中國文旅農業集團
China Cultural Tourism and Agriculture Group Limited

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號： 542）

年報

2024

目　錄

2 公司資料
3 股東函件
6 管理層討論及分析
11 董事及高級管理層簡歷
14 董事會報告書
25 企業管治報告
42 環境、社會及管治報告
68 獨立核數師報告
經審核綜合財務報表
71 綜合損益表
72 綜合全面收益表
73 綜合財務狀況表
75 綜合權益變動表
76 綜合現金流量表
78 綜合財務報表附註
144 主要物業表
145 五年財務概要

董事會

執行董事

楊立君先生(*主席兼行政總裁*)
高敬堯先生(於二零二五年二月十九日辭任)
譚嘉偉先生

非執行董事

黃玉麟先生

獨立非執行董事

陳珠海女士(於二零二五年三月一日辭任)
陳凱寧女士
徐煒婷女士(於二零二四年七月三十一日獲委任)
蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)

董事委員會

審核委員會

陳凱寧女士(*主席*)
徐煒婷女士(於二零二四年七月三十一日獲委任)
蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)
陳珠海女士(於二零二五年三月一日辭任)

提名委員會

陳珠海女士(*主席*)
(於二零二五年三月一日辭任)
陳凱寧女士
徐煒婷女士(於二零二四年七月三十一日獲委任)
蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)

薪酬委員會

徐煒婷女士(*主席*)
(於二零二四年七月三十一日獲委任)
蘇慧琳女士(*主席*)
(於二零二四年七月三十一日辭任)
陳珠海女士
(於二零二五年三月一日辭任)
陳凱寧女士

執行委員會

楊立君先生(*主席*)
高敬堯先生(於二零二五年二月十九日辭任)
譚嘉偉先生

公司秘書

朱浩天先生(於二零二五年二月十五日獲委任)
胡忠平先生(於二零二五年二月十五日辭任)

授權代表

楊立君先生
朱浩天先生(於二零二五年二月十五日獲委任)
胡忠平先生(於二零二五年二月十五日辭任)

總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
2105及2106室

核數師

中正天恆會計師有限公司
香港
新界葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
第二期15樓1510至1517室

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
交通銀行(香港)有限公司

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

The Offices of JTC (Cayman) Limited
2nd Floor, 94 Solaris Avenue
Camana Bay, P.O. Box 30745
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00542

網站

http://www.cctagroup.com.hk

股東函件

致股東：

吾等謹此呈報中國文旅農業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

業務回顧及財務業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣216,200,000元，二零二三年則為港幣305,000,000元。本集團錄得除税前虧損約港幣231,700,000元，而二零二三年則錄得虧損港幣168,900,000元。總收益減少乃主要由於二零二四年本集團物業銷售大幅下降。有關虧損主要由於本集團發展中物業、待售物業及其他應收款項減值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為港幣203,500,000元，二零二三年同期之溢利則為港幣192,700,000元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣214,200,000元，二零二三年則為港幣296,900,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣65,700,000元，二零二三年同期之溢利則為港幣200,000元。虧損乃主要由於二零二四年待售物業減值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團手頭有四個發展中項目，即分別位於珠海市橫琴新區之德國城項目、位於成都之富元君庭項目、位於斗門之富元廣場項目及位於台山市的台山項目。

德國城項目持有一幅總建築面積約145,176平方米之地塊，其中約49,999平方米用於出售。德國城項目指定發展為研究及商業綜合項目。德國城項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二四年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之59.10%。預期德國城項目之建設工程將於二零二五年十月完成。

富元君庭項目持有兩幅總建築面積約120,500平方米之地塊，其中84,425平方米可供出售。富元君庭項目開發為住宅綜合項目。富元君庭項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二四年十二月三十一日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售額佔其可供出售總面積分別約100%及84.85%。項目一期之建設工程已完成。項目一期之已竣工物業自二零二二年五月起交付予買家。項目二期之建設工程已於二零二四年十月完成。

富元廣場項目持有一幅總建築面積約197,391平方米之地塊，其中約61,654平方米可供出售。富元廣場項目指定發展為包括辦公大樓、五星級標準酒店及附設地庫停車場之購物中心之商業綜合項目。富元廣場項目已於二零二零年七月展開預售。於二零二四年十二月三十一日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之約60.14%。富元廣場項目之建設工程將於二零二五年十一月完成。

台山項目持有九幅總建築面積約534,191平方米之地塊，作觀光及商業用途。該項目將發展為休閒養生度假區，配套設施齊全，包括公寓、酒店以及各種休閒及商業設施。

本集團正致力加速物業預售進度。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之非流動資產(包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)合共約港幣1,741,200,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,820,300,000元。於二零二四年十二月三十一日之流動資產合共約港幣1,337,200,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,568,200,000元。

本集團於二零二四年十二月三十一日之流動負債約港幣1,755,300,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,303,000,000元。於二零二四年十二月三十一日之非流動負債合共約港幣1,341,600,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,997,600,000元。本集團負債淨額於截至二零二四年十二月三十一日約為港幣18,100,000元，而資產淨額於截至二零二三年十二月三十一日為港幣87,900,000元。

由於上述事項，本公司核數師並無就本公司綜合財務報表發表意見。董事(包括本公司審核委員會成員)、管理層及本公司核數師已審閱及評估計劃及措施以改善本集團流動資金及財務表現。有關本集團持續經營及應對措施的詳情載於第6至10頁之「管理層討論及分析」一節及財務報表附註二。

股息

董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二三年：無)。

展望

二零二四年，是中國房地產市場充滿挑戰的一年。隨著人口進入負增長時代、城鎮化進入後期，中國房地產市場供求關係發生轉變，行業整體呈現出複雜多變的態勢。二零二四年，中國房地產市場整體仍呈現調整態勢，前三季度新房銷售同比下降明顯，二手房「以價換量」帶動市場保持一定活躍度，但九月市場也出現降溫。房地產行業經歷艱難的時刻，融資遇阻，市場成交下行，預售資金強監管，流動性持續緊縮，行業進入深度調整期。

本集團預判，二零二五年中國經濟還是會經歷曲折式前行的過程，面臨短期企穩和長期轉型的挑戰，整體經濟態勢的恢復情況存在著不確定性。房地產供需雙弱的低迷局面還會保持，市場信心修復仍需一段時間，且經濟形勢及預期不改變的情況下，房企經營的高壓力就不會改變，現金流緊張依舊是企業必須面對的痛點。

股東函件

在酒店及文旅業務方面，雖然消費者信心仍可能因經濟前景不及預期及全球經濟前景惡化而受打擊，但本集團仍對長期的消費需求保持審慎樂觀，並持續評估及開拓酒店及文旅業務的機會。本集團期望透過引入新業務，以實現本公司價值的最大化，為股東創造更大的價值。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，通過項目銷售、存量資產處置及不良債務的重組和置換，有步驟、有系統地降低債務總規模，全力改善本集團的債務結構，適時增加長期低息負債，以期有效規避財務風險和運營壓力，保障整體財務資金安全，實現企業的持續、健康和穩定發展。

致謝

吾等謹代表董事會，對董事會全體成員、本公司員工、尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東長期支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工為本集團發展作出摯誠及寶貴貢獻表示感謝。

主席
楊立君

香港，二零二五年三月二十八日

業務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣216,200,000元，二零二三年則為港幣305,000,000元。本集團錄得除税前虧損約港幣231,700,000元，而二零二三年則錄得虧損港幣168,900,000元。總收益減少乃主要由於二零二四年本集團物業銷售大幅下降。有關虧損主要由於(其中包括)本集團發展中物業、待售物業及其他應收款項減值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為港幣203,500,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣192,700,000元。

物業發展分部

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣214,200,000元，二零二三年則為港幣296,900,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣65,700,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣200,000元。虧損乃主要由於二零二四年待售物業減值虧損。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團手頭有四個發展中項目，即分別位於珠海市橫琴新區之德國城項目、位於成都之富元君庭項目、位於斗門之富元廣場項目及位於台山市的台山項目。

德國城項目持有一幅總建築面積約145,176平方米之地塊，其中約49,999平方米用於出售。德國城項目指定發展為研究及商業綜合項目。德國城項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二四年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之59.10%。預期德國城項目之建設工程將於二零二五年十月完成。

富元君庭項目持有兩幅總建築面積約120,500平方米之地塊，其中84,425平方米可供出售。富元君庭項目開發為住宅綜合項目。富元君庭項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二四年十二月三十一日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售額佔其可供出售總面積分別約100%及84.85%。項目一期之建設工程已完成。項目一期之已竣工物業自二零二二年五月起交付予買家。項目二期之建設工程已於二零二四年十月完成。

富元廣場項目持有一幅總建築面積約197,391平方米之地塊，其中約61,654平方米可供出售。富元廣場項目指定發展為包括辦公大樓、五星級標準酒店及附設地庫停車場之購物中心之商業綜合項目。富元廣場項目已於二零二零年七月展開預售。於二零二四年十二月三十一日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之約60.14%。富元廣場項目之建設工程將於二零二五年十一月完成。

台山項目持有九幅總建築面積約534,191平方米之地塊，作觀光及商業用途。該項目將發展為休閒養生度假區，配套設施齊全，包括公寓、酒店以及各種休閒及商業設施。

本集團正致力加速物業預售進度。

管理層討論及分析

酒店業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得分授經營權收益港幣620,000元，二零二三年同期則為港幣630,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣22,400,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣24,400,000元。虧損主要因為物業、廠房及設備折舊所致。

區域分部

年內，本集團並無來自香港之收益，而來自中國其他地區之收益主要與酒店業務及物業發展有關。

重大收購及股份購回

於二零二三年六月十五日，本公司一間直接全資附屬公司(「**買方**」)與一名賣方(「**賣方**」)訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司(「**目標公司**」)的全部已發行股本，代價約為人民幣169,300,000元(相當於約港幣188,600,000元)(「**收購事項**」)，將以(i)按每股代價股份港幣0.2元的價格發行及配發740,808,000股代價股份(相當於約人民幣133,000,000元)；及(ii)現金付款約人民幣36,300,000元償付。收購事項已於二零二三年七月二十四日完成。於二零二四年十二月十六日，買方與賣方就清償債務訂立清償契據，據此，賣方向買方購回41股目標公司普通股(相當於目標公司已發行股本之41%)(「**股份購回**」)及股份購回之代價以賣方豁免及解除買方清償未償還應付款項之人民幣125,050,000元之責任之方式支付。股份購回完成後，目標公司由買方及賣方分別擁有59%及41%，並仍為本公司的間接附屬公司。

財務狀況回顧

概覽

於二零二四年十二月三十一日，本集團之非流動資產(包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)合共約港幣1,741,600,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,820,300,000元。於二零二四年十二月三十一日之流動資產合共約港幣1,337,200,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,568,200,000元。於二零二四年十二月三十一日之流動負債合共約港幣1,755,300,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,303,000,000元。於二零二四年十二月三十一日之非流動負債合共約港幣1,341,600,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,997,600,000元。本集團負債淨額於截至二零二四年十二月三十一日約為港幣18,100,000元，而資產淨額於截至二零二三年十二月三十一日為港幣87,900,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,804,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,763,500,000元)，當中包括來自金融機構之借貸港幣537,300,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣573,000,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣912,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣844,500,000元)、應付承兑票據港幣136,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣133,200,000元)、其他貸款人港幣64,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣153,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣148,600,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之權益總額為虧黜港幣18,100,000元(二零二三年十二月三十一日：權益港幣87,900,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率並無呈列(二零二三年十二月三十一日：2,005.9%)。資產負債比率乃以本集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自其酒店業務、銷售於中山市之物業單位及位於中國之其他物業發展項目)。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

項目承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團就已訂約但並無撥備之物業發展成本及收購用作發展之土地之尚未償還承擔約為港幣273,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣221,000,000元)。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣280,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣301,100,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款。董事會認為，倘買家未能支付款項，相關物業將以超過未償還按揭本金連同應計利息和罰金的價格出售，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

抵押本集團資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣173,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣195,600,000元)之租賃土地及樓宇之一部分已抵押予一間金融機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘港幣100,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣131,900,000元)已抵押予若干銀行，作為本集團獲授融資之抵押品。

管理層討論及分析

持續經營及緩解措施

本公司核數師就本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表就有關持續經營的不確定性發表不發表意見(「**不發表意見**」)。

不發表意見(其中包括)乃由於若干事件及狀況導致對本集團的持續經營產生重大疑慮及不確定性，包括：

(i) 本集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元；

(ii) 本集團於二零二四年十二月三十一日十二個月內到期的財務責任約港幣1,755,322,000元；及

(iii) 本集團的銀行借款約港幣225,346,000元及其他借款約港幣64,217,000元須按要求償還。

而本集團的可用現金及現金等價物約為港幣8,656,000元。

董事會、審核委員會及本公司管理層確認核數師發表不發表意見的基礎，並一直採取若干計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

(i) 與現有貸款人磋商，以延長若干貸款及借款以及利息的還款日期；

(ii) 取得額外的新融資來源；

(iii) 加快預售發展中物業及加快向物業買家交付已竣工物業；

(iv) 與承包商協商延期支付承包費用；及

(v) 實施業務策略以提高本集團的盈利能力及現金流量。

員工分析

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為90人，於二零二三年十二月三十一日則為98人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

展望

展望及計劃

二零二四年，房地產行業經歷艱難的時刻，融資遇阻，市場成交下行，預售資金強監管，流動性持續緊縮，行業進入深度調整期。在二零二四年九月至十二月份期間，中央政治局會議定調「要促進房地產市場止跌回穩」，政治局會議定調「穩住樓市」，經濟工作會議再次強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，樓市政策方向明確清晰，全國住建工作會議也為二零二五年重點工作目標進行部署，本集團展望二零二五年，房地產政策寬松基調或將延續，有望能推動本集團的物業銷售。

在酒店及文旅業務方面，雖然消費者信心仍可能因經濟前景不及預期及全球經濟前景惡化而受打擊，但本集團仍對長期的消費需求保持審慎樂觀，並持續評估及開拓酒店及文旅業務的機會。本集團期望透過引入新業務，以實現本公司價值的最大化，為股東創造更大的價值。

董事及高級管理層簡歷

董事

楊立君

楊立君先生(「楊先生」),50歲,為本公司董事會主席兼執行董事。楊先生亦為董事會轄下執行委員會主席。楊先生自二零一七年五月起一直為董事會主席,並於二零一九年八月調任為董事會聯席主席。楊先生自二零二零年六月一日起調任董事會主席。楊先生亦為本公司若干附屬公司之董事。楊先生在香港及中國物業發展、物業投資及物業管理業務方面積逾20年經驗。於二零零四年至二零一三年間,楊先生為中山大南集團有限公司(「中山大南」)之董事長。於二零一四年至二零一七年間,楊先生為中山富元控股集團有限公司(「中山富元」)之董事長。楊先生亦為若干私營公司(即Yang's Development Limited及富華投資控股有限公司,兩者均於中國從事物業投資及發展業務)的董事以及控股股東或主要股東。楊先生直接擁有翠領國際投資有限公司(「翠領」)全部股份權益及興誠投資控股有限公司(「興誠」)全部股份權益,而該兩間公司則擁有富偉國際控股有限公司(「富偉」)全部股份權益,而富偉則擁有本公司已發行股份38.12%權益。楊先生亦個人持有25,488,000股本公司股份。楊先生分別為翠領、興誠及富偉之唯一董事。

高敬堯

高敬堯先生(「高先生」),51歲,畢業於中山大學,主修工商管理學。高先生亦獲暨南大學頒授工商管理碩士學位。高先生於金融服務行業積逾20年工作經驗。於二零零一年至二零一四年間,高先生受聘於中國工商銀行,曾擔任中山市若干支行負責人、中山市分行營業部總經理及茂名市分行副行長。於二零一四年至二零二一年一月間,高先生受聘於華夏銀行,曾任廣州分行銷售部總經理及中山分行負責人。高先生於二零二五年二月十九日辭任執行董事。

譚嘉偉

譚嘉偉先生(「譚先生」),36歲,畢業於中國福建省華僑大學,獲頒經濟學士學位。譚先生於企業營運、發展、營銷及管理方面具有豐富經驗。於加入本公司前,譚先生自二零一四年一月起獲委任為金輝煌投資有限公司(一間專門從事旅遊業務的公司)的董事,及自二零一八年十月起獲委任為大灣區文旅康居股份有限公司(一間投資控股公司)的董事。譚先生負責監督上述公司的日常營運、制定營運策略及業務管理。於本報告日期,譚先生個人擁有本公司5,000,000股股份。

黃玉麟

黃玉麟先生(「黃先生」),50歲,畢業於桑德蘭大學,獲頒會計及金融學學士學位。黃先生曾任職多間會計師事務所及商業公司,並於併購、財務管理、稅務、審計及非審計服務方面擁有逾20年經驗。黃先生亦自二零一九年七月及二零二一年十二月起分別擔任智城發展控股有限公司(股份代號:8268)及建成控股有限公司(股份代號:1630)之獨立非執行董事,該等公司之已發行股份均於聯交所上市。黃先生亦自二零一九年七月起擔任Temir Corp.(股份代號:TMRR)之獨立非執行董事,該公司之已發行股份於美國場外交易證券市場買賣。黃先生曾於二零一七年七月至二零二四年二月期間擔任惠生國際控股有限公司(股份代號:1340)之獨立非執行董事,並於二零二零年七月至二零二五年一月期間擔任諾發集團控股有限公司(股份代號:1360)之執行董事,以及於二零二三年四月至二零二五年一月擔任行政總裁兼主席,該等公司之已發行股份均於聯交所上市。

陳凱寧

陳凱寧女士(「陳凱寧女士」),51歲,自二零一零年十月已獲委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於南澳大利亞大學,獲會計學學士學位、持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位及香港大學頒授之法學碩士(合規和監管)。彼於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳凱寧女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。

蘇慧琳

蘇慧琳女士(「蘇女士」),現年43歲,自二零一零年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾16年經驗。彼現為衍丰企業融資有限公司之負責人員,該公司為可從事證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。蘇女士於二零二四年七月三十一日辭任獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡歷

陳珠海

陳珠海女士(「陳珠海女士」),63歲,為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。陳珠海女士具逾20年財務管理、會計、內部控制及審計經驗。於加入本公司前,於一九九九年八月至二零一零年十二月,陳珠海女士於納斯達克上市公司Exide Technologies(股份代號:XIDE)屬下附屬公司擔任會計及行政經理。於二零一一年二月至二零一四年二月,陳珠海女士亦獲委任為香港一所會計師事務所的經理。於會計師事務所任職期間,陳珠海女士負責進行審計及鑑證服務,以及制定及實施事務所的質量控制政策。於二零一四年三月至二零一五年五月,陳珠海女士於香港一家地產投資公司擔任高級會計經理。於二零一五年六月至二零一七年四月,陳珠海女士獲委任為本公司一間附屬公司證券部門的高級經理。於二零一九年十一月至二零二二年十一月,陳珠海女士獲委任為中國資源交通集團有限公司(股份代號:0269,其已發行股份於聯交所上市)的獨立非執行董事。於二零二零年五月至二零二零年七月,陳珠海女士獲委任為中國中石控股有限公司(股份代號:1191,其已發行股份於聯交所上市)的獨立非執行董事。陳珠海女士於二零二五年三月一日辭任獨立非執行董事。

徐煒婷

徐煒婷女士(「徐女士」),36歲,於二零二四年七月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。徐女士持有香港浸會大學會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會會員。徐女士擁有逾13年會計、審計、稅務、財務管理、合規及公司秘書工作經驗。徐女士曾於多間會計師事務所及商業公司任職。徐女士於二零一八年八月二十日獲委任為建成控股有限公司(股份代號:1630)之公司秘書。自二零一八年三月起,徐女士開始協助建成控股有限公司之財務總監。

高級管理層

朱浩天

朱浩天先生(「朱先生」),42歲,於二零二五年二月十五日獲委任為本公司之集團財務總監、公司秘書及授權代表。朱先生亦為本公司一間附屬公司的董事。加入本公司前,朱先生曾於數間於聯交所上市的公司任職。朱先生擁有逾19年會計、審計、稅務及公司秘書專業經驗。朱先生畢業於英國納皮爾大學(Napier University)及取得會計學文學士學位(榮譽)。朱先生持有香港都會大學企業管治碩士學位。朱先生為香港會計師公會資深會員及香港公司治理公會會員。

董事呈報彼等之報告及截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度，本集團主要於中國內地(「中華人民共和國」或「中國」)從事物業發展及酒店業務。主要附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報表附註四十六。

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業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第71至143頁所列綜合財務報表內。

年度內並無宣派任何股息。

業務回顧

有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業務表現及財務狀況之中肯審閱、可能新業務發展之討論、有關本集團經營環境之主要風險及不確定因素及年度結算日後重要事項載於本年報之「管理層討論及分析」以及「股東函件」內。本集團致力遵守相關法例及法規，於本年報隨處可見。除此之外，以下章節為按財務關鍵表現指標之業務審視，強調有關本集團表現之進一步資料。

按財務關鍵表現指標分析業務

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的盈利能力如下：

盈利能力	二零二四年	二零二三年
純虧損純利率	**107.36%**	67.02%
股本回報率	**(664.75)%**	(172.06)%

股東回報	二零二四年	二零二三年
每股虧損 — 基本	**2.65港仙**	2.65港仙
每股虧損 — 攤薄	**不適用**	不適用

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團之流動比率如下：

流動資金及債務	二零二四年	二零二三年
流動比率	**0.76**	1.20
資產負債比率	**不適用**	2,005.9%

持續經營及應對措施

有關本集團持續經營及應對措施的詳情載於第6至10頁之「管理層討論及分析」一節及財務報表附註二。

環境、社會及管治

本集團董事會深知減輕其營運對環境的影響及為其營運所在社區創造價值以確保長期增長的重要性。本集團積極監察及評估與環境、社會及管治議題相關的風險及機遇，並考慮其與本集團物業發展及酒店營運投資的相關性。

董事會全面負責制定與本集團營運一致的環境、社會及管治策略。彼等亦監督與重大環境、社會及管治議題相關的風險管理，包括職業健康及安全、客戶滿意度、環境合規及人才發展。該等重要的環境、社會及管治組成部分由高級管理團隊管理，並獲負責識別及應對日常營運中的環境、社會及管治相關風險及機遇(包括與氣候變化相關的風險及機遇)的部門主管支持。

本集團環境、社會及管治表現的詳細說明將載於第八份環境、社會及管治報告，特別是年報第42至67頁。本報告將概述本集團的環境政策，確認遵守相關法律法規，並解釋與主要持份者團體的參與策略。

環境政策

本集團主要於香港總部營運，其對環境的整體影響微乎其微。儘管如此，我們仍致力於通過向員工推廣節能及最佳資源利用，以環保的方式運營我們的工作場所。

認識到氣候變化對我們日常營運的潛在不利影響，本集團已制定氣候變化政策。本政策旨在管理與氣候變化相關的風險，特別與全年可能發生的極端天氣事件有關的風險。本集團定期檢討及評估其氣候變化政策，確保其在應對氣候變化對其員工及業務活動的影響時的適應能力及韌性。通過積極應對氣候變化風險，本集團致力保障其營運及維持長期可持續發展。

本集團已向一家酒店營運商分授營運我們的酒店設施(位於中國廣東茂名的茂名熹龍國際大酒店)。我們可以確認，營運商嚴格遵守既定的規則、程序和流程來管理酒店的環境績效。我們確保酒店營運商緊貼有關環境、社會及管治的最新國家法規，並確保所有營運均按照適用法規進行。

於本年度，我們的酒店營運成功將空氣污染物及溫室氣體排放維持在環境保護局設定的法定限值之內。我們優先考慮環境責任，旨在減輕與我們酒店營運相關的環境影響。

酒店透過回收游泳池用水作衛生用途及採用環保方法清洗床單，實施可持續發展措施。管理團隊積極參與推動節能目標，並確保全體僱員有動力遵守環保工作慣例。

遵守法例及法規

本集團致力嚴格遵守所有相關法律，包括《環境保護稅法》、《中國固體廢物污染環境防治法》以及有關環境噪音污染、空氣污染及水污染的法規。本集團管理層深知迅速適應該等法規變動以維護其聲譽、營運效率及財務表現的重要性。

於本年度，本集團一直全面遵守有關廢氣及溫室氣體排放、水及土地排放以及有害及無害廢棄物管理及處置的環境法律及法規。概無違反該等環境法規的情況。

作為上市公司，本集團有責任遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、開曼群島公司法及香港法例第571章證券及期貨條例。我們嚴格遵守該等法規概述的所有條文，並確保我們自身及酒店營運商的營運均符合相關法規所載的法律規定。

與持份者的主要關係

我們的主要持份者團體包括客戶、員工、股東、當地社區、政府、非政府組織、國家及國際貿易協會以及供應商。本集團認識到與該等持份者互動及回應彼等的重要性，將其視為環境、社會及管治框架成功的關鍵方面，為當今商業環境的基礎。

我們通過股東週年大會、公司網站及年報等多種渠道積極與主要持份者團體溝通。該等平台提供溝通、反饋及透明度的機會，使我們能夠有效了解及解決彼等的關注及期望。通過促進有意義和持續的對話，我們努力建立牢固的關係，並使我們的業務實踐與持份者的利益和價值觀保持一致。

僱員

我們業務增長的主要驅動力是我們高效且敬業、由人才所組成的團隊。本集團堅信公平、公正及透明的僱傭規則及程序對於吸引、挽留及激勵優質僱員至關重要。我們已實施全面的方法，以確保公平地處理申訴，且我們的僱員可獲得適當的渠道以報告任何與誠信相關的問題。

我們的人力資源員工在實踐、政策及計劃方面嚴格遵守香港勞工條例及中國勞動法。我們設有員工手冊，明確禁止任何形式的貪污、勒索、欺詐或洗錢行為。據我們所深知，概無嚴重違反有關僱傭、勞工常規及職業健康及安全的法律法規而對本集團造成影響的情況。

客戶

本公司與酒店營運商合作，為客戶提供最佳產品及服務，努力確保客戶滿意。我們已制定標準營運系統，以處理及解決酒店客人的任何不滿或投訴。該系統的執行由當時的最高級別值班行政人員或酒店經理監督。

我們嚴格保護酒店客人資料的私隱，確保不會向第三方披露任何個人資料。僅有獲授權的高級人員、方能獲得全面的客人資料。

本集團酒店在餐飲、食品安全及公共衛生等方面均獲得省級有關部門批准為甲級機構。酒店營運商遵守《廣東省食品安全條例》及相關政策及指引。食品添加劑的使用按照《食品添加劑使用標準》受到嚴格監管。

供應商

本集團確保其供應商符合環境及社會表現的規定標準及法律義務。我們設有供應商行為守則，當中包括企業責任標準，用於甄選及評估供應商。酒店營運商有責任與秉持商業道德、透明營運及遵守與我們一致的標準的供應商合作。

此外，我們備存一份大宗原材料供應商名單，以確保進貨的順利供應。我們定期審核其經營許可證及質量保證方法，以確保合規。

薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團有90名僱員，均為行政及管理人員。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員在本集團薪金及花紅之整體框架內獲得表現相關獎勵。除向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，本集團亦會根據個人表現向合資格董事及高級管理人員提供退休後福利、酌情花紅及購股權。

現時，本集團繼續落實整體人力資源培訓及發展計劃，並鼓勵僱員熟習所需知識、技能及經驗以處理現時及未來之需求及挑戰。

薪酬委員會每年按現行市況、董事或僱員經驗及個人表現審視向董事及僱員提供之薪酬待遇。

稅務寬免

本公司並不知悉任何股東因持有本公司證券而獲得稅務寬免。

根據香港稅務局之現行常規，本公司於香港並無就已派付股息而應繳之稅項。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要載於第145至146頁。

物業、廠房及設備

本集團於本年度內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註十七。

股本

本集團於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報表附註三十六。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註三十七及第75頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法(二零一八年修訂本)計算，於二零二四年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註四十五。

酒店經營權協議

於二零一七年三月十五日，本集團與兩名酒店經營權持有人(獨立第三方)訂立兩份酒店經營權協議(「酒店經營權協議」)。根據酒店經營權協議，酒店經營權持有人獲授權經營及管理本集團位於中國茂名市的酒店(「該酒店」)，而本集團有權收取總固定月租人民幣1,000,000元及特許權費，特許權費按該酒店每月產生純利之10%計算。酒店經營權協議將於二零二六年六月八日到期。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之授權收入約佔本集團總收益之0.3%。董事概無於酒店經營權協議中擁有權益。

主要客戶及供應商

年內，來自本集團五名最大客戶之收益總額佔本集團收益總額超過11.4%，而當中所包括來自最大客戶之收益總額佔本集團收益總額超過3.3%。年內，來自本集團五名最大供應商之採購總額佔本集團採購總額超過20.7%，而當中所包括來自最大供應商之採購總額佔本集團採購總額逾6.7%。概無董事、彼等之緊密聯繫人或本公司任何擁有本公司已發行股份超過5%之股東於有關客戶及供應商中擁有權益。

董事會報告書

董事

年內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

楊立君先生(*主席兼行政總裁*)
高敬堯先生(於二零二五年二月十九日辭任)
譚嘉偉先生

非執行董事：

黃玉麟先生

獨立非執行董事：

陳凱寧女士
徐煒婷女士(於二零二四年七月三十一日獲委任)
蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)
陳珠海女士(於二零二五年三月一日辭任)

依照本公司章程細則第106、107及112條，楊立君先生、陳凱寧女士及徐煒婷女士將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願意重選連任。此外，獨立非執行董事陳凱寧女士，已為本公司服務超過九年。根據上市規則之企業管治守則，彼將於即將召開之股東週年大會上以獨立決議案之方式批准。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自二零二四年中期報告披露後至本公司本年報刊發日期止的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
陳珠海女士	彼於二零二五年三月一日辭任獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。
高敬堯先生	彼於二零二五年二月十九日辭任執行董事及執行委員會成員。

董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於合約之權益

年內或於二零二四年十二月三十一日，概無董事或其任何關連實體於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

年內或於二零二四年十二月三十一日本公司或其任何附屬公司及本公司控股股東之間概無訂立任何對本集團業務屬重大之合約。

董事於競爭業務之權益

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，執行董事兼本公司行政總裁兼董事會主席楊先生申報於下列業務與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之私人公司中擁有權益：

公司名稱	被認為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務性質	二零二四年內於該等公司之權益性質
Yang's Development Limited（「Yang's」）	在中國之物業投資及開發	楊先生直接擁有若干Yang's之權益。楊先生為其控股股東、董事以及Yang's若干附屬公司之董事。
富華投資控股有限公司（「富華投資」）	在中國之物業投資	楊先生間接擁有若干富華投資之權益。楊先生為其控股股東及董事。

上述業務均由各私人公司所擁有的管理及行政團隊或其他外判獨立專業人士管理。本公司董事確認在代表本集團行事時，其有責任秉誠行事，以符合本公司之最佳利益，並將採取一切措施避免利益衝突。除此之外，本公司之獨立非執行董事將協助監察本集團之營運，以確保本集團的業務能夠獨立運作，且不受上述私人公司之營運影響。因此，本公司股東的利益可以得到充分的體現。

於二零二四年全年，董事會成員包括三名獨立非執行董事，全部均為本公司審核委員會成員。

除上文所披露者外，並無董事被視為於與或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

董事購買股份或債券之權利

董事有權根據本公司購股權計劃獲授購股權。除上述者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，其目的為令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中持有記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	公司名稱	身份	*附註*	所持普通股數目	佔已發行普通股百分比
楊立君	本公司	由受控法團持有	1	2,930,475,152	38.12%
	本公司	實益擁有人		25,488,000	0.33%
譚嘉偉	本公司	實益擁有人		5,000,000	0.07%

附註：

1. *於二零二四年十二月三十一日，富偉國際控股有限公司(「富偉」)分別由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資控股有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司(「恒星」)擁有51%、35%及14%權益。本公司執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星各自全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。因此，根據證券及期貨條例，楊立君先生被視為於富偉所持2,930,475,152股本公司股份中擁有權益。*

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中，持有任何記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

持有5%或以上權益之人士

於二零二四年十二月三十一日，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內：

本公司股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份	*附註*	所持普通股數目	佔已發行普通股百分比
富偉國際控股有限公司	實益擁有人	2	2,930,475,152	38.12%
翠領國際投資有限公司	由受控法團持有	2	2,930,475,152	38.12%
興誠投資控股有限公司	由受控法團持有	2	2,930,475,152	38.12%
林茹潔	配偶權益	3	2,955,963,152	38.45%
黃岸峰	由受控法團持有	4	1,312,712,000	17.07%
明高投資控股有限公司	實益擁有人	4	1,312,712,000	17.07%
黃岸峰	實益擁有人		17,368,000	0.23%
高峰環球有限公司	實益擁有人	5	746,896,000	9.72%
陳凱君	由受控法團持有	5	746,896,000	9.72%

附註：

2. *於二零二四年十二月三十一日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。本公司執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星各自全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。根據證券及期貨條例，楊立君先生、翠領及興誠被視為於富偉所持2,930,475,152股本公司股份中擁有權益，而該等股份數目與上文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」一節附註1所披露之相等數目股份重複。*

3. *林茹潔女士(楊立君先生的配偶)被視為於執行董事兼董事會主席楊立君先生被視為擁有權益之本公司股份中擁有權益。*

4. *於二零二四年十二月三十一日，黃岸峰先生擁有明高投資控股有限公司全部已發行股本。*

5. *於二零二四年十二月三十一日，陳凱君女士擁有高峰環球有限公司全部已發行股本。*

有關本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告

誠如本報告第68至70頁所載獨立核數師報告「不發表意見之基礎」及「不發表意見」各節所披露，由於本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生淨虧損約港幣232,075,000元，故本公司核數師並無就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表審核意見。於二零二四年十二月三十一日，本集團於未來十二個月內到期償還的財務責任約為港幣1,755,322,000元，其中於二零二四年十二月三十一日本集團須按要求償還的銀行借款約為港幣225,804,000元及其他借款港幣64,217,000元。而本集團的可用現金及現金等價物約為港幣8,656,000元。

董事會對核數師意見的回應

就獨立核數師報告「不發表意見之基礎」一節所述事項而言，董事會已仔細考慮本集團的未來流動資金及表現，並一直採取若干計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

(i) 與現有貸款人磋商，以延長若干貸款及借款以及利息的還款日期；

(ii) 獲取額外的新融資來源；

(iii) 加快開發中物業的預售，並加快向物業買家交付已竣工物業；

(iv) 與承包商磋商以延長支付合約成本；及

(v) 實施業務策略以提高本集團的盈利能力及現金流量。

股息政策

董事會可酌情決定宣派或建議派發股息，視乎本集團之財務表現、營運資金需求、未來業務計劃及融資需求、外部經濟因素及股東權益而定。

與控股股東之重大合約

於二零二四年度，本集團與本公司控股股東並無訂立任何重大合約。

購買、出售或贖回股份

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文生效，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

彌償條文

於二零二四年度，本公司已就董事對其可能須承擔法律責任之責任安排適當之保險。

企業管治常規守則

除第25至41頁之企業管治報告披露之偏離情況外，董事認為，於年報所涵蓋會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於二零二五年三月二十八日(即本報告日期)，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

審核委員會及審閱全年業績

董事會已成立由三名獨立非執行董事所組成之本公司審核委員會(「審核委員會」)。

審核委員會已與本集團核數師及本公司管理層會面，以審閱本公司所採納會計原則及常規、本集團內部系統及監控的成效，以及本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

核數師

本年度的綜合財務報表由中正天恆會計師有限公司審核，該公司將在本公司應屆股東週年大會上退任且符合資格並願意重新獲委任為本公司的核數師。

過去三年，本公司的核數師並無變動。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年六月三日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定本公司股東出席本公司股東週年大會並於會上投票之權利。期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會及於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票最遲須於二零二五年五月二十八日(星期三)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理登記手續。

代表董事會
主席
楊立君

香港，二零二五年三月二十八日

企業管治報告

董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

遵守企業管治守則

遵守企業管治常規守則

本公司致力於著重透明度、問責及獨立性原則之合理框架內維持高水準之企業管治。董事會相信，良好的企業管治對本公司的成功及提升股東價值至關重要。

本公司採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的基礎。

於二零二四年全年，本公司已應用上市規則附錄C1所載適用守則條文的原則並遵守有關守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外。

董事會

董事會成員

於二零二四年度，董事會共有七名董事，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(「獨立非執行董事」)。二零二四年內董事會成員載列如下：

執行董事	楊立君先生*(主席兼行政總裁)* 高敬堯先生*(於二零二五年二月十九日辭任)* 譚嘉偉先生
非執行董事	黃玉麟先生
獨立非執行董事	陳凱寧女士 蘇慧琳女士*(於二零二四年七月三十一日辭任)* 陳珠海女士*(於二零二五年三月一日辭任)*

本公司董事之最新名單、彼等之角色及職能載於本公司網站www.cctagroup.com.hk及聯交所網站www.hkex.com.hk。

每位獨立非執行董事的名字已在本公司的所有公司通訊內明確識別。

本集團董事及高級管理層之履歷之詳情載於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節內。

本公司亦接獲各董事之年度確認書，董事會成員之間不存有財務、商業、家庭或其他重大／相關關係，且所有董事都有足夠的時間和精力處理公司事務。

主席兼行政總裁

守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於二零二一年二月五日，本公司主席兼執行董事楊先生獲委任為本公司行政總裁。由於楊先生於物業發展及投資業務方面擁有豐富經驗，董事會深信，主席兼行政總裁由楊先生一人擔任，將能夠為董事會提供強而有力的領導，並對本集團作出有效且高效的業務決策。董事會深信，董事會現時的架構將提供足夠的制衡及為本集團事務及業務提供各種意見。

非執行董事

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條，每名董事(包括有指定任期之董事)應輪流退任，至少每三年一次。

於二零二四年度，全體非執行董事(包括獨立非執行董事)均按一年之指定任期獲委任，惟須根據本公司章程細則(「章程細則」)於股東週年大會(「股東週年大會」)輪值退任及重選連任。

獨立非執行董事

於二零二四年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條項下規定。第3.10(1)條規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。第3.10(2)條規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識，而第3.10A條規定發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。於整個二零二四年度，全體獨立非執行董事已符合上市規則第3.10條所載有關評估其獨立身份之指引。

於二零二四年度，獨立非執行董事陳凱寧女士及蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)已服務本公司超過九年，於任職期間，彼等向本公司貢獻廣泛專業知識、技能、公正的見解、評論，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、發展、財務表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。彼等並無參與本公司日常管理。

於二零二五年三月一日，陳珠海女士因時間和精力投放其他業務而辭任獨立非執行董事。陳珠海女士辭任後，彼亦不再擔任提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。因此，本公司暫時未能符合上市規則第3.11、3.23及3.27條所載規定。

此外，本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定的二零二四年度獨立性確認書。

此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立身份已被削弱之事件。本公司認為該等董事具獨立身份。

委任及續聘董事

根據本公司章程細則及於每個年度的股東週年大會上，三分之一的在職董事(倘彼等的人數並非三或三之倍數，則以最接近的人數為準，但不得少於三分之一)須輪值告退，惟每名董事須於每三個年度內至少輪值告退一次。退任的董事須留任直至有關商議該董事退任一事的大會或續會散會為止。

於本公司在二零二四年六月四日舉行的股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)，高敬堯先生、陳凱寧女士及蘇慧琳女士為不少於三分之一當時在任之董事，已退任並願意重選連任。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易、其他重大政策、企業管治及財務相關事宜。董事會已將日常職責轉授予執行董事及管理層。

每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便盡可能多的董事出席會議。召開董事會定期會議一般會給予全體董事至少十四天通知期，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議(及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議)擬定日期前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之會議記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須於批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

於二零二四年，董事會建立機制，以確保本公司董事會擁有強大的獨立元素，使董事會有效行使獨立判斷，更能維護股東利益，維持並提高董事會的績效。該機制主要包括：

(i) 制定提名委員會(「提名委員會」)之職權範圍，物色具備合適資格的候選人，包括獨立非執行董事，以委任為董事；

(ii) 識別、選擇、推薦、培養及整合新董事職位的流程及標準；

(iii) 獨立非執行董事獨立性之年度評估；

(iv) 各董事有權徵詢獨立專業意見以履行職務，費用由本公司承擔；

(v) 每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，並向公司秘書或高級管理人員尋求意見及服務；

(vi) 於致股東的通函中，說明於股東大會上提呈選舉個人為獨立非執行董事之決議案的理由；以及

(vii) 對董事會獨立性的年度審查作為本公司一項持續工作。

本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的董事及高級職員責任保險。

董事出席會議記錄

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，發行人之董事會應定期開會，董事會會議應每年至少舉行四次，大約每季度一次。截至二零二四年十二月三十一日止年度，一共召開四(4)次董事會會議。董事確信本集團於回顧年內的業務及財務表現有足夠的知悉。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

	出席／舉行會議次數						
董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	執行委員會	主席及獨立非執行董事	股東週年大會
執行董事							
楊立君*(主席兼行政總裁)*	4/4	–	–	–	–	1/1	1/1
高敬堯*(於二零二五年二月十九日辭任)*	3/4	–	–	–	–	–	1/1
譚嘉偉	4/4	–	–	–	–	–	0/1
非執行董事							
黃玉麟	4/4	–	–	–	–	–	1/1
獨立非執行董事							
陳凱寧	4/4	3/3	2/2	2/2	–	1/1	1/1
蘇慧琳*(於二零二四年七月三十一日辭任)*	2/2	1/1	1/1	1/1	–	1/1	0/1
陳珠海*(於二零二五年三月一日辭任)*	4/4	3/3	2/2	2/2	–	1/1	1/1
徐煒婷*(於二零二四年七月三十一日獲委任)*	1/2	1/2	1/1	1/1	–	–	–

董事會會議之程序及安排(於本報告「董事會」一節內提述)已於可行情況下獲採納以進行委員會會議。

董事持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

根據本公司存置之記錄，為遵守企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度接受以下著重上市公司董事之角色、職能及職責之培訓及／或監管規定最新資訊。

董事姓名	閱讀監管規定最新資訊	出席有關董事職務之培訓／簡介會／講座／會議
執行董事		
楊立君*(主席兼行政總裁)*	✓	
高敬堯*(於二零二五年二月十九日辭任)*	✓	
譚嘉偉	✓	
非執行董事		
黃玉麟	✓	
獨立非執行董事		
陳凱寧	✓	✓
蘇慧琳*(於二零二四年七月三十一日辭任)*	✓	✓
陳珠海*(於二零二五年三月一日辭任)*	✓	✓
徐煒婷*(於二零二四年七月三十一日獲委任)*	✓	✓

所有董事均確認，截至二零二四年十二月三十一日年度，彼等已遵守企業管治守則守則條文C.1.4關於董事持續專業發展之規定。

財務報告

董事會確認其須負責根據法例規定及適用之會計準則編製本集團之財務報表，並就任何可能使本集團按持續經營基準繼續編製賬目之能力受到重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素(如有)作出匯報。董事會亦確保適時刊發本集團之財務報表。

本公司之外聘核數師中正天恆會計師有限公司有關本集團財務報表之申報責任聲明載於獨立核數師報告內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會導致本公司持續編製財務報表之能力(假設本集團將持續經營)受到重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議之會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。

審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。於二零二四年度全年，審核委員會由三名成員組成，即陳凱寧女士(審核委員會主席)、蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)、陳珠海女士(於二零二五年三月一日辭任)及徐煒婷女士(於二零二四年七月三十一日獲委任)，均為獨立非執行董事。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會中最少一名成員須具有適當專業資格或會計或財務管理相關專業知識。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報表，並監察財務報表之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

審核委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，倘審核委員會之政策、權力、職務及責任出現任何變動或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零二四年度已舉行三(3)次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會」一節內。

審核委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

於二零二四年度，審核委員會已履行之工作概述如下：

(i) 審閱及建議董事會批准二零二三年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；

(ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；

(iii) 考慮二零二四年度之核數師酬金；

(iv) 審閱及建議董事會批准二零二四年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；

(v) 審閱本公司會計員工以及財務申報職能之資源、資歷及經驗以及培訓計劃及預算是否充足；及

(vi) 檢討本集團風險管理及內部監控制度之成效以及建議董事會批准風險管理報告及內部監控報告。

提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。於二零二四年度全年，提名委員會由三名成員組成，即陳珠海女士(提名委員會主席)(於二零二五年三月一日辭任)、蘇慧琳女士(於二零二四年七月三十一日辭任)、陳凱寧女士及徐煒婷女士(於二零二四年七月三十一日獲委任)，均為獨立非執行董事。

董事會已採納一套提名委員會職權範圍，其中於提名、委任及罷免董事過程中已考慮下列事項，並於其認為合適時向董事會作出推薦建議。

(i) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(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、經驗及服務任期方面)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何改動建議；

(ii) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；

(iii) 用人唯才，充分考慮董事會繼任政策及董事會成員多元化觀點按學歷、工作經驗、技能及知識等條件考慮合適候選人；及

(iv) 因應本公司的企業策略及需要的技能、知識、經驗及多元化組合，在適當情況下就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會將向董事會作出推薦建議，以考慮提名、委任及續聘董事。考慮建議董事候選人時會涉及從董事會繼任及董事會多元化的角度評估候選人之優點、學歷、工作經驗、技能及知識。

本公司深明多元化董事會成員之重要性，對維持高質素董事團隊而言至為關鍵。

提名委員會負責制訂提名政策、檢討董事會之規模、結構及組成，以及根據企業管治守則所訂明標準評估獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，倘提名委員會之政策、權力、職務及責任出現任何變動或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零二四年度已舉行兩(2)次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會」一節內。

提名委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

於二零二四年度，提名委員會已履行之工作概述如下：

(i) 檢討及建議董事會批准於二零二四年六月四日舉行之股東週年大會重選退任董事之建議決議案；

(ii) 檢討董事會架構、規模、組成及多元化政策並評估各獨立非執行董事之獨立性；

(iii) 檢討非執行董事及獨立非執行董事之任期，任期自二零二四年一月一日起為期一年；及

(iv) 審閱已為本公司服務超過九年的各獨立非執行董事之簡歷，並認為彼等於任職期間，為本公司提供廣泛專業知識、技能、公正的見解、評論，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、業務拓展、財務表現及風險管理等事宜作出獨立判斷，履行獨立非執行董事的職責。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。於二零二四年度，薪酬委員會由三名成員組成，即蘇慧琳女士(薪酬委員會主席)(於二零二四年七月三十一日辭任)、徐煒婷女士(薪酬委員會主席)(於二零二四年七月三十一日獲委任)、陳凱寧女士及陳珠海女士(於二零二五年三月一日辭任)，均為獨立非執行董事。

董事會採納一套薪酬委員會職權範圍，按當中所載模式，薪酬委員會乃作為董事會顧問，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投放之時間及職責。

薪酬委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站公佈，於薪酬委員會之政策、權力、職務及責任出現任何變動後或上市規則之企業管治守則有任何新規定，該職權範圍將會不時作出修訂。

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零二四年度已舉行兩(2)次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事會」一節內。

薪酬委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

於二零二四年度，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

(i) 評估執行董事表現；

(ii) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；

(iii) 檢討執行董事及高級管理人員現時之薪酬待遇；及

(iv) 檢討及建議董事會批准非執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇及其續聘任期，任期自二零二五年一月起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之委任函或服務合約內之合約條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。

執行委員會

執行委員會於二零一三年二月成立。於二零二四年度，執行委員會由三名成員組成，即楊立君先生(委員會主席)、譚嘉偉先生及高敬堯先生(於二零二五年二月十九日辭任)。

執行委員會獲賦予董事會所獲授關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會負責協助處理及監察本集團日常管理事宜，並獲授權：

(i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及

(ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將採納之策略。

於二零二四年度並未舉行委員會會議，儘管日常運作及管理決定均由董事會負責及批准。各成員出席委員會會議之出席情況載於本報告「董事會」一節內。

執行委員會的慣例亦為透過決議案方式(及就其他委員會會議而言切實可行者)處理事宜。

公司秘書

胡忠平先生(「胡先生」)於二零二四年度為本公司公司秘書。全體董事均可取得公司秘書之意見及服務。公司秘書負責向董事會報告、就企業管治事宜向董事會提供意見並確保遵從董事會程序，以及確保董事、股東及管理層之間之溝通發揮作用。胡先生已於截至二零二四年十二月三十一日止年度出席不少於15小時之相關專業培訓吸取最新技能及知識，以符合上市規則第3.29條所載培訓規定。於二零二五年二月十五日，本公司的公司秘書由胡先生改為朱浩天先生。

風險管理及內部監控

董事會確認其有責任確保本公司成立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度，以評估本公司於任何時間在達致本公司目標、保障本集團資產時願意承擔的風險。該制度之設計乃為管理而非消除無法達成業務目標之風險，對重大錯誤陳述或損失僅提供合理而非絕對保證。

本集團之風險管理架構包括董事會、審核委員會及本集團高級管理人員。董事會將(1)釐定及識別對達成本集團策略及業務目標有重大影響之風險；(2)評估本集團風險管理及內部監控制度之有效性，以監察監控措施之運作；(3)監察遵守規則、法例及法規之狀況，如遵守上市規則之狀況；及(4)就識別、評估及管理重大風險提供指引。根據守則條文D.2本集團聘用外界核數專業人士並由審核委員會支援以持續檢討風險管理及內部監控制度。有關檢討將每年進行，並覆蓋年內十二個月各月，並將每年一次向審核委員會及董事會提交風險管理及內部監控檢討報告以供審閱。

本公司並無設立內部核數部門。董事會認為，基於本集團業務規模、性質及複雜性，並無即時需要設立本集團內部核數部門。

於二零二四年度，董事會透過聘用外界核數專業人士並由審核委員會支援以評估本集團內部監控制度。對二零二四年度風險管理及內部監控制度之檢討報告已提交審核委員會及董事會以作審視。根據報告結果，董事會及審核委員會並無得悉任何對本集團風險管理及內部監控系統的有效性及準確性造成不利影響的重大缺陷。除此以外，審核委員會亦會檢討二零二四年度本公司會計及財務報告部門的員工資源、資歷及經驗，以及培訓計劃及預算是否充足。董事會認為本集團之風險管理及內部監控制度有效及充足。

舉報政策

本公司始終堅持正直及誠實的價值觀，對貪污、敲詐、欺詐和洗錢行為採取零容忍態度。本公司制定一套行為準則，向所有僱員和董事說明了在處理公司業務時接受利益和處理利益衝突的準則。本公司亦制定一項舉報政策，規定僱員在舉報任何不滿或涉嫌貪污、瀆職和欺詐案件時需要遵循的程序。舉報的性質及僱員(舉報人)的身份應受到嚴格的保密。

內幕消息

本集團按相關法例及法規向董事、管理層及相關員工提供一般指引以處理內幕消息並確保及時平等向公眾人士發佈內幕消息。

已採納監控措施以確保：

(i) 資料僅限部分僱員按須知基準查閱。

(ii) 本公司介入重大磋商時皆簽署保密協議。

(iii) 嚴禁未經授權取用內幕消息。

(iv) 獲授權查閱內幕消息之董事、管理層及相關僱員知悉保障及保護機密資料之責任，禁止濫用或誤用有關資料。

(v) 查閱內幕消息之董事、管理層及相關僱員不得濫用或誤用有關資料。

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

(i) 制定及檢討本公司有關企業管治事宜之政策及常規並向董事會作出推薦建議；

(ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；

(iii) 檢討及監察本公司就遵守法定及監管規定之政策及慣例；

(iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及

(v) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露之情況。

於二零二四年度曾舉行四(4)次董事會會議，當中兩(2)次會議藉以處理企業管治事宜，例如審閱本集團之定期管理賬目、舉報政策及內部監控，以及本公司董事會獨立性評估機制的實施情況。

董事會多元化政策

於二零一三年八月二十八日，董事會已採納一項董事會多元化政策(「該政策」)，其中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。本公司將基於多項多元化範疇挑選候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識以及在職年資。最終決定將基於所挑選候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻而定。該政策之詳情載於本公司網站www.cctagroup.com.hk。

於二零二四年度，董事會七(7)名成員中有三(3)名為女性。就年齡、性別、文化及專業背景、知識及技能而言，董事會現時成員具多元化特色。

外聘核數師之酬金及與核數師相關事宜

外聘核數師於截至二零二四年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之收費如下：

		港幣千元
服務種類		
本集團核數師之核數費用	— 本年度	895
	— 過往年度撥備不足	–
稅務服務及其他服務		94
總額		989

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經對董事及相關僱員作出具體查詢後，所有董事及相關僱員均確認彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

持續經營及緩解措施

本公司核數師就本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表就有關持續經營的不確定性發表不發表意見(「不發表意見」)。

不發表意見(其中包括)乃由於若干事件及狀況導致對本集團的持續經營產生重大疑慮及不確定性，包括：

(i) 本集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元，

(ii) 本集團截至二零二四年十二月三十一日將於十二個月內到期的財務責任約港幣1,755,323,000元，及

(iii) 本集團的銀行借款約港幣225,804,000元及其他借款約港幣61,217,000元須按要求償還。

而本集團的可用現金及現金等價物約為港幣8,656,000元。

董事會、審核委員會及本公司管理層確認核數師發表不發表意見的基礎，並一直採取若干計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

(i) 與現有貸款人磋商，以延長若干貸款及借款以及利息的還款日期；

(ii) 取得額外的新融資來源；

(iii) 加快預售發展中物業及加快向物業買家交付已竣工物業；

(iv) 與承包商協商延期支付承包費用；及

(v) 實施業務策略以提高本集團的盈利能力及現金流量。

與股東溝通

股東通訊政策

董事會已採納一項股東通訊政策，主要反映本公司現時與股東溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立若干渠道以維持與股東持續溝通，當中包括：

(i) 以印刷本形式刊發並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.cctagroup.com.hk可供查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；

(ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；

(iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；

(iv) 股東週年大會及股東特別大會向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及

(v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

根據本公司章程細則，就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十一日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十四日發送。於大會開始時會向股東解釋以按股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關按股數投票方式表決之任何問題。按股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式公佈。

於二零二四年舉行之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。企業管治守則守則條文F.2.2規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。彼亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)之主席出席。在彼等缺席之情況下，彼須邀請委員會之另一名成員，或倘該名委員會成員未能出席，則彼正式委任之代表出席。有關人士須在股東週年大會上回答問題。守則條文C.1.6規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有中肯瞭解。

本公司於二零二四年六月四日舉行的股東週年大會

本公司二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)已於二零二四年六月四日舉行。由於工作安排，一(1)名執行董事及一(1)名獨立非執行董事未能出席股東週年大會。然而，有一(1)名非執行董事及兩(2)名獨立非執行董事出席，以使董事會能夠對股東的意見有公正的了解。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則，在提出要求當日持有本公司於提出要求當日附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分一之本公司股東提出要求時，董事會須立即正式著手召開股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之人士簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之人士簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無正式著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日內舉行之大會，則提出要求召開大會之人士(或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分一之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士根據章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之相同形式召開。

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何據此償還的款項，須由本公司從就失責董事的服務而應向其支付或即將應付的費用或酬金中扣除。

於股東大會上提呈議案之程序

根據章程細則，於章程細則所列明有關數目股東以書面提出請求及(除非本公司另有議決)在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

(i) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及

(ii) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

本公司股東可向董事會作出書面查詢，連同其聯絡資料(如郵寄地址或傳真)郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈2105及2106室，或傳真至(852) 3188 6631。

推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.cctagroup.com.hk「.企業管治」一節(「選舉董事之程序」分節)登載之程序。

股東向董事會查詢之程序

股東如欲向本公司作出查詢，可電郵至info@cctagroup.com.hk(有關財務及公司秘書事宜)，或郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈2105及2106室。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

投資者關係

本公司認為有效與股東溝通對改善與投資者關係及增進投資者對本集團業務之瞭解而言至關重要。本公司致力維持與股東持續對話，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。本公司網站www.cctagroup.com.hk已向公眾及股東提供有效的溝通平台。

企業管治報告

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。

關於本報告

本報告為中國文旅農業集團有限公司(「本公司」)(股份代號：542)及其附屬公司(統稱「本集團」)的第九份環境、社會及管治(ESG)報告。為顧及所有持份者的利益，本報告描述了集團在二零二四年如何處理對集團的長期成功以及對環境、社會和經濟具有重大意義的環境、社會及管治的相關問題。

本報告以中文及英文刊發。如兩個版本有任何差異，概以英文版本為準。有關管治部分，請參閱我們的二零二四年年報第25至41頁

報告指引

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C2《環境、社會及管治報告守則》編製。報告的編製以「重要性」、「量化」、「一致性」及「平衡」的報告原則為基礎。

報告範圍

本報告披露了本公司香港總部及中國所有業務(營運收益約為港幣216,000,000元)的環境、社會及管治表現，包括中國橫琴、斗門和成都的物業發展業務，及中國茂名的酒店業務(熹龍國際大酒店)。

隨著時間的推移，本集團不斷擴大報告範圍，將粵港澳大灣區的優質旅遊資產，如廣東江門台山黃金海岸國際度假區、中山泉林歡樂世界、貝拉拉動物王國、金碧輝煌酒店管理集團，以及食品加工企業和電子商務的ESG相關資料納入報告範圍。

意見反饋

我們重視　閣下的反饋，相信　閣下的反饋將有助我們進一步改進報告和表現。如有任何疑問或意見，歡迎透過info@cctagroup.com.hk與我們聯絡。

環境、社會及管治報告

董事會聲明

本集團致力於將可持續發展融入業務各個層面，積極推動低碳轉型，履行企業社會責任，並創造長遠價值。

董事會負責監督本集團的環境、社會及管治(ESG)表現，包括氣候相關風險管理，並督導重要性評估過程。我們的各個部門，包括採購、營運、人力資源及行政、財務及法務部，均積極參與可持續發展戰略的制定與執行，確保可持續發展原則融入日常營運。

為了堅持可持續發展的原則，確保有效管理環境、社會及管治表現及相關戰略，我們已建立健全的企業管治框架，藉此加強可持續發展管理體系，確保ESG考慮始終為我們業務營運的核心。

本年度的環境、社會及管治報告詳細介紹了本集團在物業發展和酒店業務運營中，應對ESG相關風險和機遇的方式。董事會定期審閱我們的ESG表現，確保我們秉持負責任的企業實踐，並為持份者創造長遠價值。董事會確認已審閱及批准本報告。

僅代表董事會
楊立君
主席

二零二五年三月二十八日於香港

重要性議題評估

本集團重視與持份者的有效溝通，並已建立多元渠道，以促進與員工、客戶、供應商、政府及社區公眾的交流，確定他們的關注點，並告知持份者本集團為解決他們的關注點所採取的行動。本集團已經確定具體的流程來確定不同有關可持續性的議題的重要性，其已將所有持份者的利益和期望納入考量。

我們的ESG管理方法和績效會影響利益相關者的決策過程。我們持續評估各類可持續發展議題對持份者的影響，作為制定策略的重要考量因素。

持份者	利益及關注	溝通渠道
客戶	• 全面遵守法規 • 產品及服務質量 • 道德營銷	• 客戶滿意度調查 • 酒店賓客服務櫃檯 • 服務熱線
員工	• 薪酬及福利 • 職業健康與安全 • 職業發展機會 • 企業文化及參與	• 培訓 • 媒體平台 • 「歡迎大使」 • 員工活動
供應商	• 長期夥伴關係 • 商業道德常規 • 供應商評估準則	• 親身出席會議 • 供應商審核
政府	• 監管規定 • 環境及安全合規	• 監管政策培訓 • 親身出席會議
社區及公眾	• 社區參與計劃	• 義工及捐贈

在通過不同渠道獲得不同持份者的反饋後，我們進行內部討論確定了不同可持續性指標的相對重要性。確定的重大議題被賦予不同的優先權，其依據是它們對環境及當地社區、集團業務運營的可能影響和持份者提出的關注程度，以及發生的可能性。為確保可持續發展策略的延續性，本集團管理層確定的五個重大議題是：**排放和廢棄物，能源效率，反貪污，產品品質和安全，以及員工參與**。

應對氣候變化

本集團高度關注氣候變化帶來的挑戰與機遇，並持續開展氣候風險評估，以識別氣候變化對業務運營的潛在影響。我們深知，氣候變化不僅可能導致颶風、洪水等極端天氣事件，對員工安全及業務運作構成直接威脅，亦可能引發監管要求變化與市場轉型風險，對集團的財務表現產生影響。

然而，氣候變化同時帶來轉型契機，推動低碳經濟發展，並促使我們探索業務創新和可持續發展模式。為應對這一挑戰，本集團已制定氣候變化政策，確立減緩、適應及應對氣候變化的管理方針與策略，以確保業務長遠發展及環境可持續性。

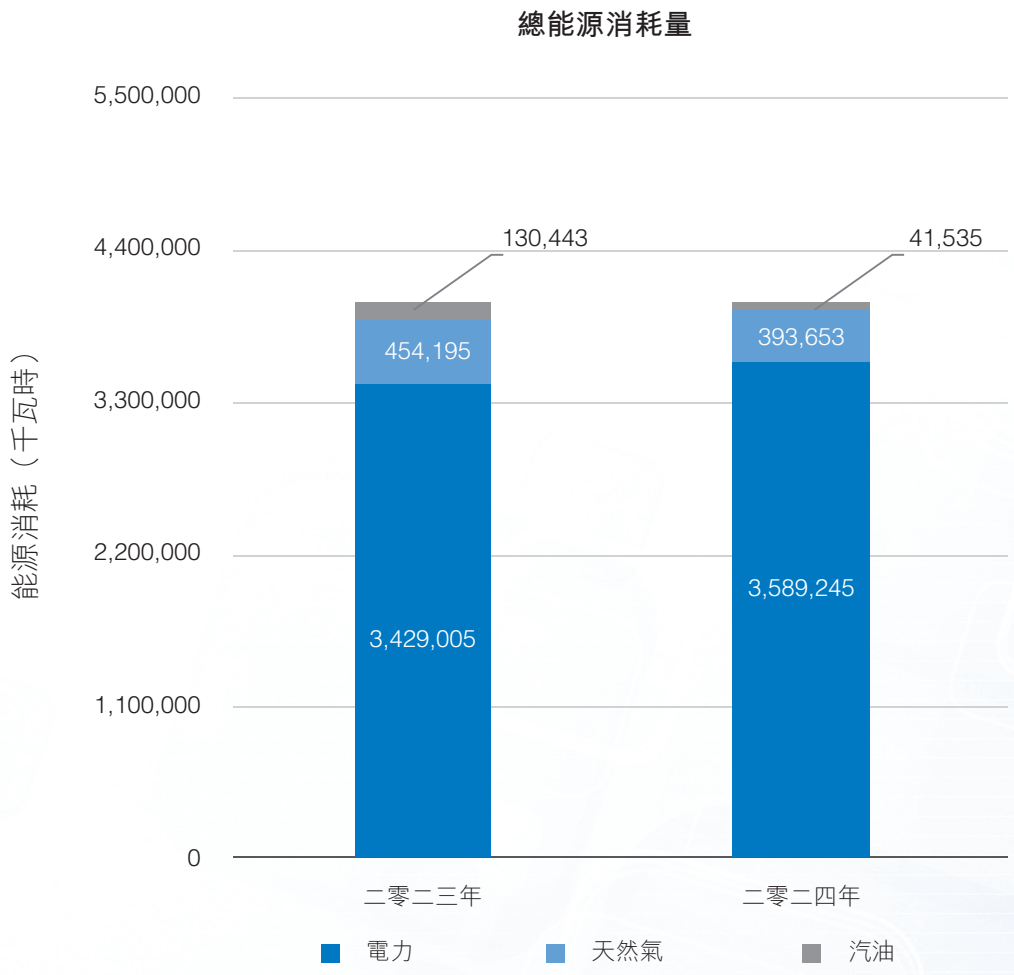
風險類型		風險描述	潛在財務影響
實體風險	極端天氣	• 極端天氣導致酒店業務無法正常營運	部分酒店業務營運受影響，減少營業收入
		• 極端天氣破壞在建或已建成項目	維修、更換受損的設施，營運開支增加
		• 因極端天氣引起的運輸延誤	建築材料運輸和供應延後，工程建設成本上升
轉型風險	政策及規例	• 收緊建築物能源規例及指引	加大資本投資和成本增加以符合規定
		• 公開披露資料的規定日趨嚴格	加大管理開支以符合新規定
	市場、商譽及責任	• 市場對環保及高效能物業有更大需求	綠色建築需求增加導致租金溢價，增加收益
		• 租戶對能源數據透明度要求提高	能源效益提高令營運成本下降，租戶體驗改善並增加收益
	供應鏈	• 業界廣泛採用低碳建材	建築材料採購開支上升
	科技與創新	• 業界廣泛採用可再生能源	科技方面的資本投資增加
		• 業界廣泛採用環保及低碳科技	提高能源效益降低營運成本

能源消耗

本集團致力持續減少各類物業發展及酒店項目的能源消耗，日常營運中所涉及的能源消耗包括電力、天然氣及汽油。於本年度，我們的營運共計消耗3,589,245千瓦時電力、38,720立方米天然氣及4,656公升汽油。

資源種類	二零二三年	二零二四年	變化
電力 — 總部(千瓦時)	19,852	**2,839**	-86%
電力 — 酒店業務分部(千瓦時)	3,214,700	**3,033,500**	-6%
電力 — 物業發展分部(千瓦時)	194,453	**552,906**	184%
天然氣(立方米)	42,000	**38,720**	-8%
汽油(公升)	14,734	**4,656**	-68%
能源總耗量(千瓦時)	4,013,644	**4,024,433**	0.3%
能源密度(千瓦時／港幣千元)	13.2	**18.6**	41%

本集團持續推動能源效益提升，積極邁向低碳發展。本年度，本集團旗下各類物業發展及酒店項目的能源消耗量為4,024,433千瓦時，較上一年度增加0.3%，能源密度為18.6千瓦時／港幣千元收益。

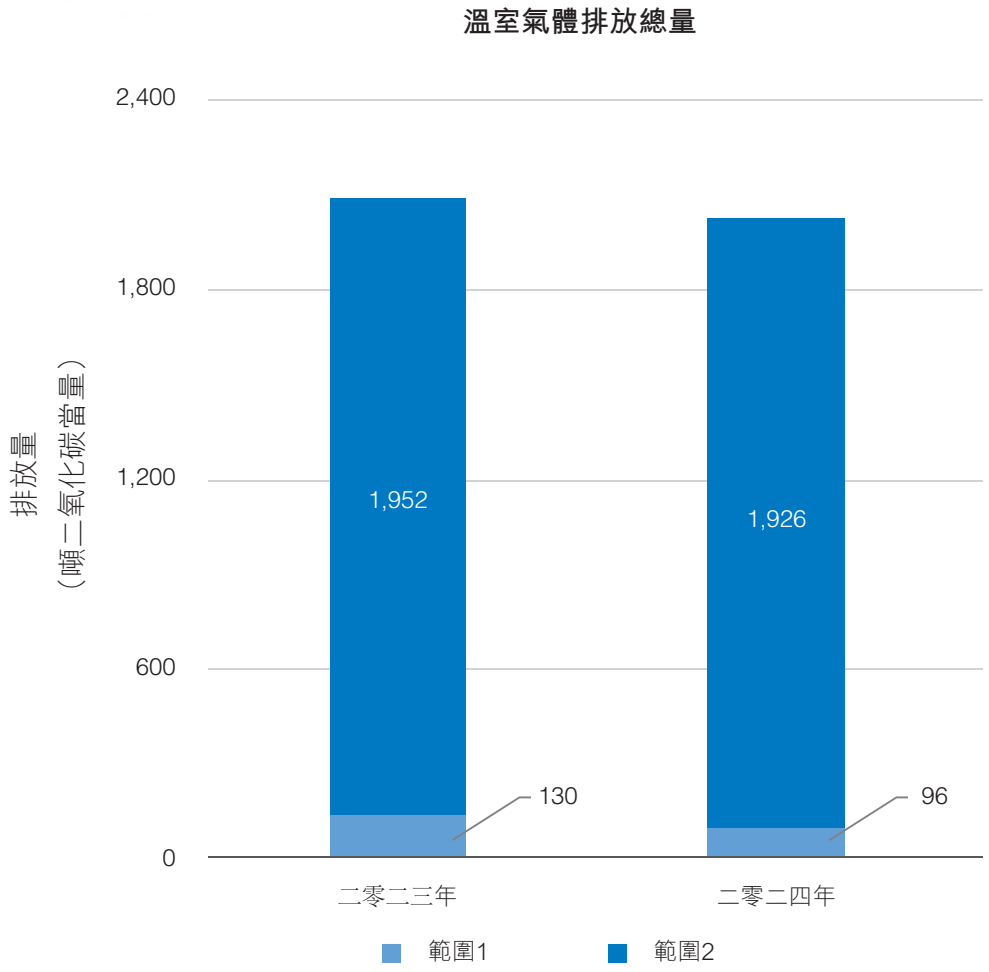


碳排放

二零二四年，我們繼續實施各種措施和戰略，以實現減少碳排放的目標，並繼續致力於以實際行動和措施減緩、適應和抵禦氣候變化。為減少運營碳排放，我們制定了以下目標：

關鍵績效指標	目標
A1.5減少排放	到二零三零年全面改用電動汽車
A2.3能源效率	逐步實現100%電器產品帶有節能標籤

於二零二四年，本集團的總溫室氣體排放量為2,022噸二氧化碳當量噸二氧化碳當量，其中範圍1直接排放來自汽車燃料及天然氣燃燒，為96噸二氧化碳當量；範圍2間接排放來自外購電力，為1,926噸二氧化碳當量，佔總排放量的95%。



推廣綠色措施

在新發展項目及業務營運中，本集團充分考慮生態及環境影響，致力於降低對生態系統的影響。所有新建項目在動工前均需進行環境影響評估，以確保可持續發展目標的實踐。此外，我們積極將綠色建築理念融入項目全生命周期，通過優化設計、設備選型及管理措施，減少碳足跡，並有效降低能源與水資源消耗。

在建築設計方面，本集團確保樓宇具備充足的自然採光與通風，以提升室內空氣質素，同時減少照明及空調的能耗。此外，我們結合太陽能系統及洗衣房產生的餘熱來供應熱水，並利用自然冷風冷卻電梯間、豎井及橋箱，以進一步降低空調能耗。

為深化節能意識，本集團將能源消耗納入員工年度績效評估，並配合政府節能獎懲計劃，對達標部門給予獎勵，未達標部門則實施相應整改措施。此外，我們定期舉辦培訓活動，提升員工的節能知識，鼓勵全體員工共同參與低碳轉型，共同推動可持續發展。

加強環境管理

本集團深知環境保護對企業可持續發展至關重要，並將業務運營對環境的影響納入管理範疇。我們積極評估各項業務可能帶來的環境影響，並採取適當措施，以將潛在影響降至最低。

本集團香港總部主要從事辦公室營運，因此對環境的影響較為有限。我們的環境影響主要來自中國內地的物業發展及酒店業務。其中，位於中國茂名的熹龍國際大酒店雖由持牌人獨立經營，但仍納入本集團的綜合環境管理系統範圍內。我們鼓勵酒店員工與客戶共同支持環保倡議，並要求持牌人嚴格遵守相關法律及法規[1]，以確保業務運營符合可持續發展原則。

二零二四年，本集團並無任何違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生且對本集團造成重大影響的法律法規事宜。

[1] *「法律法規」中適用的法律法規清單。*

水資源消耗

本集團積極響應國家和行業提出的節水倡議。為了減少水資源的消耗，我們定下了節水器具佔比逐漸邁向100%的目標，並且採取了若干節水措施，包括在多個項目中採用裝有水循環系統和限流器的水龍頭，以及在酒店業務中將游泳水用於沖洗廁所和衛生用水。

關鍵績效指標	目標
A2.4用水效益	節水器具佔比逐步邁向100%

本集團在求取適用水源上並無任何問題。於二零二四年，我們共消耗59,757噸市政用水，用水密度為每港幣千元收益0.28噸。

	單位	二零二三年	二零二四年
總用水量	噸	58,339	**59,757**
用水密度	噸／港幣千元收益	0.19	**0.28**

廢氣排放

本集團的廢氣排放主要源自於自有車輛燃料消耗時所產生的排放。於二零二四年，本集團產生0.07公斤硫氧化物(SO_x)、3.34公斤氮氧化物(NO_x)及0.25公斤顆粒物(PM)。

	單位	二零二三年	二零二四年
硫氧化物(SO_x)	Kg	0.22	**0.07**
氮氧化物(NO_x)	Kg	13.09	**3.34**
顆粒物(PM)	Kg	1.18	**0.25**

為確保工地周圍環境不受揚塵影響，我們要求承建商必須安裝抑塵設備，如灑水器和防護網，以防止施工機械和車輛所產生的塵埃擴散至周圍環境。為改善酒店內部空氣質量，本集團已為酒店配備先進的通風和空氣處理系統，確保室內空氣能夠充分更新和流通，提供清新健康的居住和工作環境。

廢棄物管理

本集團的酒店業務在運營過程中會產生大量廢棄物，為減少廢棄物對環境的影響，我們已實施嚴格的廢棄物分類管理並確保其妥善處置。我們根據國家《危險廢棄物名錄》以及實際情況，將廢棄物分為無害廢棄物和有害廢棄物兩類。

無害廢棄物包括廚餘垃圾、生活垃圾和可回收廢棄物，其中廚餘垃圾和可回收廢棄物分別由具有相關資質的第三方收集商和回收機構處理，其他無害廢棄物則由市政衛生部門進行收集。對於物業發展項目產生的有害廢棄物，我們則交由獲授權的廢棄物收集商單獨管理，確保與無害廢棄物不混合處理，從而有效控制廢棄物對環境的影響。

於二零二四年，本集團產生無害廢棄物為2.43噸。在這一年裡，我們的業務沒有產生任何包裝材料廢物以及有害廢棄物。

	單位	二零二三年	二零二四年
有害廢棄物	噸	0	**0**
無害廢棄物	噸	3.07	**2.43**

堅持以人為本

我們深信員工的貢獻是集團業務成功的關鍵，因此我們一直用心創造一個健康、愉快、多元以及展現更高效率的工作環境。同時我們非常重視吸納及培育人才，不斷堅持為員工發展投放資源，致力協助他們在集團追求長遠的事業發展。我們尊重所有員工的人權，確保他們的權利得到保障，並享有應有的福利。

員工構成

於本年度，本集團合共聘用90名員工。其中12名位於香港，78名位於中國內地。本集團男性員工數量與女性員工的數量比值大約為1:1，大多數員工介乎30歲至50歲，佔全部員工的64%，約92%的員工擁有大學學位或更高學歷資格。

員工構成	於二零二四年十二月三十一日
按性別劃分	
男性	46
女性	44
按年齡劃分	
小於30歲	26
30歲至50歲	58
大於50歲	6
按學歷劃分	
大學學位或更高	83
大學學位以下	7
按職責劃分	
管理層	23
一般員工	64

於本年度，我們的整體員工流失率為13%，而新入職率為13%。按性別及年齡劃分的流失率及新入職率如下：

員工構成	員工流失率	新入職率
按性別劃分		
男性	15%	9%
女性	11%	18%
按年齡劃分		
小於30歲	12%	4%
30歲至50歲	12%	17%
大於50歲	33%	17%

本集團《員工手冊》已闡明處理有關招聘、解僱及晉升事宜的方法。我們於聘用前通過嚴格檢查和強制核實身份證，以確保沒有僱用童工和強迫勞動力。於年內，我們並無接獲任何有關僱用童工或強制勞工的情況舉報。

員工福利與權益

本集團致力於為員工提供具競爭力的薪酬待遇及全面的福利計劃，包括醫療服務、酌情花紅和退休計劃。我們的薪酬委員會負責確保每位員工接受客觀、公平且具透明度的定期評估，通過評估機制及工作表現分析，確保員工薪酬待遇符合公平原則，並保持在業界的競爭力。

健康和員工福祉是我們可持續發展策略的重要方針之一，也是我們的優先考量。為此，本集團積極營造多元共融的工作環境。除了提供具吸引力的薪酬待遇，我們還定期安排各類活動，如生日派對和公司贊助的旅遊，旨在提升員工的身心健康，促進職場福祉。此外，我們自二零一四年以來設立了關懷基金，旨在幫助因特殊情況而面臨財務困難的員工。

我們了解保持所有員工道德行為的必要性，並已設立機制幫助員工報告任何不道德行為。僅有主管或經理能夠處理通過此渠道收到的所有通訊。於本年度，並無發生與人力資源相關的違反法律及法規而可能對本集團造成重大影響的事件。

職業健康與安全

本集團深知為員工提供安全的工作環境是我們的重要責任。我們致力於保護員工的職業健康與安全，並確保在各業務單位中嚴格遵守所有健康與安全相關的法律及法規[2]。

降低安全風險

本集團在各運營地點識別潛在的風險源及危害因素，並依據安全管理制度，制定和實施安全控制措施，旨在降低重大事故發生的風險。我們設有一套完善的安全操作規範，要求員工在工作中遵守詳細的操作指示，並佩戴必要的防護設備，如安全帽、高能見度服裝及安全帶等。

在員工操作責任方面，我們的酒店業務板塊為承包商及員工提供針對各種風險(如電擊、火災、機械傷害以及建築工地跌倒等)的安全管理培訓。此外，為提升員工的應急反應能力，我們的酒店定期舉辦安全應急演練。本年度，本集團共記錄了72小時的安全培訓。

[2] *「法律法規」中適用的法律法規清單。*

事故處理與應急反應

當工作中發生相關意外時，我們確保每位員工能夠迅速獲得必要的醫療照顧，並立即通報相關部門處理。我們承諾在12小時內就所有工作相關事故撰寫綜合報告，分析事故原因並提出可能的預防措施，從而進一步提升安全管理水平。

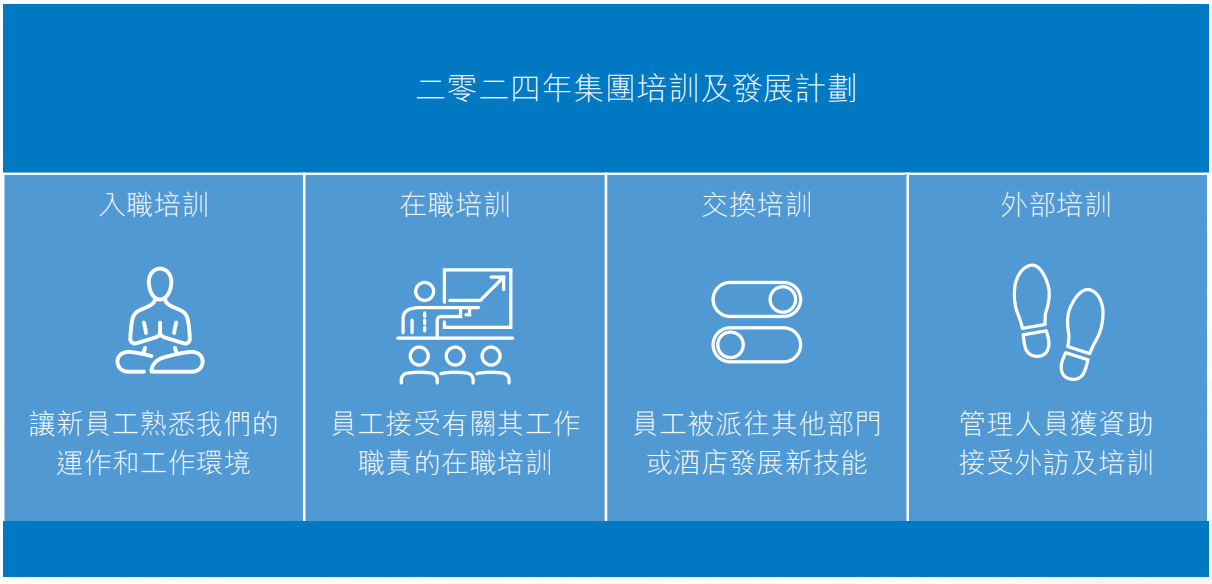
在過去三年中，沒有發生與工作有關的意外事故、傷亡事故。在僱傭和勞動慣例、職業健康和安全以及對本集團有重大影響的其他適用法律和法規方面，我們在本年度未發現任何違規行為。

僱員發展

本集團鼓勵競爭力強的工作氛圍，並高度重視人才培養。培訓與發展項目旨在為員工提供基本知識，提升其面對挑戰所需的技能與經驗。

內部培訓計劃包括崗位培訓、運作培訓以及交叉培訓等。外部培訓則通過專業或學術機構安排。本年度，本集團共錄得186小時及90人次的培訓，即100%的員工接受了培訓。按性別及職能劃分的平均培訓時長和接受培訓員工比例如下：

	平均培訓時數	接受培訓的員工比例
按性別		
男性	1.85	100%
女性	2.30	100%
按職能		
管理層	1.83	100%
一般職員	1.97	100%



追求卓越營運

本集團透過多種溝通渠道接收客戶意見，並解決他們可能存在的疑慮。如此一來，我們能迅速且妥善處理任何投訴。我們制定了員工必須遵循的一系列指導方針，以確保顧客滿意度，同時符合相關法律法規[3]。

產品責任

為提供舒適、安全且高品質的生活環境，我們在建築材料選擇、食品安全以及酒店業務的物體安全等方面，均採取嚴格的管理措施。在房地產業務中，我們選用優質的建築材料和設備，並進行定期檢查，確保其質量達到標準。必要時，我們會委託第三方機構對材料進行檢驗，並要求供應商提供質量認證。

在酒店業務中，我們將食品安全和衛生放在首位，所有食材均嚴格記錄來源，並確保不使用非食用烹調介質及限制添加劑。我們的酒店也配備專業清潔工具與設備，確保清潔度符合客戶的需求。

確保客戶身體安全也是酒店的重要工作。我們已安裝閉路電視監控系統，有助於我們隨時警惕需要緊急醫療援助的顧客。為提高酒店員工應對自然災害、火災、盜竊等各種緊急情況的能力，我們頒布了《員工手冊》，規定員工在處理緊急情況時應遵循的標準程序。同時，我們定期舉辦相關培訓課程。

於二零二四年，本集團並不知悉任何違反有關酒店客戶健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜的法律及法規而造成重大影響的事件。

客戶服務

為了監督並不斷提高我們的服務質量，同時使我們能夠快速且有效地處理客戶的投訴，本集團搭建了多個渠道來與客戶溝通，包括服務熱線、酒店賓客服務櫃檯和客戶滿意度調查。除了遵守相關的法律和法規以外，本集團制定了相關的內部準則《員工手冊》，並要求員工在面對客戶時必須按此準則執行，以確保客戶的滿意度。

---

3 *「法律法規」中適用的法律法規清單。*

供應鏈管理

為保證供應鏈的可持續性，本集團對供應商進行了嚴格把關，致力於開發與本集團經營理念和企業文化相匹配的長遠合作夥伴，推動發展高質量的可持續供應鏈。於二零二四年，本集團有55名供應商，全部來自中國大陸。

在選擇供應商之前，我們會對其進行全面評估，確保其具備適用的許可證和合格的質量標準，並通過最新的檢查和核實。供應商的選擇不僅要符合價格和質量的要求，還需符合我們對可持續發展的要求。我們定期與客戶保持溝通，並關注其反饋，確保供應商持續提供優質服務。

為確保建材的供應質量，我們要求所有建材必須具備質量認證並進行隨機檢查。若發現任何不符合品質要求的情況，我們會與供應商進行討論，並及時採取必要的應對措施。對於不能改善質量的供應商，我們會將其列入黑名單。

隱私保護

本集團確保客戶個人資料的使用及儲存完全符合相關法律法規[4]。於酒店業務中，各部門主管及人事行政主任負責確保我們不斷增長的數據安全。所有的數據和資料將根據保密需求進行分級，並相應地允許不同級別的管理層接觸。在原則上，所有客戶資料均歸類為「機密」。我們的安全部門嚴格監控信息安全管理。

所有接觸敏感數據和信息的員工被要求簽訂保密協議，使其有責任保護資料免受未經授權的存取及濫用。需要保密的資料包括我們酒店的設計、橫幅、廣告牌、報章廣告、新菜式及餐飲食譜以及其他內部計劃。

反貪污

本集團秉持對貪污、勒索、欺詐和洗錢的零容忍政策，並已在《行為準則》中明確規定了員工需遵守的標準和違規後果。我們提供反貪污培訓，幫助員工理解貪污或不當行為的定義，以及誠實與正直的核心價值。

我們亦向員工提供反貪污培訓，以幫助他們理解什麼是貪污或不適當的行為，以及誠實和正直的價值。集團的高級管理人員參加了與反貪污有關的線上研討會或課程。我們為董事和員工提供了指導方針和培訓，以及合適的資訊材料，如書籍和雜誌，這有助於降低組織內的腐敗風險。

於二零二四年，我們並不知悉任何違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對本集團造成重大影響的法律法規[5]事宜。

---

4 *「法律法規」中適用的法律法規清單。*

5 *「法律法規」中適用的法律法規清單。*

環境、社會及管治報告

社區關懷

本集團始終積極參與社區事務及活動，承擔社會責任，致力於促進當地社區的可持續發展。

本集團深知，除了追求盈利，我們對營運所在地社區的福祉亦肩負著重要責任。作為一個良好的企業公民，我們秉持對社會負責的態度，積極回饋社區。我們鼓勵員工參與各類社區服務，並通過舉辦捐血夏令營等活動，倡導企業社會責任。此外，我們與大專院校及大學合作，為需要幫助的學生提供支援，幫助他們克服困難，實現更好的未來。

展望未來，本集團將繼續探索更多方式，進一步加強與當地社區的聯繫，並在各方面作出更多貢獻，促進社會的共同發展。

法律法規

本集團已制定及實施政策，以解決與環境、社會及管治相關的各重大問題，並確保遵守所有適用的法律法規。適用的法律法規清單如下：

方面	適用的法律法規	章節／備註
環境管理	• 《中華人民共和國節約能源法》 • 《中華人民共和國大氣污染防治法》 • 《廣東省節約能源條例》 • 中國《廣東省酒店商場能耗限額(試行)》 • 中國餐飲業油煙排放標準 • 中國污水綜合排放標準	加強環境管理

方面	適用的法律法規	章節／備註
勞動準則	• 香港《僱傭條例》 • 《中華人民共和國勞動法》 • 《中華人民共和國勞動合同法》 • 《中華人民共和國殘疾人保障法》 • 中國《禁止使用童工規定》	堅持以人為本
工作場所健康與安全	• 《中華人民共和國安全生產法》 • 《中華人民共和國職業病防治法》	職業健康與安全
食品安全	• 《中華人民共和國食品安全法》 • 《中國餐飲服務食品安全監督管理辦法》 • 中國餐飲服務行業的標準要求 • 中國廣東省食品安全法規 • 中國食品添加劑使用的宣傳規定	產品責任
反貪污	• 香港《防止賄賂條例》 • 《中華人民共和國刑法》 • 《中華人民共和國反不正當競爭法》	反貪污

表現數據摘要

		二零二三年	二零二四年
員工構成	**總人數**	**176**	**90**
	按地區劃分		
	香港(總部)	9	12
	中國內地 — 物業發展分部	26	52
	中國內地 — 酒店業務分部	141	26
	按年齡劃分		
	小於30歲	33	26
	30歲至50歲	138	58
	大於50歲	5	6
	按性別劃分		
	男	69	46
	女	107	44
	按學歷劃分		
	大學學位或更高	52	83
	大學學位以下	124	7
	按職能類別		
	一般員工	126	67
	管理人員	50	23
	合計	**176**	**90**
健康及安全	**職業健康與安全表現**		
	事故數量	1	0
	因工傷損失工作日數	15	0
	因工死亡人數	0	0
	安全培訓		
	總人次	95	82
	總時數	71	72
環境	**資源使用總量(千瓦時)**	**4,013,644**	**4,024,433**
	電力(千瓦時)	3,429,005	3,589,245
	天然氣(立方米)	42,000	38,720
	汽油(公升)	14,734	4,656
	市政用水(噸)	58,339	59,757
	溫室氣體排放		
	溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量)	2,082	2,022
	範圍1(噸二氧化碳當量)	130	96
	範圍2(噸二氧化碳當量)	1,952	1,926
	廢氣排放[6]		
	硫氧化物(SO_X)(千克)	0.22	0.07
	氮氧化物(NO_X)(千克)	13.09	3.34
	顆粒物(PM)(千克)	1.18	0.25
	廢棄物		
	有害廢棄物(噸)	0	0
	無害廢棄物(噸)	3.07	2.43

6 *廢氣排放根據公司車輛的燃料消耗計算。*

環境、社會及管治內容索引

匯報原則	
重要性	為跟上全球及本地可持續發展的快速步伐，本集團透過各種渠道與持份者保持溝通。透過這些調查，我們深入瞭解對本集團有重大影響的議題，並確保在本報告中處理這些議題。
量化	本報告適時披露二零二三年及二零二四年的歷史和當前關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。通過同比數據的直接比較，可以衡量本集團ESG管理方針的成效。本集團二零二四年ESG數據概覽請參閱附錄的「表現數據摘要」。
平衡	所有相關資料及重要議題，不論是正面或負面的涵義，均以透明的方式披露。
一致性	除非明確提及，否則所有衍生數字的數據計算方法均與我們的二零二三年環境、社會及管治報告一致，因此可以直接進行比較。

相關政策
• 《員工手冊》 • 《行為準則》

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
管治架構		
一般披露	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容： (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜（包括對發行人業務的風險）的過程；及 (iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。	董事會聲明
匯報原則		
一般披露	描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則： a) 重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。 b) 量化：有關匯報排放量／能源耗用（如適用）所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。 c) 一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更（如有）或任何其他影響有意義比較的相關因素。	重要性議題評估 環境、社會及管治內容索引： — 匯報原則
匯報範圍		
一般披露	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	關於本報告： — 報告指引及報告範圍

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
A. 環境		
層面A1：	**排放物**	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境、社會及管治內容索引 — 法律法規
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	加強環境管理： — 廢氣排放 — 廢棄物管理 表現數據摘要 本年度，本集團並不知悉有任何違反適用法律法規的情況，亦未有因不合規而遭遇任何重大罰款或非金錢性質的制裁。
關鍵績效指標 A1.2	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	加強環境管理： — 廢氣排放 — 廢棄物管理 表現數據摘要

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	加強環境管理： — 廢氣排放 — 廢棄物管理 表現數據摘要
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	應對氣候變化： — 碳排放 — 能源消耗 — 推廣綠色措施
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	加強環境管理： — 廢氣排放 — 廢棄物管理
層面A2	**資源使用**	
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	加強環境管理： 應對氣候變化： — 推廣綠色措施
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	應對氣候變化： — 能源消耗 表現數據摘要
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	加強環境管理： — 水資源消耗 表現數據摘要

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	應對氣候變化： — 能源消耗 — 推廣綠色措施
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	加強環境管理： — 水資源消耗 本集團僅從市政供水來源取水，並無任何取水適用問題。 由於水資源並非我們的原料，大部分的用水消耗由我們的客戶管理，因此我們並未設定任何用水效率目標。
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	本集團的業務不涉及使用包裝材料。
層面A3	**環境及天然資源**	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	加強環境管理
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	應對氣候變化 加強環境管理

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
B. 社會		
層面B1	**僱傭**	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	堅持以人為本 環境、社會及管治內容索引： — 相關政策 法律法規 本年度，本集團並不知悉有任何違反適用法律法規的情況，亦未有因不合規而遭遇任何重大罰款或非金錢性質的制裁。
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	堅持以人為本 表現數據摘要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	堅持以人為本 表現數據摘要
層面B2	**健康與安全**	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	堅持以人為本 — 職業健康與安全 法律法規 本年度，本集團並不知悉有任何違反適用法律法規的情況，亦未有因不合規而遭遇任何重大罰款或非金錢性質的制裁。

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	堅持以人為本 — 職業健康與安全 表現數據摘要
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	堅持以人為本 — 職業健康與安全 表現數據摘要
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	堅持以人為本 — 職業健康與安全
層面B3	**發展及培訓**	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	堅持以人為本 — 僱員發展
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	堅持以人為本 — 僱員發展 表現數據摘要
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	堅持以人為本 — 僱員發展 表現數據摘要

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
層面B4	**勞工準則**	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	堅持以人為本 法律法規 環境、社會及管治內容索引： — 相關政策 本年度，本集團並不知悉有任何違反適用法律法規的情況，亦未有因不合規而遭遇任何重大罰款或非金錢性質的制裁。
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	堅持以人為本： — 員工構成
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	堅持以人為本： — 員工構成
層面B5	**供應鏈管理**	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	追求卓越營運： — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	追求卓越營運： — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	追求卓越營運： — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	追求卓越營運： — 供應鏈管理

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	追求卓越營運： — 供應鏈管理
層面B6	**產品責任**	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	追求卓越營運： — 產品責任 法律法規 本年度，本集團並不知悉有任何違反適用法律法規的情況，亦未有因不合規而遭遇任何重大罰款或非金錢性質的制裁。
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	追求卓越營運： — 隱私保護
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	追求卓越營運： — 產品責任
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	追求卓越營運： — 隱私保護

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》要求	章節／備註
層面B7	**反貪污**	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	追求卓越營運： — 反貪污 法律法規 環境、社會及管治內容索引： — 相關政策 本年度，本集團並不知悉有任何違反適用法律法規的情況，亦未有因不合規而遭遇任何重大罰款或非金錢性質的制裁。
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	追求卓越營運： — 反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	追求卓越營運： — 反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	追求卓越營運： — 反貪污
層面B8	**社區投資**	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區關懷
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區關懷
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社區關懷

CCTH CPA LIMITED
中正天恆會計師有限公司

致中國文旅農業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
全體股東

不發表意見

本核數師已獲委聘審核第71至143頁所載中國文旅農業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,當中包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報告附註,包括重大會計政策資料。

本核數師並不對綜合財務報告發表意見。由於本核數師報告中不發表意見之基礎一節所述事項關係重大,故本核數師未能取得足夠適當的審核憑證為綜合財務報告之審核意見提供基礎。於所有其他方面,本核數師認為綜合財務報告已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營的重大不確定因素

誠如綜合財務報表附註二所披露,截至二零二四年十二月三十一日止年度, 貴集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元。於二零二四年十二月三十一日,本集團的財務責任約為港幣1,755,322,000元,將於未來十二個月內到期償還。於該等責任中,銀行借款約港幣225,804,000元及其他借款港幣64,217,000元於二零二四年十二月三十一日按要求償還,而本集團的可用現金及現金等價物僅約為港幣8,656,000元。該等事件及情況反映存在重大不確定因素,可能令本集團持續經營之能力存有重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施以改善本集團的流動資金及財務狀況,並補救若干延遲向金融機構還款的情況。綜合財務報表乃按持續經營基準編製,其有效性取決於該等措施之成果,而其受重大不確定因素影響,包括:

(i) 在有需要時成功另行獲取新資金來源;

(ii) 償還建築成本、貸款(包括該等應付建築成本)、貸款本金及已逾期利息;及

(iii) 加快發展中物業的預售及加速向物業買家交付已完成物業。

然而，本核數師未能取得充足適當的審計憑證，令本核數師信納支持　貴集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據，原因為管理層缺乏足夠的支持基礎，包括但不限於管理層有關更新或延長償還該等建造成本及借款的計劃的合理性及於需要時獲得其他新資金來源。因此，本核數師未能信納　貴集團管理層於編製此等綜合財務報表時使用持續經營會計基礎屬適當。

倘　貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減　貴集團資產之賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

董事及管治層就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報告，及董事釐定對編製綜合財務報告屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報告不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報告時，董事須負責評估　貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將　貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

管治層負責監督　貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報告須承擔的責任

本核數師的責任是遵循香港會計師公會發佈的香港核數準則對　貴集團的綜合財務報告執行審核工作並發表包括本核數師意見之核數師報告。本核數師根據協定之委聘條款僅向　閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於本核數師報告中不發表意見的基礎一節所述事項，本核數師未能獲得充足適當的審核憑證為該等綜合財務報告之審核意見提供基礎。

根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師與　貴集團互為獨立，本核數師亦根據守則履行其他道德責任。

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港，二零二五年三月二十八日

劉達奇
執業證書編號：P08160

香港
新界葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
第二期15樓1510至1517室

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	*8*	**216,159**	305,020
銷售成本		**(123,684)**	(187,255)
毛利		**92,475**	117,765
其他收入及收益	*9*	**2,010**	95,802
銷售開支		**(1,428)**	(4,950)
行政及其他開支		**(94,303)**	(75,381)
授權減值虧損		**–**	(1,749)
發展中物業減值		**(10,092)**	–
待售物業減值虧損		**(74,149)**	(153,169)
其他應收款項預期信貸虧損		**(12,680)**	–
財務費用	*10*	**(133,517)**	(147,252)
除税前虧損	*12*	**(231,684)**	(168,934)
所得税開支	*13*	**(391)**	(35,495)
年內虧損		**(232,075)**	(204,429)
以下各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人		**(203,483)**	(192,711)
非控股權益		**(28,592)**	(11,718)
		(232,075)	(204,429)
		港仙	港仙
每股虧損	*14*		
— 基本		**(2.65)**	(2.65)
— 攤薄		**不適用**	不適用

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內虧損	**(232,075)**	(204,429)
其他全面虧損		
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算海外業務而產生之匯兑差額	**(6,880)**	(4,853)
年內其他全面虧損，除税後	**(6,880)**	(4,853)
年內全面虧損總額	**(238,955)**	(209,282)
以下各項應佔年內全面虧損總額：		
本公司擁有人十七	**(205,201)**	(194,723)
非控股權益	**(33,754)**	(14,559)
	(238,955)	(209,282)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*17*	**132,895**	153,237
使用權資產	*18*	**40,665**	42,769
發展中物業	*19*	**1,567,804**	1,623,860
授權	*20*	**277**	480
非流動資產總值		**1,741,641**	1,820,346
流動資產			
待售物業	*22,23*	**843,756**	1,026,602
存貨	*24*	**2,575**	3,433
應收貿易賬項	*25*	**1,911**	1,021
預付款項、按金及其他應收賬項	*26*	**378,964**	391,323
應收一名董事款項		**159**	165
應收一名非控股股東款項		**351**	363
受限制銀行結餘	*27*	**100,826**	131,912
現金及現金等值項目	*28*	**8,656**	13,370
流動資產總值		**1,337,198**	1,568,189
資產總值		**3,078,839**	3,388,535
流動負債			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	*29*	**641,586**	519,459
合約負債	*33*	**34,634**	178,623
應付非控股股東款項	*30*	**13,457**	2,206
貸款及借貸 — 於一年內到期	*32*	**800,627**	320,905
應付稅款		**265,018**	281,788
流動負債總額		**1,755,322**	1,302,981
流動(負債)／資產淨值		**(418,124)**	265,208
資產總值減流動負債		**1,323,517**	2,085,554

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期	*32*	**713,621**	1,160,820
其他應付賬項	*29*	**251,457**	468,013
應付一名董事款項	*31*	**153,121**	148,580
應付承兑票據	*34*	**136,815**	133,182
遞延税項負債	*35*	**86,591**	87,045
非流動負債總額		**1,341,605**	1,997,640
(負債)／資產淨值		**(18,088)**	87,914
股本	*36*	**76,872**	76,872
儲備		**(222,818)**	(20,796)
本公司擁有人應佔(虧絀)／權益		**(145,946)**	56,076
非控股權益		**127,858**	31,838
(虧絀)／權益總額		**(18,088)**	87,914

第71至143頁的綜合財務報表已於二零二五年三月二十八日由董事會批准並授權刊發，並由以下人士代表簽署：

董事
楊立君

董事
譚嘉偉

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								
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	外幣匯兑儲備 港幣千元	股本削減儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	69,464	778,892	(3,316)	191,925	26,533	(960,861)	102,637	46,309	148,946
年內虧損	–	–	–	–	–	(192,711)	(192,711)	(11,718)	(204,429)
年內其他全面虧損	–	–	(2,012)	–	–	–	(2,012)	(2,841)	(4,853)
年內全面虧損總額	–	–	(2,012)	–	–	(192,711)	(194,723)	(14,559)	(209,282)
發行新股(附註三十八)	7,408	140,754	–	–	–	–	148,162	–	148,162
收購一間附屬公司的額外權益	–	–	–	–	–	–	–	88	88
於二零二三年十二月三十一日	76,872	919,646	(5,328)	191,925	26,533	(1,153,572)	56,076	31,838	87,914
於二零二四年一月一日	**76,872**	**919,646**	**(5,328)**	**191,925**	**26,533**	**(1,153,572)**	**56,076**	**31,838**	**87,914**
年內虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(203,483)**	**(203,483)**	**(28,592)**	**(232,075)**
年內其他全面虧損	**–**	**–**	**(1,718)**	**–**	**–**	**–**	**(1,718)**	**(5,162)**	**(6,880)**
年內全面虧損總額	**–**	**–**	**(1,718)**	**–**	**–**	**(203,483)**	**(205,201)**	**(33,754)**	**(238,955)**
並無失去控制權的附屬公司股權變動(附註十一)	**–**	**–**	**–**	**–**	**3,179**	**–**	**3,179**	**129,774**	**132,953**
於二零二四年十二月三十一日	**76,872**	**919,646**	**(7,046)**	**191,925**	**29,712**	**(1,357,055)**	**(145,946)**	**127,858**	**(18,088)**

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營業務產生之現金流量			
年內虧損		**(232,075)**	(204,429)
所得稅開支	*13*	**391**	35,495
除稅前虧損		**(231,684)**	(168,934)
調整：			
財務費用	*10*	**133,517**	147,252
銀行利息收入	*9*	**(202)**	(504)
物業、廠房及設備折舊	*17*	**18,556**	18,649
使用權資產折舊	*18*	**1,887**	2,291
授權攤銷	*20*	**197**	923
持作出售物業減值虧損	*22*	**74,149**	153,169
發展中物業的減值虧損		**10,092**	–
授權減值虧損	*20*	**–**	1,749
其他應收款項預期信貸虧損		**12,680**	–
外匯(收益)／虧損淨額		**(21,467)**	33,710
修訂金融負債之收益	*9*	**–**	(87,830)
金融負債公平值變動	*9*	**–**	(4,720)
營運資金變動前之經營現金流量		**(2,275)**	95,755
待售發展中物業減少		**92,640**	116,585
存貨減少／(增加)		**858**	(2,492)
應收貿易賬項增加		**(942)**	(801)
預付款項、按金及其他應收賬項增加		**(13,662)**	(127,635)
受限制銀行結餘減少		**27,195**	97,680
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加／(減少)		**61,366**	(239,489)
合約負債減少		**(137,116)**	(198,350)
應付非控股權益款項增加		**28**	2,128
經營業務產生／(所用)之現金		**28,092**	(256,619)
已付所得稅		**–**	(649)
經營業務產生／(所用)之現金淨額		**28,092**	(257,268)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資活動產生之現金流量		
已收取銀行利息收入	**202**	504
購入物業、廠房及設備	**(182)**	(222)
出售物業、廠房及設備之所得款項	**–**	30
收購一間附屬公司	**–**	(38,922)
投資活動產生／(所用)之現金淨額	**20**	(38,610)
融資活動產生之現金流量		
提取貸款及借貸	**15,006**	259,122
償還貸款及借貸	**(47,022)**	(32,865)
租賃負債之本金付款	**–**	(490)
已付利息	**(5,567)**	(57,811)
來自一名董事之墊款	**5,121**	125,481
融資活動(所用)／產生之現金淨額	**(32,462)**	293,437
現金及現金等值項目之減少淨額	**(4,350)**	(2,441)
匯率變動影響之淨額	**(364)**	(316)
於一月一日之現金及現金等值項目	**13,370**	16,127
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	**8,656**	13,370

一、公司資料

中國文旅農業集團有限公司(「**本公司**」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處位於94 Solaris Avenue, 2nd Floor Camana Bay, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands,本公司已將其主要營業地點由香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場402室更改為香港中環德輔道中121號遠東發展大廈2105及2106室,自二零二五年一月十五日起生效。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

於本年度,本集團的業務主要包括於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業發展、酒店業務以及買賣食物及飲品。

二、編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈香港財務報告準則(「**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)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外,綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。該等綜合財務報表以港幣呈列,除另有列明者外,所有數值已湊整至最接近千位。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵會計估算。在應用本集團會計政策之過程中,管理層亦須行使其判斷。

二、編製基準(續)

持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的財務責任約為港幣1,755,322,000元，將於未來十二個月內到期償還。於該等責任中，銀行借款約港幣225,804,000元及其他借款港幣64,217,000元於二零二四年十二月三十一日按要求償還，而本集團的可用現金及現金等價物僅約為港幣8,656,000元。該等事件及情況反映存在重大不確定因素，可能令本集團持續經營之能力存有重大疑問。

本公司董事已採取多項措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延遲向金融機構還款的情況。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之成果，而其受重大不確定因素影響，包括：

(i) 在有需要時成功另行獲取新資金來源；

(ii) 償還建築成本、貸款(包括該等應付建築成本)、貸款本金及已逾期利息；及

(iii) 加快發展中物業的預售及加速向物業買家交付已完成物業。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減本集團資產之賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

三、應用經修訂香港財務報告準則

於二零二四年一月一日開始之當前會計期間生效之新訂準則及經修訂準則

香港財務報告準則第16號修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動香港詮釋第5號之相關修訂本（二零二零年）
香港會計準則第1號修訂	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂	供應商融資安排

除下文所載者外，於本年度應用其他經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項構成任何重大影響。

四、尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下於截至二零二四年十二月三十一日止年度已頒佈惟尚未生效之準則修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量之修訂[3]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約[3]
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資(修訂)[1]
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷[3]
香港會計準則第21號修訂	缺乏兑換性[2]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[4]
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司[4]

1 *於待定日期或之後開始的年度期間生效。*
2 *於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。*
3 *於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。*
4 *於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。*

除下列者外，本公司董事預期，應用以上新訂及經修訂香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中的多項規定的同時，引入新規定以於損益表內呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層定義的業績指標及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

五、重大會計政策資料概要

(a) 附屬公司

附屬公司為直接或間接由本公司控制之實體(包括結構實體)。當本公司可對投資對象行使權力時;當本集團可自介入投資對象承擔風險或有權享有可變回報時;及當本集團有能力透過其對投資對象之權力(即給予本集團即時能力管理投資對象相關活動之現有權力)影響有關回報時,即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相若權力時,本集團於評估其對投資對象是否可行使權力時考慮所有相關事實及情況,包括:

i 與投資對象其他持票人之合約安排;

ii 其他合約安排產生之權利;及

iii 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並無根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」分類為待售之本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

五、重大會計政策資料概要(續)

(b) 資產收購

所收購資產及所承擔負債組別會予以評估，以釐定其是為業務或資產收購。按逐項收購基準，當所收購總資產的絕大部分公平值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產時，本集團選擇應用簡化評估，評估所收購的一組活動及資產是否為資產而非業務收購。

當所收購的一組資產及所承擔的一組負債不構成一項業務時，整體收購成本根據其於收購日期的相對公平值分配至個別可識別資產及負債。倘個別可識別資產及負債的公平值總和與整體收購成本不同，則屬例外。在此情況下，根據本集團政策初步按成本以外的金額計量的任何可識別資產及負債會相應計量，而剩餘收購成本則根據其於收購日期的相對公平值分配至剩餘可識別資產及負債。

(c) 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使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。

五、重大會計政策資料概要(續)

(c) 公平值計量(續)

所有於綜合財務報告計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據按以下公平值級別分類:

第一級別 — 基於相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)

第二級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據之估值技術

第三級別 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低級別輸入數據之估值技術

就按經常性基準於綜合財務報告確認之資產及負債而言,本集團透過於各報告期間結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

(d) 非金融資產之減值

倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時,會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者計算,而個別資產須分開計算,惟倘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,則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下,方會確認為減值虧損。評估使用價值時,估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自綜合損益表扣除。

於各報告期間結算日,將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象,則會估計可收回金額。先前就資產確認之減值虧損,僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回,然而,有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入綜合損益表。

五、重大會計政策資料概要(續)

(e) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本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令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自綜合損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃於各項物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%
傢俱、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在綜合損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

(f) 無形資產

單獨收購之無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入之無形資產之成本按收購日期之公平值計量。於初步確認後，無形資產按其成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。無形資產之可使用年期經評估後分為有限或無限。使用年期有限之無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估減值數額。使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度檢討一次。

本集團無形資產主要包括授權。

五、重大會計政策資料概要(續)

(g) 租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或由業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修改日期或收購日期(視適用情況而定)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之單獨價格(包括收購物業擁有權之合約，包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分，除非有關分配無法可靠計量)總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為可行權宜方法，具有類似特徵之租賃於本集團合理預期其對綜合財務報告之影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

短期租賃

本集團對自生效日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權之租賃採用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款乃於租期內按直線法或另一有系統之基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得之任何租賃獎勵；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生之估計成本。

五、重大會計政策資料概要(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產按成本計量,減去任何累計折舊及減值虧損,並就租賃負債之任何重新計量進行調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權,則使用權資產自生效日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則,使用權資產按其估計可使用年期及租期之較短者以直線法折舊。

當本集團於租期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權時,相關使用權資產及相關累計折舊及減值虧損於購買選擇權獲行使後轉撥至物業、廠房及設備。

本集團在綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為單獨項目。

租賃負債

於租賃開始日期,本集團按該日尚未支付租賃付款之現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款之現值時,倘租賃中隱含之利率不易確定,則本集團會採用在租賃開始日期之增量借貸利率。

租賃付款包括:

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵;
- 基於指數或利率之可變租賃付款(利用開始日期之指數或利率初步計量);
- 剩餘價值擔保項下之本集團預期應付款項;
- 本集團合理確信將行使之購買選擇權之行使價格;及
- 支付終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃)。

五、重大會計政策資料概要(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

反映市場租金變動之可變租賃付款初步使用於開始日期之市場租金計量。不會依賴指數或利率之可變租賃付款不計入租賃負債及使用權資產計量,並在觸發付款之事件或條件出現期間內確認為開支。

於開始日期後,租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

於下列情況下,本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產進行相應調整):

- 租賃期已變動或購股權之行使評估有變,在此情況下,相關租賃負債通過使用重新評估日期之經修訂折現率折現經修訂租賃付款重新計量。

- 租賃付款因市場租金檢討後之市場租金變化而變動,在此情況下,相關租賃負債通過使用初步折現率折現經修訂租賃付款重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為獨立項目。

租賃修訂

倘存在下列情形,則本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬:

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍;及

- 調增租賃之代價,增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格,加上按照特定合約之實際情況對單獨價格所作之任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言,本集團會透過使用修訂生效當日之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款,按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整,以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時,本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格,將經修訂合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

五、重大會計政策資料概要(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或於作出租賃修訂時)將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無將資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓之租賃分類為經營租賃。租金收入按直線基準於租期內入賬，基於其經營性質，將計入其他收入及收益。於磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內確認，惟根據公平值模式計量之投資物業除外。

(h) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產(及出售組別)之賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用而收回，該非流動資產(及出售組別)分類為持作出售。只有資產(或出售組別)適用於以現狀即時出售並只取決於一般及習慣出售條款才被視為符合這一情況，並應預期於分類日期起計一年內合資格確認為完成出售。

當本集團致力履行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債均於符合上述條件時分類為持作出售，不論本集團會否於出售後保留相關附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(出售組別)按其過往賬面金額與公平值減出售成本之較低者計量，惟香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產及投資物業繼續根據有關章節所載的會計政策計量除外。

(i) 發展中物業

發展中物業按成本減減值虧損列賬(如有)。物業成本包括購買代價、收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。

五、重大會計政策資料概要(續)

(j) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

(k) 存貨

存貨包括保健產品、食物、飲品以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。

(l) 金融工具

金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

對按公平值計量之資產而言，公平值變動之損益將記入損益或其他全面收益。對並非作買賣用途持有之股本投資之投資而言，此將取決於本集團在初始確認時是否已進行不可撤回之選擇，以將按公平值列賬之股本投資於其他全面收益入賬。

本集團在且僅在其管理有關資產之業務模式發生變化時，方對債務投資進行重新分類。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預計可用年期準確地折現至該資產於初步確認時之賬面淨值利率。

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

五、重大會計政策資料概要(續)

(I) 金融工具(續)

金融資產(續)

(ii) 確認及終止確認

金融資產之定期買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓且本集團已實質上轉移所有權之所有風險及報酬時，金融資產被終止確認。

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按其公平值計量金融資產，而倘金融資產並非按公平值計量並計入損益，則以直接歸屬於收購有關金融資產之交易成本計量。按公平值計量並計入損益之金融資產之交易成本乃計入當期損益。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。

為收取合約現金流而持有之債務工具，倘該等現金流量僅代表支付本金及利息，則按攤銷成本計量。終止確認產生之任何損益乃直接於損益確認，並與匯兑損益一併呈列於其他收益／(虧損)。減值虧損於綜合損益表確認，並計入「其他虧損」。有關金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入或其他收入。

股本投資

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益確認股本投資之公平值損益，則隨後於終止確認投資後，並無將公平值損益重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續在損益中確認為其他收入。

倘本集團選擇按公平值計量並計入損益呈列股本投資，則金融資產公平值變動於綜合損益表確認，並計入其他收益／(虧損)。

五、重大會計政策資料概要(續)

(I) 金融工具(續)

金融資產(續)

(iv) 減值

本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註四十八詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

就應收貿易賬項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所准許之簡化法，該方法規定於初步確認應收款項時確認預期全期虧損。

金融負債

(i) 初步確認及計量

初步確認之金融負債按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融負債或按攤銷成本列賬之金融負債。

所有金融負債於初步確認時均以公平值(扣除直接應佔交易成本)計算。

本集團按攤銷成本列賬之金融負債包括應付貿易賬項、其他應付賬項及應計費用、應付非控股權益款項、應付一名董事款項、應付承兑票據、租賃負債以及貸款及借貸。

(ii) 其後計量

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

(iii) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在綜合損益表確認。

五、重大會計政策資料概要(續)

(l) 金融工具(續)

抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產及清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內以淨額列示。

(m) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似之資產。

(n) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入綜合損益表之財務費用。

(o) 合約負債

當客戶於本集團確認相關收益(見附註五(s))前支付不可退回代價，則確認合約負債。倘本集團於確認相關收益前擁有收取不可退回代價之無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦會確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利率法累計之利息。

五、重大會計政策資料概要(續)

(p) 所得稅開支

所得稅開支包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差異而言，倘能控制有關暫時差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。

所有可抵扣之暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可抵扣暫時差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可抵扣暫時差異而言，僅在有關暫時差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新評估過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

五、重大會計政策資料概要(續)

(p) 所得稅開支(續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法),按預期變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷,而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關,則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

(q) 僱員福利

僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認,並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例,為香港全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算,並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自綜合損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理,並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時自綜合損益表扣除。

終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下,明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時,方予確認。

(r) 外幣換算

本集團各實體自行釐定其功能貨幣,載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期當時之匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期間結算日適用之匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於綜合損益表中確認。

五、重大會計政策資料概要(續)

(r) 外幣換算(續)

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用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時產生之盈虧被視作與該項目公平值變動之盈虧同步確認，即公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之匯兑差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

就編製本集團之綜合財務報告而言，於報告期間結算日集團實體之資產及負債乃按報告日期當時匯率換算為本公司呈報貨幣(即港幣)，而其年內收入及開支則按年內平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兑差額於其他全面收益確認並於外幣匯兑儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。

(s) 收益確認

收益按本集團日常業務過程中銷售物業及提供服務所收取或應收代價之公平值計量。收益在撇除與本集團內公司之銷售後呈列。當收益金額能夠可靠地計量、未來經濟利益很可能流入實體，以及本集團各項活動符合特定標準時，本集團會確認收益，詳情如下。

客戶合約收益

收益在資產控制權轉讓予買方時或在轉讓時確認。根據合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可能隨時間或在某個時間點轉移。倘本集團表現符合以下條件，則資產控制權會隨時間轉移：

- 提供買方同時收取及消耗之所有利益；
- 創建及增強買方於本集團履約時控制之資產；或
- 未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之付款。

倘資產控制權隨時間轉移，收益則按照完全履行該履約責任之進度在合約期內確認。否則，收益於買方取得資產控制權時確認。

五、重大會計政策資料概要(續)

(s) 收益確認(續)

倘合約涉及銷售多項服務，則交易價格將根據各履約責任之相對獨立售價分配。倘獨立售價不能直接觀察，則根據預期成本加利潤或經調整之市場評估方法估計，視乎是否有可觀察之資料。

(i) 銷售物業

在日常業務過程中，銷售於中國之待售物業之收益於已落成物業之控制權轉移至客戶時確認，即客戶取得已落成物業之控制權，而本集團目前有權收取款項及可能收取代價。

收入確認日期前已售物業之按金及分期付款計入綜合財務狀況表內合約負債項下之合約負債。

(ii) 授權酒店經營

分授特許權之收益，根據授權協議所載之條款於授權期間確認。

(iii) 生產衛生用品以及零售銷售

生產衛生用品以及零售銷售收益在資產控制權轉移予客戶時確認，一般在貨物交付時確認。

(iv) 物業代理業務之代理費

物業代理業務之代理費在提供相關服務的會計期間確認，且有權開具發票。

(t) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。就收益隨時間確認之發展中物業而言，本集團於物業可作擬定銷售時終止借貸成本資本化。待花費於合資格資產之特定借貸之暫時投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支出。

五、重大會計政策資料概要(續)

(u) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；

(iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；

(vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及

(viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出會影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素之主要來源

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

發展中物業減值

當發現有減值指標時，本集團管理層釐定發展中物業出現減值。當資產之賬面值超過其可收回金額(即其公平值減去出售成本及使用價值中之較高者)時，乃確認發展中物業之減值虧損。物業之公平值乃參考會受市況影響之預期售價估計。使用價值計算需要使用未來現金流量及貼現率等估計。

於二零二四年十二月三十一日，發展中物業之賬面值約為港幣1,567,804,000元(二零二三年：港幣1,623,860,000元)。本年度，本集團於損益確認發展中物業之減值虧損約港幣10,092,000元(二零二三年：無)。

六、重大會計判斷及估計(續)

其他有形及無形資產(金融資產除外)減值

倘有情況顯示其他有形及無形資產賬面值可能無法收回，則資產或會被視為減值，並可能確認減值虧損以降低賬面值至其可收回金額。可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。公平值減出售成本乃參考可資比較銷售憑證及市況估計。就使用價值而言，預期資產產生之現金流量將貼現至其現值，此舉須就未來收入及經營成本作出重大估計及判斷。該等估計變動可能對該等資產之賬面值構成重大影響，並可能導致於未來期間出現額外減值支出或減值撥回(如有)。並無於本年度之損益內確認授權減值虧損(二零二三年：港幣1,749,000元)。並無物業、廠房及設備減值虧損已於本年度之損益確認(二零二三年：港幣零元)。

待售發展中物業及待售物業減值

管理層根據對相關物業可變現淨值所作估計(當中涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置之物業現時市價作出大量分析)，評估待售發展中物業及待售物業之可收回程度。倘市況變動及／或預算開發成本出現重大變動而令相關物業之實際可變現淨值少於預期，或會導致重大減值虧損撥備。

待售發展中物業及待售物業詳情分別於附註二十二及二十三披露。於本年度，於本集團損益內確認持作出售發展中物業之減值虧損約港幣74,149,000元(二零二三年：減值虧損港幣153,169,000元)。於兩個年度，確認持作出售物業之減值虧損。

六、重大會計判斷及估計(續)

應收貿易賬項及其他應收賬項減值

本集團採用簡化法就應收貿易賬項計提預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式之各種債務人之分組以及本集團的歷史違約率及毋須過多成本或努力即可獲得及有依據之前瞻性資料計算。在各報告日期，本集團會重新評估過往可觀察違約率並考慮前瞻性資料之變化。此外，對具有重大結餘及信貸減值的應收貿易賬項乃進行個別預期信貸虧損評估。預期信貸虧損撥備對估計變動敏感。

本集團就其他應收賬項使用四個分類，該分類反映其信貸風險及如何釐定虧損撥備。該等內部信貸風險評級於可能情況下與外部信貸評級一致。

有關本集團應收貿易賬項及其他應收賬項之預期信貸虧損之資料於附註四十八披露。本年度，本集團於損益確認其他應收款項預期信貸虧損約港幣12,680,000元(二零二三年：無)。

土地增值税

本集團在中國之物業須繳付中國土地增值税。然而，有關税項之執行及繳納因中國不同城市之不同税務司法權區而各異，且本集團若干物業發展項目尚未與中國地方税務機關確認土地增值税之計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值及其相關所得税之金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層之最佳估計確認土地增值税。最終税務結果可能有別於最初記錄之金額，而相關差額會於與地方税務機關落實有關税項期間對所得税開支及相關所得税撥備造成影響。

七、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有以下三個可呈報經營分部：

(a) 物業發展業務：物業發展及提供配套服務，當中包括代理及會所營運服務；

(b) 酒店業務：向酒店營運商分授特許權及相關酒店管理活動；及

(c) 其他業務：買賣貨品。

七、經營分部資料(續)

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指在未計及銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下之除税前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

	截至十二月三十一日止年度							
	物業發展		酒店業務		其他		總額	
	二零二四年	二零二三年	**二零二四年**	二零二三年	**二零二四年**	二零二三年	**二零二四年**	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
分部收入								
客戶合約收入								
一於時間點確認	**205,577**	288,447	**–**	–	**1,361**	7,440	**206,938**	295,887
一隨時間確認	**8,602**	8,502	**619**	631	**–**	–	**9,221**	9,133
分部收入總額	**214,179**	296,949	**619**	631	**1,361**	7,440	**216,159**	305,020
分部虧損	**(65,746)**	(204)	**(22,416)**	(24,444)	**(4,026)**	(6,216)	**(92,188)**	(30,864)
調節：								
銀行利息收入							**202**	504
其他收入							**500**	16,662
其他未分配開支							**(6,681)**	(7,984)
財務費用							**(133,517)**	(147,252)
除税前虧損							**(231,684)**	(168,934)

附註：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，概無分部間銷售。

七、經營分部資料(續)

	於十二月三十一日							
	物業發展		酒店業務		其他業務		總額	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部資產	**2,886,590**	3,168,015	**175,517**	197,282	**7,848**	9,321	**3,069,955**	3,374,618
未分配資產							**8,884**	13,917
資產總值							**3,078,839**	3,388,535
分部負債	**2,586,647**	2,822,722	**85,016**	88,092	**14,385**	12,180	**2,686,048**	2,922,994
未分配資產							**410,879**	377,627
負債總額							**3,096,927**	3,300,621

為監控分部表現及在分部間分配資源：

(a) 除若干受限制銀行結餘、未分配預付款項、按金及其他應收賬項以及現金及銀行結餘外，所有資產分配至可呈報分部。

(b) 除未分配其他應付賬項及應繳費用、應付非控股股東款項、應付一名董事款項、應付承兑票據以及遞延税項負債外，所有負債分配至可呈報分部。

其他分部資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產增加	**29,870**	**–**	**68**	**–**	**29,938**
折舊及攤銷	**155**	**20,439**	**45**	**1**	**20,640**
發展中物業減值虧損	**10,092**	**–**	**–**	**–**	**10,092**
待售物業預期信貸虧損	**74,149**	**–**	**–**	**–**	**74,149**
其他應收款項減值虧	**12,480**	**25**	**175**	**–**	**12,680**

七、經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產增加	70,534	–	13	–	70,547
折舊及攤銷	137	21,333	21	372	21,863
發展中物業減值虧損	153,169	–	–	–	153,169
授權減值虧損	–	1,749	–	–	1,749

附註:

非流動資產增加不包括與金融工具有關之資產。

區域資料

本集團於一個主要地區 — 中國經營業務。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益		
— 中國	**216,159**	305,020

來自貢獻本集團10%以上總收益客戶之收益

來自貢獻本集團總收益10%以上之單一客戶之收益如下:

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶甲	**不適用**	156,961

附註:截至二零二四年十二月三十一日止年度,客戶甲貢獻本集團總收益不超過10%。

八、收益

收益指來自銷售待售物業、銷售貨品及分授經營權之收入、物業代理收入以及買賣食物及飲品之總和，有關分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銷售待售物業	**205,577**	288,447
銷售貨品	**1,361**	7,440
授權收入	**619**	631
物業代理收入	**8,602**	8,502
	216,159	305,020

按收益確認時間劃分

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	**206,938**	295,887
— 隨時間	**9,221**	9,133
	216,159	305,020

九、其他收入及收益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行利息收入	**202**	504
租金收入	**500**	734
其他	**1,308**	2,014
金融負債之公平值變動	**–**	4,720
金融負債修改之收益	**–**	87,830
	2,010	95,802

十、財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
以下各項之		
利息貸款及借貸	**116,661**	150,808
應付一名董事款項	**13,087**	1,284
應付承兑票據	**12,258**	8,036
租賃負債	**–**	25
	142,006	160,153
減：就發展中物業資本化之金額	**(8,489)**	(12,901)
	133,517	147,252

借貸成本已按年利率6.5%至8.1%(二零二三年：7.2%至13%)資本化。

十一、附屬公司所有權權益變動

部分出售中國文化旅遊集團有限公司

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司與一名獨立第三方訂立清償契據，以透過以下方式清償未償還應付款項約人民幣135,676,000元(相當於約港幣144,251,000元)：(i)轉讓中國文旅集團有限公司及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)之41%股權，以償還應付款項約人民幣125,050,000元(相當於約港幣132,953,000元)及(ii)現金清償餘額約人民幣10,626,000元(相當於約港幣11,298,000元)。轉讓已於二零二四年十二月十六日完成，而目標集團之實際權益已由100%變更為59%，並無失去控制權。目標集團主要從事物業投資。

上述交易構成與非控股權益之股本交易，而應付非控股權益的未償還款項部分與相關應佔目標集團資產淨值賬面值之差額約港幣3,179,000元已計入其他儲備。

對綜合財務報表之影響附表如下：

	港幣千元
已出售權益的賬面值	129,774
應付非控股權益的未償還款項	(132,953)
於股本內其他儲備確認的差額	(3,179)

十二、除税前虧損

本集團除税前虧損已扣除：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	**122,396**	178,836
出售存貨之成本	**1,010**	6,956
授權攤銷	**197**	923
物業代理服務費	**81**	540
	123,684	187,255
物業、廠房及設備折舊	**18,556**	18,649
使用權資產折舊	**1,887**	2,291
短期租賃之租金開支	**653**	643
核數師酬金	**989**	1,056
僱員福利開支（包括董事酬金）		
— 工資及薪金	**19,152**	20,411
— 退休福利計劃供款	**1,393**	1,178
匯兑虧損淨額	**10,409**	6,705

十三、所得税開支

(a)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期税項開支		
中國企業所得税		
— 年內撥備	**(8)**	(5,172)
中國土地增值税（「**土地增值税**」）		
— 年內撥備	**(837)**	(30,793)
	(845)	(35,965)
遞延税項	**454**	470
所得税開支	**(391)**	(35,495)

由於本集團於兩個呈報年度均無在香港產生應課税溢利，故並無於綜合財務報表中就香港利得税作出撥備。

中國企業所得税按集團實體在中國之溢利25%（二零二三年：25%）計算。

本集團開發以供出售的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進税率繳納土地增值税，根據適用法規，土地增值税乃按出售物業所得款項減可扣税開支（包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有物業開發開支）計算。

十三、所得稅開支(續)

(b) 所得稅開支與綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前虧損	**(231,684)**	(168,934)
按相關國家(或司法權區)適用法定稅率計算之稅項	**(45,602)**	(33,027)
毋須課稅收入	**(27,525)**	(30,379)
不可扣稅開支	**41,843**	7,009
年內並無確認之稅務虧損	**31,292**	61,551
先前已確認暫時差異之稅務影響	**(454)**	(452)
土地增值稅	**837**	30,793
所得稅開支	**391**	35,495

十四、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損合共港幣203,483,000元(二零二三年：港幣192,711,000元)，及年內已發行普通股7,687,158,040股(二零二三年：7,273,117,404股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩個年度的每股攤薄虧損。

十五、董事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事酬金披露如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	**840**	820
非執行董事	**120**	120
獨立非執行董事	**360**	360
	1,320	1,300
其他酬金：		
執行董事：		
基本薪金及津貼	**–**	383
退休福利計劃供款	**–**	–
非執行董事	**–**	–
獨立非執行董事	**–**	–
	–	383
	1,320	1,683

十五、董事薪酬(續)

已付或應付董事之薪酬如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金及津貼 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
楊立君	**–**	**–**	**–**	**–**
高敬堯[6]	**720**	**–**	**–**	**720**
譚嘉偉[1]	**120**	**–**	**–**	**120**
非執行董事				
黃玉麟[2]	**120**	**–**	**–**	**120**
獨立非執行董事				
蘇慧琳[3]	**70**	**–**	**–**	**70**
陳凱寧	**120**	**–**	**–**	**120**
陳珠海[2、7]	**120**	**–**	**–**	**120**
徐煒婷[4]	**50**	**–**	**–**	**50**
	1,320	**–**	**–**	**1,320**

截至二零二三年十二月三十一日止年度

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金及津貼 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事				
楊立君	–	–	–	–
高敬堯[6]	720	383	–	1,103
譚嘉偉[1]	100	–	–	100
非執行董事				
黃玉麟[2]	99	–	–	99
王鉅成[5]	21	–	–	21
獨立非執行董事				
蘇慧琳[3]	120	–	–	120
陳凱寧	120	–	–	120
陳珠海[2、7]	99	–	–	99
宋逸駿[5]	21	–	–	21
	1,300	383	–	1,683

十五、董事薪酬(續)

1 *譚嘉偉先生於二零二三年三月三日獲委任為執行董事。*
2 *黃玉麟先生及陳珠海女士於二零二三年三月三日分別獲委任為非執行董事及獨立非執行董事。*
3 *蘇慧琳女士於二零二四年七月三十一日辭任獨立非執行董事。*
4 *徐煒婷女士於二零二四年七月三十一日獲委任為獨立非執行董事。*
5 *王鉅成先生及宋逸駿先生於二零二三年三月三日分別辭任非執行董事及獨立非執行董事。*
6 *高敬堯先生於二零二五年二月十九日辭任執行董事。*
7 *陳珠海女士於二零二五年三月一日辭任獨立非執行董事。*

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本公司概無向董事支付任何花紅。

二零二四年並無支付酌情補償或離職補償(二零二三年：無)。

十六、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括一位(二零二三年：無)董事，其薪酬詳情見上文附註十五。年內其餘四位(二零二三年：五位)並非董事或主要行政人員之最高薪僱員薪酬之詳情如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	**1,666**	3,097
退休福利計劃供款	**71**	68
	1,737	3,165

於下列薪酬組別且並非董事或主要行政人員之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二四年	二零二三年
港幣零元至港幣1,000,000元	**4**	3
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	**–**	2

十七、物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	傢俱、裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本：				
於二零二三年一月一日	776,570	93,275	1,338	871,183
添置	–	24	198	222
出售	–	(35)	–	(35)
匯兑調整	(5,744)	(3,320)	200	(8,864)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	770,826	89,944	1,736	862,506
添置	–	173	9	182
匯兑調整	(6,627)	(14,288)	(576)	(21,491)
於二零二四年十二月三十一日	**764,199**	**75,829**	**1,169**	**841,197**
累計折舊及減值：				
於二零二三年一月一日	603,187	93,141	1,115	697,443
本年度之折舊撥備	18,517	55	77	18,649
出售時抵銷	–	(5)	–	(5)
匯兑調整	(3,703)	(3,314)	199	(6,818)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	618,001	89,877	1,391	709,269
本年度之折舊撥備	18,355	65	136	18,556
匯兑調整	(4,675)	(14,282)	(566)	(19,523)
於二零二四年十二月三十一日	**631,681**	**75,660**	**961**	**708,302**
賬面值：				
於二零二四年十二月三十一日	**132,518**	**169**	**208**	**132,895**
於二零二三年十二月三十一日	152,825	67	345	153,237

十七、物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) *本集團賬面值為港幣132,518,000元(二零二三年：港幣152,825,000元)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押品(附註二十一及三十二)。*

(b) *截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已檢討酒店大樓連同有關使用權資產(附註十八)及授權(附註二十)(統稱「酒店業務現金產生單位」)之可收回金額。酒店業務現金產生單位於二零二四年十二月三十一日之可收回金額按相關酒店物業公平值減出售成本釐定，當中已參考獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司進行之估值及使用價值計算法。保柏國際評估有限公司與本集團並無關連，為香港測量師學會會員。*

酒店物業之估值乃按直接比較法，並經參考相關市場可得可資比較銷售憑證，及(倘適用)按租金(授權)收入淨額資本化估算，並就酒店大樓復歸收入之可能性計提適當撥備，且按約1.4年年期7.50%之收益率及管理層假設酒店由市場參與者經營所得最佳估計釐定。授權的估值採用使用價值計算法，涵蓋授權的使用壽命，並以授權協議產生的收入為基礎。使用的折現率為稅前折現率，反映了相關現金產生單位的情況。

本集團酒店物業之估值所用重大輸入數據為收益率、租金／授權收入及每平方米平均單位市價。整體而言，任何該等獨立輸入數據之任何重大變動將導致估值金額出現重大變動。具體而言，租金／授權收入或每平方米平均單位市價所用假設增加，則本集團酒店物業之估值金額會有所增加。然而，收益率所用假設增加，則酒店物業之估值金額會有所減少。

經對按酒店物業公平值減出售成本釐定之酒店業務現金產生單位之可收回金額作出檢討後，董事認為無需於綜合財務報告中計提本年度之減值虧損。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就授權於損益確認減值虧損港幣1,749,000元。

十八、使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日之賬面值	44,861	399	45,260
年度折舊撥備	(1,892)	(399)	(2,291)
匯兑調整	(200)	–	(200)
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	42,769	–	42,769
於二零二四年一月一日之賬面值	**42,769**	**–**	**42,769**
年度折舊撥備	**(1,887)**	**–**	**(1,887)**
匯兑調整	**(217)**	**–**	**(217)**
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	**40,665**	**–**	**40,665**

本集團之租賃土地乃就中國土地使用權支付之款項。於二零二四年十二月三十一日此租賃土地之賬面值為港幣40,665,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣42,769,000元)，已抵押予一間金融機構作為貸款之抵押品(附註二十一及三十二)。

於二零二四年十二月三十一日，租賃土地之餘下租期於約二十二年(二零二三年：二十三年)內折舊。

租賃物業指本集團根據多項條款及條件承擔租賃之若干部分辦公室物業。物業租賃乃按介乎一至兩年之租期磋商。概無租賃包含或然租金。

十八、使用權資產(續)

於本年度自綜合損益表扣除之開支如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
使用權資產折舊：		
— 租賃土地	**1,887**	1,892
— 租賃物業	**–**	399
	1,887	2,291
租賃負債利息	**–**	25
短期租賃相關租金開支	**653**	643

截至二零二四年十二月三十一日止年度之租賃現金流出總額為港幣653,000元(二零二三年：港幣1,133,000元)，其中港幣653,000元及港幣零元(二零二三年：港幣643,000元及港幣490,000元)分別計入經營活動及融資活動內。

十九、發展中物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
發展中物業(按成本)	**1,567,804**	1,623,860

有關物業位於中國台山市、珠海市橫琴區及斗門區。

二十、授權

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
成本		
於一月一日	**91,311**	91,831
匯兑調整	**(390)**	(520)
於十二月三十一日	**90,921**	91,311
累計攤銷及減值		
於一月一日	**90,831**	88,671
本年度之攤銷開支	**197**	923
已於損益確認之減值虧損	**–**	1,749
匯兑調整	**(384)**	(512)
於十二月三十一日	**90,644**	90,831
賬面值		
於十二月三十一日	**277**	480

授權指根據酒店經營權協議向酒店經營權持有人授權經營及管理本集團位於中國茂名市之酒店。

於二零二四年十二月三十一日，授權將予攤銷之餘下可使用年期約為十七個月(二零二三年：二十九個月)。授權之可使用年期透過參照上述酒店經營權協議之年期釐定。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團管理層對授權進行減值評估(詳情見附註十七(b))，認為截至二零二三年十二月三十一日止年度須就授權作出港幣1,749,000元(二零二四年：無)的減值。

二十一、資產抵押

於報告期末，本集團若干資產已抵押予銀行及金融機構，以取得授予本集團附屬公司之一般銀行及貸款融資。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已抵押資產之賬面值：		
樓宇(*附註十七(a)及三十二*)	**132,518**	152,825
使用權資產 — 租賃土地(*附註十八及三十二*)	**40,665**	42,769
待售發展中物業(*附註二十二及三十二*)	**291,540**	424,054
發展中物業(*附註十九及三十二*)	**573,440**	593,288
	1,038,163	1,212,936
已抵押受限制銀行結餘包括：		
金額抵押予銀行以取得銀行貸款(*附註二十七及三十二*)	**43,909**	57,343
已抵押資產之賬面總值	**1,082,072**	1,270,279

此外，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權已質押作為本集團獲授銀行貸款融資之抵押(附註三十二)。

二十二、待售發展中物業

位於中國之待售發展中物業變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	**1,026,602**	1,047,016
年內產生的發展開支	**29,756**	101,253
收購附屬公司	**–**	226,662
轉撥至銷售成本	**(122,396)**	(178,836)
資本化利息(*附註十*)	**7,991**	11,694
確認減值虧損	**(74,149)**	(153,169)
匯兑調整	**(24,048)**	(28,018)
於十二月三十一日	**843,756**	1,026,602

計入待售發展中物業為於二零二四年十二月三十一日賬面值為港幣70,172,000元(二零二三年：港幣189,200,000元)之若干位於中國成都之地塊，有關地塊已抵押予一家金融機構以取得本集團獲授之銀行貸款(附註二十一及三十二)。

二十三、待售物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
待售物業	**843,756**	1,026,602

二十四、存貨

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貨物	**2,575**	3,433

二十五、應收貿易賬項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貿易賬項總額	**83,514**	85,765
確認預期信貸虧損	**(81,603)**	(84,744)
	1,911	1,021

本集團一般向客戶授出之信貸期為30天。

根據發票日期計算之應收貿易賬項(扣除已確認預期信貸虧損後)賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一個月以內	**592**	317
一至三個月	**159**	55
四至十二個月	**1,160**	649
	1,911	1,021

就應收貿易賬項之確認預期信貸虧損變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	**84,744**	87,467
匯兑調整	**(3,141)**	(2,723)
於年末	**81,603**	84,744

二十六、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已付預付款項及按金	**361,506**	341,130
其他應收賬項		
— 可收回增值税	**30,138**	50,193
確認預期信貸虧損	**(12,680)**	–
	378,964	391,323

二十六、預付款項、按金及其他應收賬項(續)

就其他應收賬款確認預期信貸虧損之變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	**–**	–
確認預期信貸虧損	**12,680**	–
於年末	**12,680**	

二十七、受限制銀行結餘

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
建設預售物業之擔保按金	**100,826**	131,912

根據中國地方國有土地資源管理局發佈之有關文件，本集團之預售物業所得款項存放於銀行，該等於銀行存放之存款僅應用於支付本集團相關物業項目產生之物業發展開支。

本集團的受限制銀行結餘港幣43,909,000元(二零二三年：港幣57,343,000元)已予抵押以取得本集團獲授之銀行貸款(附註二十一及三十一)。

二十八、現金及現金等值項目

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
現金及銀行結餘	**8,656**	13,370
現金及現金等值項目	**8,656**	13,370

於二零二四年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣4,807,000元(二零二三年：港幣9,030,000元)。人民幣不可自由兑換為其他貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准經由獲授權進行外匯業務之銀行以人民幣兑換外幣。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出為期一日至三個月之短期銀行存款，並按各存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制銀行結餘(附註二十七)存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

二十九、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	**271,030**	277,835
應付增值税	**97,320**	117,037
應付利息	**271,183**	249,542
其他應付賬項及應繳費用	**253,510**	343,058
	894,043	987,472
就報告而言按下列各項之分析：		
— 流動負債	**641,586**	519,459
— 非流動負債	**251,457**	468,013
	893,043	987,472

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業發展開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	*二零二三年 港幣千元*
一個月內	***125,784***	*81,093*
一至三個月	***145,246***	*196,742*
	271,030	*277,835*

三十、應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

三十一、應付一名董事款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
— 多於一年但不超過兩年期間內(二零二三年：三年)	**153,121**	148,580

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，按12厘至13厘的年利率(二零二三年：12厘至13厘的年利率)計息。

二十二、貸款及借貸

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	**537,322**	573,048
其他貸款及借貸		
— 有抵押	**228,356**	211,220
— 無抵押	**748,570**	697,457
	976,926	908,677
	1,514,248	1,481,725

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貸款及借貸還款期：		
一年內或按要求	**800,627**	320,905
一年後但兩年內	**318,580**	–
兩年後但五年內	**395,041**	1,160,820
	1,514,248	1,481,725
減：須於一年內償還列入流動負債部分	**(800,627)**	(320,905)
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	**713,621**	1,160,820

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按以下各項計算之貸款及借貸：		
— 固定利率	**467,684**	446,739
— 浮動利率	**1,046,564**	1,034,986
	1,514,248	1,481,725

銀行貸款

於二零二四年十二月三十一日之未償還銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業拆息加3.5厘至固定利率8.8厘計息。於二零二三年十二月三十一日之未償還銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業拆息加3.5厘至固定利率8.8厘計息。

於二零二四年十二月三十一日之銀行貸款港幣157,798,000元(二零二三年：港幣157,798,000元)乃以(i)質押本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權；(ii)本公司一名前任董事所作擔保；(iii)一名附屬公司非控股股東所作擔保；及(iv)抵押本集團受限制銀行結餘港幣43,909,000元(二零二三年：港幣57,434,000元)作抵押(附註二十七)。

二十二、貸款及借貸(續)

銀行貸款(續)

於二零二四年十二月三十一日，須於一年內償還的銀行貸款港幣225,804,000元(二零二三年：港幣256,428,000元)中包含按要求償還條款。

於二零二四年十二月三十一日之銀行貸款港幣68,006,000元(二零二三年：港幣98,450,000元)乃以(i)本公司董事楊立君先生作出之擔保；(ii)董事楊立君先生之兄弟所控制公司作出之擔保；(iii)本公司一間附屬公司作出之擔保；(iv)質押本集團位於中國成都之賬面值為港幣70,172,000元(二零二三年：港幣189,200,000元)之待售發展中物業；及(v)抵押本集團受限制銀行結餘港幣43,909,000元(二零二三年：港幣57,343,000元)作抵押(附註二十七)。

於二零二四年十二月三十一日銀行貸款港幣70,172,000元(二零二三年：港幣72,600,000元)以本集團位於中國茂名市賬面總值為港幣173,183,000元(二零二三年：港幣195,594,000元)之租賃土地及樓宇作抵押(附註十七及十八)。

於二零二四年十二月三十一日，貸款港幣241,346,000元(二零二三年：港幣244,200,000元)由(i)本公司一名董事楊立君先生提供的擔保；及(ii)本集團位於中國珠海的發展中物業及待售發展中物業(總賬面值為港幣794,808,000元(二零二三年：港幣828,142,000元))質押作抵押。

其他貸款及借貸

其他貸款及借貸按年利率介乎9厘至15厘計息。於二零二四年十二月三十一日，有抵押貸款及無抵押借貸港幣228,356,000元(二零二三年：港幣211,220,000元)及港幣280,887,000元(二零二三年：港幣250,719,000元)以本公司董事楊立君先生及余順輝先生分別所提供之擔保作抵押。

計入其他貸款及借貸的款項港幣64,217,000元(二零二三年：無)為須按要求償還。

賬面總值為港幣336,396,000元(二零二三年：港幣304,055,000元)之貸款及借貸以有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。

二十三、合約負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	**34,634**	178,623

本集團根據於物業銷售合約所訂發票時間表自客戶收取付款。付款一般於履行銷售合約項下責任前收取。

二十四、應付承兑票據

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付承兑票據：		
— 於一年以上但不超過七年期間(二零二三年：八年)	**136,185**	133,182

三十五、遞延税項負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
遞延税項負債	**86,591**	87,045

遞延税項負債之變動如下：

	業務合併之發展中物業及待售物業之公平值調整 港幣千元	加速税項折舊 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	(78,087)	(9,429)	(87,516)
計入損益*(附註十三(a))*	71	399	470
匯兑調整	1	–	1
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	**(78,015)**	**(9,030)**	**(87,045)**
計入損益*(附註十三(a))*	**55**	**399**	**454**
於二零二四年十二月三十一日	**(77,960)**	**(8,631)**	**(86,591)**

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港產生税項虧損港幣49,870,000元(二零二三年：港幣49,870,000元)，可供無限抵銷相關本集團旗下產生虧損之相關附屬公司之未來應課税溢利。於二零二四年十二月三十一日，本集團亦於中國產生税項虧損港幣136,351,000元(二零二三年：港幣100,532,000元)，可用作抵銷未來應課税溢利，並將於一至五年內到期。由於未來溢利流無法預測，故並無就該等税項虧損確認遞延税項資產。

三十六、股本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	**1,000,000**	1,000,000
已發行及繳足：		
7,687,158,040股每股面值港幣0.01元之普通股	**76,872**	76,872

三十七、本公司之財務狀況表

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	**188,627**	188,627
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬項	**87**	504
應收附屬公司款項	**–**	529,560
現金及現金等值項目	**3,594**	3,586
	3,681	533,650
流動負債		
其他應付賬項及應繳費用	**17,230**	5,831
應付附屬公司款項	**52,531**	53,598
	69,761	59,429
流動(負債)／資產淨值	**(66,080)**	474,221
總資產減流動負債	**122,547**	662,848
非流動負債		
貸款及其他借款 — 一年後到期	**3,110**	–
應付一名董事款項	**18,180**	14,500
應付承兑票據	**136,815**	133,182
非流動負債總額	**158,105**	147,682
(負債)／資產淨值	**(35,558)**	515,166
權益		
股本	**76,872**	76,872
儲備*(附註)*	**(112,430)**	438,294
(虧絀)／權益總額	**(35,558)**	515,166

本公司財務狀況表已於二零二五年三月二十八日由董事會批准並授權刊發，並由以下人士代表簽署：

董事
楊立君

董事
譚嘉偉

三十七、本公司之財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬	***股本削減儲備***	***累計虧損***	***總額***
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於二零二三年一月一日	*778,892*	*191,925*	*(669,060)*	*301,757*
發行新股	*140,754*	*–*	*–*	*140,754*
年內虧損及全面虧損總額	*–*	*–*	*(4,217)*	*(4,217)*
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	***919,646***	***191,925***	***(673,277)***	***438,294***
年內虧損及全面虧損總額	***–***	***–***	***(550,724)***	***(550,724)***
於二零二四年十二月三十一日	***919,646***	***191,925***	***(1,224,001)***	***(112,430)***

三十八、其他現金流量資料

(a) 融資活動產生之負債調節

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金流量已或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	應付利息(計入應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用) 港幣千元	租賃負債 港幣千元	貸款及借貸 港幣千元	應付承兑票據 港幣千元	應付一名董事款項 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	161,477	465	1,362,624	108,236	23,792	1,656,594
融資現金流入	–	–	259,122	–	125,481	384,603
融資現金流出	(57,811)	(490)	(32,865)	–	–	(91,166)
財務費用*(附註十)*	152,092	25	–	8,036	–	160,153
重新分類之承兑票據之應付利息	7,365	–	–	(7,365)	–	–
金融負債之公平值	–	–	–	(4,720)	–	(4,720)
修改	(11,208)	–	(76,622)	–	–	(87,830)
匯兑調整	(2,373)	–	(30,534)	28,995	(858)	(4,770)
於二零二三年十二月三十一日	249,542	–	1,481,725	133,182	148,415	2,012,864
於二零二四年一月一日	**249,542**	**–**	**1,481,725**	**133,182**	**148,415**	**2,012,864**
融資現金流入	**–**	**–**	**15,006**	**–**	**5,121**	**20,127**
融資現金流出	**(5,567)**	**–**	**(47,022)**	**–**	**–**	**(52,589)**
財務費用*(附註十)*	**27,770**	**–**	**101,978**	**12,258**	**–**	**142,006**
重新分類之承兑票據之應付利息	**8,406**	**–**	**–**	**(8,406)**	**–**	**–**
匯兑調整	**(8,968)**	**–**	**(37,439)**	**(219)**	**(574)**	**(47,200)**
於二零二四年十二月三十一日	**271,183**	**–**	**1,514,248**	**136,815**	**152,962**	**2,075,208**

(b) 非現金交易

於完成出售附屬公司之部分所有權權益後，計入其他應付款項之約港幣11,298,000元於二零二四年十二月三十一日分類為應付非控股股東款項。

三十九、收購一間附屬公司

於二零二三年六月十五日，本公司一間直接全資附屬公司(「**買方**」)與一名賣方(「**賣方**」)訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售中國文化旅遊集團有限公司的全部已發行股本，代價約為人民幣169,300,000元(相當於約港幣188,600,000元)(「**收購事項**」)，將透過(i)按每股代價股份港幣0.2元的價格發行及配發740,808,000股代價股份(相當於約人民幣133,000,000元)；及(ii)支付現金約人民幣36,300,000元償付。收購事項已於二零二三年七月二十四日完成。

	港幣千元
資產情況	
發展中物業 — 非即期部分	69,685
發展中物業 — 即期部分	265,665
預付款項、按金及其他應收款項	48,492
現金及銀行結餘	689
負債情況	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(196,758)
所收購可識別資產總淨值	187,773

有關收購中國文化旅遊集團有限公司的現金流出淨額如下：

	港幣千元
以現金支付的代價	(39,611)
所收購現金及銀行結餘	689
現金流出淨額	(38,922)

四十、 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二三年：無)。

四十一、經營租約安排

作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議將其於中國茂名市之物業其中一部分出租，租期為三年。租賃協議規定租戶須支付租賃保證金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團應收之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	–	556
第二至第五年(包括首尾兩年)	–	756
	–	1,312

四十二、或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣280,579,000元(二零二三年：港幣301,082,000元)，涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資。

四十三、項目承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團有涉及物業發展開支及收購用作發展之土地之已訂約但未撥備之尚未償還承擔約港幣273,638,000元(二零二三年：港幣221,041,000元)。

四十四、關連方交易

除綜合財務報告其他部分披露之與關連方之交易及結餘外，本集團還與關連方進行以下重大交易：

主要管理人員之薪酬

主要管理人員為獲授權負責直接或間接策劃、主導及監控本集團活動之人士，包括本集團之董事及監事。主要管理人員之薪酬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
短期僱員福利	**2,986**	2,704
離職後福利	**71**	30
	3,057	2,734

四十五、購股權計劃

根據本公司股東於二零一一年六月八日通過的普通決議案，已採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。於本公司股東在二零二一年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上通過普通決議案採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)後，二零一一年購股權計劃已告終止。二零一一年購股權計劃終止後，概無根據二零一一年購股權計劃進一步授出購股權。

新購股權計劃的目的為就參與者對本集團所作出貢獻提供激勵或獎勵，及／或讓本集團得以招攬及挽留高質素員工，並吸引對本集團及本集團的任何投資實體有價值的人力資源。

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的所有購股權而可能發行的股份總數，不得高於二零二一年五月二十八日(「採納日期」)已發行股份總數的10%(「計劃授權限額」)，惟本公司在股東大會上獲股東重新批準則作別論。

四十五、購股權計劃(續)

經股東在股東大會上批准更新計劃授權限額後，據此更新的計劃授權限額不得高於股東批准更新當日之已發行股份總數的10%。

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權而可能發行的最高股份數目，不得高於不時之已發行股份總數的30%。根據該計劃，董事可酌情設定行使購股權所附認購權前須持有購股權的最短期限。

在股東於股東大會上批准(建議參與者及其聯繫人士須放棄投票)之情況下，董事會可向任何參與者授出購股權，致使於任何十二個月期間內因行使所有已授出及將授出購股權而已發行或將予發行的股份總數高於已發行股份的1%。

根據新購股權計劃，董事會可全權酌情釐定參與者在行使購股權前須持有購股權不超過十(10)年的期間，惟須符合新購股權計劃規定。截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至該等綜合財務報告獲批准之日，該計劃項下概無購股權獲授出、行使、沒收、註銷或失效，亦無任何尚未行使的購股權。

行使價將由董事會全權酌情釐定。最低行使價不得低於以下最高者：(A)股份在授出日期於聯交所每日報價表所報收市價；(B)股份於聯交所每日報價表所報在緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(C)股份在授出日期的面值。參與者須向本公司支付港幣1.00元，作為獲授購股權代價。

新購股權計劃已於採納日期生效，惟可由董事會隨時決定並由股東在股東大會上以普通決議案方式批准提前終止。新購股權計劃於自採納日期起計十年期間內有效及生效，其後將不再授出購股權。於本報告日期，該計劃的剩餘期限約為六年。

截至本報告日期，概無根據新購股權計劃授出購股權。

於本報告日期，根據新購股權計劃可發行的股份總數不得高於694,635,004股，相當於本公司在採納日期已發行股份的10%。

四十六、主要附屬公司

於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之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊地點及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比 二零二四年	二零二三年	所持股份類別	主要業務
保皇投資控股有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	酒店業務
盒姐集團有限公司	香港／中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
盒姐貿易有限公司	香港／中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
卓妙環球有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域財務有限公司	香港／香港	有限公司	港幣86,054,000元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域資金有限公司	香港／香港	有限公司	港幣300,000元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域顧問有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域企業有限公司	香港／香港	有限公司	港幣50,000元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Hotel International Limited	開曼群島／香港	有限公司	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Hotel Investments Limited	開曼群島／香港	有限公司	港幣200元	100	100	普通股	投資控股
中國預製菜集團有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
中國富元集團有限公司	香港／香港	有限公司	港幣10,000元	–*	100	普通股	投資控股
東溢有限公司	英屬處女群島／香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
永邦企業有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
億偉國際投資有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	50,000美元	100	100	普通股	投資控股
迅達興業有限公司	香港／香港	有限公司	港幣1元	–*	100	普通股	投資控股
First Max International Limited	英屬處女群島／中國	有限公司	3美元	100	100	普通股	投資控股
佳祥投資有限公司	香港／中國	有限公司	港幣250,099,325元	100	100	普通股	酒店業務
中國文旅集團有限公司	英屬處女群島／中國	有限公司	1美元	59	100	普通股	投資控股
中國文旅集團(海外)有限公司	香港／香港	有限公司	港幣1元	59	100	普通股	投資控股
珠海橫琴利東旅遊發展有限公司	中國／中國	外商獨資企業	人民幣500,000元	59	100	註冊股本	旅遊業投資控股
江門市泉林戶外運動發展有限公司	中國／中國	外商獨資企業	人民幣5,000,000元	59	100	註冊股本	投資控股

四十六、主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/註冊地點及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比 二零二四年	二零二三年	所持股份類別	主要業務
台山市南方房地產投資開發有限公司*	中國/中國	外商獨資企業	人民幣100,000,000元	59	100	註冊股本	投資控股
橫琴德國城投資(澳門)有限公司	澳門/中國	有限公司	澳門幣1,000,000元	70	70	註冊股本	物業發展
寧邦富純有限公司	香港/中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
萬鵬發展有限公司	香港/中國	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
萬盈香港發展有限公司	香港/中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
New Stage Holdings Limited	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
東濤有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
純通有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
迅嶺有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
富源地產控股有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	100,000美元	100	100	普通股	投資控股
富元文旅集團有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
富元健康有限公司	香港/中國	有限公司	港幣10,000元	100	100	普通股	投資控股
富元國際香港有限公司	香港/香港	有限公司	港幣1元	–*	100	普通股	投資控股
國邦投資有限公司	英屬處女群島/中國	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
景星國際酒店管理有限公司	香港/香港	有限公司	港幣10元 港幣300,000元	100 100	100 100	普通股 無投票權遞延股份	投資控股
漢世投資有限公司	香港/中國	有限公司	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
貴譽有限公司	英屬處女群島/香港	有限公司	1美元	100	100	普通股	投資控股
茂名市華盈酒店物業管理有限公司	中國/中國	外商獨資企業	港幣10,000,000元	100	100	註冊股本	酒店業務
中山富杰投資有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣10,000,000元	100	100	註冊股本	物業發展
中山富浩投資有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣10,000,000元	100	100	註冊股本	投資控股

四十六、主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/註冊地點及主要營運國家	法律實體類別	已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比 二零二四年	二零二三年	所持股份類別	主要業務
中山卓炒房地產顧問有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣10,000,000元	**100**	100	註冊股本	代理服務
中山市富展房地產顧問有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣10,000,000元	**100**	100	註冊股本	物業發展
珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣500,000,000元	**70**	70	註冊股本	物業發展
成都市富浩房地產開發有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣10,000,000元	**100**	100	註冊股本	物業發展
珠海市富元商業發展有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣250,000,000元	**100**	100	註冊股本	物業發展
中山市富展信息咨詢有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣1,000,000元	**51**	51	註冊股本	投資控股
中山市富德信息咨詢有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣10,000,000元	**75**	75	註冊股本	代理服務
富元智慧停車(上海)有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣10,000,000元	**51**	51	註冊股本	代理服務
廣東順拓科技有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣10,000,000元	**51**	51	註冊股本	代理服務
深圳市盒姐企業管理有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣50,000,000元	**100**	100	註冊股本	投資控股
深圳市盒姐網絡科技有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣5,000,000元	**100**	100	註冊股本	零售
深圳市盒姐餐飲管理有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣5,000,000元	**100**	100	註冊股本	零售
中山市盒姐餐飲管理有限公司	中國/中國	外商獨資企業	人民幣5,000,000元	**100**	100	註冊股本	零售
深圳市盒姐食品供應鏈有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣5,000,000元	**100**	100	註冊股本	零售
上海盒姐餐飲管理有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣5,000,000元	**100**	100	註冊股本	零售
中山市盒姐日昇科技有限公司	中國/中國	有限公司	人民幣200,000元	**100**	60	註冊股本	零售

* *該等公司已於截至二零二四年十二月三十一日止年度註銷。*

上表所列出本公司於二零二四年十二月三十一日之附屬公司，乃董事認為對年內業績有主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。

於年度結算日，概無附屬公司發行任何債務證券。

四十六、主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零二四年	二零二三年
由非控股權益持有之股權百分比：		
橫琴德國城投資(澳門)有限公司	**30%**	30%
珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司*	**30%**	30%
中國文旅集團有限公司及其附屬公司	**41%**	–

* *珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司為橫琴德國城投資(澳門)有限公司之全資附屬公司。*

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分配至非控股權益之年內虧損：		
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司	**(10,028)**	(11,434)
中國文旅集團有限公司及其附屬公司	**(17,596)**	–
所擁有非控股權益並不重大之附屬公司	**(968)**	(284)
	(28,592)	(11,718)
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司	**17,785**	33,239
中國文旅集團有限公司及其附屬公司	**112,178**	–
所擁有非控股權益並不重大之附屬公司	**(2,105)**	(1,401)
	127,858	31,838

四十六、主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
橫琴德國城投資(澳門)有限公司及其附屬公司		
收益總額	**13,963**	25,856
開支總額	**(47,389)**	(63,971)
年內虧損	**(33,426)**	(38,115)
年內全面虧損總額	**(51,513)**	(40,988)
流動資產	**379,575**	389,072
非流動資產	**768,621**	797,743
流動負債	**(1,084,445)**	(1,051,231)
非流動負債	**(44,603)**	(61,442)
經營業務所用之現金流量淨額	**(17,158)**	(2,881)
投資活動產生／(所用)之現金流量淨額	**2,914**	(36,550)
融資活動(所用)／產生之現金流量淨額	**(477)**	3,180
現金及現金等值項目減少淨額	**(14,721)**	(36,251)
中國文化旅遊集團有限公司及其附屬公司		
收益總額	**1**	不適用
開支總額	**(44,827)**	不適用
年內虧損	**(44,826)**	不適用
年內全面虧損總額	**(40,960)**	不適用
流動資產	**234,212**	不適用
非流動資產	**60,318**	不適用
流動負債	**(3,301)**	不適用
非流動負債	**(17,638)**	不適用
營運活動所用之現金流量淨額	**(1,444)**	不適用
投資活動產生之現金流量淨額	**248**	不適用
融資活動產生之現金流量淨額	**1,093**	不適用
現金及現金等值項目減少淨額	**(103)**	不適用

四十七、按類別劃分之金融工具

本集團之金融資產及金融負債可分類如下：

	按攤銷成本計量之金融資產 港幣千元
金融資產	
二零二四年十二月三十一日	
應收貿易賬項	**1,911**
其他應收款項	**341,578**
受限制銀行結餘	**100,826**
現金及現金等值項目	**8,656**
	452,971
金融資產	
二零二三年十二月三十一日	
應收貿易賬項	1,021
其他應收款項	329,932
受限制銀行結餘	131,912
現金及現金等值項目	13,370
	476,235

四十七、按類別劃分之金融工具(續)

	按攤銷成本計量之金融負債 港幣千元
金融負債	
二零二四年十二月三十一日	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	**785,569**
應付非控股股東款項	**13,457**
應付一名董事款項	**153,121**
應付承兑票據	**136,815**
貸款及借貸	**1,514,248**
	2,603,210

金融負債	
二零二三年十二月三十一日	
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	755,025
應付非控股股東款項	2,206
應付一名董事款項	148,580
應付承兑票據	133,182
貸款及借貸	1,481,725
	2,520,718

四十八、財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括貿易及其他應收賬項、受限制銀行結餘、現金及現金等值項目、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用、應付非控股股東款項、應付一名董事款項、應付承兑票據、租賃負債以及貸款及借貸。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

利率風險

本集團利率風險主要自本集團之部分銀行存款以及浮息貸款及借貸產生。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團借貸淨額(即貸款及借貸減銀行存款)之利率情況。

於二零二四年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%(所有其他變數保持不變)，本集團除税前虧損及權益將增加／減少約港幣9,374,000元(二零二三年：港幣8,324,000元)。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下降1%代表管理層對截至下一個年度報告日期止期間內之利率之合理可能變動作出之評估。二零二三年按相同基準進行有關分析。

外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元(「美元」)及港幣(「港幣」)。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

下文敏感度分析已根據外幣匯率風險釐定，僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零二四年十二月三十一日，倘若人民幣兑美元及港幣貶值／升值5%(二零二三年：5%)，則本集團之除税前虧損將減少／增加約人民幣21,784,000元(相當於港幣23,162,000元)(二零二三年：減少／增加約人民幣21,043,000元(相當於港幣25,009,000元))。

價格風險

本集團並無面對股本證券價格風險，此乃由於本集團於報告期末並無持有股本證券。

四十八、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團面臨信貸風險，而本集團就金融資產而言之最大信貸風險為綜合財務狀況表所載各自已確認金融資產之賬面值。

本集團於初步確認資產時考慮違約概率，並考慮各報告期內之信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將資產在報告日期發生之違約風險與初始確認日期之違約風險進行比較，並考慮可用且合理且有依據之前瞻性資料。特別是包含以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預計會導致客戶履行其義務能力發生重大變化之業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人／客戶營運業績之實際或預期重大變動；
- 客戶的預期表現及行為發生重大變動，包括本集團客戶付款狀況之變化以及客戶營運業績之變化。

(i) 應收貿易賬項

債務人之信貸質素乃按其財務狀況、過往經驗及其他因素而評估。本集團已制定政策以確保向可靠債務人授予信貸期。

應收貿易賬項之撥備分析如下：

	二零二四年 **港幣千元**	二零二三年 港幣千元
就應收貿易賬項作出之撥備總額		
— 根據預期信貸虧損法*(附註a)*	**81,603**	84,744

四十八、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(i) 應收貿易賬項(續)

附註:

(a) *本集團按照香港財務報告準則第9號規定採用簡化法就應收貿易賬項計提預期信貸虧損撥備,香港財務報告準則第9號允許就所有應收貿易賬項使用全期預期虧損撥備。*

於二零二三年十二月三十一日,應收貿易賬項之虧損撥備釐定如下:

二零二四年十二月三十一日

	以下賬齡(按發票日期計算)之應收款項				
	0至30日	***31至90日***	***91至360日***	***360日以上***	***總計***
預期虧損率	***1%***	***2%***	***2%***	***100%***	
總賬面值(港幣千元)	***592***	***159***	***1,160***	***81,603***	***83,514***
虧損撥備(港幣千元)	***–***	***–***	***–***	***81,603***	***81,603***

二零二三年十二月三十一日

	以下賬齡(按發票日期計算)之應收款項				
	0至30日	*31至90日*	*91至360日*	*360日以上*	*總計*
預期虧損率	*1%*	*2%*	*2%*	*100%*	
總賬面值(港幣千元)	*317*	*55*	*539*	*84,854*	*85,765*
虧損撥備(港幣千元)	*–*	*–*	*–*	*84,744*	*84,744*

上述預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

於二零二四年十二月三十一日,本集團的信貸風險集中,此乃由於前兩大客戶佔本集團年末應收貿易賬項總額之98%(二零二三年:99%),並已作出應收貿易賬項撥備港幣81,603,000元(二零二三年:港幣84,744,000元),相當於應收貿易賬項總額約98%(二零二三年:99%)。

四十八、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項

本集團對應收款項採用四個類別以反映其信貸風險，以及如何確定各類別之虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

本集團預期信貸損失模式之假設摘要如下：

類別	本集團對各類之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
履行	客戶違約風險低，且有能力產生合約現金流量	十二個月預期虧損 倘資產之預期存續期少於十二個月，則預期虧損按其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項，倘利息及／或本金還款逾期30天，則假定信貸風險顯著增加	整個存續期內預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期60天	整個存續期內預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期120天且合理預期不能收回	撇銷資產

本集團通過及時適當地計提預期信貸虧損撥備來計量其信貸風險。就其他應收款項而言，管理層根據過往償付記錄及過往經驗，定期進行集體評估以及對其他應收款項可收回程度進行個別評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級為履行。於二零二三年十二月三十一日，本集團根據十二個月預期虧損法將該等應收款項之預期信貸虧損率評估為微不足道。於二零二四年十二月三十一日，確認其他應收款項之虧損撥備約港幣12,680,000元(二零二三年：無)。

四十八、財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(iii) 銀行現金及銀行存款

下表顯示報告期末銀行存款結餘詳情：

	評級	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
受限制銀行存款		**100,826**	131,912
銀行結餘		**8,656**	13,370
銀行存款總額	Baa3–Aa2	**109,482**	145,282

該評級為受國際認可之信貸評級機構穆迪所提供之長期信貸評級。納入「A」類別評級被視為屬中上等級，根據穆迪評級制度乃承受較低信貸風險。鑑於銀行存款之重大部分存放於獨立評級為高信貸評級且過去數年並無違約記錄之銀行，本集團管理層認為銀行結餘及銀行存款之信貸風險有限。

四十八、財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。

根據合約未貼現付款，本集團於各報告期間結算日之金融負債到期狀況如下：

	二零二四年				
	按要求	三至十二個月	一至五年	未貼現現金流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生金融負債					
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	**545,256**	**–**	**240,313**	**785,569**	**785,569**
應付非控股股東款項	**13,457**	**–**	**–**	**13,457**	**13,457**
應付一名董事款項	**–**	**–**	**189,871**	**189,871**	**153,121**
應付承兑票據	**–**	**–**	**192,930**	**192,930**	**136,815**
貸款及借貸	**290,021**	**510,606**	**901,704**	**1,702,331**	**1,514,248**
	848,734	**510,606**	**1,524,818**	**2,884,158**	**2,603,210**

	二零二三年				
	按要求	三至十二個月	一至五年	未貼現現金流量總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生金融負債					
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	287,012	–	468,013	755,025	755,025
應付非控股股東款項	2,206	–	–	2,206	2,206
應付一名董事款項	–	–	202,069	202,069	148,580
應付承兑票據	–	–	162,771	162,771	133,182
貸款及借貸	158,238	162,667	1,443,968	1,764,873	1,481,725
	447,456	162,667	2,276,821	2,886,944	2,520,718

四十九、金融工具之公平值

(a) 並非按公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

董事認為綜合財務報告所載按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

列入第三級別之公平值已基於貼現現金流量分析按照一般採納之定價模式釐定，當中最重大輸入數據為反映對手方信貸風險之貼現率。

(b) 第三級別公平值計量之調節

由於本集團於報告期間結算日並無按公平值計量之金融資產及金融負債，故並無呈列第三級別公平值計量之調節。

五十、資本風險管理

本集團管理資本時主要旨在保障本集團持續經營業務之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息、向股東退還資本、籌造新債務或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。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，本集團管理資本之目標、政策或程序並無改變。

五十一、股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二三年：無)。

五十二、財務報告之批准

第71至143頁之綜合財務報告已於二零二五年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

於二零二四年十二月三十一日

待售發展中／發展中物業

名稱／地點	用途	地盤面積（平方米）	預計完工日期 *(ii)*	可銷售建築面積（平方米） *(ii)*	其他建築面積（平方米） *(iii)*	可銷已完工建築面積（平方米）	其他已完工建築面積（平方米）	擁有權權益 (%) *(iv)*
德國城 中國 廣東省 珠海市 橫琴新區	研究／發展	60,340	二零二五年第四季	49,999	95,177	–	–	70
富元君庭 中國 四川省 成都市 郫都區 安德鎮	住宅／商用	56,707	第一期：二零二二年第二季；第二期：二零二三年	85,102	35,398	–	–	100
富元廣場 中國 廣東省 珠海市 斗門區 井岸鎮 尖峰南珠峰大道東側	商用	48,653	二零二五年第四季	61,654	135,737	–	–	100

(i) *本集團已向相關政府當局取得相關土地使用權證，惟尚未得所需建築批准。*

(ii) *「可銷售建築面積」及「預計完工日期」乃自本集團內部記錄及估計得出。*

(iii) *「其他建築面積」主要包括並非待售面積。*

(iv) *「擁有權權益」乃根據本集團於相關項目公司之實際擁有權權益得出。*

五年財務概要

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	**216,159**	305,020	1,601,799	7,774	22,360
除税前(虧損)／溢利	**(231,684)**	(168,934)	547,895	(341,102)	(216,593)
所得税開支	**(391)**	(35,495)	(217,761)	(404)	(162)
年內(虧損)／溢利	**(232,075)**	(204,429)	330,134	(341,506)	(216,755)
應佔：					
本公司權益持有人	**(203,483)**	(192,711)	265,177	(326,264)	(217,714)
非控股權益	**(28,592)**	(11,718)	64,957	(15,242)	959
	(232,075)	(204,429)	330,134	(341,506)	(216,755)

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產及負債					
非流動資產	**1,741,641**	1,820,346	1,815,016	1,805,961	1,851,243
流動資產	**1,337,198**	1,568,189	1,515,760	2,610,045	2,159,710
分類為持作銷售之出售組別資產	**–**	–	–	175,007	–
流動負債	**(1,755,322)**	(1,302,981)	(2,159,310)	(3,420,643)	(2,101,821)
非流動負債	**(1,341,605)**	(1,997,640)	(1,022,520)	(1,243,231)	(1,701,665)
與分類為持作銷售之出售組別資產直接相關之負債	**–**	–	–	(50,340)	–
(負債)／資產淨值淨值	**(18,088)**	87,914	148,946	(123,201)	207,467
應佔：					
本公司權益持有人	**(145,946)**	56,076	102,637	(163,569)	152,739
非控股權益	**127,858**	31,838	46,309	40,368	54,728
權益總額	**(18,088)**	87,914	148,946	(123,201)	207,467