三年：三位)董事，彼等之酬金詳情已於上文附註9內披露。年內其餘兩位(二零二三年：兩位)最高薪之僱員(並非董事)於本年度酬金詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
基本薪金及其他實物利益	11,110	9,227
已付及應付花紅	17,000	17,700
退休金計劃供款	857	663
總計	28,967	27,590

酬金介乎以下範圍之最高薪非董事僱員之人數如下：

	僱員人數 二零二四年	二零二三年
4,500,001港元至5,000,000港元	1	1
22,500,001港元至23,000,000港元	—	1
24,000,001港元至24,500,000港元	1	—
總計	2	2

11. 所得稅

香港利得稅乃按本年度源自香港之估計應課稅溢利以16.5%（二零二三年：16.5%）之稅率撥備。就其他地區應課稅溢利應付之稅項，乃根據本集團經營業務所在司法權區之現行稅率計算。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期－香港		
本年度支出	26,381	34,840
過往年度超額撥備	(104)	(578)
即期－其他地區		
本年度支出	114	7
過往年度超額撥備	—	(212)
遞延(附註34)	4,245	(14,424)
本年度稅項支出總額	30,636	19,633

本年度除稅前溢利按適用之法定稅率計算之稅項費用與本年度按實際利率計算之稅項支出對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利	113,136	76,080
按適用法定稅率計算之稅項	16,726	9,870
就過往期間之即期稅項作出調整	(104)	(790)
毋須繳稅之收入	(8,906)	(4,588)
不能扣稅之費用	6,789	8,703
應佔聯營公司之溢利及虧損	153	—
運用過往期間之稅項虧損	(4,736)	(6,462)
未確認之稅項虧損	14,455	11,576
其他	6,259	1,324
按實際稅率27.1%（二零二三年：25.8%） 計算之本年度稅項支出	30,636	19,633

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

12. 股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
擬派末期股息－每股普通股2.50港仙 (二零二三年：2.50港仙)	14,872	14,872

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准作實。

13. 本公司普通股權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內本公司普通股權益擁有人應佔溢利及年內尚未發行普通股數目計算。

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兩個年度並無已發行具潛在攤薄影響之普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
基本		
本公司普通股權益持有人應佔溢利	50,745	25,734
股份數目		
	二零二四年	二零二三年
股份		
年內已發行普通股數目	594,899,254	594,899,245

14. 物業、廠房及設備

	使用權資產			自有之資產							
	租賃土地 千港元	租賃土地及樓宇 千港元	小計 千港元	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置及設備 千港元	遊艇 千港元	汽車 千港元	小計 千港元	總額 千港元
二零二四年十二月三十一日											
於二零二四年一月一日：											
成本或估值	645,707	96,372	742,079	37,153	74,848	876,735	73,434	16,529	20,316	1,099,015	1,841,094
累計折舊	-	(31,433)	(31,433)	-	(49,236)	(584,145)	(44,104)	(5,796)	(14,474)	(697,755)	(729,188)
賬面淨值	645,707	64,939	710,646	37,153	25,612	292,590	29,330	10,733	5,842	401,260	1,111,906
於二零二四年一月一日：	645,707	64,939	710,646	37,153	25,612	292,590	29,330	10,733	5,842	401,260	1,111,906
出售附屬公司	-	-	-	-	(1,308)	(193)	(463)	-	-	(1,964)	(1,964)
添置	-	4,562	4,562	-	244	88,175	640	-	3,148	92,207	96,769
出售	-	-	-	-	(6,173)	(9,218)	(16,496)	-	(114)	(32,001)	(32,001)
租約修改	-	(52)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	(52)
轉撥至承建合約成本	-	-	-	-	-	(2,105)	-	-	-	(2,105)	(2,105)
提早終止租賃	-	(34,309)	(34,309)	-	-	-	-	-	-	-	(34,309)
計入其他全面收益之											
重估虧絀	(60,998)	-	(60,998)	(81)	-	-	-	-	-	(81)	(61,079)
自損益扣除之重估虧絀	(2,003)	-	(2,003)	(56)	-	-	-	-	-	(56)	(2,059)
年內計提之折舊(附註8)	(27,152)	(11,720)	(38,872)	(1,598)	(5,670)	(68,294)	(4,972)	(2,315)	(2,811)	(85,660)	(124,532)
匯兌調整	-	(632)	(632)	-	(404)	(191)	(315)	-	(21)	(931)	(1,563)
於二零二四年十二月三十一日， 扣除累計折舊	555,554	22,788	578,342	35,418	12,301	300,764	7,724	8,418	6,044	370,669	949,011
於二零二四年十二月三十一日：											
成本或估值	555,554	98,701	654,255	35,418	71,480	921,077	71,817	16,529	21,354	1,137,675	1,791,930
累計折舊	-	(75,913)	(75,913)	-	(59,179)	(620,313)	(64,093)	(8,111)	(15,310)	(767,006)	(842,919)
賬面淨值	555,554	22,788	578,342	35,418	12,301	300,764	7,724	8,418	6,044	370,669	949,011

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

	使用權資產			自有之資產							
	租賃土地 千港元	租賃 土地及 樓宇	小計 千港元	樓宇 千港元	租賃 物業裝修	廠房 及機器	傢俬、 裝置 及設備	遊艇	汽車	小計 千港元	總額 千港元
		千港元			千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零二三年十二月三十一日											
於二零二三年一月一日：											
成本或估值	658,980	93,140	752,120	38,310	71,077	795,212	71,722	16,529	18,577	1,011,427	1,763,547
累計折舊	—	(27,356)	(27,356)	—	(40,875)	(533,601)	(38,918)	(3,481)	(13,179)	(630,054)	(657,410)
賬面淨值	658,980	65,784	724,764	38,310	30,202	261,611	32,804	13,048	5,398	381,373	1,106,137
於二零二三年一月一日：											
添置	—	10,706	10,706	—	4,131	103,165	2,773	—	3,026	113,095	123,801
出售	—	—	—	—	—	(344)	(129)	—	(122)	(595)	(595)
轉撥至承建合約成本	—	—	—	—	—	(7,225)	—	—	—	(7,225)	(7,225)
計入其他全面收益之											
重估盈餘	14,486	—	14,486	441	—	—	—	—	—	441	14,927
自損益扣除之重估虧絀	(1,236)	—	(1,236)	(22)	—	—	—	—	—	(22)	(1,258)
年內計提之折舊(附註8)	(26,523)	(10,858)	(37,381)	(1,576)	(8,425)	(64,495)	(5,758)	(2,315)	(2,456)	(85,025)	(122,406)
匯兌調整	—	(693)	(693)	—	(296)	(122)	(360)	—	(4)	(782)	(1,475)
於二零二三年十二月三十一日，											
扣除累計折舊	645,707	64,939	710,646	37,153	25,612	292,590	29,330	10,733	5,842	401,260	1,111,906
於二零二三年十二月三十一日：											
成本或估值	645,707	96,372	742,079	37,153	74,848	876,735	73,434	16,529	20,316	1,099,015	1,841,094
累計折舊	—	(31,433)	(31,433)	—	(49,236)	(584,145)	(44,104)	(5,796)	(14,474)	(697,755)	(729,188)
賬面淨值	645,707	64,939	710,646	37,153	25,612	292,590	29,330	10,733	5,842	401,260	1,111,906

附註：

- 本公司之租賃土地使用權及自有樓宇乃持作自用。位於香港之租賃土地按中期租約(於二零四七年六月三十日屆滿)持有。位於中國內地之租賃土地按中期租約(於二零四三年屆滿)持有。
- 本集團就營運中使用之樓宇訂有租賃合約。樓宇租約一般為期兩年至二十年。
- 於二零二四年十二月三十一日，賬面總值113,720,000港元(二零二三年：139,010,000港元)之若干租賃土地及自有物業抵押予銀行，作為本集團獲授銀行貸款之抵押品。

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有一幅獲董事重新估值為174,500,000港元之租賃土地，有關估值參考獨立專業合資格估值師韋堅信測量師行有限公司之估值報告，以租賃土地於二零二四年十二月三十一日之現時用途為基準估算之公開市值總額。除此之外，本集團之餘下租賃土地及自有樓宇於二零二四年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司個別按現時用途重估之公開市值總額為416,472,000港元。由上述估值產生之重估虧絀61,079,000港元已自其他全面收益扣除，而由此產生之重估虧絀總額2,059,000港元已自損益表扣除。倘租賃土地及自有樓宇按歷史成本減累計折舊列賬，其賬面值將約為273,306,000港元(二零二三年：284,956,000港元)。

公平值等級

下表列示本集團之租賃土地及自有樓宇之公平值計量等級：

	於二零二四年十二月三十一日之 公平值計量乃按以下資料作出			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
租賃土地及自有樓宇	—	—	590,972	590,972
	於二零二三年十二月三十一日之 公平值計量乃按以下資料作出			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
租賃土地及自有樓宇	—	—	682,860	682,860

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出(二零二三年：無)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

公平值等級(續)

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	租賃土地 千港元	自有樓宇 千港元	總額 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
於二零二四年一月一日之賬面值	645,707	37,153	682,860
折舊	(27,152)	(1,598)	(28,750)
於其他全面收益內確認之重估虧絀	(60,998)	(81)	(61,079)
於損益表確認之重估虧絀	(2,003)	(56)	(2,059)
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	555,554	35,418	590,972
	租賃土地 千港元	自有樓宇 千港元	總額 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
於二零二三年一月一日之賬面值	658,980	38,310	697,290
折舊	(26,523)	(1,576)	(28,099)
於其他全面收益內確認之重估盈餘	14,486	441	14,927
於損益表確認之重估虧絀	(1,236)	(22)	(1,258)
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	645,707	37,153	682,860

14. 物業、廠房及設備(續)

公平值等級(續)

以下為本集團持作自用物業估值之估值技巧及主要輸入數據概要：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			二零二四年	二零二三年
持作自用之租賃土地及自有樓宇	直接比較法	當前市價 (每平方米)	1,148港元至 8,215港元	2,193港元至 10,574港元
持作自用之車位	直接比較法	當前市價 (每個車位)	1,760,000港元至 3,200,000港元	1,450,000港元至 3,500,000港元

持作自用物業之公平值採用直接比較法，假設該等物業於其現況及現時用途下可即時交吉出售，並經參考有關市場之可比較銷售交易而釐定。進行估值時會考慮物業之整體特性，包括位置、大小、景觀、樓層、落成年份及其他因素。上述特性較正面之物業會有較高溢價，導致所計算之公平值較高。

15. 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	104,726	117,439
公平值調整虧損淨額	(5,370)	(11,122)
匯兌調整	(2,913)	(1,591)
於十二月三十一日之賬面值	96,443	104,726

根據由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業於二零二四年十二月三十一日之重估值為96,443,000港元。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，概無本集團投資物業被抵押。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

公平值等級

下表列示本集團之投資物業之公平值計量等級：

於二零二四年十二月三十一日之 公平值計量乃按以下資料作出				
活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	總計 千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	15,586	15,586
工業物業	—	—	80,857	80,857

於二零二三年十二月三十一日之 公平值計量乃按以下資料作出				
活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	總計 千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	18,786	18,786
工業物業	—	—	85,940	85,940

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出(二零二三年：無)。

15. 投資物業(續)

公平值等級(續)

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零二三年一月一日之賬面值	21,067	96,372
於損益確認之公平值調整虧損淨額	(2,281)	(8,841)
匯兌調整	—	(1,591)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日之賬面值	18,786	85,940
於損益確認之公平值調整虧損淨額	(3,200)	(2,170)
匯兌調整	—	(2,913)
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	15,586	80,857

以下為投資物業估值之估值技巧及主要輸入數據概要：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			二零二四年	二零二三年
商業物業	直接比較法	當前市價 (每平方米)	20,214港元至 24,470港元	28,647港元至 29,742港元
工業物業	直接比較法	當前市價 (每平方米)	782港元至 1,915港元	1,213港元至 2,038港元

直接比較法

投資物業之公平值採用直接比較法，假設該等物業於其現況及現時用途下可即時交吉出售，並經參考有關市場之可比較銷售交易而釐定。進行估值時會考慮物業之整體特性，包括位置、大小、景觀、樓層、落成年份及其他因素。上述特性較正面之物業會有較高當前市價，導致所計算之公平值較高。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就營運中使用之土地及樓宇訂有租賃合約。土地及樓宇租約一般為期一至二十年。一般而言，本集團不能將租賃資產向本集團以外轉讓及轉租賃。

(a) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	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	59,300	56,861
新訂租賃	4,562	10,706
年內確認之利息增長	3,745	3,964
付款	(12,506)	(11,366)
提早終止租賃	(46,783)	—
租約修改	(98)	—
匯兌調整	(800)	(865)
於十二月三十一日之賬面值	7,420	59,300
分析如下：		
流動部份	5,820	7,595
非流動部份	1,600	51,705

租賃負債之到期日分析於財務報表附註44內披露。

(b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債之利息	3,745	3,964
使用權資產之折舊費用	38,872	37,381
自損益扣除之重估虧絀	2,003	1,236
短期租賃之開支（已計入提供服務成本及行政費用內）	8,151	10,149
於損益確認之總額	52,771	52,730

(c) 租賃所產生之現金流出總額已於財務報表附註40(c)內披露。

17. 於聯營公司之投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值	8,596	121

於二零二四年十二月三十一日，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	所持有註冊/ 已發行股本	本集團應佔 擁有權百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
CSC Robotic Holdings Company Limited	開曼群島	普通股—3,750美元	33	—	投資控股
先滿發展有限公司	香港	「A」類具投票權 股份—380港元	50	50	物業投資
		「B」類不具投票權 股份—10,000港元	50	50	

上述投資由本公司間接擁有。

下表列示本集團聯營公司之整體財務資料，有關資料個別並不重大：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔聯營公司年內虧損	(927)	—
應佔聯營公司其他全面收益	—	—
應佔聯營公司全面虧損總額	(927)	—
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	8,596	121

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

18. 於合營安排之投資

合營公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值	—	—

與一間合營公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團之合營公司之詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	所佔百分比			主要業務
		擁有權權益	投票權	溢利分配	
建業精誠工作坊 有限公司 (「建業精誠」)	澳門	50	50	50	提供裝飾工程

上述於一間合營公司之投資由本公司間接持有。

下表列示就任何會計政策差別作出調整，並與財務報表之賬面值進行對賬後之建業精誠財務資料概要：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔合營公司之資產及負債：		
流動資產	186	186
流動負債	(484)	(484)
負債淨額	(298)	(298)

應佔合營公司業績：

收入總額	—	—
開支總額	—	—
除稅後虧損	—	—

18. 於合營安排之投資(續)

合營公司(續)

本集團已終止確認應佔合營公司之虧損，因為該等虧損已超出本集團於合營公司之投資。本公司董事認為，本集團不會繼續對合營公司提供進一步財政資助或注資。本集團於本年度並無任何未確認應佔合營公司虧損(二零二三年：無)。於二零二四年十二月三十一日，未確認應佔合營公司之虧損總額為298,000港元(二零二三年：298,000港元)。

共同經營

本集團之合營安排之詳情如下：

名稱	業務結構模式	註冊及 營業地點	本集團 所佔權益百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
Southa – Shun Cheong 3408 Joint Venture	非法人團體	香港	50	50	機電工程

根據合營協議，本集團及合營安排之其他方擁有與合營安排有關之資產權利及承擔與合營安排有關之負債責任。因此，此非法人團體被歸類為一項共同經營。

19. 按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公平值列賬及變動計入其他全面收益之股本投資		
非上市股本投資，按公平值	8,413	7,726

由於本集團認為上述股本投資本質屬策略性，因此此投資乃不可撤回地計量為按公平值列賬。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

20. 商譽

千港元

於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及
二零二四年一月一日：

成本	14,767
累計減值	(398)

賬面淨值	14,369
------	--------

於二零二四年一月一日之成本，扣除累計減值
年內減值

14,369
(1,841)

於二零二四年十二月三十一日

12,528

於二零二四年十二月三十一日：

成本	14,767
累計減值	(2,239)

賬面淨值	12,528
------	--------

商譽之減值測試

為進行減值測試，透過業務合併取得之商譽已分配予涉及樓宇相關承造服務、電器裝置產品貿易及數據中心解決方案之三項現金產生單位。

樓宇相關之承造服務

樓宇相關之承造服務現金產生單位之可收回金額是根據高級管理層批准之財政預算，基於現金流預測法所計算之使用價值而釐定。現金流預測所應用之折現率為12.4%（二零二三年：14.3%）。

電器裝置產品貿易

電器裝置產品貿易現金產生單位之可收回金額是根據高級管理層批准之財政預算，基於現金流預測法所計算之使用價值而釐定。現金流預測所應用之折現率為15.0%（二零二三年：19.2%）。

20. 商譽(續)

商譽之減值測試(續)

數據中心解決方案

數據中心解決方案現金產生單位之可收回金額是根據高級管理層批准之財政預算，基於現金流預測法所計算之使用價值而釐定。現金流預測所應用之折現率為15.0%(二零二三年：21.3%)。

計算二零二四年及二零二三年十二月三十一日之使用價值之假設如下：

預算總邊際利潤： 用作釐定預算總邊際利潤所獲分配價值之基準是根據手頭已簽約但未完成之承建合約以及已確定訂單之估計產品銷售額之估計總邊際利潤。

折現率： 所使用之折現率為除稅前並反映有關單位之特定風險之折現率。

分配至樓宇相關承造服務、貿易電力裝置產品及數據中心解決方案行業之市場發展、預算總邊際利潤及折現率之主要假設之價值，與外間資料來源相符。

根據管理層之估計，已確認數據中心解決方案現金產生單位之減值虧損1,841,000港元(二零二三年：無)，以撇銷於二零二四年十二月三十一日之商譽賬面值。

21. 按公平值列賬及變動計入損益之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產		
會所會籍，按公平值	5,814	5,814
非上市其他投資，按公平值	24,456	22,730
	<u>30,270</u>	<u>28,544</u>

於二零二四年十二月三十一日上述非上市投資乃強制分類為按公平值列賬及變動計入損益之金融資產，因其現金流量並非純為支付本金及利息。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

22. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
原料	63,972	37,155
製成品	12,265	12,591
總計	76,237	49,746

23. 持作出售之發展中物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持作出售之發展中物業		
－ 預期待建築後收回：		
一年後	104,888	102,382

於二零二四年十二月三十一日，持作出售之發展中物業已抵押予一間銀行，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押品。

有關本集團持作出售之發展中物業詳情載於第154頁「物業之詳細資料」。

24. 應收貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	812,911	787,620
減值	(13,886)	(10,532)
賬面淨值	799,025	777,088

本集團主要以記賬形式與客戶進行貿易。給予客戶之記賬期由貨到付款至六十天不等。與本集團關係良好之客戶，或可享有較長之記賬期。每名客戶皆予訂定其最高掛賬額。本集團對未收回之應收賬款維持嚴格監控。逾期結餘由高級管理層定期檢討。鑑於上述措施及本集團應收貿易賬款涉及大量不同客戶，故並不存在信貸集中之重大風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級工具。應收貿易賬款皆為免息。

24. 應收貿易賬款(續)

於報告期末之應收貿易賬款於扣除虧損撥備後按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期至三十天	431,741	398,535
三十一天至六十天	158,473	179,756
六十一天至九十天	62,304	57,069
九十天以上	146,507	141,728
總計	799,025	777,088

應收貿易賬款之減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	10,532	10,509
減值虧損(附註8)	3,710	111
金額撇銷	(356)	(88)
於年末	13,886	10,532

減值分析乃藉著於各報告日期使用撥備矩陣計量預期信貸虧損而進行。撥備率乃根據有類似虧損模式之不同客戶組別之逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、金錢時間值以及於報告日期可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理可靠資料。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

24. 應收貿易賬款(續)

以下為本集團採用撥備矩陣計量之應收貿易賬款之信貸風險承擔資料：

於二零二四年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		少於一個月	一至三個月	超過三個月	
預期信貸虧損率	0.04%	0.07%	0.27%	10.94%	1.71%
賬面總值(千港元)	464,243	136,800	89,651	122,217	812,911
預期信貸虧損(千港元)	165	101	245	13,375	13,886

於二零二三年十二月三十一日

	即期	逾期			總計
		少於一個月	一至三個月	超過三個月	
預期信貸虧損率	0.03%	0.03%	0.16%	8.92%	1.33%
賬面總值(千港元)	407,118	183,165	82,895	114,442	787,620
預期信貸虧損(千港元)	132	60	136	10,204	10,532

25. 向一間關連公司貸款

向一間關連公司貸款指本公司附屬公司建業建榮根據日期為二零二四年七月二十五日之貸款協議向建業實業有限公司(「建業實業」)支付之貸款。建業實業為本公司之主要股東，而本公司之控股股東王世榮博士(於二零二五年二月十六日逝世)於建業實業擁有實益權益。有關貸款為無抵押、按年利率6%計息、須於提取日期後12個月內償還，並可於建業建榮批准後進一步延期12個月。

26. 應收一間關連公司款項

應收一間關連公司款項指於二零二四年及二零二三年十二月三十一日應收自漢匯發展有限公司(「漢匯」)之已核實之承建合約收入。漢匯為漢國置業有限公司(「漢國」)之間接全資附屬公司，而王承偉先生及林炳麟先生為本公司及漢國之共同董事。

應收一間關連公司款項為無抵押、免息及須於三十天內結付。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之虧損撥備被評定為輕微。

27. 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	7,899	9,028
按金及其他應收款項	534,661	350,578
	542,560	359,606
分類為非流動之部份：		
按金	(11,701)	(2,745)
流動部份	530,859	356,861

包括在上述結餘內之金融資產乃關於近期並無違約及逾期記錄之應收款項。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，虧損撥備被評定為輕微。

28. 合約資產

	附註	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 一月一日 千港元
未開賬單之收入	(a)	1,302,771	1,223,574	870,130
應收保留金	(b)	797,521	705,055	632,541
應收保留金之減值		(10,380)	(10,265)	—
總計		2,089,912	1,918,364	1,502,671

附註：

- (a) 未開賬單之收入初步就提供承建服務所賺取之收入確認，因收取代價以成功完成建造工程為條件。於建造工程完成及獲客戶接納後，確認為未開賬單之收入之金額會重新分類為應收貿易賬款。
- (b) 應收保留金為客戶保留待合約成功完成時方支付之代價之一部份，藉以向客戶保證本集團將根據合約滿意地完成責任，而並非向客戶提供融資。

於二零二四年及二零二三年合約資產增加乃由於兩年年末提供之承建服務增加。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

28. 合約資產(續)

合約資產於十二月三十一日之預期收回或清償時間如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	1,736,904	1,660,523
一年後	353,008	257,841
合約資產總額	2,089,912	1,918,364

本集團與客戶之交易條款及信貸政策於財務報表附註24內披露。

應收保留金之減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	10,265	—
減值虧損	165	10,265
撇銷	(50)	—
於年末	10,380	10,265

於二零二四年十二月三十一日，計入上述合約資產減值撥備為一項個別已減值合約資產之撥備10,265,000港元(二零二三年：10,265,000港元)。該合約資產因有跡象顯示本集團不大可能收回全數未付合約金額而被視為違約。除上述特定之減值撥備外，減值分析乃藉著於各報告日期使用撥備矩陣計量預期信貸虧損而進行。用以計量合約資產預期信貸虧損之撥備率乃根據應收貿易賬款之撥備率釐定，因合約資產與應收貿易賬款乃源自相同客戶基礎。合約資產之撥備率乃根據有類似虧損模式之不同客戶組別之逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、金錢時間值以及於報告日期可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理可靠資料。

28. 合約資產(續)

以下載列使用撥備矩陣計算之本集團非個別減值合約資產信貸風險之資料：

	二零二四年	二零二三年
預期信貸虧損率	0.01%	0.00%
總賬面值(千港元)	2,090,027	1,918,364
預期信貸虧損(千港元)	115	—

29. 現金及現金等值

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現金及銀行結餘	607,292	533,750
定期存款	435,705	537,249
總計	1,042,997	1,070,999

於報告期末，本集團之人民幣(「人民幣」)現金及銀行結餘為13,959,000港元(二零二三年：38,850,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲許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。

本集團若干存放於銀行之現金乃按每日銀行存款之浮動利率賺取利息。短期定期存款視乎本集團即時現金需要而作一天至三個月不等之定存，並按各有關短期定期存款利率賺息。銀行結餘及存款存放於近期並無違約紀錄之具信譽銀行。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

30. 應付貿易賬款、票據及保留金

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款	750,111	624,176
應付票據	22,022	22,950
應付保留金 [#]	347,194	307,434
總計	1,119,327	954,560

[#] 應付保留金之還款期介乎一至三年。

以發票日期為基準，於報告期末之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期至三十天	512,677	407,702
三十一天至六十天	149,481	158,804
六十一天至九十天	34,213	17,037
九十天以上	53,740	40,633
總計	750,111	624,176

應付貿易賬款乃免息及通常於六十至一百二十天內結付。

31. 其他應付款項及應付費用

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
合約負債	(a)	886,151	820,078
其他應付款項	(b)	24,569	137,319
應付費用		659,759	495,932
總計		1,570,479	1,453,329

附註：

(a) 合約負債詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 一月一日 千港元
預收客戶短期款項 承建服務	886,151	820,078	729,235

合約負債包括為提供承建服務而預收客戶之短期款項。於二零二四年及二零二三年合約負債增加乃主要由於各年度之年末就提供承建服務預收客戶之短期款項增加。

(b) 於二零二三年十二月三十一日，其他應付款項包括從一名客戶收取以用於項目營運之預付款項100,000,000港元，其為計息款項並須於一年內償還。除上述款項外，二零二四年及二零二三年之其他應付款項為免息，平均賬期為三個月。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

32. 衍生金融工具

	負債 二零二四年 千港元	負債 二零二三年 千港元
外幣遠期合約	537	99

本集團與一家銀行訂立外幣遠期合約，以管理不符合對沖會計標準之匯率風險。非對沖貨幣衍生工具之公平值變動449,000港元已於年內自綜合損益表扣除。

33. 計息銀行借貸

	二零二四年十二月三十一日			二零二三年十二月三十一日		
	實際利率%	還款期限	千港元	實際利率%	還款期限	千港元
即期						
信託收據貸款	5.47 – 7.75	按要求	488,100	4.23 – 7.66	按要求	324,343
銀行貸款(附註(c))	5.48 – 7.29	二零二五年或 按要求	514,216	4.32 – 7.43	二零二三年至 二零二九年 或按要求	389,983
總額			1,002,316			714,326

附註：

- (a) 本集團之銀行借貸由本公司及／或若干附屬公司提供之公司擔保作抵押。信託收據貸款須由借出日期起六個月內償還，並按浮動利率計息。
- (b) 上述銀行貸款內1,002,316,000港元之款額以港元定值，並按浮動利率計息。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，63,644,000港元(二零二三年：71,468,000港元)之銀行貸款由賬面總值為218,608,000港元(二零二三年：241,392,000港元)之若干租賃土地及自有樓宇以及持作出售之發展中物業作抵押(附註14及23)。

上述銀行借貸之還款期限如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分析如下：		
須於下列期限償還之銀行貸款及信託收據貸款：		
於一年內或按要求償還	1,002,316	714,326

於二零二四年十二月三十一日，撇除任何按要求償還條款之影響並根據銀行貸款及信託收據貸款之到期條款，本集團計息銀行借貸須於以下期間內償還之款項為：1,002,316,000港元須於一年內償還(二零二三年：707,598,000港元須於一年內償還；1,171,000港元須於第二年內償還；4,023,000港元須於第三年至第五年內(包括首尾兩年)償還及1,534,000港元須於五年後償還)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

二零二四年

	折舊免稅額 超逾相關折舊 千港元	物業重估 千港元	總額 千港元
於一月一日	38,776	48,469	87,245
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註11)	2,935	8,290	11,225
於其他全面收益計入之遞延稅項	—	(10,086)	(10,086)
於十二月三十一日之遞延稅項負債總額	41,711	46,673	88,384

二零二三年

	折舊免稅額 超逾相關折舊 千港元	物業重估 千港元	總額 千港元
於一月一日	40,842	51,216	92,058
年內於損益表計入之遞延稅項(附註11)	(2,066)	(4,726)	(6,792)
於其他全面收益扣除之遞延稅項	—	1,979	1,979
於十二月三十一日之遞延稅項負債總額	38,776	48,469	87,245

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

二零二四年

	使用權資產 千港元	可用作對銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總額 千港元
於一月一日	5	12,644	12,649
年內於損益表計入之遞延稅項(附註11)	—	6,980	6,980
於十二月三十一日之遞延稅項資產總額	5	19,624	19,629

二零二三年

	使用權資產 千港元	可用作對銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總額 千港元
於一月一日	3	5,014	5,017
年內於損益表計入之遞延稅項(附註11)	2	7,630	7,632
於十二月三十一日之遞延稅項資產總額	5	12,644	12,649

就呈報資料而言，於綜合財務狀況表中若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為本集團遞延稅項之財政資料呈報之分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	10,745	7,636
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	(79,500)	(82,232)
	(68,755)	(74,596)

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

本集團於香港產生之估計稅項虧損約為278,343,000港元(二零二三年：318,239,000港元)，可用作無限期對銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。於二零二四年十二月三十一日，並無就香港之稅項虧損161,482,000港元(二零二三年：241,606,000港元)確認遞延稅項資產。本集團亦於中國內地產生稅項虧損86,944,000港元(二零二三年：71,135,000港元)及於澳門產生稅項虧損25,302,000港元(二零二三年：56,368,000港元)，將分別於五年及三年後到期，用作對銷未來應課稅溢利。由於相關附屬公司已有相當時間蒙受虧損，而本公司董事認為將來亦不大可能會有應課稅溢可利用稅項虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅有重大影響。

35. 股本

股份

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
法定：		
每股面值0.10港元(二零二三年：0.10港元)之普通股 2,500,000,000股(二零二三年：2,500,000,000股)	250,000	250,000
已發行及已繳足：		
每股面值0.10港元(二零二三年：0.10港元)之普通股 594,899,245股(二零二三年：594,899,245股)	59,490	59,490

於本年度內本公司股本概無任何變動(二零二三年：無)。

36. 儲備

本集團於本年度及以往年度之儲備及其變動金額載於財務報表第53頁及第54頁之綜合權益變動表內。

37. 擁有部份權益而附有重大非控股權益之附屬公司

附有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零二四年	二零二三年
非控股權益持有之股權百分比：		
建業建榮	25.5%	25.5%
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分配予非控股權益之年度溢利：		
建業建榮	31,755	30,719
派付予非控股權益之股息：		
建業建榮	15,300	12,622
於報告日非控股權益之累計結餘：		
建業建榮	204,964	187,021

下表載列建業建榮之財務資料概要。所披露金額並未作出任何集團內公司間對銷：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	2,485,662	2,122,397
其他收入	27,739	17,665
總開支	(2,386,283)	(2,019,596)
年度溢利	127,118	120,466
年度全面收益總額	132,951	126,546
流動資產	1,502,488	1,276,688
非流動資產	502,061	480,064
流動負債	(1,159,486)	(993,140)
非流動負債	(41,906)	(39,046)
經營業務之現金流入淨額	372,628	279,795
投資活動之現金流出淨額	(316,536)	(120,729)
融資活動之現金流出淨額	(60,097)	(50,300)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(4,005)	108,766

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

38. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他地方詳述之交易外，本年度內本集團與關連人士進行之重大交易如下：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
向一名主要股東支付之管理費用	(i)	—	3,080
分佔一間關連公司之租金及辦公室支出	(ii)	566	614
向關連公司支付之租金	(ii)	979	990
向關連公司支付之特許費	(iii)	312	408
向關連公司銷售貨品	(iv)	(428)	(29)
自關連公司收取之維修費收入	(v)	(9)	(46)
自關連公司收取之承建收入	(vi)	(130,900)	(52,682)
自一間聯營公司收取之管理費收入	(vii)	(150)	—
自一間關連公司收取之利息收入	(viii)	(3,534)	—

附註：

- (i) 管理費用由建業實業根據提供服務之員工所用之時間收取。王承偉先生及陳遠強先生為本公司及建業實業之共同董事。
- (ii) 建業實業之附屬公司漢國及其附屬公司所收取之租金及辦公室支出乃以實報實銷方式計算。王承偉先生及林炳麟先生為本公司及漢國之共同董事。
- (iii) 漢國及其附屬公司收取之特許費乃由有關各方參考當時市場價格磋商後釐定。
- (iv) 向關連公司(其均為漢國之附屬公司)銷售貨品乃由有關各方參考當時市場價格磋商後釐定。
- (v) 自漢國之一間附屬公司及一間關連公司(王承偉先生為該等關連公司及本公司之共同董事)收取之維修費收入。
- (vi) 自一間關連公司(其為漢國之附屬公司)收取之翻新工程之承建收入乃經有關各方參考當時市場價格磋商後釐定。有關交易構成本集團之關連交易，並已於二零二二年十一月二十八日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。
- (vii) 管理費收入乃經有關各方參考所用之時間及已產生之成本磋商後釐定。
- (viii) 向建業實業提供之貸款按年利率6%確認利息收入。該交易構成本公司之關連交易，並已於二零二四年九月二十五日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。

38. 關連人士交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	141,718	136,242
僱員退休福利	3,614	3,243
支付主要管理人員之報酬總額	145,332	139,485

(c) 與關連人士之未付清結餘：

本集團於報告期末與關連公司之結餘詳情載於財務報表附註25及26內。

39. 承擔

(a) 本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	26,118	6,595
向按公平值列賬之金融資產注資	3,471	4,509
待售之發展中物業	5,244	—
	34,833	11,104

(b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有一份尚未開始之租賃合約。本集團根據此不可撤銷租約於日後之租賃款項金額於一年內為732,000港元，而於第二年至第五年（包括首尾兩年）為547,000港元。

40. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 於年內，本集團就土地及樓宇之安排而產生之使用權資產及租賃負債之非現金添置分別為4,562,000港元（二零二三年：10,706,000港元）及4,562,000港元（二零二三年：10,706,000港元）。
- (ii) 於年內，本集團提早終止一份租賃。於提早終止租賃時，已分別終止確認餘下之租賃使用權資產34,309,000港元及租賃負債46,783,000港元，因而產生收益12,474,000港元。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動

二零二四年

	信託收據貸款 千港元	租賃負債 千港元	銀行貸款 千港元
於二零二四年一月一日	324,343	59,300	389,983
融資現金流量之變動	163,757	(8,761)	124,233
非現金流量：			
新訂租賃	—	4,562	—
外匯變動	—	(800)	—
利息開支	—	3,745	—
租約修改	—	(98)	—
提早終止	—	(46,783)	—
分類為營運現金流量之已付利息	—	(3,745)	—
於二零二四年十二月三十一日	488,100	7,420	514,216

二零二三年

	信託收據貸款 千港元	租賃負債 千港元	銀行貸款 千港元
於二零二三年一月一日	132,895	56,861	349,755
融資現金流量之變動	191,448	(7,403)	40,228
非現金流量：			
新訂租賃	—	10,706	—
外匯變動	—	(864)	—
利息開支	—	3,964	—
分類為營運現金流量之已付利息	—	(3,964)	—
於二零二三年十二月三十一日	324,343	59,300	389,983

40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務	11,896	14,113
融資活動	8,761	7,403
總計	20,657	21,516

41. 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團於日常業務中為本集團客戶就若干銀行及保險機構發出之履約保證金合共660,013,000港元(二零二三年：669,417,000港元)而向其提供公司擔保及彌償保證。該金額包括為建業建榮及其附屬公司(統稱「建業建榮集團」)客戶發行之履約保證金268,510,000港元(二零二三年：230,578,000港元)，而建業建榮集團已為該等履約保證提供公司擔保及彌償保證。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

42. 按類別分析之金融工具

於報告期末，每個類別金融工具之賬面值如下：

二零二四年

金融資產

	按公平值列賬及 變動計入損益之 金融資產	按公平值列賬及 變動計入其他全面 收益之金融資產	按攤銷成本列賬 之金融資產	總額
	強制指定如此 千港元	股本投資 千港元	千港元	千港元
按公平值列賬及變動計入				
其他全面收益之股本投資	-	8,413	-	8,413
應收貿易賬款	-	-	799,025	799,025
向一間關連公司貸款	-	-	250,000	250,000
應收一間關連公司款項	-	-	43,773	43,773
按公平值列賬及變動計入				
損益之金融資產	30,270	-	-	30,270
計入預付款項、按金及				
其他應收款項之金融資產	-	-	534,661	534,661
現金及現金等值	-	-	1,042,997	1,042,997
總計	30,270	8,413	2,670,456	2,709,139

金融負債

	按公平值 列賬及變動 計入損益之 金融負債	按攤銷成本 列賬之 金融負債	總計
	強制指定 如此 千港元	千港元	千港元
應付貿易賬款、票據及保留金	-	1,119,327	1,119,327
信託收據貸款	-	488,100	488,100
計入其他應付款項及應付費用之金融負債	-	616,475	616,475
衍生金融工具	537	-	537
租賃負債	-	7,420	7,420
計息銀行借貸	-	514,216	514,216
總計	537	2,745,538	2,746,075

42. 按類別分析之金融工具(續)

二零二三年

金融資產

	按公平值列賬及 變動計入損益之 金融資產	按公平值列賬及 變動計入其他全面 收益之金融資產	按攤銷成本列賬 之金融資產	總額
	強制指定如此 千港元	股本投資 千港元	千港元	千港元
按公平值列賬及變動計入				
其他全面收益之股本投資	-	7,726	-	7,726
應收貿易賬款	-	-	777,088	777,088
應收一間關連公司款項	-	-	11,039	11,039
按公平值列賬及變動計入				
損益之金融資產	28,544	-	-	28,544
計入預付款項、按金及				
其他應收款項之金融資產	-	-	350,578	350,578
現金及現金等值	-	-	1,070,999	1,070,999
總計	28,544	7,726	2,209,704	2,245,974

金融負債

	按公平值 列賬及變動 計入損益之 金融負債	按攤銷成本 列賬之 金融負債	總計
	強制指定 如此 千港元	千港元	千港元
應付貿易賬款、票據及保留金	-	954,560	954,560
信託收據貸款	-	324,343	324,343
計入其他應付款項及應付費用之金融負債	-	569,352	569,352
衍生金融工具	99	-	99
租賃負債	-	59,300	59,300
計息銀行借貸	-	389,983	389,983
總計	99	2,297,538	2,297,637

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

43. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團之金融工具(其賬面值與公平值合理地相若之金融工具除外)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	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
金融資產				
按公平值列賬及變動計入其他全面 收益之股本投資	8,413	7,726	8,413	7,726
按公平值列賬及變動計入損益之 金融資產	30,270	28,544	30,270	28,544
總計	38,683	36,270	38,683	36,270
金融負債				
衍生金融工具	537	99	537	99

管理層已評估現金及現金等值、應收貿易賬款、應付貿易賬款、票據及保留金、信託收據貸款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應付費用之金融負債、租賃負債、計息銀行借貸、應收一間關連公司款項及向一間關連公司貸款之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易(並非被迫或清盤銷售)之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃根據下列方法及假設：

列入按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之會所會籍之公平值乃基於報價得出。按公平值列賬及變動計入其他全面收益之非上市股本投資及列入按公平值列賬及變動計入損益之金融資產之非上市其他投資之公平值乃產生自最近期交易價、市價，或以被投資方之資產淨值作為其公平值之近似值。最近期交易價增加／(減少)將導致非上市股本投資及非上市其他投資之公平值增加／(減少)。

43. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

按公平值計量之資產：

於二零二四年十二月三十一日

	公平值計量乃按以下資料作出			總額 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值列賬及變動計入其他全面 收益之股本投資	—	—	8,413	8,413
按公平值列賬及變動計入損益 之金融資產	—	5,814	24,456	30,270
總計	—	5,814	32,869	38,683

於二零二三年十二月三十一日

	公平值計量乃按以下資料作出			總額 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值列賬及變動計入其他全面 收益之股本投資	—	—	7,726	7,726
按公平值列賬及變動計入損益 之金融資產	—	5,814	22,730	28,544
總計	—	5,814	30,456	36,270

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

43. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量之負債：

於二零二四年十二月三十一日

	公平值計量乃按以下資料作出			總額 千港元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	之報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
衍生金融工具	—	537	—	537

於二零二三年十二月三十一日

	公平值計量乃按以下資料作出			總額 千港元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	之報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
衍生金融工具	—	99	—	99

於年內，金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間之公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出(二零二三年：無)。

44. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸、現金及銀行結餘以及短期存款。該等金融工具之主要目的為應付本集團營運所需資金。本集團亦有其他各種金融資產及負債，如應收貿易賬款、按金及其他應收款項、與一間關連公司之結餘、向一間關連公司貸款、應付貿易賬款、票據及保留金、其他應付款項，以及信託收據貸款，均直接來自本集團之業務營運。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會定期召開會議以分析並制定措施以管控各有關風險，有關措施概述如下。

44. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面對市場利率變動之風險主要為本集團以浮動利率計算之債務責任。

信託收據貸款計息銀行借貸之利率及償還條款已於財務報表附註33披露。本集團其他金融資產及負債並無重大利率風險。計息銀行借貸、現金及銀行結餘以及短期存款乃按原值列賬且無定期重估價值。浮動利率利息收入及支出均於發生時計入損益表或自損益表扣除。

金融工具之名義利率與彼等各自之實際利率相若。

下表列示在所有其他變數保持不變之情況下，利率之合理可能變動對本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)及本集團之權益之敏感度。

	基點上升／ (下跌)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益增加／ (減少)* 千港元
二零二四年			
港元	50	(4,554)	—
港元	(50)	4,554	—
二零二三年			
港元	50	(3,098)	—
港元	(50)	3,098	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

44. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示在所有其他變數保持不變之情況下，於報告期末美元(「美元」)、加拿大元(「加元」)、歐元(「歐元」)及人民幣匯率之合理可能變動對本集團之除稅前溢利(產生自美元、加元、歐元及人民幣計值之金融工具)及本集團之權益之敏感度。

	匯率上升／ (下跌) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益增加／ (減少)* 千港元
二零二四年			
如港元兌美元轉弱	1	60	—
如港元兌美元轉強	(1)	(60)	—
如港元兌加元轉弱	5	1,362	—
如港元兌加元轉強	(5)	(1,362)	—
如港元兌歐元轉弱	5	97	—
如港元兌歐元轉強	(5)	(97)	—
如港元兌人民幣轉弱	5	1,903	—
如港元兌人民幣轉強	(5)	(1,903)	—
二零二三年			
如港元兌美元轉弱	1	14	—
如港元兌美元轉強	(1)	(14)	—
如港元兌加元轉弱	5	1,362	—
如港元兌加元轉強	(5)	(1,362)	—
如港元兌歐元轉弱	5	547	—
如港元兌歐元轉強	(5)	(547)	—
如港元兌人民幣轉弱	5	2,932	—
如港元兌人民幣轉強	(5)	(2,932)	—

* 不包括保留溢利

44. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團只與熟悉及有信譽之第三方交易。根據本集團之政策，欲以記賬形式交易之客戶須通過信貸核證程序。此外，本集團會持續密切注視應收結餘，盡量減低本集團之壞賬風險。

最高風險及年末階段

下表顯示根據本集團信貸政策之信貸質素及信貸風險之最大風險(其主要根據過往逾期資料(除非有其他資料可無需過多成本或精力即可獲得)釐定)及於十二月三十一日之年末階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

於二零二四年十二月三十一日

	十二個月 預期信貸虧損 第一階段 千港元	全期預期信貸虧損 第二階段 千港元	全期預期信貸虧損 第三階段 千港元	簡化方法 千港元	總額 千港元
合約資產*	—	—	—	2,100,292	2,100,292
應收貿易賬款*	—	—	—	812,911	812,911
向一間關連公司貸款 — 正常**	250,000	—	—	—	250,000
應收一間關連公司款項 — 正常**	43,773	—	—	—	43,773
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 — 正常**	534,661	—	—	—	534,661
現金及現金等值 — 未逾期	1,042,997	—	—	—	1,042,997
總計	1,871,431	—	—	2,913,203	4,784,634

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

44. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段(續)

於二零二三年十二月三十一日

	十二個月 預期信貸虧損 第一階段 千港元	第二階段 千港元	全期預期信貸虧損 第三階段 千港元	簡化方法 千港元	總額 千港元
合約資產*	—	—	—	1,928,629	1,928,629
應收貿易賬款*	—	—	—	787,620	787,620
應收一間關連公司款項 — 正常**	11,039	—	—	—	11,039
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 — 正常**	350,578	—	—	—	350,578
現金及現金等值 — 未逾期	1,070,999	—	—	—	1,070,999
總計	1,432,616	—	—	2,716,249	4,148,865

* 就本集團應用減值簡化方法之應收貿易賬款及合約資產而言，以撥備矩陣為基礎之資料分別於財務報表附註24及28內披露。

** 當計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產以及應收一間關連公司款項及向一間關連公司貸款並無逾期且並無資料顯示金融資產自首次確認以來之信貸風險已顯著上升時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「懷疑」。

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。該工具考慮本集團之金融工具及金融資產(例如應收貿易賬款)之到期情況及預期來自營運之現金流量。

本集團之目標為通過運用銀行貸款及信託收據貸款，維持資金持續性與靈活性之間之平衡。本集團之政策為維持本集團處於流動資產淨額之狀況。

44. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團於報告期末根據合約非貼現付款分析之金融負債之到期情況如下：

二零二四年

	按要求 償還及／ 或少於 十二個月 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款、票據及保留金	1,119,327	-	-	-	1,119,327
租賃負債	6,222	1,619	-	-	7,841
信託收據貸款	488,100	-	-	-	488,100
計入其他應付款項及應付費用 之金融負債	616,475	-	-	-	616,475
計息銀行借貸	514,216	-	-	-	514,216
總計	2,744,340	1,619	-	-	2,745,959

二零二三年

	按要求 償還及／ 或少於 十二個月 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款、票據及保留金	954,560	-	-	-	954,560
租賃負債	11,122	8,203	15,438	51,069	85,832
信託收據貸款	324,343	-	-	-	324,343
計入其他應付款項及應付費用 之金融負債	569,352	-	-	-	569,352
計息銀行借貸	389,983	-	-	-	389,983
總計	2,249,360	8,203	15,438	51,069	2,324,070

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

44. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團以持續基準經營之能力，並維持穩健之資本比率，以支持業務營運及為股東爭取最大價值。

本集團因應經濟狀況之轉變及相關資產之風險特性而管理其資本架構並予以調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退回股本或發行新股份。於截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，並無對資本管理之目標、政策或程序作任何改變。

本集團利用負債比率監控資本，該比率是將計息債務總額除以總資本額而得出。計息債務總額包括信託收據貸款、計息銀行借貸及租賃負債，不包括從一名客戶收取以用於項目營運之預付款項。資本包括本公司擁有人應佔權益。於報告期末之負債比率如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
信託收據貸款	488,100	324,343
計息銀行借貸	514,216	389,983
租賃負債	7,420	59,300
計息借貸總額	1,009,736	773,626
本公司擁有人應佔權益	2,084,579	2,105,830
負債比率	48.4%	36.7%

45. 本公司財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	179	249
於附屬公司之權益	208,420	208,420
按公平值列賬及變動計入損益之金融資產	282	282
非流動資產總額	208,881	208,951
流動資產		
應收附屬公司款項	326,620	309,947
預付款項、按金及其他應收款項	703	377
現金及現金等值	13,790	9,847
流動資產總額	341,113	320,171
流動負債		
其他應付款項及應付費用	1,735	2,013
應付附屬公司款項	59,906	55,121
計息銀行借貸	25,000	25,000
流動負債總額	86,641	82,134
流動資產淨值	254,472	238,037
資產淨值	463,353	446,988
權益		
已發行股本	59,490	59,490
儲備(附註)	403,863	387,498
權益總額	463,353	446,988

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

45. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘* 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	60,978	120,946	203,436	385,360
已宣派二零二二年末期股息	—	—	(14,872)	(14,872)
本年度全面收益總額	—	—	17,010	17,010
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	60,978	120,946	205,574	387,498
已宣派二零二三年末期股息	—	—	(14,872)	(14,872)
本年度全面收益總額	—	—	31,237	31,237
於二零二四年十二月三十一日	60,978	120,946	221,939	403,863

* 本公司之繳入盈餘來自過往年度涉及將股本儲備及股份溢價賬合併之股本重組，以及於該年度涉及註銷部份已繳股本之股本削減。

百慕達公司法並無特定條文規管繳入盈餘之用途，惟如有合理理據相信本公司自繳入盈餘向股東分派後(i)會或可能會無力償還到期應付負債；或(ii)導致本公司可變現值低於其負債及已發行股本及股份溢價之總和，則不得自繳入盈餘向股東作出分派。

46. 批准財務報表

本財務報表已於二零二五年三月二十五日獲董事會批准及核准刊發。

物業之詳細資料

二零二四年十二月三十一日

持作出售之發展中物業

地址	用途	佔地面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	發展進度 (截至二零二五年 三月二十五日)	預期 竣工日期	本集團 應佔權益 (%)
香港 新界粉嶺丈量約份第51約 地段第4960號餘段	住宅	13,158	19,733	地基工程進行中	-	100