

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄 D2 第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二四年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

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	336,812	479,589
提供貨品及服務之成本		(56,586)	(49,257)
毛利		280,226	430,332
其他收入	5	25,801	24,851
投資收入 (開支) 淨額	6	20,710	(65,461)
行政開支		(348,203)	(333,872)
出售設備之收益 (虧損) 淨額		64,366	(31)
投資物業之公平值變動		(1,731,776)	(31,007)
財務費用	7	(213,425)	(223,373)
其他收益及虧損	8	(110,489)	6,585
攤佔以權益法入賬投資之業績		(111,174)	296,273
除稅前 (虧損) 溢利		(2,123,964)	104,297
所得稅撥回 (開支)	9	16,044	(27,158)
本年度 (虧損) 溢利	10	(2,107,920)	77,139

綜合全面收益報表 (續)
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
附註		
其他全面（支出）收益		
不會重新分類至損益之項目		
通過其他全面收益以反映公平值計量之 股本工具投資之收益及虧損	(57,158)	(129,871)
重估物業之盈餘	5,862	-
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出	(323)	(181)
	<u>(51,619)</u>	<u>(130,052)</u>
隨後可能重新分類至損益之項目		
境外業務所產生之匯兌差額	(77,747)	281,501
有關出售境外業務之重新分類調整	98,247	-
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出	(5,318)	(830)
	<u>15,182</u>	<u>280,671</u>
本年度其他全面（支出）收益（除稅後）	<u>(36,437)</u>	<u>150,619</u>
本年度全面（支出）收益總額	<u>(2,144,357)</u>	<u>227,758</u>
應佔本年度（虧損）溢利：		
本公司擁有人	(2,108,331)	76,832
非控股權益	411	307
	<u>(2,107,920)</u>	<u>77,139</u>
應佔本年度全面（支出）收益總額：		
本公司擁有人	(2,144,768)	227,451
非控股權益	411	307
	<u>(2,144,357)</u>	<u>227,758</u>
每股（虧損）盈利（港元）	12	
基本及攤薄	<u>(1.105)</u>	<u>0.040</u>

綜合財務狀況報表
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			
投資物業		9,719,164	13,957,718
物業、廠房及設備		52,811	169,745
使用權資產		39,293	85,056
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		1,862,087	2,036,149
墊付聯營公司款項		59,332	60,013
通過損益以反映公平值計量之金融資產		54,315	60,359
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		138,522	195,680
墊付接受投資公司款項		345,690	419,905
抵押存款		28,980	-
按金及預付款項	13	-	4,904
遞延稅項資產		-	877
		12,300,194	16,990,406
流動資產			
物業存貨		23,316	23,316
通過損益以反映公平值計量之金融資產		365,643	339,319
墊付接受投資公司款項		64,017	211,507
存貨		4,650	4,079
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	13	164,977	204,431
應收證券交易賬項及存款		18,062	26,992
可收回稅款		9,939	259
抵押存款		1,008,194	152,929
定期存款、銀行結餘及現金		1,742,313	592,228
		3,401,111	1,555,060
流動負債			
應付賬項及應計款項	14	499,919	182,939
應付證券交易賬項及保證金		10,923	6,963
按金及預收款項		62,205	84,205
租賃負債		36,890	43,275
稅項負債		15,644	6,568
借貸		1,655,774	2,191,525
衍生金融工具		-	99
		2,281,355	2,515,574
流動資產（負債）淨值		1,119,756	(960,514)
資產總額減流動負債		13,419,950	16,029,892

綜合財務狀況報表 (續)
於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
物業重估儲備	5,862	-
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	138,360	195,818
注資儲備	206,627	206,627
法定儲備	4,402	4,402
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(539,078)	(554,260)
保留溢利		
— 擬派末期股息	57,229	-
— 其他	9,364,825	11,530,408
	<u>12,066,736</u>	<u>14,211,504</u>
非控股權益	24,008	23,597
股本權益總額	<u>12,090,744</u>	<u>14,235,101</u>
非流動負債		
借貸	1,272,684	1,660,323
欠負聯營公司款項	11,559	21,431
欠負接受投資公司款項	13,885	13,885
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	1,795	38,684
遞延稅項負債	29,008	60,193
	<u>1,329,206</u>	<u>1,794,791</u>
	<u>13,419,950</u>	<u>16,029,892</u>

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」））及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

2. 重大會計政策

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已就編製本綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒布之下列對香港財務報告準則之修訂及經修訂之詮釋（「修訂」），包括該等於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回之租賃負債
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動負債
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排
香港詮釋第 5 號（經修訂）	財務報表之呈列－借款人對附帶按要求償還條款之 定期貸款之分類

應用該等修訂不會對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及對香港財務報告準則及詮釋之修訂（「新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋」）。

香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂 ²
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資公司之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第 18 號 香港會計準則第 21 號（修訂本）	財務報表之呈列及披露 ³ 缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則年度 改進－第 11 卷 香港詮釋第 5 號（修訂本）	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則 第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務 報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號之修訂 ² 財務報表之呈列－借款人對附帶按要求償還條款之 定期貸款之分類 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋對本集團之表現及財務狀況以及披露會否構成重大影響。該等新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、樓宇及物業管理服務收入、已收及應收之物業租金收入、債券及結構性產品之利息收入、上市及非上市股本投資之股息收入以及出售持作買賣之投資收益之合計金額。收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與客戶合約之收入：		
按於某一時點之基準確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	13,528	14,107
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	51,986	51,694
	<u>65,514</u>	<u>65,801</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	204,616	257,223
利息收入		
－債券（附註(i)）	10,308	8,850
－結構性產品（附註(i)）	-	253
	10,308	9,103
股息收入		
－上市股本投資（附註(i)）	2,486	5,053
－非上市股本投資（附註(ii)）	38,000	76,600
	40,486	81,653
出售持作買賣之投資收益	15,888	65,809
	<u>271,298</u>	<u>413,788</u>
收入總額	<u>336,812</u>	<u>479,589</u>

附註：

- (i) 債券及結構性產品之利息收入以及上市股本投資之股息收入乃來自通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）計量之金融資產。
- (ii) 非上市股本投資之股息收入乃來自通過其他全面收益以反映公平值（「通過其他全面收益以反映公平值」）計量之金融資產。

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類 – (i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務，以及本集團歸類為所有其他分類之餘下業務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	— 於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務
所有其他分類	— 化妝品分銷及貿易、提供樓宇及物業管理服務以及其他

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。

概無營運分類合併成為以上所述之六項可呈報分類。

未分攤之公司資產主要包括使用權資產及可收回稅款（二零二三年：且包括自用之土地及樓宇以及遞延稅項資產）。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債以及遞延稅項負債。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無主要客戶之個別收入佔本集團收入之 10%或以上。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
	千港元	零售 千港元	非零售 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入以外之主要現金項目								
– 香港	-	-	-	-	141,803	-	-	141,803
– 其他國家	-	-	-	-	52,527	-	-	52,527
	-	-	-	-	194,330	-	-	194,330
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
– 香港	38,000	-	-	-	21,144	-	-	59,144
– 其他國家	-	-	-	-	7,538	-	-	7,538
來自外部客戶之收入								
– 香港	-	33,859	100,682	-	-	2,864	62,650	200,055
– 英國	-	32,494	37,104	-	-	-	-	69,598
– 中國大陸	-	-	477	-	-	-	-	477
	38,000	66,353	138,263	-	28,682	2,864	62,650	336,812
收入(物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外) 應佔一間接受投資公司物業銷售	-	66,353	138,263	-	28,682	2,864	62,650	298,812
– 香港	12,390	-	-	-	-	-	-	12,390
應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入								
– 香港	-	15,461	50,524	-	-	-	-	65,985
– 中國大陸	-	50,066	5,343	-	-	-	-	55,409
	12,390	131,880	194,130	-	28,682	2,864	62,650	432,596
業績								
分類業績								
– 香港	44,925	30,845	94,550	-	11,023	36,999	37,248	255,590
– 英國	-	29,849	20,748	-	-	6,547	-	57,144
– 中國大陸	-	-	277	-	-	3,388	-	3,665
– 其他國家	-	-	-	-	(15,463)	-	-	(15,463)
	44,925	60,694	115,575	-	(4,440)	46,934	37,248	300,936
攤佔以權益法入賬投資之業績								
– 應佔收入總額								
– 香港	-	14,960	50,177	-	-	-	2,399	67,536
– 中國大陸	-	50,066	5,343	-	-	-	-	55,409
– 應佔營運成本								
– 香港	-	(1,919)	(4,169)	-	-	-	-	(6,088)
– 中國大陸	-	(18,349)	(3,133)	-	-	-	-	(21,482)
	44,925	105,452	163,793	-	(4,440)	46,934	39,647	396,311
其他收入	-	-	12,292	-	-	-	-	12,292
攤佔以權益法入賬投資之業績								
– 所得稅及其他	-	(23,835)	(2,806)	-	-	-	(228)	(26,869)
	44,925	81,617	173,279	-	(4,440)	46,934	39,419	381,734
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(280,675)
財務費用								(213,425)
出售一間附屬公司之虧損								(100,142)
所得稅撥回								16,044
非控股權益								(411)
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(196,875)
於本年度確認出售投資物業之已變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(76,913)
主要非現金項目								
– 投資物業之未變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(1,834,543)
本公司擁有人應佔本年度之虧損								(2,108,331)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

核心虧損 (不包括主要非現金項目)	千港元
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損	(196,875)
出售投資物業之累積已變現公平值變動 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)	
— 於本年度確認	(76,913)
— 於過往年度確認	(215,502)
本公司擁有人應佔本年度之核心虧損	<u>(489,290)</u>

綜合財務狀況報表

於二零二四年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	484,010	1,855,858	5,211,133	-	299,202	1,263,363	147,384	9,260,950
— 英國	-	786,905	3,475,528	-	-	-	-	4,262,433
— 中國大陸	105,482	-	27,156	-	-	-	-	132,638
— 其他國家	-	-	-	-	74,586	47	-	74,633
以權益法人賬之投資								
— 香港	49,751	349,507	1,300,725	-	-	1,339	3,764	1,705,086
— 中國大陸	-	73,153	83,848	-	-	-	-	157,001
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,959	-	152	-	-	2	3	2,116
— 中國大陸	-	26,659	30,557	-	-	-	-	57,216
可呈報分類資產	<u>641,202</u>	<u>3,092,082</u>	<u>10,129,099</u>	-	<u>373,788</u>	<u>1,264,751</u>	<u>151,151</u>	<u>15,652,073</u>
未分攤之公司資產								<u>49,232</u>
綜合資產總額								<u>15,701,305</u>
負債								
分類負債								
— 香港	33,370	12,971	128,727	-	1,073	12,670	14,520	203,331
— 英國	-	16,990	352,465	-	-	-	-	369,455
— 中國大陸	34	-	227	-	-	-	-	261
可呈報分類負債	<u>33,404</u>	<u>29,961</u>	<u>481,419</u>	-	<u>1,073</u>	<u>12,670</u>	<u>14,520</u>	<u>573,047</u>
未分攤之公司負債								<u>3,037,514</u>
綜合負債總額								<u>3,610,561</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	<u>4</u>	<u>107</u>	<u>379,274</u>	-	-	<u>61</u>	<u>7,072</u>	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	68,121	-	-	-	68,121
財務費用	-	(213,425)	-	-	(213,425)
收入(開支)淨額	68,121	(213,425)	-	-	(145,304)
折舊：					
—物業、廠房及設備	-	(60,718)	-	-	(60,718)
—使用權資產	-	(45,763)	-	-	(45,763)
投資物業之公平值變動	-	-	(77,092)	(1,654,684)	(1,731,776)
攤佔以權益法入賬投資之業績	68,506	-	179	(179,859)	(111,174)
所得稅撥回	-	16,044	-	-	16,044
非控股權益	-	(411)	-	-	(411)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	44,662	328,217	-	-	372,879
— 其他國家	-	-	-	-	490,974	-	-	490,974
	-	-	-	44,662	819,191	-	-	863,853
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	76,000	-	-	-	17,255	-	600	93,855
— 其他國家	-	-	-	-	62,710	-	-	62,710
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	30,525	121,433	-	-	3,032	62,769	217,759
— 英國	-	31,613	73,652	-	-	-	-	105,265
	76,000	62,138	195,085	-	79,965	3,032	63,369	479,589
收入（物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外）	-	62,138	195,085	-	79,965	3,032	63,369	403,589
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 香港	120,229	-	-	-	-	-	-	120,229
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	16,248	49,916	-	-	-	-	66,164
— 中國大陸	-	49,140	5,960	-	-	-	-	55,100
	120,229	127,526	250,961	-	79,965	3,032	63,369	645,082
業績								
分類業績								
— 香港	76,000	26,030	116,890	-	(89,515)	30,189	37,556	197,150
— 英國	-	28,865	65,059	-	-	3,671	-	97,595
— 中國大陸	-	-	(13)	-	-	3,364	-	3,351
— 其他國家	-	-	-	-	67,271	754	-	68,025
	76,000	54,895	181,936	-	(22,244)	37,978	37,556	366,121
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	15,789	49,529	-	-	-	2,294	67,612
— 中國大陸	-	49,140	5,960	-	-	-	-	55,100
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,623)	(9,555)	-	-	-	-	(11,178)
— 中國大陸	-	(19,612)	(3,320)	-	-	-	-	(22,932)
	76,000	98,589	224,550	-	(22,244)	37,978	39,850	454,723
其他收入	-	-	13,436	-	-	-	-	13,436
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	-	38,616	4,839	-	-	-	(61)	43,394
	76,000	137,205	242,825	-	(22,244)	37,978	39,789	511,553
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(317,153)
財務費用								(223,373)
所得稅開支								(38,950)
非控股權益								(307)
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(68,230)
於本年度確認出售投資物業之已變現公平值變動相關之遞延稅項撥回								528
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動（包括攤佔以權益法人賬投資之業績）								133,270
— 遞延稅項撥回								11,264
本公司擁有人應佔本年度之溢利								76,832
核心虧損（不包括主要非現金項目）								
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(68,230)
出售投資物業之累積已變現公平值變動及其相關之遞延稅項								
— 於本年度確認								528
— 於過往年度確認								521
本公司擁有人應佔本年度之核心虧損								(67,181)

4. 營運分類 (續)

綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	700,602	1,242,024	6,116,023	-	229,910	299,745	247,838	8,836,142
— 英國	-	951,704	6,284,203	-	-	-	-	7,235,907
— 中國大陸	108,018	-	104	-	-	-	-	108,122
— 其他國家	-	-	-	-	117,916	106	-	118,022
以權益法人賬之投資								
— 香港	43,426	392,433	1,431,632	-	-	1,582	4,325	1,873,398
— 中國大陸	-	72,258	90,493	-	-	-	-	162,751
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,945	-	162	-	-	3	3	2,113
— 中國大陸	-	25,706	32,194	-	-	-	-	57,900
可呈報分類資產	853,991	2,684,125	13,954,811	-	347,826	301,436	252,166	18,394,355
未分攤之公司資產								151,111
綜合資產總額								18,545,466
負債								
分類負債								
— 香港	36,717	16,128	97,335	6	284	9,945	18,844	179,259
— 英國	-	18,447	76,429	-	-	-	-	94,876
— 中國大陸	35	-	32	-	-	2	-	69
— 其他國家	-	-	-	-	2	-	-	2
可呈報分類負債	36,752	34,575	173,796	6	286	9,947	18,844	274,206
未分攤之公司負債								4,036,159
綜合負債總額								4,310,365
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	233	319,898	-	-	207	402	

其他重大項目

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	與已變現 公平值變動 相關之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	46,425	-	-	-	46,425
財務費用	-	(223,373)	-	-	(223,373)
收入(開支)淨額	46,425	(223,373)	-	-	(176,948)
折舊：					
— 物業、廠房及設備	-	(58,791)	-	-	(58,791)
— 使用權資產	-	(45,811)	-	-	(45,811)
投資物業之公平值變動	-	-	-	(31,007)	(31,007)
攤佔以權益法人賬投資之業績	131,996	-	-	164,277	296,273
所得稅(開支)撥回	-	(38,950)	528	11,264	(27,158)
非控股權益	-	(307)	-	-	(307)

5. 其他收入

其他收入包括：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃服務收入	3,033	3,252
租務行政服務及物業行政服務收入	4,881	5,121
諮詢及顧問服務收入	45	39
就英國物業向租戶收取之拆卸費用及退租補償	12,292	13,436
匯兌收益淨額	-	422

6. 投資收入（開支）淨額

通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(12,609)	(65,863)
債券之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）		
－公平值變動	867	(6,435)
－匯兌部分變動	616	529
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(11,126)	(71,769)
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	127	(99)
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,773)	(614)
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之虧損淨額	(1,646)	(713)
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(20,508)	(29,820)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(2,890)	1,760
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	-	(582)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額	(2,890)	1,178
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現虧損	-	(1,250)
其他投資收入淨額	158	847
其他金融資產之利息收入	56,722	36,066
	20,710	(65,461)

7. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息：		
銀行借貸	216,480	229,066
其他借貸	7,935	-
租賃負債	2,764	3,768
利息總額	227,179	232,834
外幣銀行借貸之匯兌收益	-	(1,356)
其他財務費用	7,792	2,883
	234,971	234,361
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(21,546)	(10,988)
	213,425	223,373

於本年度，本集團已按年利率 5.68 厘（二零二三年：5.48 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 21,546,000 港元（二零二三年：10,988,000 港元）。

8. 其他收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售一間附屬公司之虧損（附註）	(100,142)	-
土地及樓宇之減值虧損	(4,234)	-
就墊付聯營公司款項（信貸虧損撥備）撥回之信貸虧損撥備確認之淨額	(7)	7,326
	(104,383)	7,326

附註：出售一間附屬公司之虧損乃來自於二零二四年八月十四日出售邦穎有限公司（「邦穎」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「邦穎出售」）。於出售時，邦穎持有位於英國倫敦 St George Street 14 號之物業。邦穎出售之詳情載列於附註 15。

9. 所得稅（撥回）開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
（撥回）支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	1,934	3,215
香港以外地區	17,280	16,066
	19,214	19,281
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(37)	(124)
香港以外地區	(5,490)	13,454
	(5,527)	13,330
遞延稅項：		
本年度撥回	(29,731)	(5,453)
	(16,044)	27,158

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利按統一稅率 16.5%（二零二三年：16.5%）課稅。中華人民共和國（「中國」）附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零二三年：25%）計算。本集團於英國按稅率 25%（二零二三年：由 19% 變為 25%）課稅。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

10. 本年度（虧損）溢利

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度（虧損）溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(131,532)	(129,920)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 205,000 港元 （二零二三年：408,000 港元）	(7,778)	(8,140)
	(139,310)	(138,060)
核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師	(2,050)	(2,128)
－本年度		
其他核數師	(667)	(592)
－本年度		
	(2,717)	(2,720)
非核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師	(645)	(450)
折舊：		
－物業、廠房及設備	(60,718)	(58,791)
－使用權資產	(45,763)	(45,811)
	(106,481)	(104,602)
土地及樓宇之減值虧損	(4,234)	-
匯兌虧損淨額	(39,438)	-
短期租賃之租金開支	(3,258)	(3,875)
銷售化妝品之成本	(4,959)	(5,334)
攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）		
－攤佔聯營公司稅項（開支）撥回	(11,293)	1,786
出售持作買賣之投資之所得款項總額	118,308	617,279
出售持作買賣之投資之賬面值	(102,252)	(550,345)
出售持作買賣之投資之交易成本	(168)	(1,125)
計入收入內之出售持作買賣之投資收益	15,888	65,809
投資物業租金收入總額	204,616	257,223
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(13,949)	(7,673)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(14,398)	(12,719)
	176,269	236,831
就以下項目（信貸虧損撥備）撥回之信貸虧損撥備確認之淨額：		
－應收其他賬項	(20)	-
－應收貿易賬項	(19)	-
－墊付聯營公司款項	(7)	7,326

11. 股息

於二零二四年八月十四日，董事會議決不宣派任何二零二四年中期股息（二零二三年：無）。董事會建議宣派本年度之末期股息每股 3 港仙（二零二三年：無），有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

12. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
（虧損）盈利：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利		
本公司擁有人應佔本年度之（虧損）溢利	(2,108,331)	76,832
	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	1,907,619,079	1,907,619,079

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於本公司並無潛在普通股之發行，故上述兩個年度之每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

13. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	11,324	6,607
按金及預付款項	40,762	54,683
債券之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	4,964	4,665
其他應收賬項	107,927	143,380
	164,977	209,335
作報告用途之分析：		
非流動性質	-	4,904
流動性質	164,977	204,431
	164,977	209,335

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 11,324,000 港元（二零二三年：6,607,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到單據後支付之應收租金及樓宇管理費，以及來自物業管理服務及化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）之賬面值如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業租賃之應收租金	5,128	1,262
樓宇及物業管理服務之應收賬項	4,368	3,296
化妝品業務之應收賬項	1,828	2,049
	11,324	6,607

13. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備)於報告期末之賬齡分析如下:

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零至三十日	5,666	3,336
三十一日至六十日	1,752	1,652
六十一日至九十日	821	933
九十日以上	3,085	686
	<u>11,324</u>	<u>6,607</u>

14. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 632,000 港元(二零二三年: 2,516,000 港元)。

根據發票日期呈列之應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下:

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零至九十日	183	765
九十日以上	449	1,751
	<u>632</u>	<u>2,516</u>

15. 出售一間附屬公司

邦穎出售

於二零二四年八月十四日,資堡環球有限公司(「資堡」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)與 Oval Gymkhana Holdco Limited(「Oval」)(獨立第三方)訂立買賣協議,據此,資堡同意出售而 Oval 同意收購邦穎之全部已發行股本。

邦穎出售已於買賣協議簽訂後隨即完成。於完成時,Oval 代表邦穎向其相關債權人償還其銀行債務(包括本金、利息及相關費用)(「銀行債務」)約 22,920,000 英鎊(「英鎊」)(相當於約 229,964,000 港元)及欠負本集團款項約 96,415,000 英鎊(相當於約 967,360,000 港元)。出售股份之代價約為 6,198,000 英鎊(相當於約 62,191,000 港元)。

於本年度,已收現金代價約為 50,653,000 港元,預計剩餘之代價將於報告期末起計一年內收取。邦穎之控制權轉移已於二零二四年八月十四日完成。

於完成後,邦穎已不再為本公司之附屬公司,而其財務業績、資產及負債不再計入本集團之綜合財務報表內。

邦穎出售之詳情已載列於本公司日期為二零二四年八月十五日之公布以及二零二四年九月十七日之通函。

15. 出售一間附屬公司 (續)

邦穎出售 (續)

	二零二四年 千港元
邦穎於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	1,254,162
其他應收賬項及預付款項	7,918
應付賬項及應計款項	(2,366)
預收款項	(5,103)
稅項負債	(862)
出售資產淨值	1,253,749
於出售時撥回之匯兌儲備	98,247
出售一間附屬公司之虧損	(100,142)
	<u>1,251,854</u>
以下列方式支付：	
現金代價	50,653
應收代價	11,538
出售股份代價	62,191
由 Oval 支付銀行債務	229,964
由 Oval 支付欠負本集團款項	967,360
出售所產生之開支	(7,661)
	<u>1,251,854</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	50,653
由 Oval 支付欠負本集團款項	967,360
出售所產生之開支	(7,661)
	<u>1,010,352</u>

邦穎出售之虧損已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損 (附註 8) 內。

16. 資本承擔

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已批准及已簽約：		
物業重建開支	344,813	523,046
翻新物業	-	27,516
購買設備及租賃物業裝修	-	8,748
	<u>344,813</u>	<u>559,310</u>

17. 或然負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務按金 而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為接受投資公司動用之銀行信貸額而向銀行提供之擔保／ 與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	827,830	613,830
	<u>842,830</u>	<u>628,830</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零二四年及二零二三年十二月三十一日並無就財務擔保合約及／或彌償保證契據作出撥備。

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股 3 港仙（「末期股息」）（二零二三年：無）。

本公司不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月中期股息（二零二三年：無）。本集團現時維持穩健的現金流及具備充足的資源以維持我們持續營運。經考慮本公司之股息政策，董事會建議派發末期股息每股 3 港仙（二零二三年：無）。

儘管投資物業錄得未變現公平值虧損，該虧損對本集團的營運現金流並無構成影響。本集團對整體財務及營業狀況仍然樂觀。

待股東於本公司將於二零二五年五月二十三日舉行之應屆股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）上批准，末期股息之股息單將於二零二五年六月十日或前後寄發予於二零二五年五月三十日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確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，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(1) 為確定出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零二五年五月十九日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零二五年五月二十日
至二零二五年五月二十三日
(包括首尾兩天)

(2) 為確定獲派建議末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零二五年五月二十八日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零二五年五月二十九日
至二零二五年五月三十日
(包括首尾兩天)

記錄日期 二零二五年五月三十日

為符合資格出席二零二五年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 336,800,000 港元（二零二三年：479,600,000 港元），較去年下跌 29.8%，當中包含租金收入總額 204,600,000 港元（二零二三年：257,200,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 15,900,000 港元（二零二三年：65,800,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 40,500,000 港元（二零二三年：81,700,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 10,300,000 港元（二零二三年：9,100,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 52,000,000 港元（二零二三年：51,700,000 港元）以及其他收入 13,500,000 港元（二零二三年：14,100,000 港元）。收入減少主要由於於本年度(a)租金收入總額減少 52,600,000 港元；(b)出售持作買賣之投資收益淨額減少 49,900,000 港元；及(c)來自一間從事物業發展及買賣之接受投資公司之股息收入減少 38,000,000 港元。

毛利

本年度之毛利為 280,200,000 港元（二零二三年：430,300,000 港元），較去年下跌 34.9%，主要亦由於於本年度(a)租金收入淨額減少；(b)出售持作買賣之投資收益淨額減少；及(c)來自一間接受投資公司之股息收入減少。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售部分之租金收入減少 29.1%至 138,300,000 港元而零售部分之租金收入則上升 6.8%至 66,300,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 257,200,000 港元減少 20.5%至 204,600,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 121,400,000 港元（二零二三年：121,300,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 326,000,000 港元（二零二三年：378,500,000 港元），相對去年減幅為 13.9%。

本年度之應佔租金收入淨額為 269,200,000 港元，較去年之 323,100,000 港元減少 16.7%。

應佔租金收入及租金收入淨額減少主要由於(a)二零二四年八月出售一間持有英國倫敦 St George Street 14 號之附屬公司；(b)位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之物業因部分物業進行優化工程而令出租率下降，而該物業於二零二四年十二月已出售；及(c)香港辦公室部分之租金收入下降。

物業發展及買賣

於本年度，本集團並無出售任何買賣物業（二零二三年：並無出售）。

至於由一間接受投資公司所持有之物業，銷售位於觀塘之凱滙若干單位及車位（佔 10%權益）於本年度由該接受投資公司入賬。隨著該接受投資公司確認銷售及溢利，於本年度該接受投資公司宣派股息，因此來自該接受投資公司之股息收入 38,000,000 港元（二零二三年：76,000,000 港元）為本集團之收入及業績帶來貢獻。

於本年度，本集團錄得應佔接受投資公司銷售為 12,400,000 港元（二零二三年：120,200,000 港元）。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二四年十二月三十一日包含上市股本投資、債券及財資產品。於本年度，來自證券投資及財資產品確認之虧損淨額（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）乃指通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損淨額 4,400,000 港元（二零二三年：22,200,000 港元）。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於本年度，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 15,900,000 港元（二零二三年：65,800,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 118,300,000 港元（二零二三年：617,300,000 港元）。此外，於本年度錄得來自債券之已變現收益為 1,500,000 港元（二零二三年：已變現虧損 5,900,000 港元）及來自衍生金融工具之已變現虧損為 1,800,000 港元（二零二三年：來自結構性產品及衍生金融工具之已變現虧損為 600,000 港元）。

於本年度，本集團錄得未變現虧損 33,000,000 港元（二零二三年：95,800,000 港元）乃指上市股本投資、債券及衍生金融工具之公平值變動，包含持作買賣之上市投資之未變現虧損 20,500,000 港元（二零二三年：29,800,000 港元）、債券之未變現虧損 12,600,000 港元（二零二三年：65,900,000 港元）以及衍生金融工具之未變現收益 100,000 港元（二零二三年：未變現虧損 100,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本年度，債券之利息收入（已包括於收入內）為 10,300,000 港元（二零二三年：來自債券 8,800,000 港元及結構性產品 300,000 港元）。連同來自通過損益以反映公平值之上市股本投資之股息收入（已包括於收入內）2,500,000 港元（二零二三年：5,100,000 港元），於本年度本集團確認來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之利息／股息收入 12,800,000 港元（二零二三年：14,200,000 港元）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入及其他投資收入／開支之收入淨額為 13,000,000 港元（二零二三年：14,300,000 港元），於本年度來自證券投資及財資產品已確認之虧損淨額為 4,400,000 港元（二零二三年：22,200,000 港元）。

其他收入及開支

於本年度，本集團錄得其他收入 25,800,000 港元（二零二三年：24,900,000 港元）。

於本年度，行政開支增加 4.3% 至 348,200,000 港元（二零二三年：333,900,000 港元）。財務費用於本年度減少 4.5% 至 213,400,000 港元（二零二三年：223,400,000 港元）。

本年度其他收益及虧損錄得虧損淨額 110,500,000 港元主要包含邦穎出售之虧損 100,100,000 港元（二零二三年：收益淨額 6,600,000 港元主要包含就墊付一間聯營公司款項確認撥回之信貸虧損撥備 7,400,000 港元）。

主要出售

出售一間附屬公司

於二零二四年八月十四日，資堡（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與 Oval（獨立第三方）訂立一份買賣協議，據此，資堡同意出售而 Oval 同意收購邦穎之全部已發行股本。於出售時，邦穎持有位於英國倫敦 St George Street 14 號之物業。邦穎出售已於買賣協議簽訂後隨即完成。於完成時，Oval 代表邦穎向其相關債權人償還該銀行債務相當於約 230,000,000 港元及欠付本集團款項相當於約 967,300,000 港元。出售股份之代價相當於約 62,200,000 港元。於完成後，邦穎已不再為本公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債不再計入本集團之綜合財務報表內。本集團錄得邦穎出售之虧損 100,100,000 港元及有關出售境外業務之重新分類調整之其他全面收益 98,200,000 港元。因此，本集團於本年度之全面支出總額錄得虧損淨額 1,900,000 港元。

邦穎出售之詳情已載列於本公司日期為二零二四年八月十五日之公布以及二零二四年九月十七日之通函。

出售一項物業

於二零二四年十二月十九日，KNIGHTLIGHTS PROPERTY INTERNATIONAL S.A.（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）訂立一份買賣協議，內容有關出售位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之物業予獨立第三方，代價為 162,000,000 英鎊（相當於約 1,590,800,000 港元）（「St James's Square 出售」）。本集團錄得投資物業之公平值變動之已變現虧損以及土地及樓宇之減值虧損 104,100,000 港元。St James's Square 出售已於買賣協議簽訂日期完成。

St James's Square 出售之詳情已載列於本公司日期為二零二四年十二月十九日之公布以及二零二五年一月二十一日之通函。

以權益法入賬之投資

本年度攤佔以權益法入賬投資之業績錄得攤佔聯營公司業績之虧損為 111,200,000 港元（二零二三年：溢利 296,300,000 港元）。攤佔聯營公司業績由盈轉虧主要由於於本年度聯營公司持有之投資物業之公平值變動由盈轉虧。

投資物業之公平值變動

滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二四年十二月三十一日之物業估值，而英國之投資物業由利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）進行物業估值。滙鋒評估及利駿行測量師為獨立合資格專業物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之未變現虧損及已變現虧損分別為 1,654,700,000 港元（二零二三年：31,000,000 港元）及 77,100,000 港元（二零二三年：無）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

虧損／溢利、核心虧損、股息、回購及全面支出／收益總額

虧損／溢利

本公司擁有人應佔本年度之虧損為 2,108,300,000 港元，相比去年溢利為 76,800,000 港元。由盈轉虧主要由於於本年度投資物業之公平值減少。本年度之每股虧損為 1.11 港元（二零二三年：每股盈利 0.04 港元）。

核心虧損

核心溢利／虧損為一項非香港財務報告準則之計量，乃指(i)從呈報溢利／虧損中扣除投資物業及其他物業於本年度之未變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）；及(ii)投資物業及其他物業於過往年度確認之累積已變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）之總和。本集團相信透過消除若干項目之潛在影響而呈列非香港財務報告準則之計量，有助比較期間與期間之經營表現。

如撇除主要非現金項目虧損淨額 1,834,500,000 港元（二零二三年：收益淨額 144,500,000 港元），但包括就出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值虧損 215,500,000 港元（二零二三年：累積已變現公平值收益及其相關之遞延稅項 500,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心虧損 489,300,000 港元（二零二三年：67,200,000 港元）及每股核心虧損 0.26 港元（二零二三年：0.04 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項（如適用）共 1,834,500,000 港元（二零二三年：收益淨額 144,500,000 港元）。

股息

於本年度並無派付股息（二零二三年：無）。

建議派付本年度之末期股息每股 3 港仙（二零二三年：無）。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

全面支出／收益總額

本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額為 2,144,800,000 港元或每股 1.12 港元（二零二三年：全面收益總額 227,500,000 港元或每股 0.12 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本年度之虧損 2,108,300,000 港元（二零二三年：溢利 76,800,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面支出 36,500,000 港元（二零二三年：其他全面收益 150,600,000 港元），主要包括(i)境外業務之英鎊匯兌虧損 73,400,000 港元（二零二三年：匯兌收益 284,600,000 港元）；(ii)一項通過其他全面收益以反映公平值之非上市股本證券之公平值變動之未變現虧損 34,400,000 港元（二零二三年：49,700,000 港元）（由於該非上市股本證券之賬面值於宣派股息 38,000,000 港元（二零二三年：76,000,000 港元）（於上文「業績」一段中之「物業發展及買賣」分段內披露）時減少相應金額所致）；儘管(iii)有關出售境外業務之重新分類調整已確認為其他全面收益 98,200,000 港元（二零二三年：無）。

資產淨值

於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 12,066,700,000 港元（二零二三年：14,211,500,000 港元），較二零二三年十二月三十一日減少 2,144,800,000 港元或 15.1%。根據於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 6.33 港元（二零二三年：7.45 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額 2,144,800,000 港元。

就位於香港荃灣之物業及英國倫敦之「Fleet Street 120號」之重建計劃，若干重建開支已批准及已簽約而於綜合財務報表附註 16「資本承擔」中披露。展望未來，已就該兩項重建物業之資本開支之進一步投資作出計劃。

除出售一間持有英國倫敦 St George Street 14號之附屬公司及出售一項位於英國倫敦 St James's Square 11及12號以及 Ormond Yard 14至17號之物業（於以下「其他資料」一節內披露）、現有項目以及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。

證券投資及財資產品

於二零二四年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 365,700,000 港元（二零二三年：342,400,000 港元）中包含持作買賣之上市投資、債券及衍生金融工具（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債（於非流動及流動資產／負債內）），佔資產總額 2.3%（二零二三年：1.8%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團財務狀況強勁，本集團持有現金及銀行存款 2,779,500,000 港元（二零二三年：745,100,000 港元），包含無抵押之現金及存款 1,742,300,000 港元（二零二三年：592,200,000 港元）以及抵押存款 1,037,200,000 港元（二零二三年：152,900,000 港元）。扣除債務總額 2,967,200,000 港元（二零二三年：3,933,800,000 港元），包含銀行及其他借貸 2,928,500,000 港元（二零二三年：3,851,800,000 港元）以及租賃負債 38,700,000 港元（二零二三年：82,000,000 港元）後，債務淨額（包括租賃負債）為 187,700,000 港元，較二零二三年十二月三十一日之 3,188,700,000 港元減少 3,001,000,000 港元。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 24.5%（二零二三年：27.6%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 1.6%（二零二三年：22.4%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 12,090,700,000 港元（二零二三年：14,235,100,000 港元）得出之百分比。債務淨額與股本權益比率顯著下降主要由於現金及銀行存款大幅增加導致債務淨額減少。

倘計入證券投資及財資產品 365,700,000 港元（二零二三年：342,400,000 港元），則狀況將會為現金淨額 178,000,000 港元（二零二三年：債務淨額為 2,846,300,000 港元及債務淨額與股本權益比率為 20.0%）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸 2,928,500,000 港元中，56.5%、30.5%及 13.0%須分別按要求及/或於一年內、一年以上但不超逾兩年及兩年以上但不超逾五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（83.4%）及英鎊（16.6%）計值。於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行及其他借貸均為浮息借貸。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行融資，本集團之投資物業 4,054,500,000 港元（二零二三年：9,281,600,000 港元）、銀行存款 112,300,000 港元（二零二三年：152,900,000 港元）及並無物業（二零二三年：40,300,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團獲授之保證金融資，本集團之債券及通過損益以反映公平值之上市股本投資之賬面值 231,700,000 港元（二零二三年：無）及現金存款 924,900,000 港元（二零二三年：無）已抵押予一間金融機構。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入（開支）淨額均包括利息收入。本年度之利息收入增加至 68,100,000 港元（二零二三年：46,400,000 港元），較去年增加 46.8%，主要由於本年度銀行存款增加促使來自銀行存款之利息收入增加。

財務費用包括銀行及其他借貸以及租賃負債之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 202,900,000 港元，較去年之 218,100,000 港元減少 7.0%。於本年度資本化之利息為 21,500,000 港元（二零二三年：11,000,000 港元）。於回顧年內之平均利率為 6.09 厘（二零二三年：5.93 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有僱員 476 人（二零二三年：495 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 241 人（二零二三年：249 人）以及位於英國之僱員 8 人（二零二三年：9 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包含薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

英國及中國大陸

於本年度，本集團於二零二四年八月及二零二四年十二月出售兩項位於英國之投資物業。於二零二四年十二月三十一日，本集團之英國投資物業為 395,900,000 英鎊（相當於約 3,856,900,000 港元）（二零二三年：705,400,000 英鎊（相當於約 7,023,700,000 港元）（不包括自用之物業））。於本年度，本集團於英國業務產生虧損淨額 412,500,000 港元（二零二三年：297,600,000 港元），而該虧損主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、行政開支、財務費用及稅項。由於於本年度英鎊兌港元貶值，已計入本年度之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 73,400,000 港元（二零二三年：匯兌收益 284,600,000 港元）。於二零二四年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 3,401,800,000 港元（二零二三年：5,517,300,000 港元），佔本集團股本權益總額 28.1%（二零二三年：38.8%）。

此外，於邦穎出售完成後，本集團錄得邦穎出售之虧損 100,100,000 港元及有關出售境外業務之重新分類調整之其他全面收益 98,200,000 港元（於上文「虧損／溢利、核心虧損、股息、回購及全面支出／收益總額」一段中之「全面支出／收益總額」分段內披露）。因此，本集團於本年度之全面支出總額錄得虧損淨額 1,900,000 港元。

本集團於中國大陸之投資於本年度帶來虧損（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、行政開支、攤佔以權益法入賬投資之業績以及稅項）3,600,000 港元（二零二三年：溢利 156,900,000 港元）。由於於本年度人民幣（「人民幣」）兌港元貶值，已計入本年度之其他全面支出之境外業務之人民幣匯兌虧損為 9,700,000 港元（二零二三年：4,000,000 港元）。於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 345,000,000 港元（二零二三年：352,500,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.9%（二零二三年：2.5%）。

物業估值

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由滯鋒評估進行物業估值，而位於英國之投資物業於二零二四年十二月三十一日之物業估值由利駿行測量師（二零二三年：大華國際交易諮詢服務有限公司）進行，全部均為獨立合資格專業物業估值師。該等評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二四年全年業績。

本集團投資物業之估值為 9,719,200,000 港元（二零二三年：13,957,700,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置、出售及匯兌調整後，較二零二三年下跌 14.6%。本年度之未變現公平值虧損 1,654,700,000 港元已於綜合全面收益報表中確認。本集團亦於本年度攤佔聯營公司之投資物業之未變現公平值虧損 179,800,000 港元。

未變現公平值虧損 1,654,700,000 港元乃主要來自位於香港之物業之公平值減少所致。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公布之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公布中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公布發表任何意見或保證結論。

業務回顧

香港物業投資及發展

於二零二四年十二月三十一日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 92.80%。

於本年度內，位於灣仔之辦公室物業—夏慤大廈之平均出租率約為 71.56%。連同零售部分，夏慤大廈於本年度內之平均出租率約為 73.39%。

馬角街14至18號為位於荃灣之地盤。將重建為一幢25層之工業大廈（包括兩層地庫用作泊車及上落貨區）。總樓面面積約227,950平方呎。重建工程現已展開，其總承包工程（地庫及上蓋）正進行中。新大廈預期於二零二五年第二季落成。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層之商住大廈。於本年度內，地下零售部分均獲承租，而其他樓層已租予一間非政府機構以「仲學舍」的名義營運青年宿舍，並已獲政府批出「青年宿舍計劃—將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」的資助。「仲學舍」設有共 42 間房間最多 84 個宿位。

鴻圖道 1 號（佔 33.33%權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於二零二四年十二月三十一日之出租率約為 99.44%。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 94.15%。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 29.85%。

凱匯（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展位於觀塘之合營發展項目，總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。該項目分兩期由 4 座住宅大廈組成，合共提供 1,999 個住宅單位。於二零二四年十二月三十一日，兩期全部住宅單位已售出並完成交易。

啟德項目（啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤）（佔 10%權益）為本集團獲政府投標批予之合營發展項目。總地盤面積合共約 145,303 平方呎，其總樓面面積合共約 992,279 平方呎。該土地將發展為住宅及零售項目連同政府、機構或社區設施。該發展項目預期於二零三零年第四季完成。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）為一座設有 506 間客房的五星級國際酒店。酒店主樓 5 至 14 樓層之翻新工程尚待進行。因此，於二零二四年十二月三十一日，餘下可供出租之客房為 308 間，而入住率約為 91.60%。

東方國際大廈（佔 50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓。於二零二四年十二月三十一日之出租率約為 84.28%。

海外物業投資及發展

「Fleet Street 120 號」位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號，由名為 River Court 之永久業權寫字樓及列為二星級歷史建築物之 Daily Express Building（每日快報大樓）組成。River Court 將被重建為一幢樓高 21 層連同兩層地庫的綜合用途建築，以甲級寫字樓為主導，預計提供約 540,800 平方呎的辦公空間和約 18,600 平方呎的零售空間，並將更名為 Evergo Tower，而 Daily Express Building（每日快報大樓）將被保留及活化。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓，總室內淨面積約 51,861 平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上四層。於二零二四年八月十四日，本集團出售持有物業之公司予獨立第三方。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,151 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,843 平方呎、13,694 平方呎及 7,614 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於二零二四年十二月三十一日，物業之所有單位均獲承租。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業之總室內淨面積約為 82,374 平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上六層。於二零二四年十二月十九日，本集團出售物業予獨立第三方。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二四年十二月三十一日，本集團證券投資組合包含上市股本投資、債券及財資產品。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本年度證券投資及財資產品確認之虧損淨額約 4,400,000 港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料

獨立非執行董事辭任及董事委員會成員之變動

羅麗萍女士（「羅女士」）辭任獨立非執行董事、本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員、以及本公司提名委員會主席，於二零二四年六月十二日起生效。就羅女士之辭任，董事會委任獨立非執行董事馬時俊先生為本公司提名委員會主席，於二零二四年六月十二日起生效。本公司已於二零二四年六月十二日發出有關公布。

董事會現時由七名董事組成，而獨立非執行董事之人數佔董事會成員人數多於三分之一。

出售持有英國物業之附屬公司 - 主要交易

於二零二四年八月十四日，本集團與獨立第三方（「買方」）訂立一份買賣協議，內容有關出售持有位於英國倫敦 St George Street 14 號之物業之本公司間接全資擁有附屬公司（「目標公司」）全部已發行股本，及買方代表目標公司償還銀行債務及集團內債務，最終代價為 125,533,471.82 英鎊（相當於約 1,259,500,000 港元）（「該出售」）。該出售已於買賣協議簽訂後隨即完成。根據上市規則，該出售構成本公司之主要交易。有關該出售之詳情載列於本公司日期為二零二四年八月十五日之公布及二零二四年九月十七日之通函內。

出售英國物業 - 主要交易

本集團於二零二四年十二月十九日訂立一份買賣協議，內容有關出售位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之物業予獨立第三方，代價為 162,000,000 英鎊（相當於約 1,590,800,000 港元）（「St James's Square 出售」）。St James's Square 出售已於買賣協議簽訂日期完成。根據上市規則，St James's Square 出售構成本公司之主要交易。有關 James's Square 出售之詳情載列於本公司日期為二零二四年十二月十九日之公布及二零二五年一月二十一日之通函內。

百慕達主要過戶登記處之變更

誠如二零二四年十二月三十一日發出之公布，自二零二五年一月一日起，本公司於百慕達之主要過戶登記處已變更為 Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited, Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。

展望

二零二五年伊始，全球經濟格局呈現復甦及穩定向好的跡象。儘管面臨美國減息步伐、伴隨美國新一屆政府之地緣政治緊張局勢及貿易衝突升級、以及氣候變化影響日益嚴峻等新挑戰，惟過去幾年，中國內地等全球主要經濟體已建立更強的韌性，支撐經濟發展。

本地方面，本集團注意到經濟活動在各項政府政策的支持下取得可喜的增長。這種改善部分歸功於政府舉辦之一系列備受矚目的大型活動，該等活動大大提高了公眾的參與程度，令本地消費及房地產投資增加，最終令本集團的業務受惠。公營部門致力於舉辦全球盛事，預期將進一步擴大消費及投資，並為零售及餐飲服務等主要行業注入活力，從而直接提升我們零售投資物業的盈利能力。

隨著利率逐漸下調，發展商將加速啟動項目銷售，以出售物業存貨。預期二零二五年本地住宅物業市場氣氛將會改善，惟由於供應充足，房價將維持疲軟。

鑑於領導層更替，圍繞英國政府新措施的不確定性對其經濟形勢構成憂慮，這反過來為我們在不久的將來採取更輕資產的方針提供了有力的理據。儘管如此，本集團將繼續監察挑戰，並在適當時機抓緊投資機會。

展望未來，預計持續的地緣政治緊張局勢及氣候變化風險確實會於中短期內影響全球發展。儘管如此，隨著美國發起下調利率的趨勢，我們對商業及投資活動方面產生的正面刺激作用仍抱持樂觀態度。預期有關動向可能會引致不同物業類別及市場區隔之間出現變動。本集團於商業計劃及營運執行方面堅持審慎態度，以確保持份者的價值得以保障及提升。與此同時，我們仍致力於將企業社會責任融入我們的業務策略，為我們的長遠願景奠定基礎，以實現可持續的成功。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄C1《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

主席 / 非執行董事出席股東大會

董事會主席及非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零二四年五月二十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。當時之提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二五年二月二十八日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、梁潤輝先生及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<https://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<https://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零二五年二月二十八日於本公司網站登載。