

GANGYU SMART URBAN SERVICES HOLDING LIMITED

港譽智慧城市服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：265)



2024
年 報

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	11
董事及高級管理層簡介	22
董事報告	27
企業管治報告	48
獨立核數師報告	60
綜合損益表	67
綜合損益及其他全面收益表	68
綜合財務狀況表	69
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	73
綜合財務報表附註	75
物業詳情	146
五年財務摘要	148



名譽主席

石保棟先生

董事會

執行董事

莫躍明先生(主席兼行政總裁)

郝英女士

薛飛先生

獨立非執行董事

何琦先生

隋風致先生

林華榕先生

審核委員會

隋風致先生(主席)

何琦先生

林華榕先生

薪酬委員會

林華榕先生(主席)

莫躍明先生

隋風致先生

提名委員會

莫躍明先生(主席)

何琦先生

隋風致先生

公司秘書

李安穎女士

獨立核數師

富睿瑪澤會計師事務所有限公司(前稱中審眾環(香港)
會計師事務所有限公司)

執業會計師

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場42樓

公司資料

主要往來銀行

招商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
金鐘
夏慤道18號
海富中心一期
29樓B03室

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期33樓3301-04室

股份代號

265

公司網站

www.gycsfw.com.cn

主席報告

尊敬的股東們，

本人謹代表港譽智慧城市服務控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年報(「年報」)。

本集團堅持「以人為本，服務至誠」的企業核心價值及「全心全意，全為您」的服務理念，致力優先考慮客戶滿意度及信任。透過更高效改善服務品質以及提升物業管理服務及環境衛生服務，本集團擬為本公司股東(「股東」)、客戶及其他持份者創造更多卓越價值，同時秉持堅定不移的合法性及道德標準。

本集團非常著重「持盈保泰」策略。本集團透過採取審慎的投資及發展策略，保持可持續盈利能力。

行業概況、業務策略及業務回顧

本集團有四個可呈報經營分部，即(i)物業管理業務；(ii)環境衛生業務；(iii)綜合發展業務；及(iv)多樣化旅遊產品及服務業務。

經過多年發展，除綜合發展業務及多樣化旅遊產品及服務業務外，所有可呈報經營分部均已成熟。本集團已規劃穩健擴張策略，其經考慮收購或有機成長的機會。然而，該策略受到營商環境不利變化、激烈競爭以及近期中華人民共和國(「中國」)經濟放緩所帶來的挑戰所阻礙。

本集團於本年度錄得收入約345.9百萬港元(二零二三年：約342.4百萬港元)，較截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年度」)增加約1.0%。

本集團於本年度錄得溢利約48.9百萬港元(二零二三年：約38.0百萬港元)，較二零二三年度增加約28.7%。

下文載列本集團各主要業務於本年度的表現回顧。

物業管理業務

近年，中國政府對物業管理行業的政策主要聚焦於建立並完善規範化的管理體系，進而推動物業服務行業的高品質發展。為了滿足民眾對美好居住生活環境的需求，加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多样化升級是必需的，與「十四五」規劃的總體方向一致。

國家發改委發佈的「產業結構調整指導目錄(二零二四年版本)」，自二零二四年二月一日起施行，將物業管理服務納入鼓勵類商務服務業，標誌著行業定位提升。「好房子好服務」內涵逐漸明晰，「好房子」的標準為安全、舒適、綠色和智慧，「好服務」對應著優質的物業服務和生活服務。

主席報告

河北港譽智慧物業服務有限公司(「港譽物業」)及其附屬公司(「港譽物業集團」)為本集團物業管理業務的旗艦公司，擁有ISO 9001(質量管理體系)、ISO 14001(環境管理體系)及ISO 45001(職業健康與安全管理體系)認證。港譽物業服務得益於綜合實力及服務質量，於本年度榮獲多個獎項，包括但不限於以下：

獎項名稱	頒發機構
二零二四中國物業企業服務力百強企業	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
二零二四年度服務力住宅標桿項目	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
二零二四年度服務力公建標桿項目	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
二零二四中國物業管理卓越標桿項目	上海克而瑞資訊技術有限公司及北京中物研協資訊科技有限公司
張家口市二零二四年度環境衛生工作優秀班組	張家口市城市管理綜合行政執法局
二零二四年度河北省物業管理行業先進單位	河北省物業管理行業協會
二零二四年度石家莊市物業管理省會知名品牌	石家莊市物業管理協會

於本年度，港譽物業集團除提升現有項目服務質量外，亦著力擴大經營規模，讓物業管理組合多樣化。於二零二四年十二月三十一日，港譽物業集團管理的合約總建築面積約為8.5百萬平方米(二零二三年：約11.8百萬平方米)。總建築面積主要包括住宅物業、商業物業、寫字樓、售樓處、高校、醫院、政府大樓及其他公共設施等相關區域。其中一個在中國河北省石家莊市的大型度假村項目於年內合約屆滿，其佔地約3.6百萬平方米，導致本年內物業管理項目的總建築面積減少。另一方面，二零二三年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度增加若干項目，導致本集團於本年度的物業管理收入增加，顯示本集團已成功擴大其物業管理組合及產生額外收入。透過將其組合多樣化為本集團保持著更穩定及可持續的收入來源。

為進一步擴大本集團的租賃相關服務規模，本公司附屬公司港譽物業與河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」)(由東勝房地產開發集團有限公司(「東勝房地產」)擁有51%權益(東勝房地產由石保棟先生(「石先生」，本公司控股股東、本公司前執行董事及前行政總裁)擁有95%權益))訂立協議(「該等協議」)，以收購紫晶悅和中心(位於中國河北省石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓)47個商業單位(「該等物業」)，估計總建築面積約為2,563平方米。預期該等物業將於二零二三年十二月三十一日或之前(「計劃完成日期」)完成交付，而本集團計劃以經營租賃安排運營該等物業。由於新型冠狀病毒疫情及中國環保政策的影響，計劃完成日期已受到影響，並延遲至二零二四年十二月三十一日或之前。然而，鑒於祈福乾悅因中國環境保護政策導致該等物業所屬發展項目之竣工日期存在不確定因素，而無法於新交付日期或之前將該等物業交付予本集團，因此祈福乾悅與港譽物業訂立終止契約，據此，訂約方相互同意即時終止該等協議，同時祈福乾悅須於終止生效日期後15個營業日內悉數退還已付代價(約人民幣22.9百萬元(相當於約24.3百萬元))，並按該等協議所規定支付有關其他款項(如有)。

有關收購該等物業的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十日、二零二二年一月二十一日、二零二四年一月二日及二零二四年二月二十九日的公告。

東勝房地產及其附屬公司為本集團提供有關其房地產項目物業管理服務的商機。於二零二一年十二月一日，本公司與東勝房地產訂立框架協議，據此，東勝房地產同意委任本集團提供物業管理服務、商業物業及商戶管理服務及推廣、活動策劃及諮詢服務，期限自二零二一年十二月一日起至二零二三年十二月三十一日止，讓本集團經營其物業管理業務。根據上市規則第14A章，該等服務構成本公司的持續關連交易，而獨立股東已於二零二二年三月十六日舉行的股東特別大會上以投票方式批准相關框架協議及其項下擬進行的交易。

於二零二三年十二月四日，本公司與東勝房地產訂立重續框架協議(「二零二四年框架協議」)，據此，東勝房地產同意委任本集團提供物業管理服務、商用物業及商戶管理服務及環境衛生工程服務，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。根據上市規則第14A章，二零二四年框架協議項下擬進行的服務構成本公司之持續關連交易，而獨立股東於二零二四年一月十八日舉行之本公司股東特別大會上以投票表決方式批准二零二四年框架協議及據此擬進行之交易。

於本年度，向東勝房地產及其附屬公司提供的相關服務為本集團收入貢獻約39.3百萬元(二零二三年：約48.0百萬元)。

隨着本集團致力於發展其物業管理業務，於本年度，本集團於物業管理業務錄得收入(包括物業管理服務及租賃收入)約210.3百萬元(二零二三年：約185.7百萬元)，增長約13.2%。

主席報告

環境衛生業務

中國政府為了確保環保工作與經濟發展相協調，環境保護被納入國民經濟與社會發展計畫，全方位推動環衛行業綠色、智慧轉型。二零二四年，中國政府實施了多項支持環境衛生行業的政策及措施，包括促進城鄉環保基礎設施的投資及建設，加強城鄉社區公共服務及公共衛生服務等重點領域的政府採購服務改革，以及加快完善垃圾收集處理系統以推動智慧垃圾分類設施建設。本集團繼續透過納入先進清潔技術及採納更高效及可持續的工作，升級其環境衛生服務組合以滿足客戶需要。本集團繼續提供全面的清潔、維護及廢棄物管理解決方案。

同時，中國政府亦嚴格實施環境衛生行動計劃，包括加強對問題整改落實狀況的監督、檢查及反饋。以滿足客戶需要及納入先進實踐為重點，該行業正在蓬勃發展，並為加強公共衛生及清潔作出貢獻。值得注意的是，中國政府近期已出台的國家城鄉環衛清潔服務標準。該等標準旨在進一步規範行業、提高服務質量，並提高污染排放標準。以中國滄州市為例，廢物焚燒設施現在僅允許符合國家第六階段排放標準的車輛進入廢物焚燒區，以減少空氣污染。本公司於二零二三年下半年投資購置環保車輛。更嚴格的行業標準及更高的環境規範迫使公司升級其環境衛生業務車輛。此外，先進的設備和機械可以節省人力，從而降低員工成本，令本集團獲益。

於本年度，環境衛生業務分部錄得的收入較二零二三年度減少，主要由於年內環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)比二零二三年度減少，以及本集團於中國河北省的一項環境衛生服務項目於二零二四年第二季合約屆滿。另一方面，本集團在滿足中國政府部門嚴格服務標準的能力有所提升，從而降低了本年度錄得的罰款，抵銷部分本集團合約收入的減少。

於本年度，本集團錄得來自環境衛生服務業務的收入約129.6百萬港元(二零二三年：約147.4百萬港元)。本集團透過改善人員優化及將部分工作外判予分包商處理、推出節省成本措施，以降低直接人工成本及營運成本，對本年度衛生環境服務業務的毛利率作出重大改善。

在本年度，本集團面臨收取客戶服務費的挑戰，其由於中國持續的經濟狀況而有所延遲。應收賬款收回週期的延長(尤其是政府部門客戶)已顯著影響本集團的現金流。然而，在二零二四年，河北省政府舉行了一次專門的城市管理會議，其於會上要求所有地方市、縣及區政府優先並確保及時支付包括垃圾收集、轉運、處理及污水處理等關鍵環境衛生服務的費用。雖然此舉的效益可能需要一段時間方可顯現，惟其旨在緩解本集團的財務負擔及現金流挑戰。

由於行業標準及合規要求不斷提高，預計環境衛生公司在維持利潤率方面將面臨更多的重大障礙。為成功應對該等難題，本集團將抓緊適當時間及機會，維持其服務範圍、增進現有客戶關係、實施創新機械化策略以及擴大其現有客戶群，以確保收入穩定增長。此外，本集團旨在提升經營效率，優化工作流程，並降低往後年度的行政及經營成本。

本集團將繼續實施以下措施，包括但不限於：

1. 進行定期及適時機械設備維護，以確保最佳表現及降低維修成本；
2. 透過聯合作業提高機械化程度，以提高效率，並取代人工操作；
3. 定期為僱員實施安全培訓計劃、強調安全規程的重要性以及盡可能減少事故的發生；及
4. 就作業工具及生產材料的損耗實施嚴格的控制，以有效管理材料消耗成本。

綜合發展業務

於本年度，本集團的綜合發展業務包括旅遊景區及文化景點的經營管理、旅遊相關設施的發展及營運以及提供推廣、活動策劃及諮詢服務。因此，於本年度，綜合發展業務包括：(i) 旅遊景點相關服務；及(ii) 推廣、活動策劃及諮詢服務。

(a) 旅遊景點相關收入

本集團的非全資附屬公司河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」)在中國河北省石家莊市擁有並經營一個旅遊景區及文化景點，產生旅遊景點相關收入。

於二零二四年，土門旅遊錄得收入約5.9百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)。土門旅遊的收入減少乃由於不利天氣狀況、購物商場空置率高企、鄰近村民自主經營導致競爭加劇以及若干商戶缺乏獨特且具競爭力的產品。該等合併因素導致本年度收入減少。

於本年度，土門旅遊的毛利約為5.0百萬港元(二零二三年：約7.3百萬港元)。毛利減少乃由於本年度收入減少。

整體而言，本集團參與旅遊及文化景點管理與政府的發展規劃一致，並旨在發揮地區文化及生態優勢以改善綜合發展業務的盈利能力。

主席報告

本集團亦在中國從事旅遊相關設施開發業務。於本年度，位於中國河北省石家莊市鹿泉區白鹿泉鄉東土門村2018-48號地塊總面積為14,637平方米的一幅土地正處於規劃階段，並於本集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為14.9百萬港元(二零二三年：約15.1百萬港元)。

根據本集團與地方政府單位訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，一幅位於中國河北省石家莊市地盤總面積約為21,647平方米的土地(於二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值約為102.3百萬港元)已於二零二一年退還予地方政府，代價約為人民幣85.0百萬元(相當於約102.2百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，應收政府部門結餘約為人民幣3.5百萬元(二零二三年：人民幣10.0百萬元)，相當於約3.7百萬港元(二零二三年：約11.0百萬港元)，預期於二零二五年六月或之前收回。

(b) 推廣、活動策劃及諮詢服務

由於東勝房地產及其附屬公司(本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的主要客戶)自二零二三年以來的銷售及營銷策略發生變化，本集團推廣、活動策劃及諮詢服務的需求大幅下跌。

於本年度，本集團並無錄得任何推廣、活動策劃及諮詢服務所產生的收入(二零二三年：約1.0百萬港元)。

多樣化旅遊產品及服務業務

本集團多樣化旅遊產品及服務分部主要為中國客戶提供出境旅遊相關服務。

由於本集團專注於其他業務(如物業管理及環境衛生)，故本集團於二零二三年及二零二四年並無於該分部錄得收入。基於中國已恢復出境旅遊，本集團將重估週邊業務環境，並為該業務分部作出適當安排，以為本公司及其股東取得整體最佳利益。

未來展望

展望未來，本集團致力恪守社會責任，為客戶提供優質服務，為更優質生活帶來貢獻。同時，本集團旨在藉此提升其品牌價值。為保障收入來源的穩定性及促進可持續增長，本集團優先選擇高質量項目及保留了有按時付款記錄的客戶。

鑑於中國激烈競爭及嚴格的法規，特別是在物業管理及環境衛生領域，本集團採取了積極策略及全面計劃，以應對市場挑戰，監控市場動態，並回應政府政策的變化。本集團將持續調整市場策略，以迅速滿足政府政策，最終提高服務質量、業務增長及客戶穩定性。

主席報告

本集團亦透過利潤分享安排探索與目標客戶的潛在合作，或向目標客戶收購控股權以增強其投資組合並提高回報。

在業務擴展方面，本集團正積極尋求收購機會，特別著眼於物業管理、旅遊業及環境服務分部。本集團亦計劃收購商業及住宅物業以供租賃，以豐富物業租賃組合並拓展來自租賃的穩定收入來源。

總括而言，本集團的核心目標圍繞優先考慮長期增長、通過輕資產投資模式減輕風險，以及通過策略性收購及物業租賃擴展其全球業務。透過實施該等策略，本集團旨在鞏固其財務狀況，使其投資組合多樣化，並為其持份者帶來重大利益。

致謝

本人謹代表董事會向股東及本集團業務夥伴的不懈支持，以及董事會各成員、管理層及全體員工的竭誠服務及貢獻致以誠摯謝意。

主席
莫躍明

香港，二零二五年三月二十六日

管理層討論及分析

財務回顧

物業管理業務

有關物業管理業務的業務表現的進一步詳情載於「主席報告」項下「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「物業管理業務」一節。

受益於物業管理分部的業務發展及業績，本集團於本年度錄得物業管理及租賃服務收入約210.3百萬港元(二零二三年：約185.7百萬港元)，較二零二三年度同期增加約13.2%。



環境衛生業務

有關環境衛生業務的業務表現的詳情載於「主席報告」中「行業概況、業務策略及業務回顧」內「環境衛生業務」一節。

於本年度，本集團提升滿足中國政府部門審核客戶的嚴格服務標準的能力，導致罰款降低，抵銷部分本集團環境衛生業務零星合約收入的減少。

於本年度，本集團環境衛生服務業務錄得收入約129.6百萬港元(二零二三年：約147.4百萬港元)，較二零二三年度同期減少約12.1%。

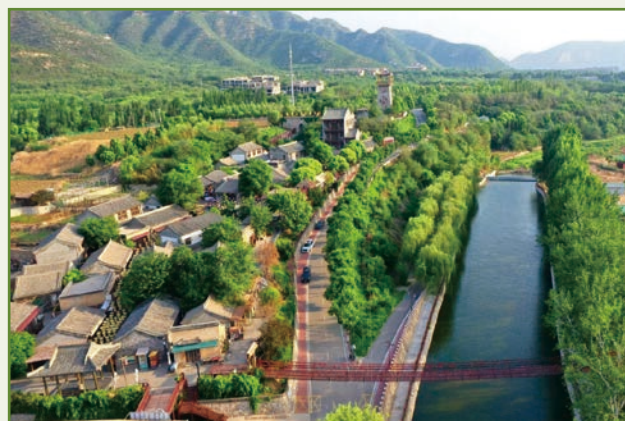


綜合發展業務

綜合發展業務的業務表現詳情載於「主席報告」中「行業概況、業務策略及業務回顧」項下「綜合發展業務」一節。

由於競爭加劇等不利因素，導致旅遊景點相關業務規模縮減。本集團於本年度錄得來自旅遊景點相關收入約5.9百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)，較二零二三年度減少約28.9%。

由於東勝房地產的銷售及營銷策略發生改變，本集團於本年度並無錄得任何來自推廣、活動策劃及諮詢服務的收入(二零二三年：約1.0百萬港元)。



多樣化旅遊產品及服務業務

本集團多樣化旅遊產品及服務分部主要為中國客戶提供出境旅遊相關服務。

由於本集團專注於其他業務(如物業管理及環境衛生)，故本集團於本年度及二零二三年度並無錄得該分部的收入。鑒於中國已恢復出境旅遊，本集團將重估週邊業務環境，並為該業務分部作出適當安排，以為本公司及其股東取得整體最佳利益。

管理層討論及分析

財務分析

經營表現

按收入性質分析：

	二零二四年 千港元	%	二零二三年 千港元	%
物業管理業務：				
物業管理及租賃相關服務	210,347	60.8	185,746	54.3
環境衛生業務：				
環境衛生服務	129,643	37.5	147,357	43.0
綜合發展業務：				
推廣、活動策劃及諮詢服務	-	-	992	0.3
旅遊景點相關收入	5,922	1.7	8,276	2.4
小計	5,922	1.7	9,268	2.7
總計	345,912	100.0	342,371	100.0

本集團於本年度錄得收入約345.9百萬港元(二零二三年：約342.4百萬港元)，較二零二三年度增加約1.0%。

於本年度，本集團物業管理業務錄得的收入較二零二三年度增加約24.6百萬港元，主要是由於二零二三年取得的若干項目產生完整一年的收入以及本年度取得更多的新項目。

本集團錄得環境衛生業務收入較二零二三年度減少約17.8百萬港元。與去年相比，本年度環境衛生業務收入減少主要是由於年內環境衛生業務的零星合同(非投標合同的服務)比二零二三年度減少了，以及本集團一項環境衛生服務項目於二零二四年第二季合約屆滿。

本集團的綜合發展業務收入下降乃由於(i)東勝房地產自二零二三年起的銷售及營銷策略變動，導致本集團的推廣、活動策劃及諮詢服務於本年度並無產生收入(二零二三年：約1.0百萬港元)；及(ii)土門旅遊面對不利天氣狀況及鄰近村民自主業務劇烈競爭所致。於二零二四年，本集團錄得來自土門旅遊的旅遊景點相關活動收入約5.9百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)。

毛利及毛利率

本集團於本年度錄得毛利約97.3百萬港元(二零二三年：約85.2百萬港元)。與二零二三年度相比，本集團於本年度的整體毛利有所改善。環境衛生業務的毛利大幅增加，部分被綜合發展業務的毛利減少所抵銷。毛利率由二零二三年度的約24.9%增加約3.2個百分點至本年度的約28.1%。

物業管理業務錄得毛利由二零二三年度的約58.0百萬港元輕微增加約1.9百萬港元至本年度的約59.9百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二三年度的約31.2%輕微減少約2.7個百分點至截至本年度的約28.5%。物業管理業務的毛利率減少，乃由於本年度主要於公共設施項目中的新項目投標價格具備競爭力。

環境衛生業務錄得毛利由二零二三年度的約19.8百萬港元增加約12.6百萬港元至本年度的約32.4百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二三年度的約13.5%增加約11.5個百分點至本年度的約25.0%。環境衛生業務的毛利率大幅改善，乃主要由於本年度透過改善人員優化及將部分工作外判予分包商處理、推出節省成本措施，從而減少直接人工成本及營運成本。

綜合發展業務錄得毛利由二零二三年度的約7.4百萬港元減少約2.4百萬港元至本年度的約5.0百萬港元。本集團亦錄得毛利率由二零二三年度的約79.2%增加約5.8個百分點至本年度的約85.0%。綜合發展業務的毛利率變動乃由於於本年度並無推廣、活動策劃及諮詢服務營運。再者，土門旅遊資源的高效利用改善綜合發展業務於本年度的毛利率。

年內溢利

年內溢利約為48.9百萬港元(二零二三年：約38.0百萬港元)。除上述因素影響本集團年內溢利外，年內溢利增加乃主要由於(i)本集團的毛利改善約12.1百萬港元；(ii)本集團就終止收購位於中國河北省石家莊市的47個商業單位及延遲交付該等物業而收取的賠償總額約人民幣4.6百萬元(相當於約5.0百萬港元)；及(iii)成本控制措施有效減少銷售、一般及行政開支，儘管本集團於本年度並無如二零二三年般錄得出售一間附屬公司收益，惟該等因素均有助本集團於本年度錄得溢利。

管理層討論及分析

資產結構

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的資產主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產、投資物業、於一間聯營公司的投資、存貨、應收貿易賬款、合約資產、預付款項、按金及其他應收款項、應收一間聯營公司款項、原到期日超過三個月的定期存款以及現金及現金等值項目，詳情載列如下：

- i. 於二零二四年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產合共約139.9百萬港元(二零二三年：約161.3百萬港元)主要指(i)土門旅遊擁有的旅遊景區及文化景點的物業及其他設備，其賬面淨值約為103.0百萬港元(二零二三年：約110.0百萬港元)；及(ii)本集團的環境衛生業務的汽車及其他設備，其賬面淨值約為29.6百萬港元(二零二三年：約45.9百萬港元)，購買該等汽車及其他設備主要是為了應付本集團的環境衛生經營項目。
- ii. 於二零二四年十二月三十一日，投資物業約為76.0百萬港元(二零二三年：約74.8百萬港元)，主要為本集團向物業業主租賃(以賺取租金)位於中國河北省石家莊市的商業物業的使用權資產公平值約73.7百萬港元(二零二三年：約74.8百萬港元)。
- iii. 於二零二四年十二月三十一日，於一間聯營公司的投資約22.7百萬港元(二零二三年：約25.1百萬港元)，指本集團於張家口大坤直方房地產開發有限公司(「大坤直方」)的40%股權。大坤直方於中國河北省張家口市崇禮區西灣子鎮黃土嘴村萬龍路擁有一幅總面積為79,039平方米的土地，其處於初步開發階段(「該開發項目」)，並於二零二一年九月取得建設工程規劃許可證，該土地於二零二四年十二月三十一日在大坤直方賬目中確認為投資物業及存貨，賬面值分別約112.6百萬港元及約90.7百萬港元(二零二三年：分別約121.4百萬港元及約93.5百萬港元)。

因應新冠疫情帶來的經濟不確定性，導致近年來私人投資減少、消費者信心下跌及年青人失業率高企，本集團暫停了大坤直方發展項目。本集團現時需要更長的時間以仔細評估重新啟動該項目的可行性。是否進行的決定取決於評估潛在回報及額外資本投資的必要。同時，本集團積極探索替代退出策略，以減輕及避免潛在挑戰。

於二零二四年十二月三十一日，應收大坤直方款項(「墊款」，在大坤直方為本公司一間附屬公司時提供)約56.2百萬港元(二零二三年：約63.8百萬港元)，該款項為不計息按的要求償還貸款。

管理層討論及分析

- iv. 於二零二四年十二月三十一日，存貨約為15.1百萬港元(二零二三年：約15.3百萬港元)，主要指位於中國河北省石家莊市總面積為14,637平方米且處於規劃階段的一幅土地的賬面值約14.9百萬港元(二零二三年：約15.1百萬港元)。
- v. 於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款約158.5百萬港元(二零二三年：約90.4百萬港元)乃來自(i)物業管理分部約52.3百萬港元(二零二三年：約42.8百萬港元)；(ii)環境衛生分部約103.7百萬港元(二零二三年：約44.5百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約2.5百萬港元(二零二三年：約3.1百萬港元)。本集團應收貿易賬款結餘大幅增加主要是由於環境衛生及物業管理分部若干客戶因現金流的滯延而延遲付款。
- vi. 於二零二四年十二月三十一日，合約資產約16.9百萬港元(二零二三年：約41.8百萬港元)為仍須出具發票的應收貿易賬款，尤其是來自環境衛生業務的賬款，原因在於該等客戶為政府部門，其設有嚴格程序以核實本集團進行的工程。一旦客戶確認服務品質且本集團履行服務完成，本集團將向該等客戶出具發票。隨後，該等已出具發票的應收款項將分類為應收貿易賬款。
- vii. 於二零二四年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項以及應收一間聯營公司款項約為110.3百萬港元(二零二三年：約131.1百萬港元)主要指(i)墊款約56.2百萬港元(二零二三年：約63.8百萬港元)；(ii)已支付的代價及終止收購位於中國河北省中心石家莊市長安區豐雅路2號紫晶悅和中心南區1號樓17樓及18樓的紫晶悅和中心47個商業單位的補償合共約26.5百萬港元(二零二三年：約25.1百萬港元，為截至二零二三年十二月三十一日已支付並歸類為非流動資產的代價)；及(iii)就歸還位於中國河北省石家莊市總面積約21,647平方米的一幅土地的應收款項約3.8百萬港元(二零二三年：約11.0百萬港元)（「徵用石家莊土地的應收款項」）。
- 於本年度，結餘減少乃主要由於(i)墊款收到約7.6百萬港元；(ii)就退還徵用石家莊土地的應收款項而收到人民幣6.5百萬元(相當於約7.2百萬港元)；(iii)就客戶退還按金收到約6.6百萬港元所致。
- viii. 於二零二四年十二月三十一日，原到期日超過三個月的定期存款以及現金及現金等值項目約為86.4百萬港元(二零二三年：約272.2百萬港元)。該大幅減少乃主要由於本年度(i)贖回永久可換股證券約184.3百萬港元；(ii)派付予永久可換股證券持有人的分派約35.8百萬港元；及(iii)購置本集團物業、廠房及設備之款項約2.1百萬港元。然而，減少因(i)收回墊款7.6百萬港元；(ii)就徵用石家莊土地的應收款項收回人民幣6.5百萬元(相當於約7.2百萬港元)；(iii)就客戶退還按金收到約6.6百萬港元而收窄。

管理層討論及分析

負債結構

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的負債主要包括應付貿易賬款及合約負債、其他應付款項及租賃負債，詳情載列如下：

- i. 於二零二四年十二月三十一日，應付貿易賬款及合約負債約為62.3百萬港元(二零二三年：約56.9百萬港元)主要來自(i)物業管理分部約38.3百萬港元(二零二三年：約34.5百萬港元)；(ii)環境衛生分部約18.2百萬港元(二零二三年：約13.7百萬港元)；及(iii)綜合發展分部項下推廣、活動策劃及諮詢服務約5.8百萬港元(二零二三年：約8.3百萬港元)。該等應付貿易賬款及合約負債增加乃主要由於本年度環境衛生分部以及物業管理分部增加所致。
- ii. 於二零二四年十二月三十一日，其他應付款項約為63.0百萬港元(二零二三年：約65.6百萬港元)，主要來自(i)物業管理分部約26.9百萬港元(二零二三年：約17.0百萬港元)，主要包括收取自客戶的預收款項及按金以及應計薪金及退休供款；(ii)環境衛生分部約17.7百萬港元(二零二三年：約29.4百萬港元)，主要包括應計薪金及退休供款以及來自客戶的預收款項；及(iii)綜合發展分部約15.0百萬港元(二零二三年：約15.0百萬港元)，主要包括應付土地及建造成本以及收購土門旅遊的應付代價。
- iii. 於二零二四年十二月三十一日，租賃負債約46.4百萬港元(二零二三年：約49.2百萬港元)，主要包括(i)本集團向物業業主租賃(以賺取租金)約45.5百萬港元(二零二三年：約46.5百萬港元)位於中國河北省石家莊的商業物業的使用權資產的租賃負債及(ii)環境衛生分部的機械及設備的融資租賃債務約0.9百萬港元(二零二三年：約2.7百萬港元)。

流動資金及財務資源

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。於本年度，本集團以內部資源為其營運及投資提供資金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.6(二零二三年：約3.8)。

由於本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日並無銀行及其他借款，故資本負債比率(按負債淨額(即銀行及其他借款減現金等值項目)除以總權益計算)於兩個年度並不適用於本集團。

資本架構

本集團於二零二四年十二月三十一日之資本架構概述如下：

於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行258,441,510股(二零二三年：258,441,510股)普通股(因股份合併(定義見下文)而作出調整)，本集團股東權益總額約為327.5百萬港元(二零二三年：約594.8百萬港元)。

股份合併及更改每手買賣單位

於二零二四年十月三十一日，董事會建議基準為每五十(50)股本公司股本中每股面值0.005港元之已發行及未發行當時現有股份將合併為一(1)股每股面值0.25港元之合併股份(「合併股份」)的股份合併(「股份合併」)以及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣之每手買賣單位由10,000股當時現有股份更改為2,000股合併股份。

於二零二四年十二月二日，股東於股東特別大會上批准股份合併，而股份合併已於二零二四年十二月四日生效。

緊隨股份合併於二零二四年十二月四日生效後，本公司法定股本為100,000,000港元(分為400,000,000股每股面值0.25港元之合併股份)，當中258,441,510股合併股份為發行作繳足或入賬列作繳足，而於聯交所買賣之每手買賣單位為2,000股合併股份。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月三十一日的公告，以及日期為二零二四年十一月十一日的通函。

永久可換股證券

於二零一六年三月三十日，本公司發行本金總額為170,000,000港元(312,729,948份)的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)。所得款項淨額155,668,000港元乃作為權益入賬。本集團抵押華譽新生活服務(深圳)有限公司(前稱深圳東勝華譽商業管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司)的全部股權及東匯香港控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，以擔保發行二零一六年三月永久可換股證券(「抵押」)。

於二零一六年十月二十四日，本公司發行本金總額為264,867,000港元(2,069,272,901份)的永久可換股證券(「二零一六年十月永久可換股證券」)，連同二零一六年三月永久可換股證券統稱為「永久可換股證券」。金額240,888,000港元作為權益入賬。

永久可換股證券並無固定贖回日期。本公司可選擇贖回全部二零一六年十月永久可換股證券或全部或部分二零一六年三月永久可換股證券。永久可換股證券按每年6%的分派率每半年支付分派。本公司可分別全權酌情選擇延遲或取消支付二零一六年三月永久可換股證券及二零一六年十月永久可換股證券的有關計劃分派，惟發生強制性分派付款事件(包括向本公司普通股股東分派酌情股息或償還任何次等證券或於其所述到期日前提早贖回證券)則除外。二零一六年三月永久可換股證券項下的任何延遲分派將構成未付分派，並將累計，而於二零一六年十月永久可換股證券項下取消的任何分派則為非累計。分派可按本公司酌情以現金或普通股等其他工具形式作出。

管理層討論及分析

二零一六年十月永久可換股證券

於二零一七年及二零一八年，本金金額分別約為170,000港元(1,330,000份)及128,000港元(1,000,000份)的二零一六年十月永久可換股證券已分別轉換為本公司普通股。於二零二三年九月，抵押獲解除。

於二零二三年十二月三十一日，有2,066,942,901份二零一六年十月永久可換股證券尚未行使，本金總額為264,569,000港元。

於二零二四年十月二十四日，除(i)約144,028,000港元已入賬列作應付本公司一名控股股東(彼為二零一六年十月永久可換股證券的最大持有人)的款項(「應付一名控股股東款項」)；及(ii)合共約15港元仍未獲多名持有人領取外，二零一六年十月永久可換股證券的全部本金已以現金結算。其後，應付一名控股股東款項已(a)以現金償付總額約63,726,000港元；(b)由本公司以發行本金額80,000,000港元的永久債券(「永久債券」)償付；及(c)由應收該名控股股東約302,000港元的金額抵銷。於二零二四年十二月三十一日，概無二零一六年十月永久可換股證券餘額。

二零一六年三月永久可換股證券

於二零一九年五月二十日，本公司已贖回183,958,793份本金總額為100,000,000港元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，有128,771,155份二零一六年三月永久可換股證券尚未行使，本金總額為70,000,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，累計遞延分派為零港元(二零二三年：16,800,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，二零一六年三月永久可換股證券可由持有人選擇按每股本公司普通股27.18港元之經調整換股價(於股份合併生效後)轉換為最多2,575,423股本公司普通股。

永久債券

於二零二四年十二月，本公司與本公司控股股東(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司同意發行，而認購人同意認購本金額為80.0百萬港元的永久債券。

本公司於二零二四年十二月向認購人發行永久債券。永久債券認購價由認購人透過抵銷本公司結欠認購人80.0百萬港元債務的方式償付。

永久債券賦予持有人每年按5.4%的分派率收取分派的權利，有關分派須每年支付。本公司可全權酌情取消任何計劃分派，而已取消的分派將為非累計。永久債券並無固定贖回日期，並可由本公司選擇按將予贖回的永久債券未償還本金額，連同應計至固定贖回日期的任何分派全部或部分贖回。

由於(i)認購協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立；及(ii)永久債券並無以本集團任何資產作抵押，由本公司發行的永久債券獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

外匯風險

本集團的大多數附屬公司於中國經營業務，大部分交易以人民幣計值及結算。由於在編製本集團綜合賬目時須進行貨幣換算，匯率波動將會影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，則本集團將錄得本集團資產淨值增加／減少。於本年度，本集團並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團有關於股本證券投資約15.9百萬港元(二零二三年：約16.5百萬港元)的資本承擔。

重大資產收購事項、重大投資及出售事項

本集團於本年度並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

資產抵押

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，本集團概無任何資產被抵押。

重大或然負債

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員數目及薪酬

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱員總數為約2,100名(二零二三年：約2,200名)。於本年度，員工成本(包括董事酬金)約為98.8百萬港元(二零二三年：約99.0百萬港元)。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他員工福利。僱員的表現通常每年評審，而其薪金的調整與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情花紅。

本集團主要在中國經營業務。本集團的中國僱員須根據規則及法規參加中國有關省及市政府運作的多項定額供款退休福利計劃(「中國退休計劃」)。本集團於中國運營的附屬公司必須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開，由中國政府獨立管理的基金保管。

管理層討論及分析

本集團已為全體香港僱員加入香港法例第485章強制性公積金計劃條例項下強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款乃按合資格僱員的相關收入總額的5%及每月1,500港元(以較低者為準)的最低法定供款要求作出。強積金計劃的基金與本集團資產分開持有。

中國退休計劃及強積金計劃項下並無沒收供款可用作扣減日後供款之條文。

末期股息

董事會議決不予派發本年度末期股息(二零二三年：無)。

報告期後事項

董事並不知悉任何於二零二四年十二月三十一日後及直至本年報日期發生任何本集團重大事項。

董事及高級管理層簡介

董事

莫躍明先生(「莫先生」)

董事會主席，執行董事及行政總裁

莫先生，60歲，於二零一八年五月二日獲委任為執行董事，於二零二四年六月二十八日獲委任為董事會主席，及於二零二四年十一月二十二日獲委任為行政總裁。莫先生為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席以及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。莫先生自法國巴黎HEC高等商學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位，並自中國社會科學院獲得商業經濟學碩士學位以及自北京商學院獲得會計學士學位。

莫先生於旅遊業及其他行業擁有超過20年會計及企業管理經驗，當中包括於上海證券交易所上市的公司中國泛旅實業發展股份有限公司(現稱中國天地衛星股份有限公司(「中國衛星」)(股份代號：600118))擔任副總經理兼總會計師，且莫先生自二零零一年六月起一直擔任中國衛星董事；莫先生自二零一六年二月二十三日起，於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司浙江永峰環保科技股份有限公司(股份代號：838806)任職董事，任期自二零一六年二月二十三日至二零一九年二月二十二日；及於二零一七年四月二十八日至二零一七年十一月二十七日期間擔任東方園林股份公司高級副總裁及東方文旅集團營運總裁。此外，莫先生於二零一八年三月至二零一九年三月期間擔任東勝文化旅遊集團(由石先生控制)及康輝文化旅遊產業集團股份有限公司的總裁。

莫先生自二零一八年四月起一直擔任中國康輝旅遊集團有限責任公司董事。此外，莫先生自二零二零年起一直擔任北京朵拉愛萌旅遊開發股份有限公司董事長及北京東孚石油科技有限公司董事長。

董事及高級管理層簡介

郝英女士(「郝女士」)

執行董事

郝女士，播音藝名為「羅蘭」，56歲，於二零二四年六月二十八日獲委任為執行董事。郝女士在媒體整合、輿論宣傳、廣告營運、團隊管理等方面擁有逾30年經驗。郝女士自二零二三年四月起擔任本集團物業管理業務分部總經理。

郝女士於一九九八年十二月畢業於中共中央黨校函授學院，主修政法專業。

於加入本集團前，郝女士於一九九零年八月至一九九三年十二月擔任石家莊廣播電視台秘書科秘書，於一九九四年一月至二零一五年三月擔任新聞頻率主播，於二零一零年七月至二零一五年三月擔任副總監及於二零一五年四月至二零一九年十一月擔任音樂廣播總監。其後，彼於二零一九年十二月至二零二二年一月擔任東勝房地產開發有限公司品牌管理中心總經理，且於二零二三年四月辭任前擔任副總裁兼首席品牌官。

薛飛先生(「薛先生」)

執行董事

薛先生，37歲，於二零二四年六月二十八日獲委任為執行董事。薛先生現任本集團投資併購部總裁。彼亦擔任本公司若干附屬公司的法定代理人及總經理。

於加入本集團前，薛先生(i)於二零一二年七月至二零一三年一月擔任招商證券股份有限公司之證券經紀人及(ii)於二零一三年七月至二零一五年三月擔任河北冀物金屬回收有限公司之資本專員。其後，彼加入東勝房地產開發有限公司，並於二零一五年三月至二零一八年二月擔任國際事務部經理，並擔任該部門副總裁直至二零二四年二月辭任。

薛先生於二零一一年畢業於天津大學，獲得工學學士學位，主修化學工程與工藝。彼於二零一三年獲得上海海事大學經濟學碩士學位，主修產業經濟學。

何琦先生(「何先生」)

獨立非執行董事

何先生，69歲，於二零一四年九月獲委任為獨立非執行董事。何先生為本公司審核委員會(「審核委員會」)及提名委員會成員。彼自二零零九年起一直為中國恒大集團(一間於聯交所上市的公司，股份代號：3333)的獨立非執行董事。何先生於二零一三年至二零二三年五月擔任招商局置地有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：978)的獨立非執行董事。何先生於二零零六年至二零一六年期間出任中國房地產業協會副秘書長。何先生現任中國房地產業協會房地產流通與租賃委員會秘書長。

隋風致先生(「隋先生」)

獨立非執行董事

隋先生，56歲，於二零一八年六月二十五日獲委任為獨立非執行董事。隋先生為審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。隋先生於一九九三年六月在台北國立政治大學取得金融理學學士學位。於二零零五年六月，彼榮獲台北國立中央大學財務金融學系碩士在職專班碩士，並於二零零六年九月取得英國格拉斯哥大學工商管理碩士。

隋先生於金融行業擁有豐富經驗。彼為可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌人士。自二零零一年十月至二零零六年十二月，隋先生擔任台北富邦銀行信託部的助理副總裁。自二零零七年四月至二零零九年十一月，彼任職凱基財富管理有限公司，離職時擔任可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人。自二零零九年十一月至二零一零年四月，彼為台新國際商業銀行股份有限公司香港分行的財富管理產品部負責人。自二零一零年九月至二零一九年六月，彼為高原證券有限公司的負責人，負責監督第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。自二零一六年八月至二零一九年二月，彼擔任源泉國際保險經紀有限公司的董事。自二零一九年七月至二零二一年十二月，彼為張金證券投資(香港)有限公司總經理。自二零二二年三月至二零二三年三月及二零二四年四月至二零二五年三月，彼為大同(上海)有限公司董事長。自二零二二年一月至二零二五年三月，彼為大同股份有限公司(一間於台灣證券交易所上市的公司，股份代號：2371)的財會總處經營處長；及自二零二二年三月至二零二五年三月，彼為福華電子股份有限公司(一間於台北證券櫃檯買賣中心上市的公司，股份代號：8085)的董事；自二零二三年五月至二零二五年三月，彼擔任蘇州福華電子科技有限公司及福華電子設備(東莞)有限公司法人代表及董事長。

董事及高級管理層簡介

林華榕先生(「林先生」)

獨立非執行董事

林先生，63歲，於二零二四年六月二十八日獲委任為獨立非執行董事。林先生為薪酬委員會主席及審核委員會成員。林先生於一九八三年畢業於中國政法大學，獲得法學學士學位。彼於一九八九年通過英格蘭及威爾士的法律專業共同試，其後成為英格蘭及威爾士律師。彼亦於一九九七年取得香港律師資格。

在早期法律生涯中，彼於倫敦工作數年。其後，彼於一九九八年移居香港，為金融機構提供跨司法權區跨境融資法律服務。此後，彼於二零一五年成立林華榕律師事務所，並於二零一九年退休不再擔任該事務所合夥人。

高級管理層

黃志堅先生(「黃先生」)

副行政總裁

黃先生，52歲，於二零二三年七月獲委任為本公司副行政總裁。自二零一四年十月至二零一八年十月期間，黃先生為本公司首席財務官。黃先生曾任職於多家知名商業銀行及一流投資銀行(包括ING銀行、瑞銀及摩根士丹利)，在會計、銀行及企業財務方面累積約30年的深厚經驗。

於二零一四年加入本公司擔任首席財務官前，黃先生曾於中國秦發集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：866)出任多個管理職位，包括(i)副財務總監(二零一一年四月至二零一一年九月)；(ii)財務總監(二零一一年九月至二零一四年十月)；及(iii)公司秘書(二零一一年七月至二零一四年八月)。

此外，黃先生(i)於二零一二年十一月獲委任為翠華控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1314)的獨立非執行董事，並於二零一六年十一月調任為非執行董事；(ii)於二零二零年五月獲委任為雲遊控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：484)的獨立非執行董事；(iii)於二零二三年四月獲委任為現代中藥集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1643)的獨立非執行董事；(iv)於二零二三年六月獲委任為連連數字科技股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2598)的獨立非執行董事；及(v)於二零二三年八月獲委任為久融控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2358)的獨立非執行董事。

於二零一八年七月至二零一九年七月期間，黃先生憑藉其專業背景及專長擔任神舟航天樂園集團有限公司(「神舟航天」，其股份曾在聯交所上市(前股份代號：692)，於二零一九年十二月根據上市規則第6.01A條退市)的獨立董事委員會主席及獨立非執行董事。於神舟航天的任期內，黃先生一直發揮關鍵作用，就復牌建議及企業管治問題提供獨立意見，並在調查部分交易時提供指導(詳情請參閱神舟航天日期為二零一九年十二月九日的公告)。自二零二一年十一月至二零二二年二月期間，黃先生擔任美亞控股有限公司(其股份在聯交所上市(股份代號：1116))的獨立調查委員會成員及獨立非執行董事。自二零一七年三月至二零二三年六月期間，黃先生擔任雅仕維傳媒集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1993)的非執行董事。

黃先生於一九九六年十二月取得香港城市大學頒授的理學士(財務)榮譽學位、於二零零一年三月取得香港大學專業進修學院頒授的普通話／英文接續傳譯證書、於二零零一年十一月取得澳洲Monash University頒授的會計實務碩士學位及於二零一零年十二月取得香港中文大學頒授的行政人員工商管理碩士學位(院長嘉許名單：二零零九年／二零一零年)。

董事報告

董事會謹此提呈本集團本年度的董事報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度，本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事住宅及商業物業的物業管理及租賃服務業務、環境衛生業務、綜合發展業務以及多樣化旅遊產品及服務業務。

業務的公平回顧

香港法例第622章《公司條例》附表5所規定的本年度本集團業務回顧(包括對業務的回顧、對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、於二零二四年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件的詳情以及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示)分別載於本年報第4頁至第10頁及第11頁至第21頁的主席報告及管理層討論及分析。該等討論為本董事報告的一部分。

環境政策及績效

作為企業及社會責任的一部分，本集團致力於促進可持續發展及環境友好型環境。

本集團深明，本集團有責任減輕業務運營對環境造成的不利影響，因此本集團積極制定相關政策，實施合理的業務措施，務求減少對環境的影響，並遵守相關環保法律法規。

為確保遵守環保法律法規，本集團已實施眾多措施，包括：(i)制定及加強有關節能、減少廢氣及溫室氣體排放、噪音控制及廢物管理的管理措施及運營指引；及(ii)採購環保設備以支持業務運營。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無因違反環保法律法規而被處以任何重大罰款或處罰之情形。

遵守法律及法規

就董事會所知，本集團已於重大方面遵守對本集團業務及營運具有重大影響的相關法律及法規。

與持份者的主要關係

與僱員的關係

本集團深知與僱員維持積極關係的重要性，因為僱員是推動本集團達致長遠成功的寶貴資產。本集團旨在吸引及挽留認同其企業文化的熟練人才。本集團實施多項舉措，包括贊助培訓及發展計劃以及有效的激勵制度以實現這一目標。對僱員開展適當行為、反貪污最佳實踐的教育，並防止不道德行為，在整個組織中培養誠信及負責任的商業實踐文化。

有關僱員及員工成本以及本集團薪酬政策的更全面資料，請參閱本年報「管理層討論及分析－僱員及僱員薪酬」一節及環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，而環境、社會及管治報告可於本公司及聯交所網站查閱。

與供應商的關係

本集團致力與供應商建立穩固的關係，視彼等為重要的長期業務夥伴，有助穩定我們的營運。本集團已制定採購程序，並指派相關人員以對環境、社會及管治負責的方式管理其供應鏈。本集團通過持續、積極及有效的溝通加強與供應商的業務合作。在選擇供應商時，本集團會公平、透明、一致地進行評估，確保在市場上建立公平的競爭環境。

有關本集團主要供應商的更全面資料，請參閱本年報「主要客戶及供應商」及環境、社會及管治報告章節，而環境、社會及管治報告可於本公司及聯交所網站查閱。

與客戶的關係

本集團客戶對我們服務及產品的滿意度對我們的盈利能力產生深遠影響。本集團與現有及潛在客戶保持持續有效的溝通，旨在建立相互了解，同時滿足彼等需求及期望。本集團透過了解及滿足客戶的要求，可隨時了解市場趨勢並調整營運策略以滿足市場需求。我們持續承諾提高產品及服務質量，這始終是我們的重中之重。

本集團已實施完善的私隱保護程序，以保護客戶的私隱資料。

有關本集團主要客戶的進一步全面資料，請參閱本年報中的「主要客戶及供應商」章節及可於本公司及聯交所網站查閱環境、社會及管治報告。

董事報告

財務業績

本集團於本年度的業績載於本年報第67頁的綜合損益表。

股息政策

本公司任何股息的宣派、形式、次數及金額必須根據相關法律、規則及法規以及遵守本公司經修訂及重述的組織章程大綱及細則（「組織章程細則」）。

倘有可供分派溢利且不影響本集團的營運，本公司可考慮向股東宣派及派付股息。於決定是否建議派付股息及釐定股息金額時，董事會將考慮（包括但不限於）：(i) 本集團的整體財務狀況；(ii) 本集團的營運資金及債務水平；(iii) 業務營運、業務策略及未來發展所需的未來現金需求及可獲得途徑；(iv) 本集團債權人可能施加的任何股息派付限制；(v) 整體市場狀況；及(vi) 董事會認為適當的任何其他因素。

本公司派付股息亦受開曼群島公司法及組織章程細則的任何限制所規限。

董事會不建議派付本年度末期股息（二零二三年：無）。

公益捐獻

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無做出任何捐獻（二零二三年：無）

物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產

本集團的物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產於本年度的變動詳情分別載於綜合財務報表附註13、14及15。

永久可換股證券(「永久可換股證券」)

二零一六年三月永久可換股證券

為擴大股東基礎、增加本公司的資本基礎及償還本公司的貸款，本公司於二零一六年三月三十日(「二零一六年三月永久可換股證券發行日期」)發行本金總額為170,000,000港元的永久可換股證券(「二零一六年三月永久可換股證券」)。所得款項淨額155,668,000港元乃作為權益入賬。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，有128,771,155份二零一六年三月永久可換股證券尚未行使，本金總額為70,000,000港元。

二零一六年三月永久可換股證券的主要條款概要

地位： 二零一六年三月永久可換股證券構成本公司的直接、有擔保、有抵押及非後償責任，彼此之間於任何時間均享有同等地位，並無任何優先權。

到期日： 就並無固定贖回日期的事實而言，二零一六年三月永久可換股證券為永久證券。

分派： 二零一六年三月永久可換股證券賦予自二零一六年三月永久可換股證券發行日期起按每年6%收取分派的權利(「二零一六年三月永久可換股證券分派」)。二零一六年三月永久可換股證券分派應每半年於二零一六年三月永久可換股證券支付一次(每個付款日期為「二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期」)。

倘任何二零一六年三月永久可換股證券分派須按少於一年的期間計算，則將按一年360日(包括12個月，每次三十日)的基準計算，而倘月份不完整，則按已過去的日數計算。

本公司可全權酌情選擇將原定於二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期支付的二零一六年三月永久可換股證券分派全部或部分延期至下一個二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期，惟須於相關二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期前發出不超過20個或不少於10個營業日的通知，除非發生強制分派付款事件。任何有關延期分派將構成「延期分派」。

每一筆延遲分派金額將累計分派，猶如其構成二零一六年三月永久可換股證券分派的本金，分派年利率為6%(「分派率」)，而有關延期分派金額(「額外分派金額」)將透過將分派率應用於延期分派金額計算，並按二零一六年三月永久可換股證券條款及條件所規定者作出必要修訂。應計至任何二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期的額外分派金額將加入至(就計算其後應計的額外分派金額而言)於該二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期仍未支付的延期分派金額，致使其本身將成為延期分派。

董事報告

分派延期的限制：

倘於任何二零一六年三月永久可換股證券分派支付日期，計劃於該日作出的所有分派付款未獲悉數支付，則本公司不得：(a)就本公司任何同等受償順位證券或次級受償順位證券宣派或派付任何酌情股息或分派或作出任何其他付款，並將促使不會作出股息、分派或其他付款；或(b)酌情以任何代價購回、贖回或以其他方式收購本公司任何同等受償順位證券或(於可提早贖回證券既定到期日之前)可提早贖回證券或次級受償順位證券，於各情況下，除非及直至(i)本公司已悉數償付所有未償付的拖欠分派及額外分派金額；或(ii)本公司獲二零一六年三月永久可換股證券持有人允許如此行事。

轉換：

在送達已填妥及簽署的轉換通知且轉換時不會發行零碎股份的條件下，二零一六年三月永久可換股證券持有人有權將其二零一六年三月永久可換股證券轉換為股份，惟二零一六年三月永久可換股證券持有人於轉換後僅可轉換不會導致本公司不符合聯交所規則及規例的最低公眾持股量規定的二零一六年三月永久可換股證券數目。

初始換股價：

二零一六年三月永久可換股證券的換股價為每股本公司普通股0.5436港元，可因下列原因而予以調整：該等原因包括(其中包括)合併、拆細、重新計值或重新分類、溢利或儲備資本化、所有分派、供股或發行購股權、認股權證或認購或購買股份的其他權利、證券供股(股份或購股權、認股權證或認購或購買股份的其他權利除外)、按低於股份現行市價的價格發行、修訂任何有關證券附帶的轉換、交換、認購、購買或收購權利、向股東提出要約。

由於股份合併於二零二四年十二月四日完成，二零一六年三月永久可換股證券的換股價由本公司每股普通股0.5436港元向上調整至每股普通股27.18港元。

投票：

二零一六年三月永久可換股證券持有人將無權僅因其為二零一六年三月永久可換股證券持有人而出席本公司任何會議或於會上投票。

可轉讓性：

二零一六年三月永久可換股證券可自由轉讓。

贖回： 二零一六年三月永久可換股證券為永久證券，並無固定贖回日期。

本公司可選擇隨時向二零一六年三月永久可換股證券持有人發出不少於五個營業日的書面通知，按選擇贖回價連同截至指定贖回日期應計的所有未贖回二零一六年三月永久可換股證券分派及二零一六年三月永久可換股證券分派，贖回當時未贖回的全部或部分二零一六年三月永久可換股證券。

強制贖回事件： 在本公司在未經二零一六年三月永久可換股證券持有人事先書面批准的情況下出售、處置或轉讓其任何主要資產後，二零一六年三月永久可換股證券持有人向本公司發出通知，要求本公司以強制贖回價贖回該二零一六年三月永久可換股證券持有人持有的未贖回二零一六年三月永久可換股證券，連同截至指定贖回日期的所有未贖回二零一六年三月永久可換股證券分派及二零一六年三月永久可換股證券分派。

認沽期權： 石先生須根據二零一六年三月永久可換股證券的任何持有人的選擇，於二零一六年三月永久可換股證券發行完成日期的第三週年當日按認沽購回價(包括本金額及二零一六年三月永久可換股證券本金額的12%年利率)購買彼等持有的全部或部分二零一六年三月永久可換股證券。

強制購回事件： 發生強制購回事件後，二零一六年三月永久可換股證券的持有人可向本公司發出通知，要求石先生按強制購回價購買該二零一六年三月永久可換股證券持有人持有的未償還二零一六年三月永久可換股證券，連同截至指定購回日期的所有未償還二零一六年三月永久可換股證券分派及二零一六年三月永久可換股證券分派。

「強制購回事件」指(其中包括)下列任何事件：

- (i) 本公司發生重大不利變動；
- (ii) 石先生不再直接或間接持有本公司全部已發行股本超過50%；
- (iii) 本公司未能於二零一六年三月永久可換股證券發行日期的每個週年日將相等於永久可換股證券當時未償還本金額百分之六的金額存入儲備賬戶；

董事報告

- (iv) 本公司無力償債或於債務到期時無法償還或申請或同意或招致就本公司或本公司之全部或任何大部分的業務、財產、資產或收入委任任何管理人、清盤人或接管人或根據任何法律提起任何法律程序以重新調整或延遲其債務或其中之任何部分；
- (v) 就本公司清盤、無力償債、管理或解散提出呈請、展開法律程序、頒令或通過有效決議案；
- (vi) 本公司無力償債；
- (vii) 同意或宣佈凍結本公司之任何債務，或任何政府機關或機構充公、扣押、強制購買或沒收本公司或其任何主要營運附屬公司之全部或大部分資產；
- (viii) 股份(作為一個類別)於聯交所終止上市；
- (ix) 本公司未能根據聯交所的規則及規例滿足最低公眾持股量規定；
- (x) 任何個人擔保或公司擔保不可強制執行或無效，或因任何原因不再具有十足效力及作用，或任何擔保人聲稱不可強制執行、無效或不具十足效力及作用；及
- (xi) 擔保為或變為不可強制執行或無效，或並非或因任何原因不再具有十足效力及作用，或聲稱為不可強制執行、無效或不具十足效力及作用，或根據擔保文件設立的任何擔保權益並非或未能保持完善，且第一優先權有利於擔保代理(為其本身及二零一六年三月永久可換股證券持有人的利益)。

主要條款及相關條款已摘錄於上文。有關二零一六年三月永久可換股證券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月二十八日及二零一六年一月八日的公告以及本公司日期為二零一五年八月二十一日的通函。

二零一六年十月永久可換股證券

由於財務困難及業務的潛在擴張或收購，本公司於二零一六年十月二十四日（「二零一六年十月永久可換股證券發行日期」）發行本金總額為264,867,000港元的永久可換股證券（「二零一六年十月永久可換股證券」），連同二零一六年三月永久可換股證券，統稱「永久可換股證券」。240,880,000港元的金額入賬列作權益。於二零二三年十二月三十一日，有2,066,942,901份二零一六年十月永久可換股證券尚未行使，本金總額為264,569,000港元。於二零二四年十月二十四日，本公司悉數贖回二零一六年十月永久可換股證券。於二零二四年十二月三十一日，概無尚未行使的二零一六年十月永久可換股證券。

二零一六年十月永久可換股證券的主要條款概要

- 地位：** 本公司於二零一六年十月永久可換股證券項下的責任為直接、無條件、無抵押及非後償。二零一六年十月永久可換股證券彼此之間於任何時間均享有同等地位，並無任何優先權。倘本公司清盤，二零一六年十月永久可換股證券持有人（「二零一六年十月永久可換股證券持有人」）的權利及申索將優先於本公司所有其他現有及未來次級債權人，並至少與本公司所有其他現有及未來無抵押及非次級債權人享有同等地位，惟適用法律可能規定的有關例外情況除外。
- 到期日：** 二零一六年十月永久可換股證券為永久證券，並無到期日。
- 分派：** 每半年（「二零一六年十月永久可換股證券分派支付日期」）按年利率6%支付一次固定分派（「二零一六年十月永久可換股證券分派」），惟本公司可選擇於各相關二零一六年十月永久可換股證券分派支付日期前不超過60個及不少於30個營業日向二零一六年十月永久可換股證券持有人發出通知取消有關二零一六年十月永久可換股證券分派。已取消的二零一六年十月永久可換股證券分派應為非累計，而持有人無權獲得任何已取消的分派。任何已取消的二零一六年十月永久可換股證券分派將不會擁有任何權益。
- 取消分派的限制：** 前兩次二零一六年十月永久可換股證券分派為二零一六年十月永久可換股證券持有人的額外利益，其後二零一六年十月永久可換股證券分派可能會或可能不會被本公司取消。儘管取消後續二零一六年十月永久可換股證券分派僅會可能發生，視乎本公司財務狀況而定，但概不保證向普通股股東派付任何股息。此外，有足夠保障避免本公司隨意取消後續二零一六年十月永久可換股證券分派或贖回二零一六年十月永久可換股證券，因為取消二零一六年十月永久可換股證券分派或贖回二零一六年十月永久可換股證券的所有決定均須經獨立非執行董事批准，且本公司主席及其他董事須就批准該等決定的決議案放棄投票。
- 可選擇延期分派：** 已取消的二零一六年十月永久可換股證券分派應為非累計分派，而二零一六年十月永久可換股證券持有人無權享有任何已取消二零一六年十月永久可換股證券分派。

董事報告

- 轉換：** 根據二零一六年十月永久可換股證券的條款，二零一六年十月永久可換股證券持有人有權於二零一六年十月永久可換股證券發行日期後隨時將其任何二零一六年十月永久可換股證券轉換為新股份。
- 換股價：** 二零一六年十月永久可換股證券的換股價為每股本公司普通股0.128港元，惟須根據二零一六年十月永久可換股證券的條款作出調整(包括但不限於因合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股或發行購股權、認股權證或其他權利以認購、購買或以其他方式收購任何股份而導致的股份值變動)。
- 轉換限制：** 二零一六年十月永久可換股證券不附帶任何投票權，而二零一六年十月永久可換股證券的持有人無權僅因其為二零一六年十月永久可換股證券的持有人而收取本公司股東大會通告、出席大會或於會上投票。
- 投票：** 二零一六年十月永久可換股證券不附帶任何投票權，而二零一六年十月永久可換股證券的持有人無權僅因其為二零一六年十月永久可換股證券的持有人而收取本公司股東大會通告、出席大會或於會上投票。
- 可轉讓性：** 根據二零一六年十月永久可換股證券的條款，二零一六年十月永久可換股證券可透過交付就該等二零一六年十月永久可換股證券發出的證書連同本公司可能不時採納的轉讓表格(經填妥、簽署及妥為蓋上印章)而轉讓予本公司的香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。除非及直至有關轉讓於二零一六年十月永久可換股證券持有人名冊登記，否則二零一六年十月永久可換股證券的轉讓將無效。
- 贖回：** 二零一六年十月永久可換股證券可由本公司選擇於任何二零一六年十月永久可換股證券分派支付日期按未償還本金額的面值悉數贖回(連同截至指定贖回日期應計的任何二零一六年十月永久可換股證券分派，惟本公司有權取消有關二零一六年十月永久可換股證券分派)。本公司贖回二零一六年十月永久可換股證券的所有決定均須經獨立非執行董事批准，而本公司主席及其他董事須就批准有關決定的決議案放棄投票。

主要條款及相關條款已摘錄於上文。有關二零一六年十月永久可換股證券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月九日、二零一六年九月十九日及二零一六年十月二十一日的公告以及本公司日期為二零一六年九月二十九日的通函。

於本年度，除非(i)約144,028,000港元已被記錄為應付東勝置業集團控股有限公司(「東勝置業」)，其為二零一六年十月永久可換股證券的最大持有人；及(ii)約15港元的總額仍未被多位持有人索取，否則二零一六年十月永久可換股證券的全部本金已以現金結算。隨後，應付東勝置業的金額已按以下方式悉數結清：(a)以現金支付，金額合共約63,726,000港元；(b)通過發行永久債券；及(c)抵銷應付東勝置業金額約302,000港元。於二零二四年十二月三十一日，並無尚未兌換的二零一六年十月永久可換股證券。

於本年度，永久可換股證券的詳情載於綜合財務報表附註28。

股權相關協議

除本年報所披露者外，本公司於本年度概無訂立或續簽或於年末存續任何股權相關協議。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立地)法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)項下並無載有優先購買權條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

股本

於本年度，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

儲備

於本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註38(a)及第72頁的綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)計算，本公司可供分派予權益股東的儲備總額約為109,471,000港元(二零二三年：約183,876,000港元)。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益概要乃摘錄自經審核綜合財務報表，並按適用情況重述／重新分類，載於本年報第148頁。

董事報告

董事

於本年度及截至本年報付印前的董事如下：

執行董事：

莫躍明先生(主席兼行政總裁)(於二零二四年六月二十八日獲委任為董事會主席，並於二零二四年十一月二十二日獲委任為行政總裁)

郝英女士(於二零二四年六月二十八日獲委任)

薛飛先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)

石保棟先生(主席兼行政總裁)(於二零二四年六月二十八日退任)

趙會寧先生(於二零二四年六月二十八日退任)

非執行董事：

常美琦女士(於二零二四年六月二十八日退任)

獨立非執行董事：

何琦先生

隋風致先生

林華榕先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)

東小杰先生(於二零二四年六月二十八日退任)

根據主板上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部分B.2.3條守則規定，由於何琦先生已擔任本公司獨立非執行董事超過九年，故應於本公司即將召開的股東週年大會上通過獨立決議案，重選彼為獨立非執行董事。董事會認為，儘管何琦先生任期較長，彼仍保持獨立思維，為董事會提供寶貴的專業知識、經驗、專業精神、持續性及穩定性。本公司極大地受益於彼の貢獻及彼對本公司的深入了解所帶來的寶貴見解。彼的存在亦增強了董事會內的多元化經驗。於釐定何先生為本公司服務超過九年後是否仍然獨立時，提名委員會已考慮除上市規則第3.13條的獨立性要求外，亦考慮彼是否(i)已參與本集團的管理，其屬執行性質；(ii)已參與任何本公司關連人士或控股股東的其他業務；及(iii)於本集團及其關連人士方面是否財務獨立。本公司經作出一切合理查詢後，並經何先生確認，彼並無參與本集團執行管理或本公司關連人士或控股股東的其他業務。此外，除彼有權獲得作為獨立非執行董事的董事袍金外，彼並不依賴本集團或其任何關連人士及控股股東的財務支持。

根據組織章程細則第116條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若有關人數並非三(3)的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會上告退一次。每年須退任之董事應為自彼等上次獲選起計任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

因此，隋風致先生及何琦先生將於二零二五年六月二十七日舉行的應屆股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）上輪值退任，並合資格且願意膺選連任。

於二零二五年股東週年大會上，將向股東提呈有關建議重選隋風致先生及何琦先生為獨立非執行董事的獨立普通決議案。

董事及高級管理層簡介

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第22頁至第26頁「董事及高級管理層簡介」一節。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料的變動如下：

莫躍明先生已獲委任為本公司董事會主席及行政總裁，分別自二零二四年六月二十八日及二零二四年十一月二十二日起生效。

石先生已退任董事會主席及行政總裁，自二零二四年六月二十八日起生效。

何琦先生不再擔任招商局置地有限公司（股份代號：978）之獨立非執行董事，自二零二三年五月起生效。

於二零二五年三月，隋風致先生已辭任大同（上海）有限公司董事長、大同股份有限公司（一間於台灣證券交易所上市的公司，股份代號：2371）的財會總處經營處長、福華電子股份有限公司（一間於臺北證券櫃檯買賣中心上市的公司，股份代號：8085）的董事以及蘇州福華電子科技有限公司及福華電子設備（東莞）有限公司法人代表及董事長。

於二零二四年六月二十八日，薛飛先生及郝英女士已獲委任為本公司執行董事，而林華榕先生已獲委任為本公司獨立非執行董事。於二零二四年六月二十一日，彼等各自己收到一間合資格就香港法律提供意見的法律事務所就有關於適用的法律法規項下董事的職務及責任而提出的法律意見，並已確認彼等完全了解根據第3.09D條規定其作為本公司董事應承擔的義務。

除上文所披露者外，於本年度，董事根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露及已披露的資料概無變動。

董事服務合約或委任函

概無董事與本公司訂立不可於一年內在免付賠償的情況下（法定賠償除外）由本公司或其任何附屬公司終止的服務合約或委任函。

董事報告

董事的彌償保證撥備

根據組織章程細則第179條，每位董事在其作為董事於獲判勝訴或獲判無罪的任何民事或刑事訴訟中進行辯護而招致或蒙受任何損失或責任，均可自本公司資產中獲得彌償。

於本年度，本公司已為本集團董事安排適當的董事責任保險保障。

確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性週年確認函，且本公司認為該等董事自彼等各自的委任日期起均為獨立人士，而於本年報日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

控股股東於合約的權益

除本年報所披露者外，於本年度，本公司或其控股公司或其任何附屬公司，及任何控股股東或其任何附屬公司概無訂立重要合約。

於本年度，除本年報所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無就任何控股股東或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重要合約。

董事於重要交易、安排或合約的權益

除本年報所披露者外，於本年度，概無董事或與董事有關的實體於本公司或其任何附屬公司作為參與方訂立與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

酬金政策、董事薪酬及養老金計劃

薪酬委員會已告成立，以根據本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現以及可比較市場慣例，審閱本集團的酬金政策以及董事及本集團高級管理層的所有薪酬結構。董事履行職責(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生的實報實銷開支，均可獲得補償。

除薪金以外，本集團亦會向全體僱員提供僱員醫療保險及強制性公積金計劃等其他員工福利。僱員的表現通常每年評審，而其薪金的調整與市場看齊。個別僱員亦可按其個人表現於每年年終獲取酌情花紅。

本集團主要於中國經營業務。本集團的中國僱員根據規則及規例參與中國有關省市政府運作的多項定額供款退休福利計劃(「中國退休計劃」)。本集團於中國營運的附屬公司須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃

供款。市級及省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無進一步責任支付其僱員的退休及其他退休後福利。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由中國政府管理的獨立管理基金保管。

本集團已根據香港法例第485章《強積金計劃條例》為所有香港僱員參與強積金計劃計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃供款乃根據最低法定供款規定作出，即合資格僱員相關總收入的5%及每月1,500港元（以較低者為準）。強積金計劃的基金與本集團的基金分開持有。

中國退休計劃及強積金計劃並無規定沒收供款可用於減少未來供款。

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱員總數約為2,100名（二零二三年：約2,200名）。本年度產生員工成本（包括董事酬金）約98.8百萬港元（二零二三年：約99.0百萬港元）。

董事及五名最高酬金人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情分別載於本年報綜合財務報表附註9。

於本年度，概無董事就其服務放棄收取酬金。

董事報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的普通股（「股份」）、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份／ 本公司相關 股份數目	於本公司持股量 概約百分比 (附註)
薛飛先生	實益擁有人	18,000	0.01%

附註：概約百分比按於二零二四年十二月三十一日已發行股份258,441,510股計算。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於或被視為於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何好倉或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的好倉及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊登記的好倉或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉。

董事認購股份或債權證的權利

除本年報另有所披露者外，於本年度任何時間，概無授出任何權利予任何董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女，以透過收購本公司股份或債權證而獲利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以使董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，於二零二四年十二月三十一日，以下實體（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露且根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉：

股東名稱	身份	所持股份／本公司 相關股份數目	於本公司持股量 概約百分比 (附註4)
東勝置業 ^(附註1)	實益擁有人	160,465,320	62.09%
Outstanding Global Holdings Limited (「OGH」) ^(附註2)	於本公司股份擁有抵押權益的人士	130,025,474	50.31%
Chance Talent Management Limited (「CTM」) ^(附註3)	於本公司股份及永久可換股證券中擁有抵押權益的人士	132,600,897	51.31%

附註：

- 東勝置業由石先生全資擁有。該等證券權益包括持有(i) 157,889,897股股份；及(ii) 二零一六年三月永久可換股證券(可轉換為2,575,423股股份)。
- OGH由中國華融國際控股有限公司全資擁有，而中國華融國際控股有限責任公司由中國中信金融資產管理股份有限公司(前稱中國華融資產管理股份有限公司)(一間聯交所上市公司(股份代號：2799))間接全資擁有。抵押權益為(i) 由東勝置業作抵押的130,025,474股股份。
- CTM為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限責任公司，為建銀國際(控股)有限公司間接全資擁有的特殊目的的公司。建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有的投資服務旗艦公司，後者為一間於中國註冊成立並於聯交所主板(股份代號：0939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市的股份制有限責任公司。於132,600,897股股份的總權益包括(i) 由東勝置業作抵押的130,025,474股股份抵押權益；及(ii) 由東勝置業作抵押的二零一六年三月永久可換股證券抵押權益(可轉換為2,575,423股股份)。
- 概約百分比按於二零二四年十二月三十一日已發行股份258,441,510股計算。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士或法團於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司存置的登記冊登記的權益或淡倉。

董事報告

董事於競爭性業務的權益

除石先生外，於本年度及截至本年報日期，概無其他董事被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟本公司董事根據上市規則獲委任為董事或代表本公司及／或本集團權益的業務除外。石先生於本集團競爭業務的權益詳情載列如下。

董事姓名	被視為與本集團業務 構成或可能構成競爭的		
	實體名稱	競爭性業務內容	權益性質
石先生	東勝集團香港控股有限公司(「東勝香港」) (附註1)	房地產／物業開發	唯一董事及唯一股東
	東勝房地產(附註1)	房地產／物業開發	擁有95%股份
	河北嘉寧商業管理有限公司(附註2)	商業物業管理	唯一股東
	河北東勝商業管理有限公司(附註2)	商業物業管理	唯一股東

附註：

- 由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；(ii)本集團僅從事位於郊區的旅遊物業發展項目，而東勝香港及東勝房地產則從事位於市區的旅遊物業發展項目以外的物業發展項目；及(iii)本集團就任何旅遊相關物業開發項目擁有優先購買權，本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。
- 由於(i)石先生完全知悉其對本集團的受信責任，並將就有或可能有利益衝突的任何事宜放棄投票；及(ii)本集團就與物業管理服務及商業物業與商戶管理服務相關的任何其他項目擁有優先購買權，本集團的業務能夠獨立於該等實體的業務及按公平原則進行。

除本年報所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團利益構成或可能構成衝突的任何業務或於該等業務中擁有任何權益。

持續關連交易

於本年度，本集團須就以下持續關連交易遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定以及獨立股東批准規定：

與東勝房地產訂立框架協議

於二零二一年十二月一日，本公司與東勝房地產就與東勝房地產提供(i)有關東勝房地產及其附屬公司(統稱「東勝房地產集團」)房地產開發業務的活動策劃及統籌方案服務(統稱「活動策劃服務」)；(ii)物業管理服務(「物業管理服務」)；及(iii)商業物業及商戶管理服務(「商業物業及商戶管理服務」)訂立框架協議(「框架協議」)，協議已於二零二三年十二月三十一日到期。有關框架協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十八日的通函。於二零二三年十二月四日，本公司與東勝房地產訂立新框架協議(「二零二四年框架協議」)，據此，東勝房地產同意委任本集團提供(i)物業管理服務；(ii)商用物業及商戶管理服務；及(iii)環境衛生工程服務(「環境衛生工程服務」)，期限自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年。有關二零二四年框架協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日之通函。

由於東勝房地產由石先生擁有95%權益、東勝房地產為石先生(當時的一名董事)之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。由於服務的年度上限(「年度上限」)最高總金額之適用百分比率(溢利比率除外)多於5%及超過10.0百萬港元，根據上市規則第14A章，二零二四年框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

二零二四年框架協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)已於本公司在二零二四年一月十八日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事報告

以下載列二零二四年框架協議項下有關(i)物業管理服務；(ii)商用物業及商戶管理服務；及(iii)環境衛生工程服務的年度上限：

	截至以下日期止年度的年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
物業管理服務	7.0	4.2	4.2
商用物業及商戶管理服務	36.0	36.0	36.0
環境衛生工程服務	10.6	13.3	14.1

於本年度，物業管理服務、商用物業及商戶管理服務以及環境衛生工程服務的交易總額(包括增值稅)分別為人民幣4.8百萬元(相當於約5.2百萬港元)、人民幣33.6百萬元(相當於約36.4百萬港元)及人民幣零百萬元(相當於約零百萬港元)。

本公司核數師已確認本年度與東勝房地產集團的物業管理服務以及商用物業及商戶管理服務交易總額並無超過本年度各自的年度上限。

由於東勝房地產若干工程的設計佈局需作修訂，故本年度並無環境衛生工程服務收入。

本公司董事、獨立非執行董事及核數師的確認

董事確認，於本年度，本公司已就本集團訂立的持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱本年度的上述持續關連交易及其他獲全面豁免的持續關連交易，並確認該等交易乃：

1. 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般或更佳商業條款訂立；及
3. 按照監管該等交易的相關協議訂立，其條款屬公平合理且符合股東整體利益。

本公司核數師(「核數師」)富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「富睿瑪澤」)獲委聘，按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」，並參考實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已根據主板上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對本集團持續關連交易披露的發現及結論。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面制訂其職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事隋風致先生(審核委員會主席)、何琦先生及林華榕先生組成。於二零二四年六月二十八日，常美琦女士不再擔任審核委員會成員，而於二零二四年六月二十八日，林華榕先生獲委任為審核委員會成員。

審核委員會主要負責審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控。審核委員會已審閱本集團本年度的全年業績。審核委員會認為，於編製相關業績時，已採納適用會計準則並遵守上市規則適用規定，且已作出充分披露。

遵守企業管治守則

本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第48頁至第59頁的企業管治報告內。除企業管治報告所披露者外，本公司已於整個本年度遵守上市規則附錄C1所載「企業管治守則」(「企業管治守則」)內於本年度有效的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

不遵守上市規則

於二零二四年六月二十五日，聯交所就未披露若干資料向本公司及石先生發出紀律行動聲明，其違反上市規則第2.13條(「不合規」)。有關不合規的詳情，請參閱聯交所網站刊載的紀律行動聲明。

重大法律訴訟

於本年度，本公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司並無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至本年報日期的所有時間，本公司已發行股本總額的公眾持股量一直維持在不低於25%，即聯交所批准及上市規則許可的規定最低公眾持股百分比。

報告期後事項

報告期後事項的詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節項下的「報告期後事項」。

董事報告

主要客戶及供應商

於本年度，本集團從五名最大供應商的採購額佔總採購額約44%，當中從最大供應商的採購額佔總採購額約20%。本集團來自五名最大客戶的收入佔總收入約44%，當中來自最大客戶的收入佔總收入約23%。於本年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，由最終控股股東控制的公司分別為本集團的第二大客戶及第二大客戶。

除上述外，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(根據董事所知於二零二四年十二月三十一日擁有本公司已發行股本5%或以上)於二零二四年及二零二三年在本公司任何五名最大供應商或五名最大客戶中擁有任何權益。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，本公司並無贖回其於聯交所上市的任何股份，且本公司或其任何附屬公司概無購回或出售任何該等股份。

獨立核數師

畢馬威會計師事務所於二零二二年七月二十九日辭任本公司核數師，而富睿瑪澤於二零二二年七月二十九日獲本公司委任，以填補由此引起的臨時空缺。除上述者外，於過往三年，本公司核數師並無其他變動。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一份重新委任富睿瑪澤作為核數師的決議案。

批准財務報表

本集團於本年度的綜合財務報表已於二零二五年三月二十六日獲董事會批准。

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

本公司將於二零二五年六月二十四日(星期二)至二零二五年六月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的資格。於二零二五年六月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊的股東將有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席二零二五年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零二五年六月二十三日(星期一)下午四時正，送達本公司之香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，以辦理登記手續，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

代表董事會

主席
莫躍明

香港，二零二五年三月二十六日

企業管治報告

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序。本公司的企業管治原則著重向其股東問責及保持透明度，定期檢討企業管治常規以遵守監管規定。經檢討本年度的風險管理及內部監控系統的成效後，本公司認為其均為有效及充足。

企業管治守則

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則所載於本年度有效的所有適用守則條文，惟偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由同一人士兼任。於本年度，儘管石先生(時任主席及行政總裁)及莫躍明先生(現任主席及行政總裁)任職本公司主席及行政總裁，但所有重大決定均經諮詢董事會後作出。董事會認為，權力充分平衡及現有企業安排足以維持本公司穩健的管理狀況。

除上述者外，本公司於本年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，並(倘適用)遵守企業管治守則之適用建議最佳常規。

董事證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3的標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等亦已確認於本年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦遵守證券交易的標準守則。於本年度，本公司並無發現本公司僱員未能遵守標準守則之情況。

董事會組成及董事會常規

董事會組成

於二零二四年十二月三十一日，董事會由六名董事組成，包括主席莫躍明先生(亦為本公司行政總裁兼執行董事)、另外兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會不少於三分之一成員為獨立非執行董事。董事名單及其各自的簡介載於本年報第22頁至第25頁。

本公司會定期檢討董事會組成，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需的平衡。董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司符合上市規則的有關規定，最少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。

企業管治報告

委任、重選及罷免董事

本公司組織章程細則通常會闡述有關委任、重選及罷免董事的具體程序及流程。董事的委任乃由提名委員會建議，並由董事會根據委任新董事的正式書面程序及政策予以批准。當挑選董事潛在候選人時，其技能、經驗、專長、可投放的時間及利益衝突均為主要因素。

所有現任獨立非執行董事的任期均為三年或並無特定期限。所有董事(包括獨立非執行董事)須根據組織章程細則最少每三年輪值退任一次。

本公司每年均接獲各獨立非執行董事的書面確認，確認其獨立性符合上市規則規定。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則規定的獨立性規定。

董事會多元化

董事會已採納一項董事會多元化政策，有關政策將由提名委員會酌情審閱，以確保本政策行之有效。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達成策略目標及可持續發展的關鍵元素。本公司於設定董事會組成時從多方面考慮董事會多元化，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、知識以及服務年期。所有董事會的委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會共同負責制定本集團的策略，並監督本集團業務及事務的管理工作。董事會將本集團業務的日常管理、行政及營運委託相關分部及部門的管理層負責。管理層負責執行及採納本公司的策略及政策。董事會定期檢討所委託的職能及任務。

董事會由在不同領域擁有均衡知識及技能的人士組成。該等領域包括房地產開發及運營、物業管理服務、商業運營及管理、城市環境衛生服務、養老產業投資及運營、旅遊景區管理及運營、旅遊行業的會計及企業管理以及資本投資管理。

董事會董事擁有工商管理、經濟、會計、政治、工程、銀行與法律等專業學位。

截至二零二四年十二月三十一日，董事會涵蓋廣泛的年齡組別，由37歲至69歲不等。在性別多元化方面，董事會由一名女性董事組成，佔董事會人數的16.7%。

考慮到本集團業務的性質及範圍，董事會提名委員會認為，現任董事會在性別、年齡、國籍、專業經驗、技能及知識方面具有足夠的獨立性及均衡性，以支持業務戰略的執行及維持董事會的成效。

董事啟導及持續發展

每名新獲委任董事於首次獲委任時獲得就任須知，以確保彼對本集團的業務及營運充分了解。董事亦會及時獲告知其於上市規則項下的責任與義務，以及其他相關法定或監管規定。本公司亦鼓勵其董事參與持續專業發展計劃。

董事必須時刻了解其共同責任。每名新委任的董事將收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任的須知。

根據企業管治守則第C.1.4條，所有董事均應參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。根據董事提供的記錄，本年度董事參加的研討會及閱讀材料概述如下：

董事姓名	參加研討會	閱讀材料
莫躍明先生	✓	✓
郝英女士(於二零二四年六月二十八日獲委任)	✓	✓
薛飛先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	✓	✓
隋風致先生	✓	✓
何琦先生	✓	✓
林華榕先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	✓	✓
石保棟先生(於二零二四年六月二十八日退任)	✓	✓
趙會寧先生(於二零二四年六月二十八日退任)	✓	✓
常美琦女士(於二零二四年六月二十八日退任)	✓	✓
東小杰先生(於二零二四年六月二十八日退任)	✓	✓

於本年度，各董事已確認參加由外部專業人士組織的有關(i)上市規則第13章項下的持續責任；(ii)證券及期貨條例第XV部項下的權益披露；(iii)上市規則第14A章項下的關連交易；(iv)上市規則第14章項下的須予公佈交易；(v)上市規則及香港公司條例項下的董事責任；(vi)企業管治守則附錄C1；(vii)上市發行人董事進行證券交易的標準守則(附錄C3)；及(viii)上市規則第17章項下的股份計劃的培訓課程。此外，各董事均已確認閱讀本公司提供有關上市規則及其他適用規例最新發展的材料及其他最新資料，供彼等參考及學習。所有董事均確認彼等已遵守企業管治守則之守則條文第C.1.4條。

本公司鼓勵高級管理層參加外部研討會及參與本公司提供的內部培訓以提升彼等的專業知識。

企業管治報告

召開會議的規則及指引

召開定期會議時會向董事發出最少十四日通知，相關文件在預定董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他會議而言，將在合理及可行情況下盡早向董事發出通知。董事可親身出席會議，或根據組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。

擬就納入定期會議議程的任何事項均已向全體董事作出充分諮詢。主席亦會在執行董事協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已及時收到足夠及可靠的資訊。

組織章程細則載有條文規定，在批准董事或聯繫人擁有重大利益的交易的會議上，董事必須棄權或不計入法定人數。這同樣適用於涉及重大合約、安排、交易或任何董事權益的情況。

董事可全權取閱本集團的資料，並在彼等認為必要時可取得獨立專業意見。章程大綱將不時會寄發予董事，以令彼等知悉最新的法律及監管變更以及與董事履行其職責有關的事宜。

本公司的公司秘書（「公司秘書」）確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書保管，任何董事在作出合理通知後均可於任何時間查閱。

董事會會議參會記錄

於本年度，董事出席董事會會議及股東大會的情況如下所載：

董事姓名	出席／合資格 出席會議次數	
	董事會會議	股東大會
莫躍明先生(主席兼行政總裁)	17/17	3/3
郝英女士(於二零二四年六月二十八日獲委任)	7/7	1/1
薛飛先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	7/7	1/1
何琦先生	16/17	2/3
隋風致先生	17/17	3/3
林華榕先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	7/7	1/1
石保棟先生(前主席兼行政總裁)(於二零二四年六月二十八日退任)	9/10	2/2
趙會寧先生(於二零二四年六月二十八日退任)	7/10	0/2
常美琦女士(於二零二四年六月二十八日退任)	10/10	1/2
東小杰先生(於二零二四年六月二十八日退任)	9/10	1/2

根據企業管治守則的守則條文第C.5.1條，本公司應每年至少舉行四次定期董事會會議，大約每季舉行一次，並由大多數董事（無論親身或透過電子通訊方式）積極參與。董事會於本年度召開十七次會議。該等會議涵蓋（但不限於）多項重要事項，如(i)審閱及批准經審核本年度業績及環境、社會及管治相關事項；(ii)審閱截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績；(iii)審議建議更改本公司名稱；(iv)評估派付或贖回非上市永久可換股證券的建議；(v)考慮香港業務的潛在收購；及(vi)討論建議更改每手買賣單位及股份合併。

此外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會主席與獨立非執行董事在其他董事不在場的情況下單獨舉行會議。

本公司於本年度二零二四年六月二十八日舉行股東週年大會。於上述股東週年大會上提呈的所有建議股東決議案均以投票方式表決並獲正式通過。

風險管理與內部監控

董事會負責維持本集團穩健及高效的風險管理及內部監控系統，並已制定本集團的內部監控政策及程序，以監管內部監控系統。有關系統旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，且僅可提供對重大陳述錯誤或虧損的合理而非絕對保證。

一套設計完善及有效的內部監控系統對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合上市規則有關規定甚為重要。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師及本公司管理層的小組以進行本公司的內部審核工作（「內審組」）。

內審組會根據面對風險的評估定期制定審核計劃，以確保審核工作涵蓋主要營運附屬公司的重要內部監控範圍，以供審核委員會定期審閱。審核檢討的範圍及時間通常按風險評估而決定。

此外，亦可能對管理層或審核委員會不時識別的關注領域開展特別審查。內審組與審核委員會成員之間已建立溝通渠道。

審核委員會每年至少召開兩次會議，以審議內審組的調查結果及建議，並向董事會匯報有關檢討結果。就本年度而言，董事會透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的整體成效，涵蓋財務、營運及合規監控與風險管理職能等，當中包括資源、會計及財務匯報職能的員工的資格及經驗以及彼等的培訓計劃及預算開支是否足夠。

企業管治報告

本集團已制定內幕消息政策，並定期提醒其董事及僱員遵守所有內幕消息政策。本集團知悉其根據證券及期貨條例及上市規則須履行的責任，整體原則為內幕消息須在決定後即時公佈。本集團將確保根據香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月發佈的《內幕消息披露指南》在合理可行的範圍內通過公開公告及其網站盡快向公眾披露內幕消息。此外，所有內幕消息在向公眾披露之前將嚴格保密，只有相關人員才能存取有關資訊。

董事會相信，並無重大內部監控缺陷可能影響股東，且已設立有效且充分的風險管理及內部監控系統以保障本集團的資產。本集團將繼續提升系統以應對業務環境的變化。

編製綜合財務報表的責任

董事確認對編製本集團的綜合財務報表負責任及須確保本集團綜合財務報表已遵照法定規定及適用會計準則編製。

核數師對本集團綜合財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第60頁至第66頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

本集團於本年度的綜合財務報表由富睿瑪澤審核，而中審眾環作為核數師的任期將於應屆股東週年大會屆滿並符合資格膺選連任。

於本年度，就法定年度審核服務(即法定年度審核服務)及非審核服務(即本集團持續關連交易匯報、審閱全年業績初步公告及出席股東週年大會的非審核服務)已付或應付富睿瑪澤的酬金分別約為1.7百萬港元及0.03百萬港元。

公司秘書

李安穎女士(「李女士」)已獲委任為公司秘書，自二零二三年十月八日起生效。

於本年度，李女士充分遵守上市規則規則3.29項下的相關專業培訓規定。

董事及高級管理層的持續專業發展

全體董事均知悉彼等對股東的責任，履行彼等的職責時以應有的謹慎、技能和勤勉行事，致力推動本集團的發展。

董事必須時刻了解其共同責任。每名新委任的董事將收到涵蓋本集團業務及上市公司董事法定及監管責任的須知。

除本公司就監管變化及管治發展提供的最新資料外，亦鼓勵董事參與專業培訓及研討會以發展並更新其知識及技能。於本年度，外部專業人士已提供培訓。此外，本公司持續向董事提供有關上市規則及其他適用規例最新發展的閱讀材料及其他更新資料供彼等參考及學習。

本公司鼓勵高級管理層參加外部研討會及參與本公司提供的內部培訓以提升彼等的專業知識。

由於不合規，且應聯交所的要求，石先生(前董事會主席、執行董事兼行政總裁)、趙會寧先生(前執行董事)、莫躍明先生、常美琦女士(前非執行董事)、東小杰先生(前獨立非執行董事)、何琦先生及隋風致先生均已參加不少於17小時的監管及法律主題培訓，以及上市規則合規的培訓。

審核委員會

於本年度末，審核委員會包括全體獨立非執行董事，即隋風致先生(審核委員會主席)、何琦先生及林華榕先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)。常美琦女士於二零二四年六月二十八日退任非執行董事及薪酬委員會成員。

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括檢討本集團的財務匯報制度及內部監控程序；審閱本集團的財務資料；審閱本集團中期及年度業績；(除非獨立風險委員會或董事會明確表明自行處理)檢討風險管理及內部監控系統、本公司內部審核職能的成效及企業管治守則項下的其他職務；以及檢討與核數師的關係。

根據企業管治守則，審核委員會亦獲董事會授權負責執行企業管治的職責，包括制定及檢討本公司企業管治的政策及常規，並向董事會提供推薦建議；檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及常規；以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，其中管理層代表亦有出席審閱中期及年度業績、中期報告及年報、持續關連交易以及其他財務、內部監控及企業管治事項。董事會並無對本公司核數師的挑選、委任、辭任或解僱採納與審核委員會不同的意見。本公司核數師亦有出席其中一次會議。

審核委員會成員姓名	出席／合資格 出席會議次數
隋風致先生(主席)	2/2
何琦先生	2/2
林華榕先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	1/1
常美琦女士(於二零二四年六月二十八日退任)	1/1

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會根據企業管治守則執行薪酬職能。

於本年度末，薪酬委員會包括一名執行董事(即莫躍明先生)及兩名獨立非執行董事(即林華榕先生(薪酬委員會主席)及隋風致先生)。

於二零二四年六月二十八日，石先生不再擔任薪酬委員會成員，而東小杰先生不再擔任薪酬委員會主席。同時，林華榕先生於同日獲委任為薪酬委員會主席。此外，於同日，莫躍明先生獲委任為薪酬委員會成員。

根據薪酬委員會的職權範圍，薪酬委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括釐定執行董事薪酬的政策、評估執行董事的表現、批准執行董事服務合約的期限，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出推薦建議，審閱及／或批准與上市規則第17章項下有關股份計劃(如有)的事宜。

於本年度，薪酬委員會舉行三次會議，出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／合資格 出席會議次數
林華榕先生(主席)(於二零二四年六月二十八日獲委任)	1/1
隋風致先生	3/3
莫躍明先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	0/1
石保棟先生(於二零二四年六月二十八日退任)	2/2
東小杰先生(主席)(於二零二四年六月二十八日退任)	2/2

於本年度，薪酬委員會進行的的工作包括：

- (i) 檢討執行董事及高級管理層的薪酬政策，包括基本薪金、酌情業績花紅及其他酬金，乃根據個別執行董事及高級管理層的技能、知識、於本公司事務的參與度及工作表現，並參考本公司的業績和盈利能力，以及行業慣例而釐定；
- (ii) 檢討及建議本公司董事及高級管理層的薪酬組合；及
- (iii) 批准獨立非執行董事服務合約的條款。

提名委員會

於本年度末，提名委員會包括一名執行董事(即莫躍明先生(提名委員會主席))及兩名獨立非執行董事(即何琦先生及隋風致先生)。

於二零二四年六月二十八日，石先生不再擔任提名委員會主席。同時，莫躍明先生於同日接替石先生擔任提名委員會主席一職。

根據提名委員會的職權範圍，提名委員會的主要職責與企業管治守則所載者大致相同，包括檢討董事會的架構及組成、甄選合資格的董事會候選人及釐定提名董事的政策。

於本年度，提名委員會舉行三次會議，出席記錄載列如下：

提名委員會成員姓名	出席／合資格 出席會議次數
莫躍明先生(主席)(於二零二四年六月二十八日獲委任)	0/1
何琦先生	3/3
隋風致先生	3/3
石保棟先生(主席)(於二零二四年六月二十八日退任)	2/2

於本年度，提名委員會進行的的工作包括：

- (i) 檢討架構、規模及組成(包括但不限於專業經驗、技能、知識及服務年資)；及
- (ii) 評估獨立非執行董事的獨立性，並就重新委任董事向董事會作出建議。

企業管治報告

股東權利

與股東溝通

董事會深明，與股東及潛在投資者保持清晰、及時及有效的溝通，可以加強本公司與股東之間的有效交流。本公司主要透過企業通訊(包括中期報告及年報、公告及通函)、股東週年大會(「股東週年大會」)及其他股東大會，以及本公司網站披露向股東提供企業資訊。

本公司及時向股東寄發中期報告、年報和通函，並將有關資訊載列於本公司的網站內。本公司的網站向股東提供有關本集團的企業資訊。

股東週年大會讓董事與股東會面及溝通。本公司確保股東意見可傳達至董事會。股東週年大會的主席就每項待考慮事宜提呈個別決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以及外聘核數師亦出席股東週年大會以解答股東的提問。本公司不時檢討股東週年大會的會議程序，以確保符合良好的企業管治常規。根據組織章程細則第73條，股東週年大會通告於相關股東週年大會舉行前至少21日寄發予所有股東。各個提呈決議案詳情及根據上市規則須提供的其他相關資料載列於隨附通函內。投票表決的結果會於股東週年大會舉行當日上載於本公司網站內。

董事會已檢討股東溝通政策及程序的實施情況及成效(如在股東大會上採取的措施及收到的查詢)，並認為股東溝通政策在本年度得到有效實施。

股東可向董事會提出查詢的程序

股東獲提供本公司聯絡詳情，以便查詢有關本公司事宜。股東亦可以透過該等渠道或聯絡本公司香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司查詢有關彼等各自於本公司股權的事宜。

股東可隨時以書面形式向董事會查詢及表達關注，郵寄至本公司香港註冊辦事處香港金鐘夏慤道18號海富中心一期29樓B03室。股東亦可以發送有關查詢及關注至ir@gangyu.com.hk(本公司為方便與投資者溝通專門開設的電子郵箱)。

股東召集股東特別大會及於股東大會上提出建議的程序

組織章程細則載列股東召開股東大會、於股東大會動議決議案及推選董事的程序，於本公司網站 www.gycsfw.com.cn 可供查閱。

根據組織章程細則第72條，任何一名或多名身為獲認可結算所的股東(或其代名人)或任何兩名或以上於本公司香港主要辦事處遞交書面要求日期持有本公司不少於十分之一在股東大會有投票權的已繳足股本的股東可要求召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書要求董事會為有關要求所列明的任何業務交易召開股東特別大會。有關大會須於有關要求提出後3個月內舉行。若於提出有關要求21天內董事會未能著手召開有關會議，提出要求的股東或任何持有其逾二分之一總投票權的股東可以召開有關會議，本公司須向提出有關要求的股東償付因董事會未能召開有關會議而導致有關股東產生的所有合理費用。

反貪污

本集團致力以廉潔道德及具誠信的方式開展業務。一般而言，本集團堅守嚴格的操守守則，當中涵蓋對賄賂、欺詐、勒索及洗黑錢的規定。本集團嚴格禁止任何形式的賄賂、貪污及欺詐行為。員工亦嚴禁在任何可能引起潛在利益衝突的交易中提供建議或進行買賣。本集團的高級管理層定期監察法規及最佳實踐的變動，以確保操守守則持續有效。

為致力加強組織內的反貪污意識，本集團採取其他措施，進一步將反貪污原則納入其企業文化，包括為其董事及管理級別員工安排反貪污培訓，以分享適當操守、反貪污最佳實踐及預防不道德行為等知識。

舉報政策

本集團已實施穩健的舉報政策，作為其致力堅持業務道德及誠信的一部分，特別專注於預防懷疑貪污、勒索及洗黑錢。為確保有效舉報有關事件，本集團提供專門舉報渠道(包括電郵 accchairman@gangyu.com.hk)，讓本集團僱員或持份者以保密方式舉報任何可疑貪污個案。本集團強烈鼓勵僱員善用該等渠道及即時舉報任何相關憂慮。

於接獲報告後，審核委員會主席承擔處理投訴及進行徹底調查的責任。審核委員會主席確保整個過程按最高機密進行，以保障舉報人士身份。如有需要，個案可能上報至全體董事會成員作進一步審查及決定，確保採取適當運行應對報告的憂慮。

企業管治報告

再者，審核委員會主席負責定期提供所接獲投訴及所採取跟進運行的狀況之報告。這確保整個過程的透明度及問責，展示本集團解決潛在不當行為及維護道德操守文化的承諾。審核委員會將定期監察及檢討舉報政策的實施及成效。

章程文件

於二零二四年五月十六日，董事會建議採納新組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」），以（其中包括）(i)使組織章程大綱及細則符合有關擴大無紙化上市機制及上市發行人強制以電子方式發佈公司通訊的最新監管規定，以及於二零二三年十二月三十一日生效的上市規則的相關修訂；及(ii)納入若干相應及內務修訂。修訂詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十一日的通函中。新的經修訂及經重列組織章程大綱及細則已於本公司於二零二四年六月二十八日舉行的股東週年大會上通過特別決議案採納。經修訂及經重列組織章程大綱及細則（即第三份經修訂及經重列組織章程大綱及細則）的最新版本可於聯交所及本公司各自的網站上查閱。

除上文所披露者外，本公司於本年度並無對章程文件作出其他變動。

更改公司名稱、股份簡稱及採納新公司標誌

本公司英文名稱由「Orient Victory Smart Urban Services Holding Limited」更改為「Gangyu Smart Urban Services Holding Limited」，且本公司已採納「港譽智慧城市服務控股有限公司」為本公司的中文名稱，以取代其現行中文名稱「東勝智慧城市服務控股有限公司」，自二零二四年七月十日起生效。用於聯交所進行買賣股份的英文股份簡稱已由「OV SERVICES」更改為「GANGYU SERVICES」，而中文股份簡稱則已由「東勝智慧城市服務」更改為「港譽智慧城市服務」，自二零二四年八月二十一日上午九時正起生效。本公司的股份代號「265」維持不變。

本公司已採納新標誌，其將印於本公司的相關公司文件上，包括但不限於本公司宣傳品、中期及年度報告、公告、通函及公司文具，自二零二四年八月十四日起生效。

更改公司網站及電郵的生效

本公司的網站已由「www.orientvictory.com.hk」更改為「www.gycsfw.com.cn」，而本公司的電郵已由「ovchina@orientvictory.com.cn」更改為「ir@gangyu.com.hk」，自二零二四年八月二十一日起生效。

環境、社會及管治報告

本集團的環境、社會及管治報告與本年報同時發佈，僅於聯交所及本公司網站可供查閱。

獨立核數師報告



富睿瑪澤會計師事務所有限公司
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
電話：(852) 2909 5555
傳真：(852) 2810 0032
電郵：info@forvismazars.com
網址：www.forvismazars.com

意見

本核數師已審計列載於第67至145頁的港譽智慧城市服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
投資物業的估值	
請參閱綜合財務報表附註2的主要會計政策及附註14投資物業的披露。	
貴集團於二零二四年十二月三十一日按公平值計量的投資物業金額為75,984,000港元。公平值乃經參考管理層委聘的獨立專業估值師進行的估值釐定。	我們的關鍵程序(其中包括)包括：
由於金額重大且投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括釐定估值方法及篩選各估值模型中所用的輸入數據，故我們將該事項識別為關鍵審計事項。	- 取得及檢討由管理層委聘的獨立專業估值師所編製的估值報告； - 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性； - 與獨立專業估值師討論以了解所採用的估值方法、關鍵估計及假設； - 評估估值所採用之主要假設的合理性； - 查核估值時所採用的關鍵輸入數據的準確性及相關性；及 - 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
應收一間聯營公司款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備	
請參閱綜合財務報表附註2的主要會計政策及附註18應收一間聯營公司款項的披露。	
於二零二四年十二月三十一日，貴集團錄得應收一間聯營公司款項約56,185,000港元。	我們的關鍵程序(其中包括)包括：
由於評估應收一間聯營公司款項的信貸虧損需要管理層作出重大判斷及估計，故我們認為該事項屬於關鍵審計事項。	- 理解及評估貴集團的信貸政策； - 通過評估可得信息，例如財務信息、過往收款記錄、集中風險、貴集團的實際損失經驗、一間聯營公司的後續結算及賬齡分析，並根據一間聯營公司特有的前瞻性因素及經濟環境進行調整，評估管理層對一間聯營公司預期信貸虧損及信用度的判斷；及 - 質疑管理層就於預期信貸虧損評估過程中考慮的因素作出的關鍵判斷。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損	
請參閱綜合財務報表附註2的主要會計政策以及附註20及附註34的應收貿易賬款及合約資產披露。	
於二零二四年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款及合約資產總額分別約169,907,000港元及16,860,000港元。已就相關應收貿易賬款及合約資產分別計提虧損撥備約11,440,000港元及6,000港元。	我們的關鍵程序(其中包括)包括：
應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損乃參考管理層委聘的獨立專業估值師進行的估值進行評估。	- 理解及評估 貴集團的信貸政策； - 透過評估可得資料(如客戶的背景資料、客戶的過往收款記錄、集中風險、貴集團的實際虧損經驗、應收貿易賬款的後續結算及賬齡分析)抽樣評估管理層對預期信貸虧損及客戶信譽的判斷，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整； - 評價獨立專業估值師的資質、能力及客觀性； - 與獨立專業估值師討論以了解所採用的估值方法、關鍵估計及假設； - 評估估值所採用之主要假設的合理性； - 運用抽樣的方法，查核估值時所採用的關鍵輸入數據的準確性及相關性； - 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計；及 - 取得估值報告以評估任何重大不可觀察輸入數據的合理性及獨立專業估值師所採用的來源數據的準確性。
我們認為此事項為關鍵審計事項，原因為評估應收貿易賬款及合約資產的虧損撥備需要管理層運用判斷及估計。	

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司二零二四年年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告是僅向整體股東出具，除此以外，不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年三月二十六日

出具本獨立核數師報告之審計項目董事為：

馮兆恒

執業證書編號：P04793

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	345,912	342,371
銷售及服務成本		(248,656)	(257,190)
毛利		97,256	85,181
其他收入	5	12,825	6,496
銷售、一般及行政開支		(48,392)	(51,745)
應佔一間聯營公司業績	18	(1,567)	(2,013)
投資物業的公平值變動	14	(4,891)	(5,564)
出售一間附屬公司的收益		-	11,882
財務費用	6	(2,185)	(2,514)
除稅前溢利	7	53,046	41,723
所得稅	8	(4,168)	(3,754)
年內溢利		48,878	37,969
應佔方：			
本公司權益持有人		49,114	33,499
非控股權益		(236)	4,470
年內溢利		48,878	37,969
			(經重列)
每股基本及攤薄盈利	11	11.66 港仙	8.24 港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內溢利		48,878	37,969
其他全面(虧損)收益			
其後重新分類或可能會重新分類至損益的項目：			
- 折算境外業務的匯兌差額		(15,909)	(17,718)
- 折算一間出售附屬公司匯兌儲備		-	(171)
- 折算應佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	18	(802)	(711)
		(16,711)	(18,600)
年內全面收益總額		32,167	19,369
應佔方：			
本公司權益擁有人		33,003	15,381
非控股權益		(836)	3,988
年內全面收益總額		32,167	19,369

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 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
商譽	12	-	-
物業、廠房及設備	13	114,348	136,179
投資物業	14	75,984	74,783
使用權資產	15	25,585	25,142
無形資產	16	78	157
於一間聯營公司的投資	18	22,686	25,055
預付款項、按金及其他應收款項	21	-	26,200
遞延稅項資產	26	4,933	2,650
		243,614	290,166
流動資產			
存貨	19	15,059	15,330
應收貿易賬款	20	158,467	90,362
合約資產	20	16,854	41,826
應收一間聯營公司款項	18	56,185	63,802
預付款項、按金及其他應收款項	21	54,114	41,093
原到期日超過三個月的定期存款	22	-	70,784
現金及現金等值項目	22	86,350	201,373
		387,029	524,570
流動負債			
應付貿易賬款	23	32,570	30,071
合約負債	23	29,683	26,820
其他應付款項	23	62,964	65,616
應付稅項		15,171	9,460
租賃負債	24	9,047	7,933
		149,435	139,900
流動資產淨值		237,594	384,670
總資產減流動負債		481,208	674,836
非流動負債			
租賃負債	24	37,313	41,284
遞延稅項負債	26	10,344	11,416
		47,657	52,700
資產淨值		433,551	622,136

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 千港元	二零二三年 千港元
股本及儲備			
股本	27	64,610	64,610
永久可換股證券	28	55,668	296,274
儲備	29	207,262	233,931
本公司權益擁有人應佔權益		327,540	594,815
永久債券	30	80,000	-
非控股權益	17	26,011	27,321
權益總值		433,551	622,136

第67至145頁的綜合財務報表於二零二五年三月二十六日獲董事會核准及授權刊發，並由以下人士代表簽署：

莫躍明
主席

薛飛
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔							
	儲備							權益總值 千港元
	股本 千港元 (附註27)	股份溢價 千港元 (附註29)	可換股證券 千港元 (附註28)	匯兌儲備 千港元 (附註29)	其他儲備 千港元 (附註29)	累計虧損 千港元	總額 千港元	
於二零二三年一月一日	64,610	635,756	296,274	(22,032)	(2,760)	(382,692)	589,156	606,283
年內溢利	-	-	-	-	-	33,499	33,499	37,969
其他全面虧損								
其後重新分類或可能重新分類至損益的項目								
折算境外業務的匯兌差額	-	-	-	(17,236)	-	-	(17,236)	(17,718)
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	(171)	-	-	(171)	(171)
分佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	-	-	-	(711)	-	-	(711)	(711)
年內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(18,118)	-	-	(18,118)	(18,600)
與擁有人的交易：								
注資及分派	-	-	-	-	-	-	-	(828)
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	(10,037)	(10,037)	(10,037)
向永久可換股證券持有人分派	-	315	-	-	-	-	315	315
以權益結算的股份交易(附註25)	-	315	-	-	-	(10,037)	(9,722)	(10,550)
擁有權益的變動								
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	7,034
於二零二三年十二月三十一日	64,610	636,071	296,274	(40,150)	(2,760)	(359,230)	594,815	622,136

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	儲備									
	股本 千港元 (附註27)	股份溢價 千港元 (附註29)	可換股證券 千港元 (附註28)	匯兌儲備 千港元 (附註29)	其他儲備 千港元 (附註29)	累計虧損 千港元	總額 千港元	永久債券 千港元 (附註30)	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
於二零二四年一月一日	64,610	636,071	296,274	(40,150)	(2,760)	(359,230)	594,815	-	27,321	622,136
年內溢利	-	-	-	-	-	49,114	49,114	-	(236)	48,878
其他全面虧損	-	-	-	(15,309)	-	-	(15,309)	-	(600)	(15,909)
其後重新分類或可能會重新分類至損益的項目	-	-	-	(802)	-	-	(802)	-	-	(802)
折算境外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分佔一間聯營公司其他全面收益的匯兌差額	-	-	-	(16,111)	-	-	(16,111)	-	(600)	(16,711)
年內全面收益(虧損)總額	-	-	-	(16,111)	-	49,114	33,003	-	(836)	32,167
與擁有人交易：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
注資及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(474)	(474)
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	(35,782)	(35,782)	-	-	(35,782)
向永久可換股證券持有人分派	-	73	-	-	-	-	73	-	-	73
以權益結算的股份交易(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行永久債券(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	80,000	-	80,000
贖回永久可換股證券(附註28)	-	-	(240,606)	-	-	(23,963)	(264,569)	-	-	(264,569)
於二零二四年十二月三十一日	64,610	636,144	55,668	(56,261)	(2,760)	(369,861)	327,540	80,000	26,011	433,551

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		53,046	41,723
調整：			
投資物業的公平值變動	14	4,891	5,564
賠償收入	21	(2,742)	-
折舊及攤銷			
– 物業、廠房及設備	13	21,242	26,437
– 使用權資產	15	1,595	2,110
– 無形資產	16	16	32
虧損撥備計提(撥回)			
– 應收貿易賬款	7	1,814	653
– 合約資產	7	(1,049)	1,074
利息收入	5	(6,751)	(3,390)
財務費用	6	2,185	2,514
應佔一間聯營公司業績	18	1,567	2,013
其他應收款項壞賬計提(撥回)	7	136	(3,204)
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	7	-	39
出售一間附屬公司權益的收益		-	(11,882)
計提轉回	5	-	(1,290)
物業、廠房及設備撤銷	7	25	-
以權益結算以股份支付開支	25	73	315
營運資金變動前的經營現金流量		76,048	62,708
營運資金變動：			
存貨		(238)	(195)
應收貿易賬款		(74,354)	(27,173)
合約資產		25,131	(43,103)
預付款項、按金及其他應收款項		11,093	25,761
原到期日超過三個月的定期存款		70,784	(70,784)
應付貿易賬款		3,560	(14,374)
合約負債		3,823	6,163
其他應付款項		(505)	21,406
經營所產生(所用)的現金淨額		115,342	(39,591)
已付所得稅		(1,740)	(576)
已收利息		6,751	3,390
經營活動所產生(所用)的現金淨額		120,353	(36,777)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(2,082)	(8,772)
出售一間附屬公司的現金流入淨額		-	1,071
自聯營公司的還款		5,632	71,232
投資活動所產生的現金淨額		3,550	63,531
融資活動			
向一名非控股股東支付的股息		(474)	(621)
已付永久可換股證券持有人分派	28	(35,782)	(10,037)
償還租賃負債		(11,762)	(7,945)
贖回永久可換股證券	28	(184,267)	-
已付利息		(2,161)	(2,463)
融資活動所用的現金淨額		(234,446)	(21,066)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(110,543)	5,688
於報告期初現金及現金等值項目		201,373	205,857
匯率變動的影響		(4,480)	(10,172)
於報告期末現金及現金等值項目	22	86,350	201,373

重大非現金交易

- 本公司就經營租賃項下之租賃物業訂立租賃協議。年內，本公司有關租賃物業的租賃安排之使用權資產及租賃負債非現金添置為2,728,000港元。
- 本公司就經營租賃項下之租賃物業訂立租賃協議。年內，本公司有關租賃物業的租賃安排之投資物業及租賃負債非現金添置為5,886,000港元。
- 於年內，本集團收取三個位於中國河北省石家莊市的商用物業作為賠償，金額為2,742,000港元。所有商用物業均確認為投資物業，且於截至二零二四年十二月三十一日止年度已出租以收取租金收入。更多詳情，請參閱附註21。
- 除上文及綜合財務報表附註28所披露者外，本集團於年內並無其他重大非現金交易。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

港譽智慧城市服務控股有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

根據開曼群島公司註冊處處長於二零二四年七月十日發出之更改名稱註冊證書及香港公司註冊處處長於二零二四年八月一日發出之註冊非香港公司更改名稱註冊證書，本公司之名稱由東勝智慧城市服務控股有限公司更改為港譽智慧城市服務控股有限公司，自二零二四年七月十日起生效。

本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年度報告「公司資料」一節披露。

本公司的主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司及其主要業務的詳情於綜合財務報表附註17披露。本公司董事認為，本公司的直接及最終控股公司為東勝置業集團控股有限公司，其於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立，由本公司控股股東、前執行董事及前行政總裁石保棟先生(「石先生」)全資擁有。

本綜合財務報表以本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的功能貨幣港元(「港元」)呈列，惟於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司除外，其功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。除另有註明者外，所有金額均調整至最接近的千位數。

2. 主要會計政策

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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認之會計原則而編製。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)及公司條例的適用披露規定。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二三年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

2. 主要會計政策(續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(修訂本)：負債分類為流動或非流動

該等修訂旨在透過幫助公司釐定財務狀況表中具有不確定結算日期的債務及其他負債是否應分類為流動(於一年內到期或可能到期結算)或非流動，以提高應用有關規定的一致性。對於公司可透過將其轉換為權益進行結算的債務，該等修訂亦澄清了分類規定。

該等修訂對綜合財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無影響。

香港會計準則第1號(修訂本)：附帶契諾的非流動負債

該等修訂訂明於報告日期後遵守的契諾不會影響於報告日期將債務分類為流動或非流動。反之，該等修訂要求公司於綜合財務報表附註披露與該等契諾有關的資料。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港詮釋第5號(修訂本)：財務報表之呈列-借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

本詮釋因香港會計準則第1號的修訂將負債分類為流動或非流動以及附帶契諾的非流動負債而修改，以統一相應的措辭惟結論並無變化。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)：供應商融資安排

該等修訂引入新的披露規定，以提高供應商融資安排的透明度及其對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)：售後租回交易中的租賃負債

該等修訂要求賣方-承租人於期後以其不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額的方式，釐定售後租回所產生的租賃付款。新要求不會防止賣方-承租人於損益確認與部分或全面終止租賃有關的任何收益或虧損。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

本集團主要會計政策概要載列如下：

計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為計量基準編製，惟投資物業除外，該項目按公平值計量(如下文所載會計政策所闡述)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司同期編製的財務報表乃採用與本公司財務報表所用一致的會計政策。

集團內公司間之所有結餘、交易以及集團內公司間交易產生的收支及損益均全數對銷。附屬公司之業績自本集團獲得其控制權當日起綜合入賬，並持續綜合入賬至該控制權終止為止。

非控股權益與本公司股權持有人分開呈列於綜合全面收益表及綜合財務狀況表的權益內。於被收購方的屬現時擁有權權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得被收購方淨資產的非控股權益，乃初步以公平值或現時擁有權文書於被收購方可識別淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購基準而選擇。其他非控股權益的類別初始以公平值計量，除非另一計量基準由香港財務報告準則確認。

分配全面收益總額

本公司股權持有人及非控股權益分佔損益及其他全面收益之各部分。全面收益總額歸屬於本公司股權持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

擁有權權益出現變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致失去控制權，則列賬為股本交易。控股權益及非控股權益的賬面值將會調整，以反映其於附屬公司的相對權益變動。非控股權益作出調整之金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的損益按下列兩者的差額計算：(i) 於失去控制權當日已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii) 於失去控制權當日附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債的賬面值。先前於其他全面收益確認的有關已出售附屬公司的金額按與假設母公司直接出售相關資產或負債的同一基準列賬。於前附屬公司保留的任何投資及前附屬公司結欠或應付前附屬公司的任何金額自失去控制權當日起視適用情況列賬為金融資產、聯營公司、合營公司或其他。

已終止業務是本集團之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，指一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

2. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

擁有權權益出現變動(續)

倘業務被出售或根據香港財務報告準則第5號符合列為持作出售項目之標準(以較早者為準)，則分類為已終止業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止業務。

倘業務被分類為終止經營，則會於損益及其他全面收益表按單一數額呈列，當中包含：

- (i) 已終止業務之除稅後溢利或虧損；及
- (ii) 就構成已終止業務之資產或出售組合，計量公平值減銷售成本或於出售時確認之除稅後損益。

附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。倘本集團因參與實體之營運而承受或享有其可變動回報，並有能力透過其對實體之權力影響該等回報，則本集團對該實體擁有控制權。倘有事實及情況顯示，控制權之一項或多項元素出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司有控制權。

於本公司財務狀況表(於該等附註呈列)內，附屬公司投資以成本減去累計減值虧損列值。倘投資之賬面值高於其可回收金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

聯營公司

聯營公司指本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資公司財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等政策。

除投資或當中部份分類為持作出售外，本集團於聯營公司的投資以權益會計法列賬。根據權益法，投資初步按成本記錄，其後會就收購後本集團應佔被投資公司的資產淨值及有關投資的減值虧損的轉變而調整。倘若本集團應佔被投資公司的虧損相等於或超過其於該被投資公司的權益(其包括實質上構成本集團於被投資公司投資淨額一部份的任何長期權益)，除以本集團已產生法定性或推定責任或代表被投資公司作出付款為限外，本集團不再確認其應佔進一步虧損。

收購一間聯營公司產生的商譽乃按投資成本超出本集團於所收購聯營公司應佔的可識別資產及負債的公平淨值計量。該等商譽計入於聯營公司的權益。另一方面，任何超出投資成本的本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值會即時於損益中確認為收入。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以本集團於被投資公司的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認相關未變現虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽

收購業務產生的商譽乃按所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益金額(如適用)及於被收購方的任何先前所持股本權益的公平值超出所收購業務的已購入可識別資產及所承擔負債的收購當日金額的差額計量。

收購業務產生的商譽乃確認為個別資產及按成本值扣除累計減值虧損列賬，並須每年作減值測試，或倘在某些事項或情形的變動顯示賬面值可能減值時，則會更頻密地進行測試。就減值測試及釐定出售盈虧而言，商譽乃分配至現金產生單位。商譽的減值虧損不可撥回。

另一方面，重估後所收購業務的已購入可識別資產及所承擔負債的收購當日金額超出所轉撥代價、於被收購方的任何非控股權益金額(如適用)及收購方先前於被收購方所持權益的公平值總額的任何差額(如有)，即時於損益內確認為一項議價購買收益。

於收購日按公平值重新計量先前在被收購方持有的股權所產生的任何損益，均於損益或其他全面收益中確認(如適用)。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及為使資產達至其營運狀況及運抵營運地點作擬定用途之任何直接應佔成本。維修及保養會於其發生期間內於損益內扣除。

折舊乃自物業、廠房及設備可供使用日期起，就彼等之估計可用年期撇銷成本減累計減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年利率計算。倘物業、廠房及設備項目部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準分配並分開折舊。

樓宇	2.5%至5%
傢俬及租賃裝修	10%至25%，或於租賃期內(以較短者為準)
機器及設備	9.5%至30%
車輛	9.5%至33.33%

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因該資產終止確認而產生之收益或虧損(按項目出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

2. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業是擁有人持有以用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇。其包括現在尚未決定未來用途的物業、在建或發展中而未來用作投資物業用途的物業及符合投資物業的定義及按公平值列賬之根據經營租賃持有的物業。

投資物業在報告期末按公平值列值。任何因公平值變動而引致的收益或虧損於損益內確認。投資物業公平值乃根據持有認可專業資格及近期有評估所估物業之位置及類別之經驗之獨立估值師所作之估值計算。公平值反映(其中包括)即期租賃的租金收入及市場參與者於當前市況下對投資物業進行定價時使用的其他假設，並就確認的資產或負債獨立調整，以避免重複計算資產或負債。

當投資物業被出售或永久不再使用，而其出售預期不會產生未來經濟利益時，投資物業將終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損(按資產出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

倘一項投資物業成為業主自用物業作本集團自用用途，則該物業於改變用途之日前由本集團根據「投資物業」項下所述會計政策入賬。於轉換日期，物業乃按於損益中確認的差額之公平值列賬，並隨後於物業、廠房及設備項下按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

無形資產

出行許可及其他

出行許可及其他的初始成本予以資本化。具有限使用年期之出行許可及其他按成本減累計減值虧損列賬。具無限使用年期之出行許可及其他按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷乃於其估計介乎1至2年的使用年期內以直線基礎提供。

電腦軟件

購買軟件的初始成本予以資本化。具有限使用年期之電腦軟件按成本減累計減值虧損列賬。具無限使用年期之電腦軟件按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷乃於其估計介乎3至8年的使用年期內以直線基礎提供。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

土地使用權

土地使用權是為獲取歸類為經營租賃的承租人佔用土地的固定期限權益而支付的預付款項。溢價按成本減累計攤銷及減值損失入賬，並於租賃期內按直線法攤銷至損益，按使用權資產入賬。

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團來自該金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿時或(ii)本集團轉讓該金融資產，且(a)本集團已轉移該金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並未轉移或保留該金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟其並無保留該金融資產之控制權時終止確認。

倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

倘本集團既不轉移亦不保留已轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報，且繼續控制該已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該金融資產。

分類及計量

金融資產(無重大融資成分的應收貿易賬款除外)初步按其公平值確認，倘金融資產並未按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)，則加上收購金融資產之直接應佔交易成本。該等應收貿易賬款初步按其交易價計量。

於初步確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公平值計入其他全面收益計量之債務投資(「強制性按公平值計入其他全面收益」)；(iii)指定按公平值計入其他全面收益；或(iv)按公平值計入損益計量。

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及計量(續)

金融資產於初步確認之分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵。金融資產於彼等初步確認後不予重新分類，除非本集團改變其管理業務模式，而在此情況下所有受影響之金融資產於業務模式變動後首個年度報告期間之首日進行重新分類。

按攤銷成本計量之金融資產

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (a) 其被持有所屬業務模式的目標為持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b) 其合約條款使於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

其後，按攤銷成本計量的金融資產採用實際利率方法計量並須計提減值。因減值、終止確認或進行攤銷時產生之收益及虧損乃於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括應收貿易賬款及其他應收款項、合約資產、應收一間聯營公司款項以及現金及現金等值項目。

金融負債

確認及終止確認

金融負債於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時確認。

金融負債於且僅於負債消除時，即在有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

分類及計量

金融負債初步按公平值確認，倘金融負債並未按公平值計入損益，則加上發行金融負債之直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項及租賃負債。所有金融負債均初步按其公平值確認及隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現將不會產生重大影響時，則於該情況下按成本列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及其他項目的減值

本集團就按攤銷成本計量的金融資產及租賃應收款項(其減值要求按照香港財務報告準則第9號適用)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。除下文詳述的特定處理外，於各報告日期，倘金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。倘金融資產的信貸風險自初步確認以來無顯著增加，本集團則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期的信貸虧損(即所有現金短欠的現值)的概率加權估計。

就金融資產而言，信貸虧損為合約項下應付某一實體的合約現金流量與該實體預期收取的現金流量之間的差額現值。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部分，其預期源自可能在報告日期後12個月內發生的金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損，金融工具乃依據下列一項或多個共享信貸風險特徵而分組：

- (a) 逾期資料
- (b) 工具性質
- (c) 抵押品性質
- (d) 債務人所屬行業
- (e) 債務人所在地理位置

虧損撥備於各報告日期重新計量以反映初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。虧損撥備得出的變動於損益確認為減值盈虧並對金融工具賬面值作相應調整。

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及其他項目的減值(續)

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為歷史經驗顯示如金融工具符合以下任何一項準則，本集團或未能悉數收回未償還合約金額：

- (a) 有內部衍生資料或取自外部來源資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人(包括本集團)支付欠款(未考慮本集團所持任何抵押品)；或
- (b) 交易對手違反了財務契諾。

無論上述分析如何，本集團認為金融資產逾期超過90日已屬發生違約，除非本集團有合理及可靠資料證明較為滯後的違約準則更為適當則作別論。

信貸風險顯著增加的評估

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團會將於報告日期金融工具發生違約的風險，與於初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。作此評估時，本集團會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。具體而言，評估時特別會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息款項；
- 金融工具的外部或內部信貸評級(如可獲得)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人的經營業績有實際或預期的顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境方面有實際或預期的變化而會或可能會對債務人履行其對本集團的責任有重大不利影響。

無論上述評估結果如何，本集團假設合約付款逾期超過30日時，金融工具的信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管有前述分析，如金融工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及其他項目的減值(續)

低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：

- (a) 其具低違約風險；
- (b) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (c) 較長遠的經濟及營商條件的不利變動可能(但不一定)會減低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

預期信貸虧損的簡化方法

就並無重大融資成分或本集團採用可行之權宜方法而不就重大融資成分入賬之應收貿易賬款，本集團應用簡化手法來計算預期信貸虧損。本集團根據於各報告期末之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已基於本集團過往信貸虧損經驗確立一個撥備矩陣，其已就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

誠如綜合財務報表附註34(a)所詳述，現金及現金等價物被釐定為具有低信貸風險。

有信貸減值的金融資產

當發生一件或多件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，該金融資產即屬有信貸減值。金融資產有信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困。
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件等。
- (c) 借款人的放款人出於關乎借款人財困的經濟或合約原因，向借款人授出原應不會考慮的讓步。
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 金融資產因財困而失去其活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，由此反映了招致信貸虧損的情況。

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及其他項目的減值(續)

撇銷

當本集團沒有合理預期可收回金融資產全部或部分合約現金流量時，則本集團撇銷該金融資產。本集團之政策為根據收回類似資產之過往經驗撇銷總賬面值。本集團預期不會從撇銷金額中大幅收回。然而，根據本集團收回到期款項程序，被撇銷之金融資產仍可能受執行有關程序所規限，並在適當情況下考慮法律意見。任何其後之收回於損益中確認。

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指可隨時轉換為已知現金金額並扣除銀行透支且價值變動風險較低的短期高流動性投資。

收入確認

租金收入

經營租賃之租金收入於資產出租時按租期以直線法確認。可變租賃付款取決於於開始日期使用指數或利率初步計量的指數或利率並其後於該等指數或利率變動時予以調整。該等付款按租期以直線法確認為收入。其他可變租賃付款於促使該等付款的事項或條件發生期間確認為收入。租賃酒店房間的租賃收入於租賃期間確認為收入。

香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收入

貨品或服務性質

本集團提供的貨品或服務性質如下：

- 提供物業管理服務
- 提供環境衛生服務
- 提供推廣、活動策劃及諮詢服務
- 提供相關旅遊產品銷售

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收入(續)

識別履約責任

於合約開始時，本集團會評估與客戶所訂合約中承諾的貨品或服務，並識別為各承諾轉移給客戶已下兩者之一的履約責任：

- (a) 明確的貨品或服務(或一套貨品或服務)；或
- (b) 連串明確的貨品或服務，大致相同且轉移給客戶的模式相同。

如同時符合以下準則，則承諾給客戶的貨品或服務謂之明確：

- (a) 客戶自身或連同其他可隨時利用的資源受惠於貨品或服務(即貨品或服務謂之明確)；及
- (b) 本集團轉移給客戶貨品或服務的承諾可與合約中其他承諾分開識別(即轉移貨品或服務就合約文本而言謂之明確)。

收入確認的時間性

收入當(或如)本集團藉轉移所承諾貨品或服務(即資產)給客戶而達致履約責任時確認。資產當(或如)客戶取得其控制權時謂之轉移。

如符合以下其中一項準則，本集團隨時間轉移貨品或服務的控制權，故達致履約責任並隨時間確認收入：

- (a) 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- (b) 本集團履約創造或提升客戶於資產被創造或提升時所控制的資產(如在建工程)；或
- (c) 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

如履約責任不隨時間達致，本集團於客戶取得所承諾資產的控制權時於某個時間點達致履約責任。釐定轉移何時發生時，本集團會考慮控制權概念及諸如法定業權、實質管有、付款權、資產所有權的重大風險與酬報及客戶認受等指標。

2. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收入(續)

收入確認的時間性(續)

收入乃按以下基準確認：

- 提供相關旅遊產品銷售於客戶取得承諾資產控制權之時間確認，一般與貨品交付予客戶及所有權轉移之時間一致；及
- 提供物業管理服務／環境衛生服務以及推廣、活動策劃及諮詢服務的服務收益於安排相關交易或提供相關服務時確認為隨著時間確認的收入。

就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認的收入而言，倘履約義務的結果可合理計量，則本集團應用產出法(即根據對客戶至今已轉讓的商品或服務相對於合約中承諾的剩餘商品或服務的價值的直接計量)計量履約義務完成的進度，原因為該方法可真實反映本集團的履約情況，並可為本集團提供可靠資料以應用該方法。否則，收入僅以所產生的成本為限予以確認，直至能夠合理地計量履約義務的結果為止。

可變代價

倘於合約中承諾之代價包括可變金額，本集團估計其將有權就向客戶轉遞所承諾貨物或服務換取之代價金額。可變代價使用預期價值或最可能金額法(以較佳預測有權獲得的金額者為準)估計。估計可變代價其後計入交易價格中，僅限於有關計入於日後當於可變代價相關之不確定性其後獲得解決時導致確認合約之重大累計收益撥回的可能性極微。

利息收入

金融資產利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量而無信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的賬面總值，如屬有信貸減值的金融資產則應用於攤銷成本(即賬面總值減去虧損撥備)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

合約資產及合約負債

倘本集團透過於客戶支付代價前或在付款到期應付前將貨品或服務轉移予客戶，合約將呈列為合約資產，不包括呈列為應收款項之任何金額。相反，倘客戶支付代價，或本集團有權無條件取得代價金額，則於本集團向客戶轉讓貨品或服務前，合約將於作出付款或付款到期應付(以較早者為準)時呈列為合約負債。應收款項為本集團無條件或在支付到期代價前所需時間流逝之取得代價權利。

單一合約或一組相關合約以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。無關合約之合約資產及合約負債並不按淨額基準呈列。

就本集團提供之若干服務而言，根據與客戶按個別情況磋商之相關服務協議，本集團可於服務完成前或貨品交付時(即相關交易之收入確認時間)向客戶收取全部或部分合約付款。直至合約負債確認為收入，本集團方確認合約負債。於該期間內，除非利息開支合資格資本化，任何重大融資成分(如適用)將計入合約負債並將按應計開支支銷。

外幣換算

本集團各實體財務報表所包含的項目乃以實體經營所在地之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元呈列。

以外幣進行之交易乃按於交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債以年終匯率折算產生之匯兌收益及虧損於損益內確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生之外匯收益及虧損於損益內確認，惟就直接於權益確認的重新換算非貨幣項目產生的外匯收益及虧損除外，在此情況下，該等收益或虧損亦直接於權益內確認。

有別於呈列貨幣的所有集團實體(「海外業務」)的業績及財務狀況的功能貨幣按下列基準轉換成呈列貨幣：

- 所呈列各財務狀況表的資產及負債，及收購海外業務產生的資產及負債(被視為該海外業務的資產及負債)賬面值的公平值調整，按報告期末的收市匯率轉換。
- 各全面收益表的收入及開支按平均匯率轉換。
- 因源於上述貨幣項目(構成本集團對海外業務淨投資之部分)之換算及匯兌差異而產生之所有匯兌差異均確認為獨立權益部分。

2. 主要會計政策(續)

外幣換算(續)

- 就出售海外業務(包括出售本集團於海外業務之全部權益)而言，倘一項出售涉及失去對一間附屬公司(包括一項海外業務)之控制權，或部分出售聯營公司(包括一項海外業務)的權益(當中保留的權益不再為權益核算)，則該海外業務涉及之匯兌差異累計金額於其他全面收益確認，以及於獨立權益部分累計，並於確認出售損益時，從權益重新分類至損益。
- 部分出售本集團於一間附屬公司(包括海外業務)的權益且該出售不會導致本集團失去對該附屬公司控制權時，於獨立權益部分確認的匯兌差異的累計金額，按比例重新歸入該海外業務的非控股權益，且不會重新分類至損益。
- 就所有其他部分出售(包括部分出售聯營公司，其不會導致本集團失去重大影響或共同控制)而言，在權益獨立組成部分中確認累計匯兌差額的股份比例重新分類至損益。

存貨

發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減預計竣工成本及銷售物業將產生的成本。

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者中的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨帶到目前地點和狀態所產生的其他成本。成本採用先進先出法計算。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減去進行銷售所需的估計成本。

出售存貨時，該等存貨之賬面值會在有關收益獲確認之期間確認為支出。存貨撇減至可變現淨值之數額及存貨之所有虧損，均在出現撇減或虧損之期間內確認為支出。存貨之任何撇減任何撥回之數額，均在出現撥回之期間內確認為已確認為支出之存貨數額扣除。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

除商譽外，非金融資產減值

於各報告期末，本集團會審閱內部及外部資訊來源，從而評估其物業、廠房及設備、無形資產、土地使用權、使用權資產、投資一間聯營公司及附屬公司有否出現可能減值或先前已確認的減值虧損已不再存在或可能減少的任何跡象。如有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會根據其公平值減去出售成本及其使用價值的較高者估計得出。當個別資產的可回收金額不可能被估計時，本集團會獨立估算產生現金流量之最小資產組別的可回收金額(即現金產生單位)。

如估計資產或現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，該資產或現金產生單位之賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認為開支。

減值虧損的撥回以該項資產或現金產生單位在過往期間未確認減值虧損而應釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回即時於損益內確認為收入。

確認及撥回商譽減值虧損的會計政策乃於本附註前文的商譽會計政策內陳述。

借貸成本

收購、建造及生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均資本化為該等資產成本之一部分。當資產已大致上可作其擬定用途或出售時，該等借貸成本資本化。所有其他借貸成本於產生期間確認為損益並計入財務費用。

撥備

倘因過往事件導致現有法定或推定債務，且可能需要包含經濟利益的資源流出以清償負債，以及負債金額能夠得到可靠估計，則確認撥備。已確認撥備的支出，於支出發生年度從相關撥備中扣除。撥備在每個報告期末進行審查並調整以反映當前的最佳估計。倘貨幣時間價值影響重大，則撥備之金額為預期償還債務所需開支之現值。倘本集團預計將償還一項撥備，則該償還額被確認為一項單獨的資產，但僅在該償還額幾乎確定時才予以確認。

2. 主要會計政策(續)

政府補助

倘能合理保證將可收取政府補助及將符合所有附帶條件，則政府補助按其公平值確認。倘補助與開支項目有關，則按有系統基準將補助與其擬補償之成本配合之年度確認為收入。倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收入賬／確認為相關資產賬面值之扣減，並於有關資產之預期可用年限中按等額年金撥往損益。

以低於市場利率收取的政府貸款的收益被視為政府補助。低於市場利率的收益以貸款初始公平值與收到的所得款項之間的差額計量。

租賃

本集團對短期租賃及低價值資產租賃應用確認豁免。該等租賃相關的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

作為承租人

本集團對短期租賃及低價值資產租賃應用確認豁免。該等租賃相關的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

本集團已選擇不從租賃組成部分中分離出非租賃組成部分，並對各個租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬作為單獨租賃組成部分。

本集團對於租賃合約內各個租賃組成部分單獨入賬作為一項租賃。本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團未產生單獨組成部分之應付款項被視作分配至合約單獨可識別組成部分之總代價之一部分。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產乃按成本進行初始計量，其中包括

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減已收取的任何租賃激勵；
- (c) 本集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 本集團拆除及移除相關資產、恢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的估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

隨後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。於租期及使用權資產之估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊如下：

土地使用權	四十年
辦公室物業	兩至三年
車輛	三年

租賃負債乃按於合約開始日期尚未支付之租賃付款現值進行初始計量。

計入租賃負債計量的租賃付款包括下列於租期內使用相關資產的權利且於開始日期尚未支付之付款：

- (a) 固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠；
- (b) 取決於一項指數或利率之可變租賃付款；
- (c) 根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- (d) 購買權的行使價(倘本集團合理確定行使該權利)；及
- (e) 終止租賃的罰款付款(倘租期反映本集團行使選擇權以終止租賃)。

租賃付款使用租賃的隱含利率貼現，或倘該利率無法可靠地釐定，則採用承租人之增量借款利率。

隨後，租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債之利息及調減賬面值以反映已付的租賃付款進行計量。

當租期出現變動而產生租賃付款變動或重新評估本集團是否將合理確定行使購買選擇權時，租賃負債使用經修訂貼現率進行重新計量。

倘剩餘價值擔保、實質性固定租賃付款出現變動或一項指數或利率有變(浮動利率除外)而導致未來租賃付款出現變動，則使用原貼現率重新計量租賃負債。倘浮動利率有變而導致未來租賃付款出現變動，則本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債。

本集團將租賃負債之重新計量金額確認為對使用權資產之調整。倘使用權資產賬面值減少至零且租賃負債計量有進一步調減，本集團將於損益中確認任何重新計量之剩餘金額。

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

倘出現以下情況，租賃修改則作為單獨租賃入賬

- (a) 該修改透過增加一項或以上相關資產之使用權利而擴大租賃範圍；及
- (b) 租賃代價增加之金額相當於經擴大範圍對應之單獨價格及為反映特定合約之情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

當租賃修改並未於租賃修改生效日期作為單獨租賃入賬，

- (a) 本集團根據上述相對單獨價格將代價分配至經修訂合約。
- (b) 本集團釐定經修訂合約之租期。
- (c) 本集團透過於經修訂租期使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量租賃負債。
- (d) 就縮減租賃範圍之租賃修改而言，本集團透過減少使用權資產之賬面值將租賃負債之重新計量列賬，以反映部分或全面終止該租賃及於損益中確認任何與部分或全面終止該租賃相關之收益或虧損。
- (e) 就所有其他租賃修改而言，本集團透過對使用權資產作出相應調整，將租賃負債之重新計量列賬。

作為出租人

本集團於租賃開始日期將各租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產之擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移，則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

倘本集團為中間出租人，其將總租賃及分租賃作為兩項獨立合約入賬。倘總租賃為短期租賃，而本集團已對其應用豁免確認，則分租賃歸類為經營租賃。否則應參考總租賃產生的使用權資產，將分租賃歸類為財務或經營租賃。

倘本集團為中間出租人，其將總租賃及分租賃作為兩項獨立合約入賬。倘總租賃為短期租賃，而本集團已對其應用豁免確認，則分租賃歸類為經營租賃。否則應參考總租賃產生的使用權資產，將分租賃歸類為財務或經營租賃。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為出租人－經營租賃

本集團將香港財務報告準則第9號終止確認及減值規定應用於經營租賃應收款項。

經營租賃之修改自該修改生效日期起入賬作為新租賃，而與原租賃相關之任何預付或應計租賃付款則視為新租賃租賃付款之一部分。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年終花紅、帶薪年假及非現金福利的成本，均在僱員提供相關服務的年度內計提。

定額供款計劃

定額供款退休計劃的供款責任於產生時於損益確認為開支。該計劃的資產與本集團的資產分開，由一個獨立管理的基金持有。

海外附屬公司(包括香港)亦根據相關法律機構規定的法定要求為其僱員運作退休金計劃或類似安排。

以權益結算以股份支付交易

授予本集團僱員的購股權

所獲服務之公平值乃參考已授出購股權於授出日期之公平值釐定，在歸屬期間以直線法列作開支，並於權益之購股權儲備作相應之增加。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。對估計之修訂之影響(如有)於損益中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入累計溢利。

倘以權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認的任何開支即時確認為開支。然而，倘以新獎勵代替已註銷的獎勵，並將新獎勵指定為授出日期的代替獎勵，則已註銷及新獎勵被視為猶如原來獎勵之修訂。

2. 主要會計政策(續)

稅項

即期所得稅開支乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整。所得稅乃採用於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值於報告期末的所有暫時差額作出撥備。然而，於業務合併以外的一項交易中初步確認資產或負債產生的任何遞延稅項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益不予確認。

遞延稅項資產或負債，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率及税法。

遞延稅項資產乃於可能出現未來應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、稅項虧損及抵免可予動用時確認。

遞延稅項乃就對附屬公司的投資而產生的暫時差額作出撥備，惟倘暫時差額的撥回時間由本集團控制及該暫時差額將不大可能於可見未來撥回者除外。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項資產或負債而言，有關物業的賬面值假設通過出售全部收回。

關聯方

關聯方乃指與本集團相關的個人或實體。

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，倘該個人：

- (i) 對本集團實施控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團實施重大影響；或
- (iii) 為本集團的關鍵管理人員的成員。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

關聯方(續)

(b) 倘以下任何情況適用，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員(這意味著該兩家實體的控股公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營公司。
- (iv) 某一實體為第三方的合營公司且另一實體為該第三方的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與本集團相關聯。
- (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其控股公司)的關鍵管理人員的成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團提供關鍵管理人員服務。

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯方的定義中，聯營公司包括聯營公司的附屬公司，合營公司包括合營公司的附屬公司。

重大會計估計及判斷

於編製綜合財務報表時，管理層作出有關未來之估計及假設以及判斷。其影響到本集團會計政策之應用、資產、負債、收入及開支之報告金額，以及所作出之披露。其會持續評估，並以經驗及有關因素為基礎，包括對相信於有關情況下屬合理之未來事項之預期。於適當情況下，會計估計之修訂會在修訂期間及未來期間(倘有關修訂亦影響未來期間)予以確認。

2. 主要會計政策(續)

重大會計估計及判斷(續)

投資物業之估值

本集團的投資物業根據由獨立專業估值師經參考目前現有租約及於市場水平的潛在復歸租金收入採用收入法的估值按公平值列賬。

於釐定投資物業的公平值時，估值師以估值方法為依據，當中涉及(其中包括)鄰近之可比對物業之可達成的每日位租金會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺寸和樓齡，作出調整。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映於報告期末的現時市況。有關本集團投資物業的詳情載於綜合財務報表附註14。

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團管理層通過使用多種輸入數據及假設(包括違約風險及預期虧損率)估計金融資產的虧損撥備。根據於各報告期末本集團的歷史資料、現有市況及前瞻性估計，該估計涉及高度不確定性。倘預期與原先估計不同，有關差異將影響金融資產的賬面值。用於估計預期信貸虧損的主要假設及輸入數據的詳情載於綜合財務報表附註34(a)。

投資減值

本集團每年按照香港會計準則第36號評估於附屬公司及一間聯營公司的投資是否有任何減值，並在釐定應收該等實體的款項是否已減值時遵照香港財務報告準則第9號的指引。該方法的詳情載於各自的會計政策。評估要求估計資產的未來現金流量(包括預期股息)，並選擇適當的折現率。該等實體財務表現及狀況的未來變化將影響減值虧損估計，並導致其賬面值調整。

非金融資產減值

本集團根據綜合財務報表附註2所披露之會計政策，評估各報告期末的物業、廠房及設備、土地使用權及使用權資產是否有任何減值跡象。於釐定資產是否減值或之前導致減值之事件是否不再存在時，管理層須對評估可能影響資產價值之事件是否已發生，或影響資產價值之有關事件是否已不存在。如果存在這種跡象，資產的可收回金額將按公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者釐定，而有關計算涉及作出估計。由於未來現金流量及公平值減出售成本之時間及數額估計涉及固有風險，故該資產之估計可收回金額或會與實際收回金額有所不同，而此估計之準確度可能對損益造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

重大會計估計及判斷(續)

估計不確定因素的主要來源

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干金融資產及負債按公平值計量。於估計資產或負債之公平值時，本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會委聘第三方合資格估值師進行估值。於報告期末，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之估值方法以及第二級及第三級公平值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得，本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層將會採用包括第三級輸入數據在內之估值方法。當資產或負債之公平值出現重大變動時，會向本公司董事匯報變動原因以採取適當行動。

釐定不同金融資產及負債之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料於綜合財務報表附註35披露。

香港財務報告準則之未來變動

於綜合財務報表授權日期，香港會計師公會已頒佈下列與本集團相關且於本年度尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則，而本集團並無提前採納該等準則。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則年度改進	第11卷 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期待定

董事預計於未來期間採用新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 收入

收入指根據香港財務報告準則第15號就轉移貨物及服務而收取或預期將收取的代價，以及租賃服務產生的租金收入根據香港財務報告準則第16號確認。本年度已確認的各重大類別收入的金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入，於一段時間內確認：		
固定價格		
－物業管理服務	181,650	158,461
－推廣、活動策劃及諮詢服務	–	992
－旅遊景點相關收入	5,922	8,276
	187,572	167,729
浮動價格		
－環境衛生服務	129,643	147,357
	317,215	315,086
其他來源收入：		
－租賃收入	28,697	27,285
	345,912	342,371

香港財務報告準則第15號內的客戶合約收入分拆於綜合財務報表附註4分部披露資料中列示。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部報告

為分配資源並評估分部表現而向本公司執行董事(即主要營運決策者)呈報的資料集中於各經營分部所交付貨品及服務的類型。

本集團的經營分部如下：

- 物業管理分部，涉及於中國提供住宅及商業物業的物業管理及租賃服務。
- 環境衛生分部，涉及於中國為城市及農村地區提供環境衛生服務。
- 綜合發展分部，涉及於中國開發及經營旅遊及文化景點以及提供推廣、活動策劃及諮詢服務。
- 多樣化旅遊產品及服務分部，包括於中國主要向企業客戶提供旅遊相關及其他服務。

分部表現乃根據可報告分部溢利(虧損)(其為除稅前經調整溢利(虧損)的指標)予以評估。除稅前經調整溢利(虧損)乃貫徹以本集團的除稅前溢利(虧損)計量，惟財務費用以及總公司及企業收入及開支不包括於該計量之中。

分部資產及負債包括所有資產及負債，惟集中管理的現金及現金等值項目、原到期日超過三個月的定期存款以及總公司及企業資產及負債除外。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度按收入確認時間分拆的客戶合約收入，以及本集團主要高級行政管理層就資源分配及評估分部表現而獲提供的有關本集團可報告分部的資料載列於下文。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部報告(續)

(a) 以業務分部分類

分部業績

	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		總額	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按收入確認時間分拆：										
- 於一段時間內	181,650	158,461	129,643	147,357	5,922	9,268	-	-	317,215	315,086
租賃收入	28,697	27,285	-	-	-	-	-	-	28,697	27,285
可呈報分部收入	210,347	185,746	129,643	147,357	5,922	9,268	-	-	345,912	342,371
分部業績	37,980	41,043	26,712	8,412	(3,548)	(5,543)	80	14,527	61,224	58,439
企業及其他未分配收入及開支淨額									(5,993)	(14,202)
財務費用									(2,185)	(2,514)
除稅前溢利									53,046	41,723

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部報告(續)

(a) 以業務分部分類(續)

分部資產及負債

	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		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	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	180,284	158,415	160,792	149,598	197,203	228,532	1,595	4,005	539,874	540,550
企業及其他未分配資產									90,769	274,186
總資產									630,643	814,736
分部負債	125,112	114,406	41,816	47,033	24,199	27,210	605	936	191,732	189,585
企業及其他未分配負債									5,360	3,015
總負債									197,092	192,600

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部報告(續)

(a) 以業務分部分類(續)

其他分部資料

	物業管理		環境衛生		綜合發展		多樣化旅遊產品及服務		企業及其他未分項目		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	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
攤銷及折舊	1,128	607	16,098	23,742	5,202	3,581	46	79	379	570	22,853	28,579
資本支出	8,969	2,586	1,134	6,141	182	45	-	-	3,153	-	13,438	8,772
投資物業的公平值變動	(4,891)	(5,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,891)	(5,564)
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	-	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	11,882	-	-	-	11,882
應佔一間聯營公司業績於銷售、一般及行政開支確認的其他應收款項壞賬計提(撥回)	-	262	-	-	136	131	-	(3,289)	-	(308)	136	(3,204)
於銷售、一般及行政開支確認的應收貿易賬款虧損撥備計提(撥回)	4,860	1,113	(667)	206	(1,684)	(314)	(695)	(352)	-	-	1,814	653
於銷售、一般及行政開支確認的合約資產虧損撥備(撥回)計提	-	-	(1,049)	1,074	-	-	-	-	-	-	(1,049)	1,074
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,433	1,833	-	-	-	-	-	-	-	-	2,433	1,833
撇銷物業、廠房及設備	-	-	25	-	-	-	-	-	-	-	25	-

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部報告(續)

(b) 地域資料

下表載列有關本集團對外客戶收入及本集團非流動資產(不包括於一間聯營公司的投資及遞延稅項資產)的地域分佈資料。客戶的地域分佈乃按照商品及服務所售或提供的地點區分。指定資產的地域分佈按資產實際所在位置或營運所在地點區分。

	對外客戶收入		非流動資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	-	-	4,234	1,460
中國大陸	345,912	342,371	211,761	261,001
	345,912	342,371	215,995	262,461

(c) 主要客戶資料

對本集團總收入貢獻10%或以上的客戶收入如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A(附註)	39,288	48,960
客戶B	79,178	75,997

附註：指在物業管理分部(二零二三年：物業管理分部及綜合發展分部)項下來自自由石先生及東勝房地產開發集團有限公司(由石先生擁有95%股權)控制的關聯公司的收入。

5. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
賠償收入(附註21)	2,742	-
利息收入	6,751	3,390
政府補助	139	836
罰款收入(附註21)	2,269	-
撥備撥回	-	1,290
雜項收入	924	980
	12,825	6,496

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債利息	2,161	2,463
其他借款利息	-	51
其他利息開支	24	-
	2,185	2,514

7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
工資、薪金及其他福利	86,952	86,447
界定供款計劃供款	11,745	12,211
以權益結算以股份支付開支	73	315
	98,770	98,973
其他項目		
核數師酬金：		
– 審核服務	1,700	1,341
– 非審核服務	32	190
計入銷售、一般及行政開支的無形資產攤銷	16	32
計入服務成本及銷售、一般及行政開支的折舊(如適用)：		
– 物業、廠房及設備	21,242	26,437
– 使用權資產	1,595	2,110
已售存貨成本	51	88
虧損撥備計提(撥回)		
– 應收貿易賬款	1,814	653
– 合約資產	(1,049)	1,074
出售投資物業及租賃負債的虧損淨額	-	39
撇銷物業、廠房及設備	25	-
產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	2,433	1,833
其他應收款項壞賬計提(撥回)	136	(3,204)
匯兌收益淨額	(1,766)	(262)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

8. 稅項

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，已就估計應課稅溢利按5%稅率計提小微企業的中國企業所得稅(「企業所得稅」)。除小微企業的企業所得稅外，於中國內地經營相關的中國企業所得稅根據有關現行法律、詮釋及慣例按本年度估計應課稅溢利的25%(二零二三年：25%)計算。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就稅務目的而言於香港均產生虧損，因此於兩個年度均無計提香港利得稅。

根據開曼群島及英屬維京群島的規則及規例，本公司及於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的本集團附屬公司於開曼群島及英屬維京群島免徵所得稅。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項－中國企業所得稅		
本年度	10,368	5,376
上年度超額撥備	(1,737)	－
遞延稅項		
稅項虧損及暫時性差額撥回(附註26)	(4,463)	(1,622)
	4,168	3,754

有關遞延稅項的進一步詳情載於綜合財務報表附註26。

所得稅開支的對賬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利	53,046	41,723
以適用稅率計算的稅項	15,271	13,098
不可扣稅開支	187	103
毋須課稅收入	(1,400)	(2,792)
應佔一間聯營公司業績的稅務影響	391	503
上年度超額撥備	(1,737)	－
動用先前未確認的稅項虧損及暫時性差異	(8,544)	(7,158)
年內所得稅開支	4,168	3,754

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事及五名最高酬金人士的薪酬

(a) 董事酬金

已付或應付予本公司各名董事的薪酬總額如下：

	二零二四年			
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
莫躍明先生(主席)	150	-	-	150
薛飛先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	-	82	2	84
郝英女士(於二零二四年六月二十八日獲委任)	-	-	-	-
石先生(於二零二四年六月二十八日退任)	1,483	-	9	1,492
趙會寧先生(於二零二四年六月二十八日退任)	-	-	-	-
非執行董事				
常美琦女士(於二零二四年六月二十八日退任)	-	-	-	-
獨立非執行董事				
何琦先生	150	-	-	150
隋風致先生	150	-	-	150
林華榕先生(於二零二四年六月二十八日獲委任)	75	-	-	75
東小杰先生(於二零二四年六月二十八日退任)	75	-	-	75
	2,083	82	11	2,176

	二零二三年			
	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
石先生(主席)	3,000	-	18	3,018
趙會寧先生	-	-	-	-
莫躍明先生	-	-	-	-
非執行董事				
常美琦女士	-	-	-	-
獨立非執行董事				
東小杰先生	150	-	-	150
何琦先生	150	-	-	150
隋風致先生	150	-	-	150
	3,450	-	18	3,468

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 董事及五名最高酬金人士的薪酬(續)

(a) 董事薪金(續)

年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金的安排。此外，年內本集團並無向任何董事支付作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償的酬金(二零二三年：零港元)。

(i) 以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易

除綜合財務報表附註18所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無訂立或存續以本公司董事為受益人的其他貸款、準貸款或其他交易(二零二三年：零港元)。

(ii) 於交易、安排或合約中的重大權益

除綜合財務報表附註18、20、21、25、29及33所披露者外，董事認為，於年末或截至二零二四年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存續對本公司業務而言屬重大且本公司身為訂約方而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的交易、安排及合約(二零二三年：零港元)。

(b) 最高酬金人士

五大最高酬金人士之中，一名(二零二三年：一名)為董事(其酬金於上述披露)。餘下四名(二零二三年：四名)最高酬金人士(並非為本公司董事)的酬金總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及其他福利	2,914	3,117
退休金計劃供款	72	47
	2,986	3,164

四名(二零二三年：四名)最高酬金人士的酬金範圍如下：

	僱員數目	
	二零二四年	二零二三年
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1

年內概無四名(二零二三年：四名)最高薪酬人士之中任何人士作出放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零二三年：零港元)。此外，本集團並無向任何四名(二零二三年：四名)最高薪酬人士之中任何人士支付作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償的酬金(二零二三年：零港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

10. 股息

本公司董事會不建議派付截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

11. 每股盈利

本公司每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
本公司權益擁有人應佔溢利	49,114	33,499
已派付永久可換股證券持有人的分派	(18,982)	(10,037)
永久可換股證券持有人應計分派	-	(2,100)
	30,132	21,362

	二零二四年 股數 千股	二零二三年 股數 千股 (經重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	258,442	258,442

用於計算截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度每股基本虧損及攤薄虧損的普通股加權平均數已作出追溯調整，以反映截至二零二四年十二月三十一日止年度的股份合併(附註27)的影響。

計算截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設已轉換永久可換股證券及於股份獎勵計劃項下發行若干股份，由於其於相關年度的假設轉換及發行會對呈列的基本盈利金額產生反攤薄效應。

12. 商譽

商譽與收購河北土門旅遊開發有限公司有關。相關商譽均已於過往年度悉數減值。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俬及 租賃裝修 千港元	機器及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
成本					
於二零二三年一月一日	102,263	561	70,797	1,392	175,013
添置	42	-	8,727	3	8,772
匯兌調整	(2,454)	-	(650)	(16)	(3,120)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	99,851	561	78,874	1,379	180,665
添置	-	425	1,371	286	2,082
撤銷	-	-	(249)	-	(249)
匯兌調整	(1,833)	-	(2,539)	(15)	(4,387)
於二零二四年十二月三十一日	98,018	986	77,457	1,650	178,111
累計折舊					
於二零二三年一月一日	11,932	20	6,176	1,256	19,384
年內支出	3,012	-	23,394	31	26,437
匯兌調整	(383)	-	(941)	(11)	(1,335)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	14,561	20	28,629	1,276	44,486
年內支出	4,465	75	16,650	52	21,242
撤銷	-	-	(224)	-	(224)
匯兌調整	(648)	-	(1,086)	(7)	(1,741)
於二零二四年十二月三十一日	18,378	95	43,969	1,321	63,763
賬面淨值					
於二零二四年十二月三十一日	79,640	891	33,488	329	114,348
於二零二三年十二月三十一日	85,290	541	50,245	103	136,179

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，本集團正就賬面值為55,832,000港元(二零二三年：60,156,000港元)的若干樓宇申請所有權證書。

14. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
公平值		
於報告期初	74,783	82,437
添置	8,628	-
出售	-	(73)
公平值變動	(4,891)	(5,564)
匯兌調整	(2,536)	(2,017)
於報告期末	75,984	74,783

附註：

- (a) 於報告期末持有的投資物業由獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二三年：旗艦資產評估顧問有限公司)估值。該估值符合皇家特許測量師學會發佈的RICS估值—全球標準(納入國際估值準則)所載規定(二零二三年：香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組估價標準小組發佈的香港測量師學會估值標準(二零二零年版本))，經參考目前現有的轉租租約及未租期間市場水平的潛在復歸租金收入，採用投資法進行。鄰近可比物業的可實現每日單位租金乃根據主要估值屬性(如大小及樓齡)的差異進行調整，用於評估該等物業。該估值方法中使用的最重要輸入數據為資本化率及現行的單位市場租金。

本集團為賺取租金或資本增值而持有租賃項下之所有物業權益均採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

- (b) 本集團的投資物業均位於中國，餘下未到期之租期介乎2至17年(二零二三年：介乎1至18年)。

租賃安排－作為出租人

若干投資物業乃出租予租戶，租期介乎1至11年(二零二三年：1至12年)，就此租賃可於2個月(二零二三年：2個月)通知期內註銷。租賃向承租人提供於租賃到期後重續的選擇權。每月租金費用包括固定付款。租戶亦承擔管理費。

經營租賃所得租賃收入載於綜合財務報表附註3。

租賃物業承受剩餘價值風險。因此，租賃合約包含一項條文，據此，本集團有權於租賃結束時就投資物業之任何損壞向租戶索償。此外，本集團已購買保險，保障其免受任何可能因意外或物業之實質損壞而引起的損失。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

租賃安排 – 作為出租人(續)

以下為將從經營租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期日分析。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
第一年	24,125	21,308
第二年	20,452	19,054
第三年	10,954	16,503
第四年	8,989	9,390
第五年	7,437	8,064
第五年後	22,377	29,827
	94,334	104,146

15. 使用權資產

香港財務報告準則第16號內的使用權資產之變動載列如下：

	土地使用權 千港元	員工宿舍 千港元	辦公物業 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
賬面值對賬					
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度					
於報告期初	24,416	70	707	1,853	27,046
折舊	(553)	(70)	(499)	(988)	(2,110)
匯兌調整	250	-	-	(44)	206
於報告期末	24,113	-	208	821	25,142

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 使用權資產(續)

	土地使用權 千港元	員工宿舍 千港元	辦公物業 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
賬面值對賬					
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度					
於報告期初	24,113	-	208	821	25,142
添置	-	-	2,728	-	2,728
折舊	(543)	-	(304)	(748)	(1,595)
匯兌調整	(617)	-	-	(73)	(690)
於報告期末	22,953	-	2,632	-	25,585
於二零二三年十二月三十一日					
成本	27,047	-	1,000	2,951	30,998
累計折舊	(2,934)	-	(792)	(2,130)	(5,856)
賬面淨值	24,113	-	208	821	25,142
於二零二四年十二月三十一日					
成本	26,323	-	2,728	-	29,051
累計折舊	(3,370)	-	(96)	-	(3,466)
賬面淨值	22,953	-	2,632	-	25,585

土地使用權指位於中國的土地的預付租賃付款。土地使用權的可使用年期有限，於40年內按直線法折舊。於報告期末，剩餘的可使用年期為34年(二零二三年：35年)。本集團的土地使用權用作經營其旅遊及文化景點，其樓宇及設施均主要位於該處。本集團乃該土地的註冊擁有人，已預先作出一次性付款，向先前的註冊擁有人收購該土地，且根據土地租賃條款毋須持續付款。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團以固定租賃付款為其日常運營於香港租賃辦公物業，為期兩年。辦公物業及員工宿舍租賃訂有限制，即除非獲出租人批准，否則使用權資產僅可供本集團使用及禁止本集團銷售或抵押相關資產。此外，本集團亦須將該等物業保持良好維修狀況，並於租賃結束時按原本狀況交回該等物業。本集團根據租期於2年(二零二三年：1年)內屆滿的租約租賃辦公室。概無租賃包括可變租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

15. 使用權資產(續)

本集團已確認以下年內金額：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃付款 - 於損益確認的開支：		
短期租賃之租賃付款	553	326
租賃現金流出總額	14,476	10,734

經營租賃承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團就短期租賃承擔851,000港元(二零二三年：786,000港元)。

16. 無形資產

	旅遊牌照 及其他 千港元	軟件 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二三年一月一日	7,794	246	8,040
出售一間附屬公司	(6,043)	-	(6,043)
匯兌調整	(87)	(6)	(93)
於二零二三年十二月三十一日	1,664	240	1,904
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1,664	240	1,904
匯兌調整	(94)	(8)	(102)
於二零二四年十二月三十一日	1,570	232	1,802
累計攤銷：			
於二零二三年一月一日	7,794	137	7,931
本年度支出	-	32	32
出售一間附屬公司	(6,043)	-	(6,043)
匯兌調整	(87)	(86)	(173)
於二零二三年十二月三十一日	1,664	83	1,747
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	1,664	83	1,747
年內支出	-	16	16
匯兌調整	(94)	55	(39)
於二零二四年十二月三十一日	1,570	154	1,724
賬面淨值			
於二零二四年十二月三十一日	-	78	78
於二零二三年十二月三十一日	-	157	157

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 附屬公司

本公司於報告期末的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 法律實體類型	已發行股本／ 繳足股本詳情	本公司持有 實際擁有權益		主要業務
			直接	間接	
深圳港悅華美企業管理有限公司 (前稱深圳東勝華美文化旅遊有限公司) (附註(i))	中國／有限責任公司	附註(iii)	-	100% (二零二三年： 100%)	物業管理
河北土門旅遊開發有限公司(「土門旅遊」) (附註(ii))	中國／有限責任公司	附註(iv)	-	55% (二零二三年： 55%)	旅遊業務
港譽(北京)國際旅行社有限公司 (前稱東勝(北京)國際旅行社有限公司) (附註(i))	中國／有限責任公司	附註(v)	-	100% (二零二三年： 100%)	旅遊業務
河北驛道小鎮房地產開發有限公司(附註(ii))	中國／有限責任公司	附註(vi)	-	75% (二零二三年： 75%)	旅遊業務及 物業開發
河北港譽智慧物業服務有限公司 (「港譽物業服務」) (附註(i))	中國／有限責任公司	附註(vii)	-	100% (二零二三年： 100%)	物業管理及租賃 相關服務
石家莊嘉言商業管理有限公司(附註(i))	中國／有限責任公司	附註(vii)	-	100% (二零二三年： 100%)	租賃相關服務
石家莊嘉助商業管理有限公司(附註(i))	中國／有限責任公司	附註(ix)	-	100% (二零二三年： 100%)	租賃相關服務
港譽智慧環境服務(北京)有限公司 (附註(ii))	中國／有限責任公司	附註(x)	-	100% (二零二三年： 100%)	生態環境工程

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 附屬公司(續)

以上概要列出董事認為主要影響本集團之業績或構成本集團資產淨值重要部分之附屬公司。除非另有說明，否則所持股份類別均為普通股。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會使資料過於冗長。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任何時間，概無任何附屬公司擁有任何已發行債務證券。

附註：

- (i) 該實體為根據中國法例註冊的有限責任公司及內資全資企業。
- (ii) 該實體為根據中國法例註冊的有限責任公司及內資合營企業。
- (iii) 該實體的註冊資本為人民幣450,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零四五年前繳足。
- (iv) 該實體的註冊資本為人民幣66,486,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未悉數繳足，並須於二零四六年前繳足。
- (v) 該實體的註冊資本為人民幣10,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零三三年前繳足。
- (vi) 該實體的註冊資本為人民幣120,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零四八年前繳足。
- (vii) 該實體的註冊資本為人民幣60,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零三七年前繳足。
- (viii) 該實體的註冊資本為人民幣1,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零三六年前繳足。
- (ix) 該實體的註冊資本為人民幣1,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零五一年前繳足。
- (x) 該實體的註冊資本為人民幣20,000,000元。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，註冊資本尚未繳足，並須於二零五一年前繳足。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 附屬公司(續)

擁有個別重大非控股權益附屬公司的財務資料

下表列示有關擁有重大非控股權益(「非控股權益」)非全資附屬公司的資料。該等概要資料為公司間抵銷前的金額。

土門旅遊

	二零二四年	二零二三年
非控股權益擁有權權益百分比	45%	45%
	千港元	千港元
非流動資產	103,823	110,876
流動資產	756	807
流動負債	(46,901)	(49,948)
非流動負債	(3,346)	(3,346)
資產淨值	54,332	58,389
非控股權益賬面值	24,449	26,275
	千港元	千港元
收入	5,922	9,954
開支	(9,921)	(11,137)
年內虧損	(3,999)	(1,183)
年內其他全面虧損	(1,826)	(2,111)
年內全面虧損總額	(5,825)	(3,294)
歸屬於非控股權益的虧損		
年內虧損	(1,799)	(532)
年內其他全面虧損	(822)	(950)
年內全面虧損總額	(2,621)	(1,482)
向非控股權益應付／支付的股息	474	828
來自以下活動的現金流入(流出)淨額		
– 經營活動	1,620	1,751
– 投資活動	(1,295)	(1,318)
– 融資活動	(474)	(621)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 於一間聯營公司的投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值	22,686	25,055
應佔業績	(1,567)	(2,013)
應收一間聯營公司款項(附註#)	56,185	63,802

於報告期末，聯營公司的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點/ 法律實體類型	繳足股本詳情	本公司間接持有的 註冊資本價值比例		主要業務
			直接	間接	
張家口大坤直方房地產開發有限公司 (「大坤直方」)	中國/有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	40% (二零二三年： 40%)	房地產開發及 銷售以及其他 相關服務， 年內非活躍

投資的公平值

上述聯營公司為私人公司，有關投資並無可得的市場報價。

聯營公司的財務資料

下文載列本集團上述聯營公司的財務資料概要，其指根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務資料所示的金額，並由本集團按權益會計目的予以調整，包括會計政策的任何差異及公平值調整。

上述聯營公司於綜合財務報表中使用權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 於一間聯營公司的投資(續)

聯營公司的財務資料(續)

	二零二四年	二零二三年
本集團擁有權權益	40%	40%
	千港元	千港元
於十二月三十一日		
總金額		
流動資產	91,273	93,708
非流動資產	112,596	121,365
流動負債	(142,602)	(146,495)
非流動負債	(4,551)	(5,941)
資產淨值	56,716	62,637
本集團應佔權益及權益賬面值	22,686	25,055

	二零二四年	二零二三年
本集團擁有權權益	40%	40%
	千港元	千港元
截至十二月三十一日止年度		
收入	-	-
年內虧損	(3,917)	(5,034)
年內其他全面虧損	(2,003)	(1,778)
年內全面虧損總額	(5,920)	(6,812)
本集團應佔業績：		
年內虧損	(1,567)	(2,013)
年內其他全面虧損	(802)	(711)
年內全面虧損總額	(2,369)	(2,724)

附註*： 於報告期，大坤直方向本集團償還人民幣5,200,000元(相當於5,632,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項56,185,000港元(二零二三年：63,802,000港元)為免息及於要求時償還。

由於大坤直方的資本相對薄弱，由石先生控制的大坤直方之中間控股公司已書面確認其有意於未來12個月向該聯營公司提供財務支援，支援程度為足以讓其繼續經營業務的必要程度。此外，應收一間聯營公司款項由大坤直方持有的投資物業112,596,000港元(二零二三年：121,365,000港元)及持作未來發展以供出售的土地90,697,000港元(二零二三年：93,547,000港元)港元抵押。因此，本公司董事認為，應收一間聯營公司款項產生的信貸風險已因財務支援及有抵押投資物業而大幅減輕，且毋須計提虧損撥備。

一間聯營公司的或然負債

於報告期末，本集團並無產生有關其於一間聯營公司的投資的或然負債。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
原材料	132	184
持作未來發展以供出售的土地	14,927	15,146
	15,059	15,330

持作未來發展的土地預期於超過一年後收回的金額為14,927,000港元（二零二三年：15,146,000港元）。所有其他存貨預期將於一年內收回。

20. 應收貿易賬款／合約資產

(a) 應收貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自第三方	116,725	55,450
來自關聯公司(石先生於其中擁有實益權益)	53,182	45,087
	169,907	100,537
虧損撥備	(11,440)	(10,175)
	158,467	90,362

就物業管理分部的第三方客戶而言，本集團按年度或半年度基準收取物業管理費，且通常在發出即期票據後到期付款。就其他業務分部而言，本集團向其客戶授予1至90日的貸款期。

20. 應收貿易賬款／合約資產(續)

(a) 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款(扣除虧損撥備)按發票日期的賬齡分析概述如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	62,001	38,492
91日至180日	34,769	23,077
181日至365日	48,986	23,237
365日以上	12,711	5,556
	158,467	90,362

(b) 合約資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自第三方	16,860	42,895
虧損撥備	(6)	(1,069)
	16,854	41,826

年內，根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的合約資產變動(不包括於同一年度發生增加及減少而產生的變動)如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	41,826	-
添置	17,201	43,103
轉撥至應收貿易賬款	(42,338)	-
(減值虧損)撥回	1,049	(1,074)
匯兌調整	(884)	(203)
於報告期末	16,854	41,826

於二零二四年十二月三十一日，概無(二零二三年：無)合約資產預期將於超過12個月後收回。

有關本集團面臨的信貸風險以及應收貿易賬款及應收租賃賬款及合約資產之虧損撥備的資料載於綜合財務報表附註34。

年內應收貿易賬款之虧損撥備1,814,000港元(二零二三年：653,000港元)於損益中確認。

年內合約資產之虧損撥備撥回1,049,000港元(二零二三年：虧損撥備計提1,074,000港元)於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

21. 預付款、按金及其他應收款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動部分			
收購投資物業支付的按金	(i)	-	25,103
應收代價		-	1,097
		-	26,200
流動部分			
其他應收款項			
來自第三方			
- 中國地方政府	(ii)	3,749	11,009
- 其他	(iv)	10,399	20,378
來自關聯方	(iii)	305	-
		14,453	31,387
預付款項			
按金		11,080	4,408
應收代價		1,166	3,104
應收代價		915	2,194
收購投資物業應收退款	(i)	26,500	-
		39,661	9,706
		54,114	41,093

附註：

- (i) 根據河北祈福乾悅房地產開發有限公司(「祈福乾悅」，由東勝房地產開發集團有限公司(由石先生擁有95%股權)擁有51%權益)與港譽物業所訂立日期為二零二二年一月二十日的買賣協議，港譽物業收購位於中國河北省石家莊市的47個商業單位(「該等物業」)，總現金代價為人民幣22,876,000元(相當於約26,467,000港元)(「代價」)。代價已於二零二二年一月悉數結清。根據日期為二零二四年二月二十九日的公告，其已獲祈福乾悅告知，開發項目將會延遲。

於二零二四年四月十九日，雙方訂立和解協議，據此，本集團收取三個位於中國河北省石家莊市的商用物業作為對延遲交付的賠償，金額為2,742,000港元。所有商用物業均確認為投資物業，且於截至二零二四年十二月三十一日止年度已出租以收取租金收入。

由於該等物業未能於二零二四年十二月三十日或之前交付，管理層決定終止交易，並要求祈福乾悅退還代價連同因終止交易而產生的罰款。代價及罰款為26,500,000港元已於二零二五年一月收到。

21. 預付款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (ii) 根據本集團與石家莊市自然資源和規劃局鹿泉分局所訂立日期為二零二一年十月二十八日的協議，本集團一幅位於河北省的土地，總面積約為21,647平方米，於二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中確認為存貨，賬面值為人民幣85,897,000元(相當於約102,344,000港元)，其法定使用權轉回石家莊市自然資源和規劃局鹿泉分局，總補償款為人民幣85,033,000元(相當於約102,162,000港元)。年內已收取人民幣6,500,000元(二零二三年：人民幣18,000,000元)。本公司董事認為，該金額預計於一年內全數收回。
- (iii) 該等款項為無抵押、免息及無還款期。年內最高結餘為607,000港元(二零二三年：零港元)。
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，其他應收款項當中6,584,000港元為向一名第三方提供的貸款，為無抵押、按年利率6%計息。該金額已於年內全數結清。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 原到期日超過三個月的定期存款／現金及現金等值項目

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及手頭現金	53,836	164,880
於以下時間到期的定期存款		
- 少於三個月	32,514	36,493
- 超過3個月但少於12個月(附註a)	-	70,784
	86,350	272,157

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，概無原到期日超過三個月的存款(二零二三年：約70,784,000港元指到期日超過三個月但少於十二個月、按當前市場年利率3.9%至5.7%計息的定期存款)。
- (b) 現金及現金等值項目包括存放於中國大陸並以人民幣計值的銀行結餘45,483,000港元(二零二三年：165,426,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，且將資金匯至海外須受中國政府所制定的外匯管制所限。

23. 貿易及其他應付款項以及合約負債

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款			
向第三方		31,797	29,892
向關聯方		773	179
	(a)	32,570	30,071
合約負債	(b)	29,683	26,820
其他應付款項			
收購土門旅遊的代價應付款項		6,513	6,735
按金		1,741	1,955
預收租金收入的款項		5,621	4,227
應計費用及其他應付款項		49,089	51,719
應付直接控股公司	(c)	-	785
應付由石先生控制的關聯公司	(c)	-	195
		62,964	65,616
		125,217	122,507

23. 貿易及其他應付款項以及合約負債(續)

附註：

- (a) 應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析概述如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	12,659	13,495
91日至180日	5,304	2,515
181日至365日	4,396	3,173
365日以上	10,211	10,888
	32,570	30,071

預計所有應付貿易賬款將於一年內清償或於要求時償還。

- (b) 合約負債

年內，根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的合約負債變動(不包括於同一年度發生增加及減少而產生的變動)如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	26,820	25,297
出售一間附屬公司	-	(4,089)
確認為收入	(26,472)	(20,287)
預收款項	30,294	26,450
匯兌調整	(959)	(551)
於報告期末	29,683	26,820

未履行或部分未履行的履約責任

於二零二四年十二月三十一日未履行(或部分未履行)的所有(二零二三年：所有)履約責任均為原預期期限為一年或以下的合約的一部分。鑒於本集團應用香港財務報告準則第15號第121(a)段的實際可行權宜方法，並無披露獲分配至該等履約責任的交易價格。

- (c) 有關金額為無抵押、免息及並無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 租賃負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動部分	9,047	7,933
非流動部分	37,313	41,284
	46,360	49,217

於報告期末，租賃負債按加權平均遞增借款年利率介乎2.2%至5.25%(二零二三年：2.2%至4.75%)計息，須於1至17年(二零二三年：1至18年)內償還。

25. 以權益結算以股份支付的交易

於二零一九年一月二十五日及二零一九年六月六日，東勝置業與本集團若干僱員及其他第三方個人(作為承配人)(「承配人」)訂立買賣協議，據此，東勝置業同意出售，而承配人同意分別按每股0.145港元及每股0.129港元的價格購買本公司156,460,000股及15,690,000股股份(統稱「配售股份」)。根據該等協議，本集團七名僱員已購入4,840,000股配售股份。

於二零一九年七月十二日，東勝置業採納股份獎勵計劃(「計劃」)以向經甄選人士授予本公司的限制性獎勵股份(「獎勵股份」)。計劃於十年內有效及生效。

於二零一九年七月二十二日，東勝置業董事會根據計劃同意以零代價向本集團15名僱員授予8,970,000股本公司獎勵股份。

25. 以權益結算以股份支付的交易(續)

本集團將向本集團僱員出售配售股份及授予獎勵股份視為以股份支付的合併付款安排。配售股份及獎勵股份均須遵守下表所列之條款及條件，而出售配售股份及授出獎勵股份之日期統稱為「授出日期」：

授出日期	本公司於 授出日期的股價	配售股份及 獎勵股份的數目	歸屬條件
二零一九年一月二十五日	0.180 港元	912,000	自授出日期起 42 個月
二零一九年一月二十五日	0.180 港元	1,824,000	自授出日期起 54 個月
二零一九年一月二十五日	0.180 港元	1,824,000	自授出日期起 66 個月
二零一九年六月六日	0.160 港元	56,000	自授出日期起 37 個月
二零一九年六月六日	0.160 港元	112,000	自授出日期起 49 個月
二零一九年六月六日	0.160 港元	112,000	自授出日期起 61 個月
二零一九年七月二十二日	0.150 港元	1,794,000	自授出日期起 36 個月
二零一九年七月二十二日	0.150 港元	3,588,000	自授出日期起 48 個月
二零一九年七月二十二日	0.150 港元	3,588,000	自授出日期起 60 個月
		13,810,000	
	本公司於 授出日期的股價	配售股份及 獎勵股份的數目	歸屬條件
於二零二四年十二月三十一日	不適用	-	不適用
於二零二三年十二月三十一日	0.160 港元	900,000	自授出日期起 49 至 61 個月
	0.150 港元	2,000,000	自授出日期起 48 至 60 個月
		2,900,000	

截至二零二四年十二月三十一日止年度，以股份支付開支 73,000 港元(二零二三年：315,000 港元)已確認為本公司的行政開支。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無(二零二三年：無)配售股份及獎勵股份因若干僱員辭任而被沒收。於二零二四年十二月三十一日，概無(二零二三年：2,900,000 股)配售股份及獎勵股份尚未滿足最後階段的歸屬條件。所有歸屬期於二零二四年七月二十一日結束。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項

以下為截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度確認的遞延稅項(資產)負債及其變動。

	稅項虧損 千港元	於收購附屬 公司後的 非流動資產 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	(1,967)	4,293	8,320	10,646
計入損益(附註8)	(1,121)	-	(501)	(1,622)
透過取消註冊附屬公司出售	-	(916)	-	(916)
匯兌調整	400	(4)	262	658
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(2,688)	3,373	8,081	8,766
計入損益(附註8)	(1,215)	-	(3,248)	(4,463)
匯兌調整	440	(1)	669	1,108
於二零二四年十二月三十一日	(3,463)	3,372	5,502	5,411

未確認遞延稅項資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於香港產生的稅項虧損	23,303	23,303
於中國產生的稅項虧損	39,688	46,023
	62,991	69,326

26. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團擁有以下於中國產生的稅項虧損可供抵銷相應附屬公司之未來應課稅溢利，期限為稅項虧損產生之年度起計最多五年：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
到期年度		
二零二四年	-	1,689
二零二五年	30,781	35,723
二零二六年	4,558	4,987
二零二七年	1,083	2,795
二零二八年	926	829
二零二九年	2,340	-
	39,688	46,023

倘中國附屬公司之累計溢利被分配，則有關累計溢利將須繳納額外稅項。該等中國實體的累計溢利分派的估計預扣稅項影響約為16,731,000港元(二零二三年：9,127,000港元)。董事認為，就目前而言，該等累計溢利須用作撥付該等實體之持續經營業務，且概不會於可預見未來作出分派。因此，尚未就額外遞延稅項作出撥備。

27. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	普通股數目 千股	千港元	普通股數目 千股	千港元
法定：				
於報告期初每股面值0.005港元的 普通股	20,000,000	100,000	20,000,000	100,000
股份合併(附註)	(19,600,000)	-	-	-
於報告期末每股面值0.25港元 (二零二三年：0.005港元)的普通股	400,000	100,000	20,000,000	100,000
已發行及繳足：				
於報告期初及期末每股面值0.005港元的 普通股	12,922,075	64,610	12,922,075	64,610
股份合併(附註)	(12,663,633)	-	-	-
於報告期末每股面值0.25港元 (二零二三年：0.005港元)的普通股	258,442	64,610	12,922,075	64,610

附註：

根據本公司股東於二零二四年十二月二日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司股本中每五十股每股面值0.005港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.25港元之股份，自二零二四年十二月四日起生效。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

28. 永久可換股證券

於二零一六年三月三十日，本公司發行本金總額為170,000,000港元的永久可換股證券（「二零一六年三月永久可換股證券」）。所得款項淨額155,668,000港元乃作為權益入賬。本集團抵押華譽新生活服務（深圳）有限公司（前稱深圳東勝華譽商業管理有限公司，本公司的間接全資附屬公司）的全部股權及東匯香港控股有限公司（本公司的間接全資附屬公司）的全部已發行股本，以擔保發行二零一六年三月永久可換股證券。

於二零一六年十月二十四日，本公司發行本金總額為264,867,000港元的永久可換股證券（「二零一六年十月永久可換股證券」，連同二零一六年三月永久可換股證券統稱為「永久可換股證券」）。金額240,606,000港元（扣除交易成本）作為權益入賬。

永久可換股證券並無固定到期日。本公司可選擇贖回全部或部分永久可換股證券。永久可換股證券持有人可選擇按一比一的比率以換股價每股本公司普通股0.5436港元（就二零一六年三月永久可換股證券而言）及每股本公司普通股0.128港元（就二零一六年十月永久可換股證券而言）將永久可換股證券轉換為本公司普通股。

股份合併（附註27）於二零二四年十二月四日完成後，二零一六年三月永久可換股證券轉換為本公司普通股的換股價由每股普通股0.5436港元轉換為每股普通股27.18港元。

永久可換股證券按每年6%的分派率每半年支付一次分派，而本公司可分別全權酌情選擇延遲及註銷支付二零一六年三月永久可換股證券及二零一六年十月永久可換股證券的分派，惟發生強制性分派付款事件（包括向本公司普通股股東分派酌情股息或償還任何次等證券或於其所述到期日前提早贖回證券）則除外。分派可按本公司酌情以現金或普通股等其他工具形式作出。

於二零一七年及二零一八年，1,330,000份及1,000,000份的二零一六年十月永久可換股證券已分別轉換為本公司普通股。

於二零二一年三月八日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人分派，有關分派原定於二零二一年四月二十四日按每年6%的分派率進行。就有關二零二一年下半年及二零二二年上半年分派，本公司已分別於二零二一年十月二十五日及二零二二年四月二十五日向持有人支付分派約7,937,000港元及約7,937,000港元。於二零二二年九月八日，就有關二零二二年下半年的分派，本公司已於二零二二年十月十日向持有人支付分派約7,937,000港元。

於二零二三年三月八日，本公司宣佈取消向二零一六年十月永久可換股證券持有人的分派（原定於二零二三年四月二十四日按每年6%的分派率進行）。就有關二零二三年下半年的分派，本公司已於二零二三年十月二十四日向持有人支付分派約7,937,000港元。

就有關於二零二四年上半年及二零二四年四月二十四日的分派，本公司已向持有人支付分派約7,937,000港元。於二零二四年九月五日，本公司宣佈取消二零一六年十月永久可換股證券的分派，有關分派原定於二零二四年十月二十四日按每年6%的分派率進行。

28. 永久可換股證券(續)

根據日期為二零二四年十月四日的董事會決議案，經考慮(i)持續取消分派將對本公司聲譽造成負面影響；(ii)本公司擁有充足的現金及銀行結餘；及(iii)二零一六年十月永久可換股證券持有人需將永久可換股證券轉換為普通股，普通股股東權益將被攤薄，管理層已決議悉數贖回二零一六年十月永久可換股證券。

年內，本集團已通過以下方式贖回二零一六年十月永久可換股證券 264,569,000 港元：(i)分別向東勝置業及其獲轉讓第三方及其他持有人支付現金代價 183,726,000 港元及 541,000 港元；(ii)通過與東勝置業開立的往來賬戶結算，金額為 302,000 港元；及(iii)通過向東勝置業發行永久債券 80,000,000 港元結算(附註 30)。該交易已於二零二四年十二月三十一日完成。贖回二零一六年十月永久可換股證券導致虧損 23,963,000 港元，該虧損於權益中直接確認為與擁有人的交易。

於二零一九年五月二十日，本公司已贖回 183,958,793 份總額為 100,000,000 港元的二零一六年三月永久可換股證券。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，有 128,771,155 份尚未兌換本金總額為 70,000,000 港元的二零一六年三月永久可換股證券。

就有關向二零一六年三月永久可換股證券持有人累計分派 21,000,000 港元(原定於二零一九年九月三十日、二零二零年三月三十日、二零二零年九月三十日、二零二一年三月三十日、二零二一年九月三十日、二零二二年三月三十日、二零二二年九月三十日及二零二三年三月三十日及二零二四年三月三十日及二零二四年九月三十日按每年 6% 的分派率進行)，本公司已於二零二四年三月三十日及二零二四年九月三十日向持有人支付金額合共 27,845,000 港元，包括結轉自過往年度的累計遞延分派 16,800,000 港元及利息 6,845,000 港元。

於二零二四年十二月三十一日，累計遞延分派為零港元(二零二三年：16,800,000 港元)。

29. 儲備

以下詳述權益內各項儲備之性質及用途：

股份溢價

股份溢價指本公司的股份面值與發行本公司股份所收取所得款項之間的差額。根據開曼群島公司法，本公司的股份溢價賬可供分派予本公司的權益股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須能夠償付一般業務過程中其到期應付的債務。

匯兌儲備

匯兌儲備包括所有由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額。

其他儲備

計入其他儲備約 2,760,000 港元指於交易完成時因收購東勝智慧環境服務(北京)有限公司的 49% 股權導致已付代價與非控股權益之間的差異。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 永久債券

於二零二四年十二月，本公司與東勝置業(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司同意發行，而認購人同意認購本金額為80,000,000港元的永久債券(「永久債券」)。

永久債券認購價由認購人透過抵銷本公司結欠認購人贖回二零一六年十月永久可換股證券的部分代價80,000,000港元(附註28)的方式償付。

永久債券賦予持有人每年按5.4%的分派率收取固定分派的權利，有關分派須每年支付。本公司可全權酌情取消任何計劃分派，而已取消的分派將為非累計。

永久債券並無固定贖回日期，並可由本公司選擇按將贖回的永久債券未償還本金額，連同應計至固定贖回日期的任何分派全部或部分贖回。

31. 其他現金流量資料

本集團由融資活動產生之負債的變動詳情如下：

	應付分派 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
二零二三年			
於報告期初	-	54,838	54,838
轉撥自其他應付款項	-	3,581	3,581
已宣告分派(附註28)	10,037	-	10,037
出售	-	(34)	(34)
財務費用	-	2,463	2,463
匯兌調整	-	(1,223)	(1,223)
融資活動現金流出：			
已付永久可換股證券持有人分派	(10,037)	-	(10,037)
償還租賃負債	-	(7,945)	(7,945)
已付利息	-	(2,463)	(2,463)
於報告期末	-	49,217	49,217

	應付分派 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
二零二四年			
於報告期初	-	49,217	49,217
添置	-	8,613	8,613
已宣告分派(附註28)	35,782	-	35,782
財務費用	-	2,161	2,161
匯兌調整	-	292	292
融資活動現金流出：			
已付永久可換股證券持有人分派	(35,782)	-	(35,782)
償還租賃負債	-	(11,762)	(11,762)
已付利息	-	(2,161)	(2,161)
於報告期末	-	46,360	46,360

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有關於於股本證券的投資約15,918,000港元(二零二三年：16,460,000港元)的資本承擔。

33. 關聯方交易

除已於綜合財務報表其他部分(包括附註18、21、25及29)披露者外，本集團於本年度與關聯方有以下重大交易：

關係	交易性質	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
主要管理人員的薪酬	薪金、花紅、津貼及其他短期福利 界定供款計劃供款		4,398 81	6,027 65
			4,479	6,092
由石先生控制的 關聯公司	推廣、活動策劃及諮詢服務收入 (不包括增值稅)	(i)	-	994
	物業管理服務收入(不包括增值稅)	(i)	4,936	10,517
	商業物業及商戶管理服務收入(不包 括增值稅)	(i)	34,352	37,449
	納入銷售、一般及行政開支的租賃 開支	(ii)	2,563	-
附屬公司非控股股東	有關出售一間附屬公司的 已收取代價		2,268	1,097
由石先生控制的聯營公司 之中間控股公司	償還應收一間聯營公司款項		-	71,232

附註：

(i) 該等交易構成上市規則項下的持續關連交易，其進一步詳情載於本年度報告「董事報告」。

(ii) 該等交易構成上市規則項下的獲豁免持續關連交易。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 財務風險管理目標及政策

金融工具類別

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以攤銷成本計量的金融資產		
應收貿易賬款	158,467	90,362
合約資產	16,854	41,826
其他應收款項	42,731	36,685
原到期日超過三個月的定期存款	-	70,784
現金及現金等值項目	86,350	201,373
	304,402	441,030
以攤銷成本計量的金融負債		
應付貿易賬款	32,570	30,071
其他應付款項(不包括預收款項、其他應付稅項 及僱員福利應付款項)	39,296	21,034
租賃負債	46,360	49,217
	118,226	100,322

本集團的主要金融工具包括應收貿易賬款、應付貿易賬款以及現金及現金等值項目。該等金融工具的主要用途是為本集團業務營運籌集並提供資金。本集團有租賃負債及多種其他金融工具，例如其業務活動直接產生的其他應收款項、其他應付款項及租賃負債。

本集團金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。

本公司董事一般於其風險管理方面採納審慎策略，並將本集團所面對之該等風險降至最低水平。本公司董事審閱及同意下文所概述的管理各項風險的政策，而彼等管理及監察該等風險，以確保及時有效採取適當措施。

(a) 信貸風險

於綜合財務狀況表確認的金融資產賬面值(扣除減值虧損)代表本集團的信貸風險，惟並未考慮所持有任何抵押品或其他信貸增值的價值。

本集團於報告期末會檢討每項個別金融資產及應收租賃賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

應收貿易賬款及合約資產

本集團已制定信貸政策並持續監察信貸風險。為盡量降低信貸風險，本集團管理層亦已設立信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保採取適當措施收回逾期未付的債項。

本集團之信貸風險主要受各客戶的不同情況影響。客戶經營所在之行業及國家之違約風險亦對信貸風險產生影響，惟程度較低。客戶的信貸質素乃根據廣泛信貸評級及個別信貸限額評估(其主要基於本集團自有的交易記錄)進行評估。就物業管理分部對第三方的應收貿易賬款而言，本集團按年或按半年收取物業管理費，一般於發出即期票據後到期付款。就其他業務分部而言，本集團向其客戶授予1至90日信貸期。

於報告期末，應收貿易賬款總額43%(二零二三年：37%)及76%(二零二三年：68%)分別由本集團最大未償還餘額及五大未償還餘額組成，故本集團面臨信貸風險集中的情況。

本集團客戶群由廣泛類別的客戶組成，應收貿易賬款按共同風險特徵分類，其代表客戶根據合約條款悉數支付到期款項的能力。合約資產的風險特徵絕大部分與相同合約類型的應收貿易賬款相同。因此，本集團已總結得出應收貿易賬款的虧損率與合約資產的虧損率合理相約。本集團應用簡化方法計算應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損，並根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備，以及已設立基於過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。撥備矩陣中使用的預期虧損率乃根據過去兩年的實際信貸虧損經驗為每個類別計算得出，並針對當前及前瞻性因素進行調整，以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況以及本集團對應收款項預期年期的未來經濟狀況之估計之間的差異。年內，估計技巧或重大假設並無重大變動。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，使用撥備矩陣的應收貿易賬款及應收租賃賬款面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料概述如下。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

應收貿易賬款及合約資產(續)

於二零二四年十二月三十一日

按到期日劃分的賬齡	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
逾期：					
– 3個月內	0.45%	62,024	(277)	否	61,747
– 超過3個月但少於6個月	1.45%	35,021	(507)	否	34,514
– 超過6個月但少於12個月	1.11%	49,978	(553)	否	49,425
– 超過1年	44.15%	22,884	(10,103)	是	12,781
		169,907	(11,440)		158,467

於二零二三年十二月三十一日

按到期日劃分的賬齡	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
逾期：					
– 3個月內	0.38%	38,640	(148)	否	38,492
– 超過3個月但少於6個月	4.28%	24,109	(1,032)	否	23,077
– 超過6個月但少於12個月	9.84%	25,772	(2,535)	否	23,237
– 超過1年	53.76%	12,016	(6,460)	是	5,556
		100,537	(10,175)		90,362

於報告期末，本集團並無持有任何應收貿易賬款的抵押品(二零二三年：零港元)。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

應收貿易賬款及合約資產(續)

年內，本集團就應收貿易賬款確認虧損撥備1,814,000港元(二零二三年：653,000港元)。年內應收貿易賬款的虧損撥備變動概述如下。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	10,175	11,984
撥備增加	1,814	653
出售一間附屬公司	-	(1,389)
撇銷	-	(507)
匯兌調整	(549)	(566)
於報告期末	11,440	10,175

於二零二四年十二月三十一日，使用撥備矩陣的合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料概述如下。

於二零二四年十二月三十一日

	預期虧損率	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
環境衛生業務分部	0.04%	16,860	(6)	否	16,854

於二零二三年十二月三十一日

	預期虧損率	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值	賬面淨值 千港元
環境衛生業務分部	2.49%	42,895	(1,069)	否	41,826

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

應收貿易賬款及合約資產(續)

年內，本集團就合約資產確認虧損撥備撥回1,049,000港元(二零二三年：虧損撥備計提1,074,000港元)。年內合約資產的虧損撥備變動概述如下。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	1,069	-
撥備(減少)增加	(1,049)	1,074
匯兌調整	(14)	(5)
於報告期末	6	1,069

應收一間聯營公司款項

估計預期信貸虧損及釐定自初步確認以來信貸風險有否顯著增加以及金融資產是否有信貸減值時，本集團根據代表交易對手財務償還能力的共同風險特徵對交易對手進行分類，當中參考(其中包括)其管理及經審核賬目以及現有新聞資料，並就債務人特定前瞻性因素及交易對手營運所在行業的普遍經濟環境作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。

由石先生控制的大坤直方之中間控股公司已書面確認其有意於未來12個月向該聯營公司提供財務支援，支援程度為足以讓其繼續經營業務的必要程度。此外，應收一間聯營公司款項由大坤直方持有投資物業112,596,000港元(二零二三年：121,365,000港元)及持作未來發展以供出售的土地90,697,000港元(二零二三年：93,547,000港元)抵押。

經考慮以上因素後，管理層的評估結果為應收一間聯營公司款項的信貸風險並無顯著增加，並將會確認12個月預期信貸虧損。本集團管理層認為，應收一間聯營公司款項的12個月預期信貸虧損並不重大，故年內並無確認虧損撥備。

其他應收款項

估計預期信貸虧損及釐定自初步確認以來信貸風險有否顯著增加以及金融資產是否有信貸減值時，本集團根據代表交易對手財務償還能力的共同風險特徵對交易對手進行分類，當中參考(其中包括)其管理及經審核賬目以及現有新聞資料，並就債務人特定前瞻性因素及交易對手營運所在行業的普遍經濟環境作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。年內所用估計技巧或重大假設並無改變。

經考慮以上因素後，管理層的評估結果為所有其他應收款項的信貸風險並無顯著增加，並將會確認12個月預期信貸虧損。本集團管理層認為，其他應收款項的12個月預期信貸虧損並不重大，故年內並無確認虧損撥備。於報告期末，本集團因年內結算而確認其他應收款項壞賬136,000港元(二零二三年：壞賬計提撥回3,204,000港元)。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目及金額的信貸風險有限，此乃由於大多數交易對手為國際信用評級機構授予高信用等級的金融機構及具良好聲譽的國有銀行。兩個年度均無確認虧損撥備。

(b) 流動資金風險

本集團旗下個別營運單位負責其本身的現金管理。為盡量減低流動資金風險，本集團管理層定期審閱營運單位現時及預期流動資金需要，以確保其維持充足現金儲備應付營運所需，避免本集團違反任何借款融資的借款限額或契諾，以滿足其長短期流動資金需要。

於報告期末，基於已訂約未貼現付款的金融負債及租賃負債的到期狀況概述如下。

	按要求或 於1年內 千港元	多於1年 但少於2年 千港元	多於2年 但少於5年 千港元	多於5年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二四年十二月三十一日						
應付貿易賬款	32,570	-	-	-	32,570	32,570
其他應付款項	39,296	-	-	-	39,296	39,296
租賃負債	11,869	11,027	21,485	11,376	55,757	46,360
	83,735	11,027	21,485	11,376	127,623	118,226

	按要求或 於1年內 千港元	多於1年 但少於2年 千港元	多於2年 但少於5年 千港元	多於5年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二三年十二月三十一日						
應付貿易賬款	30,071	-	-	-	30,071	30,071
其他應付款項	21,034	-	-	-	21,034	21,034
租賃負債	10,967	17,180	17,537	11,820	57,504	49,217
	62,072	17,180	17,537	11,820	108,609	100,322

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 公平值計量

以下為呈列於根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」定義的公平值等級三個級別內，按公平值計量或須於綜合財務報表內按經常性基準披露其公平值的資產及負債，整體公平值計量根據對整體計量而言屬重大的最低層輸入數據進行分類。輸入數據的級別定義如下：

- 第一級(最高級別)：本集團於計量日期可取得已識別資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級：除第一級內的報價外，資產或負債可直接或間接觀察到的輸入數據；
- 第三級(最低級別)：資產或負債的不可觀察輸入數據。

以公平值計量的資產

	總計 千港元	二零二四年		
		第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
投資物業	75,984	-	-	75,984

	總計 千港元	二零二三年		
		第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
投資物業	74,783	-	-	74,783

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，第一級與第二級公平值計量之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級公平值計量。

35. 公平值計量(續)

以公平值計量的資產(續)

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，分類為公平值等級第三級公平值計量的變動詳情如下：

第三級公平值計量的變動

	投資物業	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	74,783	82,437
添置	8,628	-
出售	-	(73)
公平值變動	(4,891)	(5,564)
匯兌調整	(2,536)	(2,017)
於報告期末	75,984	74,783

第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述

第三級公平值計量中所用重大不可觀察輸入數據的定量資料及估值技巧描述(包括經常性第三級公平值計量所用不可觀察輸入數據變動的敏感度描述)如下：

描述	公平值	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍	公平值相對不可觀察 輸入數據變動的敏感度
出租予租戶的商業物業 - 中國大陸	二零二四年： 75,984,000 港元	投資法	資本化率	9.5% (二零二三年： 9.5%)	資本化率越高， 市場價值越低
	(二零二三年： 74,783,000 港元)		現行市場租金	每月每平方米 物業單位： 人民幣14元至 人民幣235元 (二零二三年： 人民幣15元至 人民幣159元)	單位租金越高， 市場價值越高
				每月每平方米 停車場單位： 人民幣190元至 人民幣500元 (二零二三年： 無)	

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 公平值計量(續)

以公平值計量的資產(續)

本集團估值過程

並非於活躍市場買賣的資產及負債的公平值乃使用估值技巧釐定。本集團使用多種方法，並根據各報告期末的市場狀況作出假設。長期債務乃使用類似工具的市場報價或交易商報價。其他技巧(如估計貼現現金流量及資產淨值)則用於釐定其他資產及負債的公平值。

應收貿易賬款、應收租賃賬款及其他應收款項與應付貿易賬款、應付租賃賬款及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，假設與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率貼現計算。

36. 資本管理

本集團的資本管理目標是保障其持續經營的能力及為股東提供回報。本集團管理其資本結構，以維持流動資金、投資及借貸之間的平衡，並因應經濟環境的變化作出調整，包括向股東派發股息或發行新股。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團管理資本的目標、政策或程序均無變化。

37. 退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府運作的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司須按僱員底薪的1%至16%(二零二三年：1%至16%)向退休福利計劃供款，以撥付福利。就此退休福利計劃而言，本集團的唯一責任乃根據該計劃作出規定的供款。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備，包括使用權資產		350	208
於附屬公司的投資	17	-	-
		350	208
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項		595	1,671
應收直接控股公司款項		483	-
應收附屬公司款項		400,783	558,610
應收一名關聯方款項		8	8
原到期日超過三個月的定期存款		-	10,529
現金及現金等值項目		14,089	34,874
		415,958	605,692
流動負債			
其他應付款項		7,041	6,141
應付直接控股公司款項		-	785
應付附屬公司款項		99,518	53,998
租賃負債		-	216
		106,559	61,140
流動資產淨值		309,399	544,552
資產淨值		309,749	544,760
股本及儲備			
股本	27	64,610	64,610
永久可換股證券	28	55,668	296,274
儲備	38(a)	109,471	183,876
永久債券	30	80,000	-
權益總值		309,749	544,760

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表(續)

(a) 儲備變動

	股本 千港元	股份溢價 千港元	永久可 換股證券 千港元	累計虧損 千港元	永久債券 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	64,610	635,756	296,274	(428,382)	-	568,258
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(13,776)	-	(13,776)
與擁有人的交易：						
注資及分派						
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	(10,037)	-	(10,037)
以權益結算的股份交易	-	315	-	-	-	315
	-	315	-	(10,037)	-	(9,722)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	64,610	636,071	296,274	(452,195)	-	544,760
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(14,733)	-	(14,733)
與擁有人的交易：						
注資及分派						
向永久可換股證券持有人分派	-	-	-	(35,782)	-	(35,782)
以權益結算的股份交易	-	73	-	-	-	73
贖回永久可換股證券	-	-	(240,606)	(23,963)	-	(264,569)
發行永久債券	-	-	-	-	80,000	80,000
	-	73	(240,606)	(59,745)	80,000	(220,278)
於二零二四年十二月三十一日	64,610	636,144	55,668	(526,673)	80,000	309,749

物業詳情

位置	概約總建築 面積(平方米)	現時用途	本集團與業主間的 租賃期限	歸屬於 本集團的權益
包含在投資物業中的租賃權益(作為從業主租入以賺取租金的使用權資產)：				
中國河北省石家莊市長安區建設北大街325號 豐收都會31號樓1至9層及地下一層	22,224.60	商業	20年，至二零三零年 三月一日	100%
中國河北省石家莊市長安區建設北大街80號 長安花苑2號樓1至3層 4至5號單位及2至3層8號部分單位	1,958.00	商業	20年，至二零二八年 八月六日	100%
中國河北省石家莊市長安區建設北大街80號 長安花苑2號樓1至3層6號單位及 1層8號部分單位	1,967.00	商業	20年，至二零二八年 八月六日	100%
中國河北省石家莊市橋西區槐安東路69號 香晴苑負一層、一層及夾層多個零售單位	5,063.99	商業	20年，至二零四一年 二月二十八日	100%
中國河北省石家莊市長安區中山東路508號 東勝廣場南廣場地下一層及地下二層 機車停車場共673個車位	35,300.00	商業	3年，至二零二七年 二月二十八日	100%

物業詳情

位置	概約總建築面積(平方米)	現時用途	本集團與業主間的租賃期限	歸屬於本集團的權益
中國河北省石家莊市橋西區裕華西路157號紫裕商務樓(又名為公元坊)之1至3層42個商業單位	3,128.28	商業	3年，至二零二七年九月三十日	100%
中國河北省石家莊市橋西區裕華西路157號紫裕商務樓(又名為公元坊)之地下一層83個車位	3,390.94	商業	3年，至二零二七年一月三十一日	100%

五年財務摘要

二零二四年十二月三十一日
(以港元列示)

過去五年本集團的業績、資產、負債及非控股權益概要(摘自己刊發的經審核財務報表)載列如下：

業績

截至十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元 (經重列)
持續經營業務：					
收入	345,912	342,371	226,967	128,352	162,429
除稅前溢利／(虧損)	53,046	41,723	24,980	(18,222)	(61,375)
所得稅	(4,168)	(3,754)	(3,223)	(5,669)	1,984
年內溢利／(虧損)	48,878	37,969	21,757	(23,891)	(59,391)
已終止經營業務：					
年內溢利	-	-	6,158	3,157	14,465
年內溢利／(虧損)	48,878	37,969	27,915	(20,734)	(44,926)
應佔方：					
本公司權益擁有人					
持續經營業務	49,114	33,499	23,661	(14,626)	(38,024)
已終止經營業務	-	-	6,158	4,218	14,465
	49,114	33,499	29,819	(10,408)	(23,559)
非控股權益					
持續經營業務	(236)	4,470	(1,904)	(9,265)	(21,367)
已終止經營業務	-	-	-	(1,061)	-
	(236)	4,470	(1,904)	(10,326)	(21,367)
年內溢利／(虧損)	48,878	37,969	27,915	(20,734)	(44,926)

資產及負債

於十二月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總資產	630,643	814,736	811,820	892,419	850,387
總負債	(197,092)	(192,600)	(205,537)	(246,425)	(147,834)
資產淨值	433,551	622,136	606,283	645,994	702,553
應佔方：					
本公司權益擁有人	327,540	594,815	589,156	623,374	624,820
永久債券	80,000	-	-	-	-
非控股權益	26,011	27,321	17,127	22,620	77,733
權益總值	433,551	622,136	606,283	645,994	702,553