KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
佳兆業資本投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：936)

年報 2024

目 錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事之履歷詳情	8
董事會報告書	11
企業管治報告	19
環境、社會及管治報告	34
獨立核數師報告	73
綜合損益及其他全面收益表	78
綜合財務狀況表	79
綜合權益變動表	81
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	84
五年財務資料摘要	161

執行董事
郭英成先生*(主席)*
鄭威先生*(行政總裁)*
李健萍女士

獨立非執行董事
徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

公司秘書
盤頊貞女士

授權代表
鄭威先生
盤頊貞女士

主要往來銀行
香港
渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司
東亞銀行有限公司
新加坡
大華銀行有限公司

開曼群島股份過戶登記總處
Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處
卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

審核委員會
徐小伍先生*(主席)*
李永軍先生
刁英峰先生

薪酬委員會
李永軍先生*(主席)*
郭英成先生
刁英峰先生

提名委員會
郭英成先生*(主席)*
徐小伍先生
李永軍先生

註冊辦事處
Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期
19樓1901室

獨立核數師
天職香港會計師事務所有限公司
香港執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

網站
https://kaisa-capital.com

上市資料
上市地點
香港聯合交易所有限公司主板

股份代號
936

每手買賣單位
10,000股股份

主席報告

列位股東：

本人欣然呈列佳兆業資本投資集團有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零二四年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）之全年業績。

於本年度，本集團產生來自持續經營業務的收益約225,100,000港元（截至二零二三年十二月三十一日止財政年度（「**二零二三財政年度**」）：約237,700,000港元），本年度產生來自持續經營業務的溢利約5,900,000港元（二零二三財政年度：約5,400,000港元）。

目前國際的經濟環境複雜多變，本集團通過果斷的調整市場地位，提升服務品質優化設備結構，主營業務依然保持良好的增長態勢。香港特區目前正處於產業轉型和經濟逐步復甦，但仍面臨全球和內部的多重挑戰。建築行業在政府大型基建專案和住房建設的推動下，有望保持增長，但需應對環保法規、技術創新和勞動力市場等方面的挑戰。新加坡市場受益於全球貿易回暖和政府支援政策，建築行業在公共基礎設施專案和綠色建築的推動下保持增長，未來，可持續發展和技術創新將成為行業的核心驅動力。本集團與中聯重科、徐工集團等全球領先設備生產商一直保持良好的合作關係，在國內外市場均取得可喜成績，強強聯合、多方共贏一直是本集團的基本經營理念。

本公司董事會對建築行業的未來發展充滿信心和期待，將繼續提升精細化運營管理水準，保持積極和靈活的經營策略精準把握市場機遇。未來，公司將以更加包容和開放的合作精神，在擴大現有業務的同時，聚焦符合未來產業發展趨勢的智慧化、可持續的多元化業務，提升公司的科技水平和行業競爭力。與此同時，公司將制定高效的商業計劃和風險管理策略，確保集團的業績能夠穩健增長，並達到可持續發展的目標。

致謝

本公司的表現有賴我們管理層及員工的全情投入，以及商界所有界別的鼎力支持。本人謹代表董事會就本公司全體持份者多年來對本公司的支援致以真誠謝意，亦對我們尊貴的客戶、商界夥伴及投資者等對本集團一直以來的支持表示感謝。

主席
郭英成

香港
二零二五年三月二十五日

業務及財務回顧

整體表現

於本年度，本集團產生來自持續經營業務的收益約225,100,000港元（二零二三財政年度：約237,700,000港元），本年度產生來自持續經營業務的溢利約5,900,000港元（二零二三財政年度：約5,400,000港元）。

業務回顧

建築設備業務

於本年度來自機械銷售的收益約2,700,000港元，較本集團於二零二三財政年度所錄得金額減少約83.0%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求減少所致。

機械租賃所得租賃收入由約175,200,000港元按年減少約11.1%至本年度約155,800,000港元，此乃主要歸因於在中國內地起重機租賃市場的需求減少。

來自服務收入之收益由約44,600,000港元按年增加約44.9%至本年度約64,600,000港元，此乃主要由於香港對服務的需求增加所致。

於本年度之備件銷售約2,100,000港元，較二零二三財政年度錄得金額減少約3.4%。減少主要由於機械備件的市場需求有所轉變。

香港分部

於香港分部，收益由二零二三財政年度約79,600,000港元增加約31,600,000港元或39.6%至本年度約111,100,000港元。主要由於起重機數量及使用率增加。

新加坡分部

於新加坡分部，收益由二零二三財政年度約116,900,000港元減少約26,100,000港元或22.3%至本年度約90,800,000港元。主要由於機械銷售減少。

中國分部

於中國分部，收益由二零二三財政年度約41,200,000港元減少約18,100,000港元或43.9%至本年度約23,200,000港元。主要由於房地產開發公司的建造活動放緩所致。

物業發展業務

本年度，本集團完成出售其物業發展業務（「**已終止經營業務**」）。有關已終止經營業務的資料載於本報告所載本集團本年度綜合財務報表附註15。

股息

董事會議決不就本年度派付任何末期股息(二零二三財政年度：無)。

財務回顧

年度業績

按上文「整體表現」一節所述，本集團於本年度錄得來自持續經營業務的溢利約5,900,000港元(二零二三財政年度：約5,400,000港元)。

於本年度，本集團來自持續經營業務的其他收入及收益約為3,200,000港元，較二零二三財政年度減少約0.2%。

於二零二四年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備約為188,400,000港元，較二零二三年十二月三十一日增加約0.2%。於本年度的折舊支出(計入其他營運開支)及員工成本(計入銷售成本及行政開支)相比去年錄得的金額分別增加約1,300,000港元及增加約3,200,000港元。

於本年度，財務費用約為11,300,000港元，較二零二三財政年度增加約3.2%。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，

(a) 本集團持有現金及現金等值項目約14,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：約24,200,000港元)；

(b) 本集團的權益總額減少至約27,800,000港元(二零二三年十二月三十一日：約143,200,000港元)；及

(c) 本集團流動負債淨值約為227,900,000港元(二零二三年十二月三十一日：約62,900,000港元)。

資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本公司股本包括1,060,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股(「**股份**」)。本公司股本於本年度並無變動。

投資狀況及計劃

本年度，本集團就收購廠房及設備斥資約104,700,000港元(二零二三財政年度：約111,500,000港元)。

重要投資／重大收購及出售

除上文披露者外，本集團於本年度內並無作出涉及附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重要投資或重大收購及出售。

未來進行重大投資或資本資產的計劃

除上文披露者外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無其他有關進行重大投資及資本資產的計劃。

資產負債比率

本集團利用資產負債比率監察資本狀況。資產負債比率按截至有關日期之總債務（其他貸款、借款及租賃負債之賬面值總和）除以總權益計算。本集團於二零二四年十二月三十一日的資產負債比率增至7.6（二零二三年十二月三十一日：1.5），主要由於本年度權益總額減少。

集團資產抵押及或然負債

於二零二四年十二月三十一日，

(a) 本集團的銀行融資以租賃土地房產業權利益及權益以及總賬面值約為24,900,000港元（二零二三年十二月三十一日：約27,400,000港元）的本集團樓宇；物業、廠房及設備約2,600,000港元（二零二三年十二月三十一日：約3,200,000港元）；以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押；

(b) 本集團的租賃負債以機械約174,800,000港元（二零二三年十二月三十一日：約143,400,000港元）作抵押；

(c) 本集團的其他借款以物業、廠房及設備約25,100,000港元（二零二三年十二月三十一日：約30,700,000港元）以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押；及

(d) 本集團及本公司並無任何重大或然負債（二零二三年十二月三十一日：無）。

匯率風險

於本年度及截至二零二四年十二月三十一日，本集團半數以上收益及部分資產與負債以港元以外的貨幣計值。具體而言，本集團於新加坡及中國內地的租賃業務所產生的收益分別主要以新加坡元及人民幣計值。向供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元、美元或人民幣計值。就以外幣進行的採購而言，我們可能訂立對沖安排以對沖外匯匯率波動。然而，現未曾就本集團於新加坡及中國內地的業務所產生的收益進行任何對沖安排。

庫務政策

本集團一般以內部產生的資源或銀行融資來為其日常業務提供資金。大部份借款及融資租賃安排乃參照現行市場利率計息。

承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團的資本承擔總額約為20,700,000港元（二零二三年十二月三十一日：約51,600,000港元）。

僱用及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港、新加坡及中國內地合共聘有109名（二零二三年十二月三十一日：110名）僱員。本集團與僱員之間並無任何重大矛盾，並無因勞資糾紛而導致業務受干擾，亦無在招聘及挽留資深員工方面遇到任何困難。本集團按行業慣例向僱員發放薪酬。本集團根據員工個人表現及其經營實體所在的現行勞工法例，發放員工福利及作出法定供款（如有），並定期向員工提供內部培訓，以增進員工知識。

未來前景

新加坡建築業在未來幾年將繼續呈現穩健增長態勢，特別是在大型建設和基礎設施開發方面，預計這些領域將繼續成為推動行業發展的主要動力。鑒於這種有利的市場環境，本集團計劃進一步加大在新加坡和香港投資力度，以充分把握這一機遇。

新加坡房屋署（Building and Construction Authority)預計二零二五年建築業需求（即將批出的建築合同價）價值將在470億至530億新加坡元之間。相比二零二四年全年442億新加坡元高出28至88億新加坡元（約6至20%）。新加坡樟宜機場五號航站樓(T5)和濱海灣金沙綜合度假村(Marina Bay Sands Integrated Resort)的擴建，以及公共住房開發和升級工程，預計將推出多項大型開發項目的合同，從而支撐了強勁的需求。其他項目貢獻者包括高規格工業建築，教育發展、醫療保健設施。從中期來看，新加坡房屋署預計從二零二六年到二零二九年，建築總需求將平均達到每年390億至460億新加坡元之間。

近年香港將迎來一系列大型基建工程，如北部都會區、公立醫院「十年發展計劃」等，這些專案將推動建築業的持續發展。隨著港深雙城融合的加速，以及香港本土基礎設施的建設，將支持香港提升其作為國際樞紐城市的地位。未來五年基本工程開支平均每年約900億港元，較過去五年平均每年760億港元增長約17%，令香港仍可保持一定的工程量，顯著提升對塔吊的需求，帶動塔吊租賃及工程服務市場的增長。

本集團將繼續積極尋找新加坡適合的投資項目和合作夥伴。在這個充滿活力的市場環境中，我們有信心通過戰略性的佈局和創新性的項目，進一步鞏固和擴大我們的市場份額，為客戶提供優質的建築和基礎設施解決方案。香港的建築業在未來幾年有著廣闊的發展空間和投資機會，集團計劃與優質的合作夥伴強強聯合，抓住市場機遇，在激烈的市場競爭中脱穎而出，取得長足發展。中國內地房地產經濟過去幾年調整後已趨於平穩，政府出台利好政策刺激房地產經濟復蘇，使其軟著陸，集團有信心中國內地塔吊租賃業務未來幾年會良性發展。

執行董事

郭英成先生，60歲，董事會主席（「**主席**」）。郭先生於二零二一年七月十六日獲委任為執行董事兼主席。彼亦為董事會提名委員會（「**提名委員會**」）主席及董事會薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。

郭先生現為本公司控股股東的最終實益擁有人佳兆業集團控股有限公司（「**佳兆業集團**」）（香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市公司，股份代號：1638）之主席兼執行董事。彼為佳兆業集團之創辦人之一，自一九九九年佳兆業集團成立以來一直擔任其董事會主席及董事。郭先生主要負責佳兆業集團之整體策略、投資規劃及人力資源策略。郭先生亦為佳兆業健康集團控股有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：876）之執行董事以及星島新聞集團有限公司（「**星島**」）（聯交所主板上市公司，股份代號：1105）之董事會主席兼執行董事。郭先生擁有豐富的房地產開發及投融資管理經驗。

鄭威先生，47歲，本公司行政總裁（「**行政總裁**」）。鄭先生於二零二二年九月九日獲委任為執行董事及行政總裁。鄭先生亦為聯交所證券上市規則及香港法例第622章公司條例所規定之本公司授權代表以及本公司若干附屬公司之董事。

鄭先生畢業於中國蘭州理工大學會計專業，並為中級會計師。彼於二零一六年二月加入本公司控股股東的最終實益擁有人佳兆業集團（聯交所主板上市公司，股份代號：1638）。鄭先生於二零一六年二月至二零二一年六月期間曾擔任佳兆業文體科技集團副總裁及佳兆業文體科技集團文化發展公司主席。於二零一九年二月至二零二一年六月期間，彼曾擔任中國深圳市文化協會的副總裁。於二零二一年六月至二零二二年八月期間，鄭先生曾任星島（聯交所主板上市公司，股份代號：1105）之執行董事及首席財務官。

李健萍女士，43歲，於二零二一年七月十六日獲委任為執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

李女士為佳兆業集團之副總裁。李女士負責管理佳兆業金融集團有限公司（為佳兆業集團附屬公司）之法律與合規以及行政及人力資源部。李女士為本公司控股股東盛君集團有限公司其中一名董事。李女士自二零一五年起擔任佳兆業集團香港辦事處行政及人力資源部總經理、公共關係及投資者關係部總經理、佳兆業金融集團有限公司副總裁等。李女士於二零零四年獲得計算機科學副學士學位，並於二零二二年獲頒香港大學企業合規深造文憑。

獨立非執行董事

徐小伍先生，51歲，於二零一九年十一月四日獲委任為獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。徐先生亦為董事會審核委員會（「**審核委員會**」）主席及提名委員會成員。

徐先生擁有逾30年在中國從事審計及會計工作之經驗。彼曾於中國多家會計師事務所任職核數師及會計師。徐先生於二零零五年一月至二零一零年五月在深圳國浩會計師事務所擔任執行合夥人，於二零一零年六月至二零一三年七月在中審亞太會計師事務所深圳分所任職副所長，於二零一三年八月至二零一五年九月在深圳國浩會計師事務所任職高級顧問，於二零一五年十月至二零二四年十月為中證天通會計師事務所深圳分所副所長，並自二零二四年十一月至今為深圳國浩會計師事務所合夥人。

徐先生於二零一六年六月至二零一九年二月期間為中嘉博創信息技術股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000889）獨立董事，於二零一六年十一月至二零二零年一月期間為廣東星徽精密製造股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300464）獨立董事，於二零一七年七月至二零二三年七月為深圳市有方科技股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：688159）獨立董事，於二零一九年六月至今為廣東塔牌集團股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：002233）獨立董事，以及於二零二二年十二月至今為深圳市寶鷹建設集團股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：002047）獨立董事。

徐先生於二零一三年五月獲頒美國紐約理工學院工商管理碩士學位，並於一九九九年八月取得中國註冊會計師資格。

李永軍先生，59歲，於二零一九年十一月四日獲委任為獨立非執行董事。李先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

李先生擁有逾30年在中國從事法律工作之經驗。彼於一九八零年代在唐山鋼鐵股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000709，現稱河鋼股份有限公司）任職法律顧問。自一九九八年至二零一零年，李先生在深圳市之廣東萬商律師事務所及廣東江山宏律師事務所執業，擔任台灣鴻海暨富士康科技集團大陸區法律顧問。彼現時為多家較具規模的中國企業提供法律意見，包括擔任中國建材集團有限公司、陸海資源有限公司以及中建材資源有限公司之其他附屬公司之供應商律師庫律師。彼亦擔任台灣漢唐集成股份有限公司大陸子公司法律顧問。彼為北京市隆安律師事務所暨深圳分所高級合夥人，為多家公司就仲裁及法律糾紛提供法律意見和法律顧問服務。

李先生於一九八七年獲頒中國政法大學法學學士學位，並於一九八八年取得中國律師資格。彼於二零零九年獲頒中國政法大學法學博士研究生學歷。

刁英峰先生，53歲，於二零一九年十二月六日獲委任為獨立非執行董事。刁先生亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

刁先生擁有逾20年在中國從事税務及會計工作之經驗。彼曾於中國多家税務師事務所任職合夥人、税務顧問及會計師。刁先生於二零零三年三月至二零零八年十二月在廣東中成海華税務師事務所有限公司深圳分公司任職副總經理，於二零零九年一月至二零一六年十月為深圳市嘉信瑞税務師事務所有限公司所長，並自二零一六年十一月在立信德豪税務師事務所(深圳)有限公司擔任執行董事。

刁先生現時擔任深圳市註冊税務師協會第四屆理事會常務理事及專業技術委員會主任委員。刁先生於二零一七年八月至二零一九年十一月期間為河南易成新能源股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：300080)獨立非執行董事。

刁先生於一九九八年獲頒中國長春財經大學(前稱長春税務學院)會計學學士學位，並於二零零三年取得中國註冊會計師資格，於二零零九年取得中國註冊税務師資格。

董事會報告書

佳兆業資本投資集團有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)欣然提呈彼等之報告及本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)之經審核綜合財務報表(「**綜合財務報表**」)。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本年度本公司附屬公司之主要業務為(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務；及(ii)發展物業。附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註36。

分部資料

本集團本年度之分部資料詳情載於綜合財務報表附註7。

業務回顧

有關本集團對本年度內可能面臨的主要風險及不確定因素業務的審視與對未來業務發展的討論載於本年報第3頁的主席報告及第4頁至第7頁的管理層討論及分析之段落中。使用財務主要表現指標對本集團本年度表現作出的分析載於本年報第161頁及第162頁的五年財務資料概要。

遵守相關法律及法規

於本年度內及直至本報告日期，據董事會(「**董事會**」)及管理層所知，本集團並無重大違反或不遵守對本集團的業務及營運有重大影響的任何適用法律及法規。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團了解與其僱員、客戶及供應商保持良好關係對達到其短期及長期目標之重要性。本集團為僱員提供公平和安全的工作場所，使僱員能維持健康的生活與工作平衡，享有公平及具競爭力的薪酬，並持續獲得培訓及發展機會，讓彼等能作好準備發揮其最佳表現及實現企業目標。本集團致力聽取客戶觀點及意見、維持優質產品質量，藉此建立客戶對集團服務及產品的信任。本集團與供應商維持良好合作關係，以有效及高效地滿足客戶的需求。

於本年度，本集團與其僱員、客戶及供應商之間概無嚴重及重大糾紛。

環境政策及表現

本公司環境政策及表現的詳情載於本年報第34頁至第72頁的環境、社會及管治報告。

業績及股息

本集團本年度之財務表現以及本集團於二零二四年十二月三十一日之財務狀況載於本年報綜合財務報表第78頁至第160頁。

董事會經議決後不建議於本年度派付任何股息(二零二三年：無)。

物業、廠房及設備

本集團本年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

股本

本公司本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

優先購買權

本公司組織章程細則(「**章程細則**」)或開曼群島(本公司註冊成立之司法權區)法律中並無優先購買權條文，規定本公司須向現有本公司股東(「**股東**」)按比例發售本公司新股份(「**股份**」)。

稅務減免

本公司並不知悉股東因持有股份而可享有任何稅務減免。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度，本公司概無贖回其自身任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售該等證券(包括庫存股份，本公司並無持有庫存股份)。

儲備

本年度本公司及本集團之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註33及本年報第81頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備。根據開曼群島公司法，倘緊隨建議分派股息之日期後，本公司將有能力清償在日常業務過程中到期債務，則本公司於二零二四年十二月三十一日之股份溢價賬約346,800,000港元可用於向股東作出分派。股份溢價賬亦可以繳足紅股方式派付。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶貢獻銷售額約35.0%，而最大客戶約佔17.5%；本集團五大供應商貢獻採購額約31.0%，而最大供應商約佔14.2%。

本年度，董事或彼等任何緊密聯繫人（定義見香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」））或任何按董事所知擁有已發行股份5%以上之股東，概無擁有本集團五大客戶及／或五大供應商的任何實益權益。

董事

本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事
郭英成先生*（主席）*
鄭威先生*（行政總裁）*
李健萍女士

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）
徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

根據章程細則第108條，郭英成先生及徐小伍先生將於應屆本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）退任，惟符合資格於會上膺選連任為董事。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就本年度以及直至本報告日期之獨立性作出之書面確認，並認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事服務協議

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於一個月事先書面通知而予以終止。

各獨立非執行董事已分別與本公司訂立委任書，為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於一個月之書面通知終止。徐小伍先生及李永軍先生之委任書於二零二四年十一月四日生效。刁英峰先生之委任書於二零二四年十二月六日生效。

董事各自須遵照章程細則之規定於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立任何本公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務協議或委任書。

董事薪酬

董事袍金須於本公司股東大會上獲股東批准。董事會薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)負責釐定所有執行董事的特定薪酬待遇，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。薪酬委員會考慮的因素包括可資比較公司所付薪金、董事付出之時間及責任以及本集團內其他職位的僱用條件等。董事會會參考董事之職務、責任及表現以及本集團的業績。董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註17。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，董事可從本公司的資產獲得彌償，就其或其任何人士將或可能作出任何行為、同意或忽略或有關執行其職務而可能產生所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。

於本年度及直至本報告日期，本公司已投保董事及高級管理層責任保險，以就其可能需要承擔任何因其事實上或遭指控的不當行為所引致的損失而向彼等提供保障。就董事所招致對一名第三方的彌償責任之獲准許的彌償條文(定義見香港法例第622章《公司條例》)經已生效。

董事之交易、安排或合約權益

於本年度內或本年度結束時，概無董事或董事各自之任何關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約直接或間接擁有重大權益。

重大合約

於本年度，本公司並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

管理合約

本年度，除本報告所披露執行董事之服務協議外，本公司並無訂立亦無存在任何有關本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政之其他合約。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司的最高行政人員於本公司及其相聯法團（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）的股份、相關股份及債權證中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，就董事所知，以下實體或人士（董事及本公司的最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的權益或淡倉：

股份好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益／持有股份數目	佔本公司已發行股份的概約百分比 *（附註1）*
盛君集團有限公司（「**盛君**」）	實益擁有人及協議的一致行動人士	600,020,000 *（附註4）*	56.60%
佳兆業集團控股有限公司（「**佳兆業集團**」）	受控法團權益	600,020,000 *（附註2及4）*	56.60%
Excel Range Investments Limited（「**Excel Range**」）	實益擁有人及協議的一致行動人士	600,020,000 *（附註3及4）*	56.60%
KS Holdings 2 Limited（「**KS Holdings**」）	信託人	275,600,000 *（附註3）*	56.60%
郭曉亭女士（「**郭曉亭女士**」）	受控法團權益	600,020,000 *（附註3及4）*	56.60%
郭曉欣女士（「**郭曉欣女士**」）	受控法團權益	600,020,000 *（附註3及4）*	56.60%
郭灝麗女士（「**郭灝麗女士**」）	受控法團權益	600,020,000 *（附註3及4）*	56.60%
陳武先生	實益擁有人	130,000,000	12.26%

附註：

1. 根據於二零二四年十二月三十一日擁有權益的股份總數除以已發行的1,060,000,000股股份數目計算的百分比。

2. 324,420,000股股份（相當於已發行股份約30.60%）由佳兆業集團全資及實益擁有的盛君持有。因此，根據證券及期貨條例，佳兆業集團被視為擁有盛君持有的同一部分股份的權益。

3. Excel Range持有275,600,000股股份，相當於已發行股份約26.00%。Excel Range由KS Holdings全資擁有。KS Holdings為一項全權信託項下275,600,000股股份之信託人，而郭曉亭女士、郭晓欣女士及郭灝麗女士為該全權信託之創辦人。根據證券及期貨條例，KS Holdings、郭曉亭女士、郭晓欣女士及郭灝麗女士各自被視為擁有Excel Range持有的股份的權益。

4. 於二零二一年四月二十八日，Excel Range為盛君訂立承諾契據（「**一致行動承諾**」），據此，Excel Range不可撤回地及無條件地向盛君承諾，其（其中包括）將就本公司與盛君一致行動。一致行動承諾自二零二一年四月二十九日生效。根據證券及期貨條例，盛君、佳兆業集團、Excel Range、KS Holdings、郭曉亭女士、郭晓欣女士及郭灝麗女士被視為擁有盛君及Excel Range各自持有的合共600,020,000股股份的權益，相當於已發行股份總數約56.6%。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，據董事所知或另行獲告知，概無其他實體或人士（董事或本公司之最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊之權益或淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

年內，本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立任何安排促使董事或本公司之最高行政人員或彼等的配偶或未滿18歲之子女購買本公司或任何其他法團股份或債權證以獲取利益。

控股股東之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無就本集團業務訂立任何重大合約（不論是否為了向本集團提供服務），而本公司或其任何附屬公司的任何控股股東（定義見上市規則）於截至二零二四年十二月三十一日或於截至該日止年度的任何時候於當中擁有直接或間接重大權益。

購股權計劃

於二零一五年七月三十日舉行之股東特別大會上，本公司採納一項新購股權計劃(「**購股權計劃**」)，取代於二零一零年六月二十五日採納之舊購股權計劃(「**舊計劃**」)，就合資格參與者對本集團之貢獻及為促進本集團之利益作出之持續努力，向彼等提供鼓勵及／或回報予合資格參與者。合資格人士包括：(a)本集團之全職或兼職僱員(包括任何董事，不論執行或非執行及不論是否獨立於本集團)；(b)本集團任何業務或合營公司合夥人、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或發牌人、客戶、持牌人(包括任何子持牌人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租租戶)；及(c)董事會全權酌情認為對本集團已作出或可能作出貢獻之任何人士。購股權計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年七月十三日之通函。

於二零二四年十二月三十一日及本報告日期，於舊計劃下概無已授出而尚未行使的購股權。

自採納購股權計劃以來，概無據此授出購股權。因此，於二零二四年十二月三十一日及本報告日期於購股權計劃下概無已授出而尚未行使之購股權，亦無購股權於本年度行使及註銷或失效。

於二零二四年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行的股份總數為80,000,000股，相當於本報告日期已發行股份約7.55%。

股權掛鈎協議

本公司並無於本年度訂立任何(i)將會或可能導致本公司發行股份或(ii)促使本公司訂立任何協議而將會或可能導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，亦無任何有關之股權掛鈎協議於本年度結束時仍然存續。

董事於競爭業務之權益

本年度及截至本報告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

公眾持股量

根據可供本公司查閱之資料及就董事所深知，本公司於本年度及本報告日期已按上市規則規定由公眾人士持有至少25%已發行股份數目。

企業管治

有關本公司主要企業管治常規載於本年報第19頁至第33頁之企業管治報告。

報告期後事項

本集團於本年度後及直至本年報日期並無任何其他重大期後事項。

獨立核數師

本公司自二零一九年十二月二十三日起委任致同(香港)會計師事務所有限公司(「**致同**」)為其獨立核數師(「**獨立核數師**」),以填補立信德豪會計師事務所有限公司辭任後所產生的臨時職位空缺,股東於二零二零年五月二十二日舉行的股東週年大會上批准續聘致同為獨立核數師。

致同已辭任獨立核數師,本公司自二零二二年十一月七日起委任天職香港會計師事務所有限公司(「**天職**」)為獨立核數師,以填補致同辭任後所產生的臨時職位空缺。董事會已採納審核委員會的建議,並於應屆股東週年大會上將提呈決議案,以續聘天職為獨立核數師至下屆股東週年大會止,以及授權董事會釐定彼之薪酬。

綜合財務報表已由天職審計。

承董事會命

主席
郭英成

香港,二零二五年三月二十五日

企業管治常規

本公司認為，良好的企業管治不僅可加強管理層的責任感與投資者信心，亦可為本公司的長遠發展奠定良好基礎。因此，本公司持續發展及執行有效的企業管治常規及程序。

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)，本公司已應用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C1第二部分所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則，並遵守其適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為本公司董事(「**董事**」)進行證券交易的守則。本公司已向全體董事作出個別查詢且彼等已確認，彼等於整個年度一直遵守標準守則所載的標準。

董事會

董事會

董事會(「**董事會**」)承擔監督及監察本公司所有重要事宜的全部責任，包括收購或出售任何業務、投資、制定及審批整體管理及業務策略、審閱內部監控及風險管理制度、檢討財務表現、考慮股息政策及審視高級管理層的表現，以及履行根據本公司組織章程細則(「**章程細則**」)保留予董事會的所有其他職能，而管理層則負責本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)日常管理及營運工作。董事會可於其認為適當之時不時授予管理層若干職能。

董事可隨時取閱本集團的資料，且管理層有責任及時向董事提供充足資料，以便董事履行職責。董事有權在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

主席及行政總裁

企業管治守則第二部分第C.2.1條守則條文規定主席及行政總裁之職能應予區分，不應由同一人士履行。董事會主席(「**主席**」)為郭英成先生，本集團之行政總裁(「**行政總裁**」)為鄭威先生。主席負責監督董事會之運作及負責本集團之整體事務，而行政總裁負責管理本集團業務之營運規劃。

董事會組成

目前，董事會由六名擁有金融、法律、會計及商業領域相關背景及專業經驗的成員組成。

本年度及直至本企業管治報告刊發日期，董事會的董事任職情況如下：

執行董事

郭英成先生*(主席)*
鄭威先生*(行政總裁)*
李健萍女士

*獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)*

徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

董事會成員之間並無任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係)。

董事履歷詳情載於本年報第8頁至第10頁「董事之履歷詳情」，經更新之執行董事及獨立非執行董事之名單及其角色與職能已刊載於聯交所及本公司網站。

主席作為執行董事將至少每年在其他執行董事避席的情況下，與獨立非執行董事舉行一次會議。

為求遵守企業管治守則第二部分第C.1.8條守則條文，本公司已投保合適及足夠的保險以承保董事因企業活動所產生針對董事的法律訴訟責任。

委任及重選董事

董事會按章程細則之授權，有權委任任何人士作為董事填補臨時空缺或作為董事會的新成員。本公司已成立提名委員會，以制定提名政策供董事會考慮以及就篩選、委任及重選董事向董事會作出推薦建議。根據章程細則，任何新任董事的任期將到下屆本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)為止，並須符合資格膺選連任。此外，則最接近但不少於三分之一的董事(包括以指定任期獲委任的董事)須輪值退任，但每名董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事合資格於股東週年大會上膺選連任。

全體董事的任期為三年，且須輪值退任(以較早發生者為準)。各董事以服務合約或委任函方式獲委任，當中載有其獲委任的主要條款及條件。

董事之培訓及專業發展

本年度，本公司已向董事及高級行政人員提供培訓材料，以發展及學習新的董事相關知識及技能，重點放在上市公司董事之角色、職能及職責之培訓，以符合企業管治守則第二部分第C.1.4條守則條文。為確保董事遵守上市規則及加強董事對良好企業管治的認識，本公司透過向董事發放通函、指引説明及閱讀材料持續向董事提供上市規則及其他適用監管規定的最新發展消息。

本年度，根據董事向本公司所提供記錄，彼等已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	B, C
鄭威先生	B, C
李健萍女士	B, C
獨立非執行董事	
徐小伍先生	A, B, C
李永軍先生	B, C
刁英峰先生	B, C

A： 於研討會／網絡研討會及／或會議及／或論壇發表專業演講
B： 出席由本公司或外部專業人士舉辦的培訓／研討會／網絡研討會／內部簡介會
C： 閱讀與本公司業務、監管情報、企業管治事宜、董事職責等有關的材料

獨立非執行董事

本公司與各現任獨立非執行董事訂立委任書，為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於一個月之書面通知終止。徐小伍先生及李永軍先生各自之委任書於二零二四年十一月四日生效。刁英峰先生之委任書於二零二四年十二月六日生效。

各獨立非執行董事均以書面確認，已遵守上市規則第3.13條所載的獨立規定。董事會認為，根據此等獨立規定，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會獨立性

本公司深知董事會獨立性對良好企業管治及董事會效能至關重要。董事會已設立相關機制，以確保任何董事的獨立意見及觀點均能傳達予董事會，從而提高決策的客觀性及有效性。

董事會每年檢討管治架構及以下機制，以確保其行之有效：

1. 提名委員會將於委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人的獨立性、資格及所投入的時間，以及每年評估現任獨立非執行董事的持續獨立性及其所投入的時間。所有獨立非執行董事每年均須以書面確認其已遵守上市規則第3.13條所載的獨立規定，以及須披露其於公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔。

2. 提名委員會將每年對獨立非執行董事進行表現評審，以評估彼等作出的貢獻。

3. 個別董事如有需要，可獲得外部獨立專業意見。

4. 所有董事均有機會提出商討事項以列入董事會會議議程。

5. 鼓勵所有董事於董事會會議上自由表達其獨立意見及具建設性的質疑。

6. 於相關事項中擁有重大權益的董事（包括獨立非執行董事）不得就批准該事項的任何董事會決議案投票或計入法定人數。此外，應以舉行現場董事會會議的方式（而非董事書面決議案）處理相關事項。於相關事項中並無重大權益的獨立非執行董事及其緊密聯繫人（定義見上市規則）應出席該董事會會議，以就該事項表達其意見及觀點。

7. 主席（現任執行董事）在其他執行董事避席的情況下每年與獨立非執行董事會面。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」）（統稱「**董事委員會**」），以監督董事會及本公司特定範疇的事務。董事會授予董事委員會若干職責，有關職責載於各委員會的職權範圍，而該等職權範圍乃刊載於聯交所及本公司網站。董事委員會獲提供充足資源以履行其職務，並能在適當情況下於提出合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

目前，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即徐小伍先生(審核委員會主席)、李永軍先生及刁英峰先生。

審核委員會主要負責(i)審閱財務報表及報告，並於提交有關報表及報告予董事會之前，考慮由本集團財務人員或外部核數師所提出的任何重大或不尋常項目；(ii)檢討及監控外部核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的有效性；(iii)就外部核數師的委任、續聘及罷免向董事會提出建議；(iv)檢討本公司的財務申報系統、內部監控系統及風險管理系統的充足性及有效性。

本年度，審核委員會舉行了兩次會議，內容有關(i)與獨立核數師審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度經審核財務報表；(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財務報表，包括當中採納的會計原則及會計準則以及向董事會作出的建議，以供審批；(iii)審閱會計準則變動及評估有關變動對本集團財務報表可能產生的影響；及(iv)檢討本公司的財務申報系統、內部監控系統及風險管理系統及相關事項。

於二零二五年三月二十五日，審核委員會已連同本公司管理層及獨立核數師審閱本年度本集團的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例，並商討有關審核、風險管理及內部監控以及財務申報的事宜。

薪酬委員會

目前，薪酬委員會由李永軍先生(獨立非執行董事)擔任主席，其他成員包括郭英成先生(主席兼執行董事)及刁英峰先生(獨立非執行董事)。

薪酬委員會主要負責(i)就本公司全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構向董事會提出推薦建議，以及為制訂有關薪酬政策而設立正式及具透明度的程序；(ii)釐定所有執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及賠償付款(包括喪失或終止職務或委任的應付賠償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提出推薦建議。釐定董事及高級管理層的特定薪酬待遇時，薪酬委員會將考慮同類公司支付的薪金、董事的時間投入及責任以及本集團內其他職位的僱用條件；及(iii)參照董事會不時議決的企業方針及目標而檢討及批准董事及高級管理層的薪酬。董事及行政總裁的酬金詳情載於本集團於本年度的綜合財務報表(「**綜合財務報表**」)附註17。

本年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以(i)檢討董事及行政總裁的薪酬待遇；及(ii)檢討薪酬委員會的職權範圍及其成效。

提名委員會

目前，提名委員會由郭英成先生(主席兼執行董事)擔任主席，其他成員包括徐小伍先生及李永軍先生(均為獨立非執行董事)。

提名委員會主要負責(i)每年檢討董事會的現行架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化範疇方面)是否符合規定，並就任何變動向董事會提出推薦建議；(ii)檢討董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)及為執行董事會不時所採納之該政策而制定的可計量目標，以及檢討和監察該等目標的達標進度；(iii)制定及檢討有關提名董事之政策(「**提名政策**」)；(iv)在董事會需要增加董事人數或填補董事空缺時，物色及提名合資格的人選；(v)就董事委任、重新委任、重選或調任以及董事繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)，向董事會提出推薦建議；及(vi)評估獨立非執行董事的獨立性。完整職權範圍可在聯交所及本公司各自之網站查閱。

本年度，提名委員會舉行了一次會議，以(i)檢討董事會的架構、人數及組成；(ii)就於二零二四年股東週年大會上重選退任董事向董事會提出推薦建議；(iii)檢討提名委員會職權範圍及其成效；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；及(v)檢討提名政策和董事會成員多元化政策及為實行董事會成員多元化政策所制訂的可計量目標。

董事會成員多元化政策

董事會自二零一三年八月三十日起採納董事會成員多元化政策及為實行該政策所制訂的可計量目標。

董事會成員多元化政策之概要

本公司肯定並接納董事會多元化對增強其表現質量之裨益。董事會成員多元化政策旨在載列達致董事會多元化之方法。於考慮董事會組成時，董事會多元化考慮多項因素，包括技能、經驗、知識、專門知識、文化、獨立性、年齡及性別。董事會全體成員之委任均以用人唯才為原則，同時考慮多元化因素(包括性別多元化)。

可計量目標

為實行董事會成員多元化政策而制訂的可計量目標包括相關董事的獨立性、教育水平、專業資格及董事從事相關行業的年資。

於本年度，本公司維持一個由不同性別、專業背景及行業經驗的成員所組成的有效董事會。本公司貫徹實施其董事會成員多元化政策。於本年報日期，董事會由一名女性董事及五名男性董事組成。經考慮本公司的業務模式及特定需求後，董事會認為董事會性別多元化程度令人滿意。目前，本集團員工(包括高級管理層)的男女比例約為4:1，符合本集團業務所在行業標準。董事會認為，目前已實現員工性別多元化。

提名委員會將檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並每年在本企業管治報告中以多元化視角報告董事會成員組成，以及監察該政策的執行情況。

提名政策

提名委員會已自二零一九年十二月二十四日起採納提名政策。

提名政策旨在載列提名程序以及有關過程及準則，為提名委員會挑選及推薦董事人選提供指引。

提名委員會將參考下列準則(「**提名準則**」)評核適當的候選人，包括但不限於：

(a) 品格及誠信；

(b) 資歷，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；

(c) 是否願意投放足夠時間履行董事會成員及其他董事職務的職責及肩負重大承擔；

(d) 董事會根據上市規則有關委任獨立董事的規定，以及候選人參照上市規則所載的獨立指引是否被視為獨立；

(e) 董事會成員多元化政策以及董事會為達到董事會多元化而採納的任何可計量目標；及

(f) 其他適用於本公司業務的有關因素。

就委任新董事而言，提名委員會將依據提名準則評估候選人，並提出推薦建議供董事會考慮及批准。就於股東週年大會上重選董事而言，提名委員會將檢討退任董事對本公司之整體貢獻及服務，並檢討及釐定該董事是否一直符合提名準則。提名委員會及／或董事會其後將就於股東週年大會上建議重選董事一事，向本公司股東（「**股東**」）提出推薦建議。

企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則第二部分第A.2條守則條文所載之企業管治職能。

董事會已審核本公司(i)企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；(ii)政策及常規是否符合法律及監管規定；及(iii)在本企業管治報告中是否遵守企業管治守則及披露。

董事及委員會成員的出席紀錄

董事會預定每年舉行四次會議，約每季度一次，並至少提前14日向董事發出通知。就所有其他董事會會議，通知將於合理時間內提前發出。董事獲准於議程內提出任何必須於會上討論及決議之事宜。為使董事適當知悉每次董事會會議提出之事宜並作出知情決定，最少於董事會會議預定日期三天前或其他協定期間前向全體董事發出議程及隨附董事會文件。本公司公司秘書（「**公司秘書**」）負責保管所有董事會會議記錄。於每次會議後，於合理期間內提供記錄稿本及最終定稿予董事傳閱，以便董事給予意見並進行記錄，而最終確認版本可公開供董事查閱。

本年度，董事會共舉行四次定期董事會會議，董事親身或透過電子通訊方式出席該等會議。

本年度各董事出席董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會之紀錄載列如下：

董事	出席／合資格出席董事會會議	出席／合資格出席提名委員會會議	出席／合資格出席薪酬委員會會議	出席／合資格出席審核委員會會議	出席／合資格出席二零二四年股東週年大會
執行董事					
郭英成先生	4/4	1/1	1/1	–	1/1
鄭威先生	4/4	–	–	–	1/1
李健萍女士	4/4	–	–	–	1/1
獨立非執行董事					
徐小伍先生	4/4	1/1	–	2/2	1/1
李永軍先生	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
刁英峰先生	4/4	–	1/1	2/2	1/1

董事及高級管理層薪酬

本年度的董事薪酬資料載於綜合財務報表附註17。

獨立核數師薪酬

於本年度，就審計及非審計服務已付／應付予本公司獨立核數師的費用總額載列如下：

	千港元
審計服務	830
非審計服務（涉及財務業績的中期審閱及其他服務）	120

董事及核數師對財務報表所負之責任

董事確認彼等須就編製本年度的財務報表承擔責任，並確認財務報表真實及公平地反映本公司及本集團於本年度的業績，且根據適用之法定規定及會計準則編製。

董事並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能引致嚴重質疑本公司之持續經營能力，故董事繼續採用持續經營方法編製財務報表。

本公司外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司就其對本集團財務報表所作的責任聲明載於本年報第73頁至第77頁之獨立核數師報告。

公司秘書

盤頊貞女士(「**盤女士**」)自二零一九年十月十六日起獲委任為公司秘書。所有董事均可獲得盤女士的意見及服務，而盤女士負責確保董事會遵守合適的程序，並就所有企業管治事宜向董事會提供意見。盤女士於本年度確認，彼已根據上市規則第3.29條參加超過15個小時的專業培訓，以提升自身技能及知識。

風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團在達成策略目標時願意承受的風險性質及程度，並確保本集團已建立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會已指導管理層如何設計、執行及監控風險管理及內部監控系統。董事會確認其將繼續監察該系統及確保至少每年一度在審核委員會的領導下獲檢討，保證本公司及其主要附屬公司的風險管理及內部監控系統之成效，當中涵蓋全部重大監控方面，包括財務、營運及合規監察。

A. 風險管理及內部監控系統審閱

為審查本集團本年度風險管理及內部監控系統之有效性及解決(如有)本集團之重大內部監控缺失，本公司已採納特雷德韋委員會贊助組織委員會頒佈的企業風險管理綜合框架(2004)(「**COSO企業風險管理**」)，來對本集團本年度進行風險評估(「**審查**」)。審查之設計目的旨在透過全面及綜合框架提高本集團之風險管理，致使本集團面對之所有重大風險得以識別並適當地管理，以：

(i) 促成貫徹的風險識別、計量、匯報及緩和；

(ii) 設立通用風險語言，避免在風險匯報中出現詞彙衝突或混淆；

(iii) 制定及傳達與業務策略一致之風險管理及監控政策；及

(iv) 加強匯報以提高本集團整體之風險透明度。

於審查的過程中，本公司已進行以下程序：

– 跟進審查先前關於風險的發現；

– 與管理層及有關員工面談，以識別本集團業務營運及管治常規之風險；

– 透過財務數據及市場調查來量化風險；

– 識別本集團業務營運及管治常規現有事宜及潛在風險以便作出改進；及

– 將已識別風險排列次序，例如高、中及低程度風險。

本公司將進行持續評估，以更新實體層面之風險因素，並定期向董事會匯報。

然而，風險管理及內部監控系統乃為管理風險而設，並非消除達成業務目標的風險，以作出合理但非絕對的無重大失實或損失的保證。

B. 集團風險報告

於本年度，本公司根據COSO企業風險管理，進行集團範圍的審查，評估有關本集團現有業務之風險，並準備集團風險報告，其編製內容涵蓋：(i)本集團的首要風險；及(ii)旨在於適合程度減輕首要風險的相關行動計劃及控制（如適用）。

C. 傳播內部資料

本公司採納董事進行證券交易的標準守則載列的準則，並向全體董事收取確認彼等已於本年度全年遵守標準守則的確認書。下文載列本公司處理及分發內幕消息的程序及內部監控措施：

- 本公司明白其於香港法例第571章《證券及期貨條例》（「**證券及期貨條例**」）及上市規則項下的責任。當本公司知悉及／或作出相關決策時，即時公開有關資料乃首要原則，除非該內幕消息屬於證券及期貨條例項下的安全港條文範圍；

- 處理有關事宜時，本公司依循香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的《內幕消息披露指引》；

- 已於內部系統明文禁止未經授權使用機密或內幕消息；及

- 擁有有關內幕消息的僱員或董事應向執行董事進行匯報，執行董事其後將向董事會作出報告。屆時董事會將相應地商討及處理相關披露及內幕消息發佈。

D. 內部審核職能

本集團並無正式內部審核職能，惟每年委任獨立專業風險管理及內部監控顧問以進行風險管理及內部監控審查。董事會認為，鑑於本集團業務的規模及複雜性，委任外部專業顧問履行本集團的內部審核職能以滿足其需求將更具成本效益。其將繼續每年審查內部審核職能的必要性。

於本年度，本公司已委聘一名外部獨立顧問作為內部監控顧問(「**內部監控顧問**」)履行本集團之內部審核職能。內部監控顧問向審核委員會及本公司之管理層匯報。根據本公司之風險評估結果，內部監控顧問向管理層推薦一項三年內部審核計劃，並獲董事會及審核委員會贊同。於本年度，內部監控顧問根據已贊同內部審核計劃進行其內部審核審查工作。內部監控顧問向審核委員會及本集團管理層匯報內部審核結果及推薦建議。本集團管理層同意內部審核結果並據此採納內部監控顧問作出之推薦建議。

董事會及審核委員會已確認彼等已審查於本年度本集團的風險管理及內部監控系統的有效程度，並認為其為有效及足夠。董事會將持續改進及監控風險管理及內部監控系統的有效程度。

提升企業管治水平

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

與股東的聯繫

本公司已就與其股東溝通制定政策(「**股東溝通政策**」)。董事會深明與股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深明與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度，以確保投資者及股東通過刊發的年報、中期報告、公布及通函(「**公司通訊**」)，得到準確、清晰、完整而及時的本集團資料。本公司亦於本公司網站https://kaisa-capital.com及聯交所網站公布所有公司通訊。董事與董事委員會多位成員將出席本公司股東大會(「**股東大會**」)，解答所提任何問題。各股東大會主席將於表決決議前解釋投票之程序。投票結果將按照上市規則規定的方式分別在聯交所及本公司網站刊登。

董事會已檢討股東溝通政策的實施及有效性，包括但不限於(i)及時刊發公司通訊，並於其中適當披露資料；(ii)於股東大會上採取以確保本公司有機會與股東直接互動的措施、處理收到的查詢(如有)、董事會成員(特別是董事委員會主席或其代表)及外部核數師參與股東大會的情況；及(iii)設有多種溝通及參與渠道，並及時更新本公司及聯交所各自網站的資料。憑藉上述措施，董事會認為股東溝通政策已於本年度內有效實施。

股息政策

本公司重視為股東提供合理回報。本公司的股息政策維持連貫及穩定，並考慮本公司的長遠利益、全體股東的整體利益以及本公司的可持續發展。

於決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會須考慮(其中包括)於宣派／建議股息之時本公司能否以累計及未來盈利派付股息、流動資金水平以及未來承擔。派付股息亦須符合開曼群島公司法及章程細則的任何限制。

根據章程細則，董事會可在就本公司財務狀況及溢利而言屬合理的情況下向股東派付中期股息，且本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟有關股息不得超出董事會建議的數額。不得以本公司溢利以外之任何款項派付股息。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則第64條，任何一名或多名於提出要求當日持有附有股東大會投票權之本公司已繳股本不少於十分之一之股東可隨時向董事會或本公司秘書提出書面要求，要求董事會召開本公司股東特別大會(「**股東特別大會**」)以商討該要求所載列之任何事項。

該會議將於提出要求後兩個月內舉行。倘董事會未能於接獲要求後二十一日內召開會議，則提出要求之人士可按相同方式召開會議，而該人士因董事會未能召開會議而引致之一切合理費用均由本公司償付。

股東向董事會查詢之程序

股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至info@kaisa-capital.com向董事會查詢或提問。

本公司亦鼓勵股東出席股東週年大會及股東特別大會，直接向董事會查詢。本公司將正式向股東發出股東大會通告，以確保各股東知悉出席股東週年大會及股東特別大會。董事會主席、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會各自之主席及高級管理層均會出席上述會議，迅速回應股東的適當查詢。

於股東大會上提出建議之程序

如在股東週年大會或股東特別大會上提出建議，股東應將有關建議的書面通知，載列詳細聯絡資料，遞交到本公司香港主要營業地點（註明致公司秘書）。有關請求將由本公司香港股份過戶及登記分處審核。待有關請求獲確認為妥當合規後，公司秘書將要求董事會將建議載入股東大會的議程。

向全體股東發出的通知期，以考慮該等股東於股東週年大會或股東特別大會上提出的建議，因有關大會的性質而有所不同（如下）：

- 就股東特別大會而言，至少有14天書面通知
- 就股東週年大會而言，至少有21天書面通知

股東提名人士競選董事之程序

除退任董事外，任何人士概無資格於任何股東大會上競選董事職位（獲董事會推薦者除外），除非股東發出一份書面通知表明其有意提名有關人士參選為董事，而獲提名人士亦已發出一份書面通知表明其願意參選（當中包括上市規則第13.51(2)條規定之該名人士之履歷詳情），並於股東大會日期前至少7日將該等通知遞交至本公司於香港之主要營業地點（註明致公司秘書）。章程細則規定遞交有關通知之期限由不早於寄發有關選舉之股東大會通告翌日至不遲於該股東大會日期前7日止。

股東／投資者溝通

為加強有效溝通，本公司開設網站https://kaisa-capital.com，刊登最新信息並更新本公司業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。

股東、投資者及媒體可通過以下方式向本公司查詢：

電話號碼	:	(852) 3678–8589
郵寄地址	:	香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室，註明董事會收
電郵	:	info@kaisa-capital.com

憲章文件

本公司之章程大綱及章程細則於本年度概無變動。

緒言

佳兆業資本投資集團有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」)欣然呈報本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**環境、社會及管治報告**」)，其依循香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治報告指引**」)編製。環境、社會及管治報告指引已進一步升級為《環境、社會及管治報告守則》(「**環境、社會及管治報告守則**」)，自二零二五年一月一日起生效。本環境、社會及管治報告遵守環境、社會及管治報告指引的「不遵守就解釋」條文，描述並重點説明本集團於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日報告期間(「**報告期**」)在環境及社會方面的表現。報告期與本集團二零二四年度報告的財政年度一致。我們目前正處於過渡期，擬在下一個財政年度升級環境、社會及管治報告，以全面遵守環境、社會及管治報告守則。

本集團的核心業務為買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械，以及提供建築機械維修及保養服務。

本集團相信，環保、低碳、節約資源及可持續發展是社會大趨勢。企業的環境、社會及管治表現勢必成為各大公司展示企業社會責任及未來可持續發展的關鍵標準。本集團一直堅定不移地專注於管理環境、社會及管治事項，旨在控制企業可持續發展所涉及的風險及應對當中的挑戰。通過評估及衡量環境、社會及管治的相關風險及匯報表現，本集團制定整體策略目標，對管理工作的成效進行監督，並確保營運韌性及遵守相關法律及監管規例。本環境、社會及管治報告(「**本報告**」)已收集各項定質資料及定量數據，其將用作展示本集團對可持續發展及良好表現的承諾。

本環境、社會及管治報告所用的資料不限於本集團的內部政策，本報告亦通過不同途徑收集本集團在落實環境、社會及管治上的事實證據、本集團各業務營運全年表現的定量數據，以及在環境、社會及管治報告指引下有關管理環境、社會及管治事項的關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)。為確保環境、社會及管治報告完整及透明，本集團參考了《環境、社會及管治報告指引諮詢總結》、發行人披露環境、社會及管治常規情況的審閱報告，以及一套全球認可的報告指引—《全球報告倡議組織標準》(「**GRI標準**」)－務求滿足本地及海外讀者。

報告原則

環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治報告指引所規定的「不遵守就解釋」條文及四項報告原則編製：

1. 重要性：基於我們與持份者的持續溝通，本集團已制定分析環境及社會層面的模型。根據我們的內部重要性分析，披露可能影響持份者觀點的環境、社會及管治議題。

2. 量化：環境、社會及管治數據以數字形式呈現，我們的環境、社會及管治績效可與同行、行業標準及我們去年的績效進行比較。計算基準的詳情於本報告的相關章節中進一步披露。

3. 平衡：本報告所披露的所有資料均須為無偏見。概不存在任何可能對持份者的決策產生不當影響的誤導性表述形式、選擇及遺漏。

4. 一致性：為保證可比性，所有環境、社會及管治關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)的計算及假設均與去年一致。我們的方法的任何變化均會予以明確披露，以告知持份者。

報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於報告期內各個層面的工作成果，當中按照營運控制權的方式選出本集團的主要業務，即買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械，以及為香港、新加坡及中華人民共和國(「**中國**」)的建築機械提供維修及保養服務的業務。

董事會致辭

在確保本集團的環境、社會及管治政策的有效實施，以及可持續發展匯報事宜的有效執行上，董事會肩負最終責任。儘管本集團營商環境正面臨多重挑戰，但董事會認為，當務之急是將可持續發展變成業務的支柱，以實現企業增長。因此，本集團致力恪守完善的管治體系，確立策略方針，並定期舉辦內部及外部活動以與持份者保持緊密溝通，務求將可持續發展的理念融入集團業務的每方每面。為確保董事會能夠充分了解環境、社會及管治的進展情況、業務計劃的執行情況，以及前線僱員在執行過程中面臨的障礙，董事會已委託管理層統籌應對集團內部不同業務部門日常遇到的環境、社會及管治問題。

我們不是一群為了獲得掌聲而投入可持續發展懷抱的集團，而是一隊充滿熱忱的團隊及組織。本集團為秉承這一傳統，致力訂立進取的目標，並盡全力達成有關目標。這些年頭外圍營商環境不斷轉變，促使我們改變慣常做法，不只要注重集團自身，還要全心尊重環境及繼續為社區肩負社會責任。

因應氣候相關披露日益重要，本集團致力遵守最新的氣候披露要求。對於確保本集團遵守該等要求，監督將氣候相關風險及機遇納入我們的業務策略，董事會肩負最終責任。

董事會負責整體監管氣候相關披露，確保本集團的策略與氣候目標保持一致，並就制定適當的行動計劃提供指引。另一方面，委託管理層執行該等計劃，蒐集數據及編製必要的報告。管理層亦負責持續監察與氣候相關的風險及機遇，並確保建立適當的管治架構以解決任何新出現的問題。董事會及管理層通力合作，確保本集團的氣候披露準確、全面並符合全球最佳常規，進而提高透明度，彰顯我們對負責任氣候管理的承諾。

為確保董事會及管理層有能力應對氣候相關風險及機遇，本集團定期安排氣候相關培訓及專業發展機會，包括內部培訓課程、共享工作室及持續專業發展計劃，由內外部專家提供有關最新氣候相關議題、監管規定及最佳常規的見解。設計該等培訓計劃，旨在培養董事會及管理層將氣候考慮因素納入戰略決策的必要技能和能力。於二零二四年，六名董事會成員中有兩名參加了一次氣候相關培訓課程。

此外，本集團將制定全面計劃，持續評估及培養領導層的能力，確保董事會及管理層緊跟不斷變化的氣候挑戰與機遇。本集團擬透過培養進修氛圍，加強其在氣候相關事宜方面的管治，以有效應對全球氣候轉型的複雜性。本集團現有的環境、社會及管治管理框架已納入氣候披露流程，包括識別氣候相關風險、情景分析及影響評估，每年會對該等流程進行檢討及更新並經常監測，以跟蹤氣候相關舉措的成效。於二零二四年，本公司召開一次董事會會議，討論氣候相關風險與機遇。

於二零二四年，本集團成功減少汽車的使用，導致廢氣排放、範圍1溫室氣體排放及與該轉變有關的能源（汽油及柴油）使用大幅減少。本集團致力優化資源整合，盡量減少使用車輛。未來，我們將繼續監測環境、社會及管治數據，並制定新目標。

持份者的參與及重要性評估

為持份者創造價值一直是本集團的核心使命。本集團關注持份者抱持的觀點及期望，因為這些觀點及期望能幫助我們評估未來業務活動所產生的潛在影響。本集團致力與內部及外部持份者保持開放及暢通的溝通渠道。通過溝通，本集團不但能夠了解持份者所關注的事項，還可以透過環境、社會及管治常規來整合持份者的期望，最終目的是實現更大的經濟產出及業務價值，同時與本集團的長遠可持續發展目標保持一致。

持份者的反饋意見受到高度重視，彼等提出的各種主要關注事項可透過下表所列的不同渠道提出：

主要持份者		主要溝通渠道	主要關注事項
內部持份者	股東及投資者	• 定期報告 • 公告、新聞稿及通函 • 股東週年大會 • 公司網站 • 投資者簡報	• 投資回報 • 盈利及財務穩定 • 信息披露及透明度 • 企業管治 • 業務合規 • 風險管理
	僱員	• 表現評核 • 定期會議及培訓 • 聚焦小組 • 電郵、通告、通函、熱線、與管理層一同參與團隊建設活動 • 員工活動	• 僱員薪酬及福利 • 工作場所健康及安全 • 職涯發展及培訓機會 • 薪酬及福利
外部持份者	客戶	• 客戶滿意度調查 • 面對面會談及實地探訪 • 客戶服務熱線及電郵	• 優質產品及服務 • 保障客戶私隱及權利 • 持續向客戶推廣可靠的產品／服務 • 客戶滿意度
	供應商	• 公開招標 • 合約及協議 • 電話討論 • 面對面會談及實地考察 • 行業研討會	• 公平公開採購 • 合作共贏 • 環保 • 保障知識產權
	專業機構	• 電話討論 • 定期會議及實地探訪 • 問卷及網絡互動	• 針對僱員行為及業務運作的政策制定 • 環保及社會責任
	市民大眾	• 記者招待會及回應提問 • 公益活動 • 公司網站 • 電郵	• 社區參與 • 商業道德 • 設定節能及減排目標及制定有關政策 • 企業社會責任
	政府及監管機構	• 監督遵守本地法律及法規的情況 • 例行報告及繳納稅項	• 遵守法律及法規 • 打擊貪污政策 • 職業健康及安全 • 環保標準

本集團採用一套全面流程來評估重要議題及規劃環境、社會及管治管理，以識別持份者於二零二四年主要關注的環境、社會及管治議題及於其中的重大利益。重要性評估涉及五個關鍵步驟：

1. 進行行業趨勢分析：研究全球及區域行業趨勢，以識別與該等發展相關的潛在業務風險。

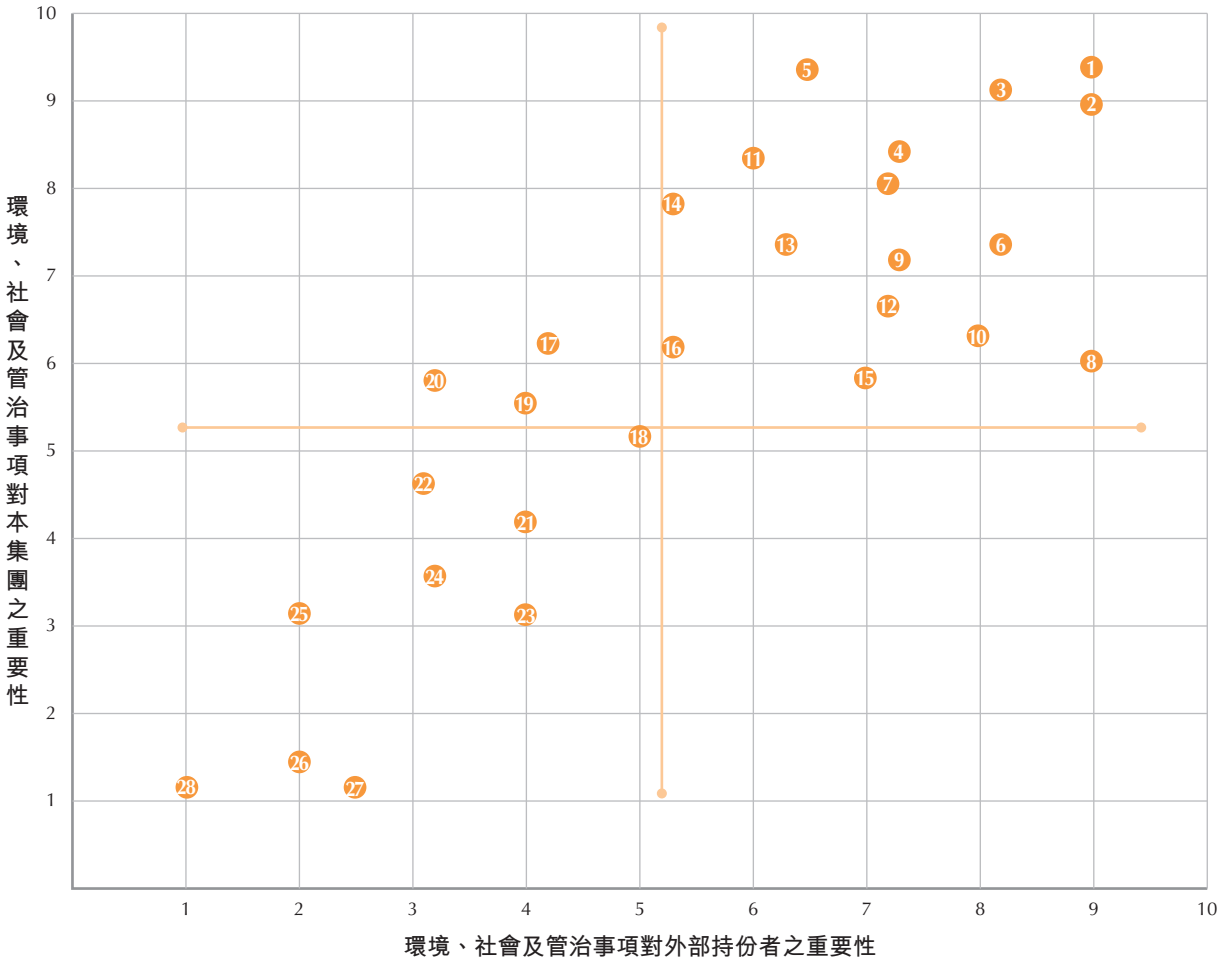
2. 審閱可持續發展資料：審閱聯交所發佈的資料，以及全球認可的可持續發展報告協議和指引，包括國際可持續發展準則委員會(國際可持續發展準則委員會)的可持續發展披露準則。

3. 透過持份者參與完善重要議題：透過持份者參與流程完善潛在重要議題清單，包括內外部持份者經各種渠道(包括會議、面談及電子方式調查(如認為必要))提供的意見，隨後根據從各渠道收到的反饋意見對議題進行排序。

4. 制定環境、社會及管治行動計劃：根據重要性評估結果制定行動計劃，提升環境、社會及管治管理策略的成效。

下圖簡要描述了評估的結果：

重要性分析矩陣



項目	環境、社會及管治議題	項目	環境、社會及管治議題
1.	員工薪酬、福利及權益(如工作時間、休息時間、工作環境等)	15.	環保產品及服務
2.	有關保護環境及自然資源的緩解措施	16.	供應商的環境風險(如污染等)及社會風險(如壟斷等)
3.	反貪污政策及舉報程序	17.	溫室氣體排放
4.	與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪污行為有關的已結案案件宗數	18.	廢氣排放
5.	職業健康及安全	19.	有害廢棄物的產生
6.	僱員發展及培訓	20.	市場推廣傳播(如廣告等)
7.	氣候變化	21.	客戶滿意度
8.	客戶資料及私隱	22.	能源使用(如電力、汽油、燃料等)
9.	供應商的挑選及監督	23.	促進本地就業
10.	禁止童工及強制勞工	24.	尊重及保障知識產權
11.	向董事及員工提供反貪污培訓	25.	用水
12.	產品及服務標籤	26.	無害廢棄物的產生
13.	產品健康及安全	27.	材料使用(如紙張、包裝物料、原材料等)
14.	僱員的多元共融及平等機會	28.	社區支持(如捐贈物資、志願服務等)

按照重要性矩陣，右上角的環境、社會及管治議題是相對較重要的範疇。通過重要性分析，本集團確定(i)員工薪酬、福利及權益(如工作時間、休息時間、工作環境等)；(ii)有關保護環境及自然資源的緩解措施；及(iii)反貪污政策及舉報程序為極重要事項。基於持份者高度關注上述重要事項，本集團已仔細衡量該等事項背後的風險及機遇，並於本環境、社會及管治報告的不同章節中詳細闡述有關風險及機遇。

持份者意見反饋

為了力臻完善，本集團歡迎持份者提出意見反饋，尤其是對重要性評估內列為最重要的議題表達意見。本集團亦歡迎 閣下透過以下任何渠道向本集團提供建議或分享看法：

電郵： info@kaisa-capital.com
網站： https://kaisa-capital.com
地址： 香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室
電話： (852) 3678 8589

以下章節提供及披露更多有關本集團在環境及社會方面的常規及實踐的資料，包括排放、資源使用、自然資源、僱傭及勞工慣例、良好的經營常規以及社區貢獻。

A. 環境方面

鑒於全球環境惡化及氣候變化問題日益嚴重，本集團密切關注環境責任，並已將可持續環保措施納入業務發展策略的一部分。本集團深明在環保與經濟發展之間取得平衡的重要性，並因此制定了一套有關環境保護的管理政策、機制、措施及指引，以實現本集團於發展及業務營運的可持續發展目標。為確保環境及其營運所在社區達致可持續發展，本集團目前正投注心力於監察及控制資源消耗及排放上。除內部監控外，本集團已於其日常營運中遵守香港、新加坡及中國的各種重要環境法律及法規，包括但不限於：

- 中華人民共和國環境保護法；
- 中華人民共和國水污染防治法；
- 中華人民共和國固體廢物污染環境防治法；及
- 中華人民共和國節約能源法。

本章主要披露本集團於報告期內在排放、資源使用、環境及自然資源方面的政策、常規及量化數據。於報告期內並無因不遵守相關法律及法規而被處罰款及／或非金錢懲罰。

A.1. 排放

於二零二四年，本集團承諾履行比法例規定更高標準的環境規則及常規，並承諾提高綠色意識。本集團已就各項環境問題嚴格遵守相關法律及法規，例如廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污、有害和無害廢棄物產生以及噪音污染等對本集團有重大影響的問題。為進一步減少對環境的不良影響，本集團利用低碳及綠色科技設備，實施排放控制機制，並就排放問題制定相關方法及健全的環境系統，不斷追求以創新方案解決問題。另外，本集團亦致力透過內部程序實現環境保護，以及提高僱員的減排意識。

基於本集團的業務性質，本集團的設施及辦公室對環境的影響僅限於廢氣排放，包括硫氧化物（「**硫氧化物**」）、氮氧化物（「**氮氧化物**」）及顆粒物質（「**顆粒物質**」），其主要源於日常汽車運輸所燃燒的柴油及汽油燃料。於二零二四年，硫氧化物、氮氧化物及顆粒物質的排放量分別為0.25公斤、122.84公斤及11.81公斤。眾所周知，溫室氣體排放所造成的氣候變化不單是全球關注的重大環境問題，還會嚴重影響個人及社會的健康、經濟及生態系統。本集團的核心業務一般不會產生溫室氣體及廢氣，業務產生的排放物通常是供辦公室及工作場所使用的交通工具所消耗的燃料及汽油，以及電力。具體而言，本集團於二零二四年的碳排放量合共為180.32公噸二氧化碳當量（「**二氧化碳當量**」）（碳密度：每名僱員1.65公噸二氧化碳當量），當中範圍1排放佔約21.53%，而75.03%來自範圍2。其他間接排放（範圍3）佔約3.44%。就二氧化碳當量（「**二氧化碳當量**」）的總排放量而言，與二零二三年產生的碳排放量相比，總排放量下跌21.20%。百分比差異較大主要與範圍1排放量減少56.32%有關。

此外，政府部門處理污水及食水時消耗電力所排放的溫室氣體，以及於堆填區處置的廢紙乃合併計算。本集團並無產生任何有害廢氣物，包括化學劑、殺蟲劑及其他危險化學品。就本集團的主要業務而言，本集團於業務營運中產生的無害廢棄物一般為於建築工地及辦公室使用的行政用消耗品，其不會對環境帶來長遠重大影響。於二零二四年，本集團並無產生有害固體廢物或污水。下表概述本集團於二零二四年及二零二三年的總排放量。

二零二四年及二零二三年本集團的總排放量(按類別劃分)

排放類別[5]	關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)	單位	二零二四年		二零二三年		百分比增加(+)或減少(-)
			二零二四年排放量	二零二四年密度[1](每名僱員)	二零二三年排放量	二零二三年密度[1](每名僱員)	
廢氣排放[2]	硫氧化物	公斤	0.25	少於0.01	0.51	少於0.01	–50.98%
	氮氧化物	公斤	122.84	1.13	323.44	2.94	–62.02%
	顆粒物質	公斤	11.81	0.11	31.06	0.28	–61.98%
溫室氣體排放	範圍1(直接排放)	公噸二氧化碳當量	38.82	0.36	88.87	0.81	–56.32%
	範圍2(能源間接排放)	公噸二氧化碳當量	135.30	1.24	135.08	1.23	+0.16
	範圍3(其他間接排放)[3]	公噸二氧化碳當量	6.20	0.06	4.88	0.04	+27.05%
	總計(範圍1、2及3)	公噸二氧化碳當量	180.32	1.65	228.83	2.08	–21.20%
無害廢棄物	固體廢物[4]	公噸	4.50	0.04	8.30	0.08	–45.78%
	污水	立方米	3,550.00	32.57	3,850.00	35.00	–7.79%

附註:

1: 密度的計算方式為廢氣、溫室氣體及其他排放物的排放量除以本集團於二零二四年及二零二三年的總勞動人口(分別為109人及110人)。

2: 廢氣排放包括汽車行駛時及工地作業中的非道路機械所排放的廢氣污染物。

3: 於二零二四年,本集團的範圍3(其他間接排放)包括於堆填區處置的廢紙、政府部門處理食水及污水所耗用的電力以及僱員商務航空差旅。與去年相比,範圍3溫室氣體排放總量增加27.05%,增加主要是由於商務航空差旅需求增加所致。

4: 二零二四年的固體廢物將較二零二三年大幅減少,因為產生的廚餘有所減少。

5: 上文載列的排放所採用的匯報方法乃基於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告?— 附錄二:環境關鍵績效指標匯報指引》。

溫室氣體被視為是導致氣候變化及全球變暖的主要成因。本集團排放的溫室氣體大部分來自本集團於香港、新加坡及中國等不同業務營運區域的辦公室所產生的無害固體廢物、電力及污水。於報告期內，本集團的營運活動並無產生有害固體廢物或有害污水。

本集團一直致力於更主動地減低溫室氣體排放所造成的危害，包括於建築工地及辦公室推行有效政策及措施，並鼓勵所有僱員改變其態度及習慣，尋求改善能源效率及減少使用能源的時間。本集團採取了多種不同環境友好措施，以減少日常業務營運的能源消耗，例如離開辦公室時關掉所有電燈及空調、利用時間掣設定辦公室電器的開關時間，以及調整集團方針，以從源頭減低氣候相關風險。本集團已於工作場所內實施內部節電政策，具體措施於下文分節「電力」中進一步描述。於二零二四年報告期內，固體廢物下跌45.78%。為進一步管控並減少其固體廢物，本集團向香港及新加坡兩地分公司的僱員極力提倡「減量，重用，回收」方針，並輔以清晰指引，以節約資源和能源。同時，為減低辦公室及建築工地的廢棄物，以及提高僱員環保意識，本集團的工作重點主要集中於以下四大範疇：

- 過渡至環境友好型的智能採購及設計，如採用更先進及更能減少浪費的技術；
- 有效管理原材料；
- 在購買及操作機械時多考慮能源效率；及
- 加強勞動力培訓。

於二零二四年，本集團為各級員工提供培訓，以提高員工對減少使用即用即棄物品（如塑膠餐具及紙製餐具）的意識。本集團堅持「環保3R」原則，即「減量，重用，回收」方針。在消除固體廢物方面，大力鼓勵重用辦公室文儀用品及設備，並建議採用電子通訊方式來節約紙張。至於不可回收的都市固體廢物（例如紙製品），有關廢物由物業管理處定期收集並適當分類。由於金屬廢物，特別是業務過程中常用的廢棄金屬件及機械組件，均可能會損害環境，這些廢物被丟棄後須經適當處理，處理方法是將廢物存於若干地方，以便轉售予專業第三方作中央回收或盡可能在下個生產階段重用。另外，儘管都市污水正常會排進物業樓宇的污水系統內，但本集團仍致力控制食水的使用，並盡可能重用經處理的建築污水，以有效減少辦公室及工地辦公室的污水量。本集團亦實施能源及用水效益措施，以促進資源節約及保護，力求於營運過程中達到高用水效益。有關本集團於節約用水方面的常規於下文分節「水」中進一步描述。

A.2. 資源使用

於二零二四年，本集團主要消耗的資源為電力、汽油、柴油、水、紙張及包裝用的塑膠。下表説明本集團於二零二四年及二零二三年不同資源的耗用量。

二零二四年及二零二三年本集團的資源總耗用量（按類別劃分）

			二零二四年		二零二三年		
資源使用[2]	關鍵績效指標	單位	二零二四年耗用量	密度[1]（每名僱員）	二零二三年耗用量	密度[1]（每名僱員）	百分比增加(+)或減少(-)
能源	電力	千瓦時	324,774.86	2,979.59	321,210.80	2,920.10	+1.11%
	汽油	千瓦時	94,224.89	864.45	153,933.20	1,399.39	–38.79%
	柴油	千瓦時	78,561.81	720.75	187,649.26	1,839.70	–58.13%
水	水	立方米	4,596.70	42.17	4,418.31	40.17	+4.04%
紙張	辦公室紙張	公噸	0.48	0.004	0.45	0.004	+6.67%
包裝物料	金屬、塑膠及紙張	公斤	2,400.00	22.02	2,400.00	21.81	–

附註：

1: 密度的計算方式為資源耗用量除以本集團於二零二四年及二零二三年的總勞動人口（分別109人及110人）。

2: 上文載列的資源使用所採用的匯報方法乃基於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告？— 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

電力

電力是本集團消耗最多的其中一種資源，原因是電力乃廣泛用於支持日常業務營運。於二零二四年，本集團總耗電量及每名僱員的用電密度較二零二三年分別增加1.11%及2.04%。考慮到上述現象及自然資源匱乏，本集團特別注意節約能源，並推廣各種節能策略。本集團要求其所有業務單位，特別是新加坡分支，嚴格遵從相關法規及本集團的節電標準，在日常營運中支持綠色活動，擁抱環境可持續發展的信念。本集團已將「省電節能」概念融入其環境管理系統及業務策略中，並視乎技術及經濟情況積極採取不同可行措施及舉措，以達到降低用電的目的，從而減少溫室氣體排放。在減少用電方面，本集團主要推行下列措施：

- 放工時關掉所有電燈、電器及其他設備；
- 關掉所有不在使用的電燈及空調(例如於午膳時間關掉大部分電器)；
- 張貼「省電節能，請於離開時關燈」的海報，以鼓勵工人及僱員節約能源；
- 將辦公室內耗電量高的電燈更換成更具能源效益的發光二極體照明裝置；
- 鼓勵辦公室所有僱員打開窗簾，盡量利用自然光作照明；及
- 盡量將室內空調溫度調校至攝氏24度以避免工作場所過冷。

汽油及柴油

本集團普遍使用汽車以支持日常業務活動，本集團的汽車消耗汽油及柴油。於二零二四年，汽油及柴油的能源消耗量分別為94,224.89千瓦時及78,561.81千瓦時，較二零二三年分別下跌38.79%及58.13%。僱員應緊記並時刻依從節能措施。本集團將持續評估資源的使用效益，並評核各項節能舉措，恪守環境保護的核心價值。

水

水是本集團日常營運中另一種常用自然資源。本集團於過去數年一直努力減少浪費用水，並視水資源管理為本集團目前業務營運中的一項重要工作。於二零二四年，本集團並無在取水方面遇到任何問題，總耗水量較二零二三年增加約4.04%。雖然並無遇到任何取水問題，但在水資源使用方面，本集團亦肩負著可持續發展及環保的責任。為避免於日常營運中消耗不必要的水資源，本集團在經營各項業務中完全依從其節約用水政策，並向所有業務部門的僱員灌輸「水足跡」的概念，鼓勵僱員主動養成節水的環保習慣。此外，本集團繼續監察用水情況，並採取措施確保穩定用水。為進一步改善用水效率，本集團於報告期內採納了下列做法：

- 在當眼位置張貼「節約水資源」海報，鼓勵節約用水；
- 盡快維修漏水的水龍頭及避免供水系統出現任何漏水現象；
- 加強水龍頭、水管及水庫的檢測及維修工作；
- 盡可能重用或回收生產過程的污水；
- 購買節水設備；及
- 每次用完均緊閉水龍頭，以防止漏水，並優先選購具能源效益的節水產品。

紙張

在社會層面，由於紙張是碳排放的重要來源，本集團著重降低其對環境的損害，特別是由揮霍用紙所引起的氣候變化。本集團主要於辦公室使用紙張作行政用途，如打印、起草文件等。於二零二四年，本集團用紙總量為0.48公噸，較二零二三年略有增加。本集團將進一步採取有效控制用紙的政策，並鼓勵盡一切可能以電子副本代替紙張。同時，本集團將認真落實用紙措施，於本集團的營運活動中積極提倡循環再用廢紙。於報告期內，本集團於香港及新加坡辦公室分別回收約15公斤及2公斤的紙張。未來，本集團致力透過下列措施，進一步減少產生廢紙：

- 重用只用了一面的紙張，紙張背面可重用作草稿紙；
- 採用雙面複印；
- 推行「無紙化辦公室」概念，並通過電子方式傳遞信息，以減低紙本文件數量；
- 設置回收筒收集可回收紙張及塑膠廢料等；
- 於複印機旁設置箱子及托盤容器，以方便收集單面紙張作重用；及
- 定期審視本集團的節約用紙政策的執行情況，並設定相應的紙張採購及循環再用目標。

包裝物料

於二零二四年，本集團分別消耗約300公斤、100公斤及2,000公斤塑膠、紙質及金屬包裝物料，其中塑膠及金屬包裝物料與二零二三年相比幾乎沒有變動，而由於包裝方式改變，紙質包裝物料較二零二三年大幅減少81.65%。本集團通過持之以恆地估計、計量、記錄及比較其每年使用的包裝物料數量，致力改良其物料管理系統，並監察其最小型包裝的使用情況，以達到降低整體包裝物料消耗的目標。

A.3. 環境及自然資源

本集團相信，業務發展不應以犧牲環境及自然資源為代價。因此，本集團有責任將其業務營運對環境的危害減至最低，持續肩負起良好企業公民的責任。本集團通過上述就不同資源範疇所制定的措施，努力改善環境可持續發展，減低對環境及自然資源的影響。本集團始終自覺其潛在影響，全面了解各項環保舉措，並因此定期評估其業務模式所面對的環境風險，採取預防措施以降低風險，並確保遵守相關法律和法規，從而在工作場所構建環境友善文化，為僱員注入綠色習慣及綠色生活理念。本集團鼓勵僱員參與各種協助回收及環保的活動，為減低自然資源的使用出一分力。另外，本集團在辦公室及建築工地引入一系列環保措施，例如，節約使用電子設備、善用紙張，以及鼓勵員工避免浪費自然資源。

在本集團業務所帶來的影響中，首要關注的是於建築機械業務過程中消耗燃料的行為。這些行為會產生廢氣排放，對環境造成負面影響，並因而已引起本集團注意，並促使本集團採取緊急行動以解決問題。於二零二四年，本集團繼續逐步淘汰舊機器，以更節能的新機器替換，並選擇大力改良營運系統及引擎維護，以減低其對環境所產生的影響及避免出現燃料浪費及其他負面影響。

針對建築工地作業過程中所依賴的汽油及柴油，本集團已設立採購政策，以引導維持設備安全、運行時間及能源效益的實施標準。作為負社會責任的組織，本集團將於業務營運中不斷改善燃料效益，並朝着低碳替代能源的方向前進，就此，本集團將密切關注任何最新市場消息及發展。為了前路，本集團將盡力履行其環境責任，調整其內部可持續發展目標至與國際目標看齊，追求技術創新並以此為前進動力邁向可持續發展，以及依照我們的可持續發展策略採取行動。

A.4. 氣候變化

氣候變化主要是由於使用化石燃料作為能源及發電，導致二氧化碳釋放到大氣中造成。氣候變化導致氣溫持續上升，對原材料的供給構成威脅，因此，其已成為當今全球環境問題之一。氣候相關問題對我們業務造成的潛在影響主要是由急性實體風險引起，特別是與天氣有關的事件，如颱風及風暴等，均可能會影響我們在香港及深圳的業務。

考慮到本集團的業務性質及獨特的地理優勢，氣候變化對本集團業務發展的影響相對較低。儘管本集團業務並無面臨巨大影響，但本集團仍然努力開展環保對話，提高公眾對有關問題的意識。本集團亦將定期審視有關極端天氣安排的內部政策及程序，以減低相關風險。

本集團面臨多項與氣候相關的風險和機遇，可能會對其營運、市場定位及長期可持續發展產生重大影響。下文概述氣候相關風險及機遇：

短期： 一年內

中期： 一至三年

長期： 三至七年

風險	風險因素	潛在影響	風險級別	期限	採取的行動
過渡	**監管風險**				
	排放標準更嚴格	增加營運成本	中	短期	• 採用電動或混合動力塔吊等清潔技術，以及可再生能源和節能工藝 • 推行完善的監測系統，準確跟蹤排放情況並作出有透明度的匯報，藉以確定需要改進的方面並確保遵守法規 • 為員工提供有關最新排放標準及最佳常規的全面培訓，幫助他們掌握促進減排工作所需的知識
	排放匯報義務增加	增加營運成本	中	短期	• 定期審視監管要求，持續遵守已有標準，確定可能需要改善的方面 • 為員工提供有關最新報告標準及方法的全面培訓，確保員工具備準確匯報排放數據所需的知識，並及時瞭解法規的任何更新 • 對排放數據及正在進行的減排工作持續作出透明披露，以增進持份者之間的信任及增強其責任感，彰顯對環境責任的真正承諾

風險	風險因素	潛在影響	風險級別	期限	採取的行動
	技術風險				
	未採用節能機械或自動化等新興節能技術	增加營運成本，喪失競爭力	中	中期	• 積極投入研發，保持科技進步領先 • 為員工提供培訓及支持，確保他們有能力融合並盡可能提升技術進步潛力 • 進行長期戰略規劃，使可持續發展目標與業務目標保持一致，以證明節能技術的財務及環境效益 • 與業界領袖的合作及政府舉措亦有助減少初始成本，使我們順利度過過渡期。通過培養創新及可持續發展的文化，企業不僅可以提高運營效率，亦可增強彼等在快速發展的市場中的競爭優勢。
	市場風險				
	客戶需求可持續性更高、排放更低的機械	影響品牌聲譽及客戶忠誠度，對服務的需求減少，進而令收入下降	低	中期	• 持續關注新技術的發展，評估該等技術對現有客戶的潛在影響 • 確保投入研發新機械的持續可行性
實體	**急性實體風險**				
	水浸、風暴或熱浪等極端天氣事件	中斷營運過程、供應鏈，並損壞設備	低	短期	• 加強公司針對極端天氣的應急計劃，盡可能減少營運中斷，以減低潛在損失
	慢性實體風險				
	氣溫不斷上升，降雨模式改變	機器效率可能變低，或導致能源密集型運作，從而增加營運成本	低	中期	• 購買能夠承受極端天氣情況的塔吊底座和支撐結構 • 推行先進的天氣監測系統，實時追蹤天氣狀況，並可及時調整塔吊操作，確保惡劣天氣下的工作安全 • 經常檢查塔式起重機及相關設備，發現並解決任何與天氣相關的損壞

機遇	機遇因素	潛在影響	期限	戰略規劃
過渡	**監管機遇**			
	政府舉措	可獲得綠色貸款，為環境可持續發展項目提供資金渠道	中期	• 進行詳盡的風險評估，考慮監管變動、市況及項目執行風險，識別潛在挑戰並制定緩解策略 • 為綠色項目制定可衡量、可實現及有時限的相關明確目標，確定符合綠色貸款要求的環境及社會目標 • 制定詳細的財務計劃，概述項目的成本、資金來源及預期回報，包括編製初始投資及持續營運成本的預算
	合規及認證	符合可持續發展的新監管標準可能會吸引新客戶，並提升品牌聲譽，進而增加收入	短期	提高排放報告的透明度及準確性，以增進持份者之間的信任及增強其責任感
	技術機遇			
	提升能源效益	投資節能技術，以長期節省成本及改善環境績效	長期	過渡至利用可再生能源的更環保機械及營運流程，減少產生廢物
	市場機遇			
	抵禦氣候變化的產品	對可再生能源設備或高效能解決方案等有助行業適應氣候變化的機械的需求不斷增長，由此帶來新商機，從而增加收入	中期	過渡至利用可再生能源的更環保機械及營運流程，減少產生廢物

B. 社會方面

僱傭及勞工慣例

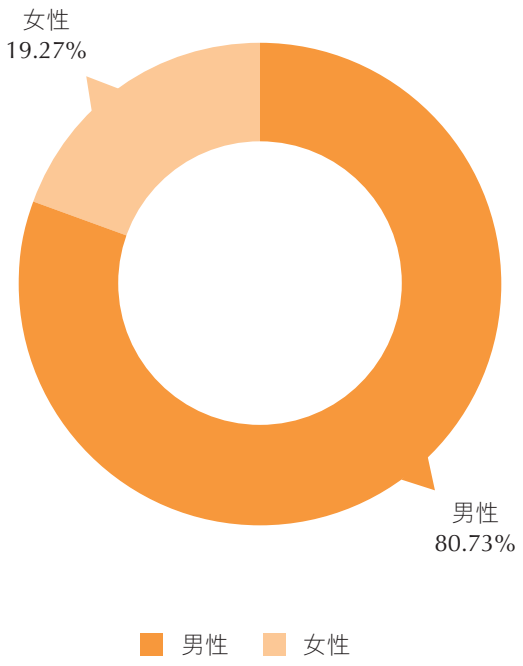
B.1. 僱傭

本集團深信，公司的成功極度依賴僱員的貢獻及支持。善用人力資源能促進可持續發展，為本集團帶來光明未來。本集團的目標是建立一個包容、和諧的工作環境。本集團視僱員為最寶貴的財富，並致力為僱員提供一個安全、互相尊重的平台，令僱員能夠獲取專業知識、促進事業發展及享有充實生活。本集團亦遵從地方法律及《僱傭條例》提供一系列附帶福利，例如病假、年假及醫療保險。截至二零二四年十二月三十一日，本集團僱用109名僱員，全體僱員均為全職員工。於報告期內，本集團員工規模較去年減少1%。僱員總勞動力（按(i)性別、(ii)年齡層及(iii)地區劃分）如下表所示：

(i) 僱員總勞動力（按性別劃分）

僱員總勞動力（按性別劃分）	二零二四年	二零二三年	百分比增加(+)或減少(-)
男性	88 (80.73%)	89 (80.91%)	-1.12%
女性	21 (19.27%)	21 (19.09%)	–

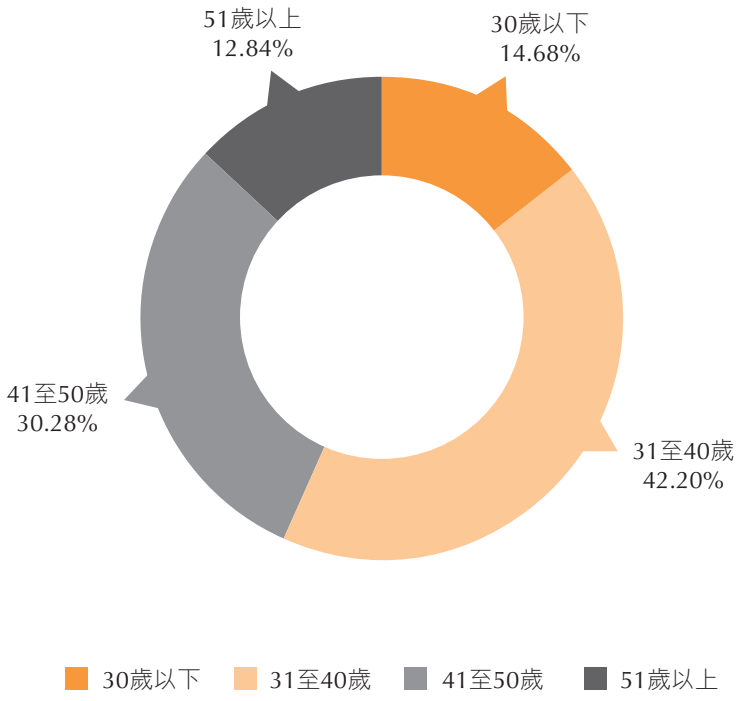
圖1本集團於二零二四年的總勞動力（按性別劃分）



(ii) 僱員總勞動力(按年齡層劃分)

僱員總勞動力(按年齡層劃分)	二零二四年	二零二三年	百分比增加(+)或減少(-)
30歲以下	16 (14.68%)	16 (14.55%)	–
31至40歲	46 (42.20%)	47 (42.73%)	-2.13%
41至50歲	33 (30.28%)	27 (24.55%)	+22.22%
51歲以上	14 (12.84%)	20 (18.18%)	-30%

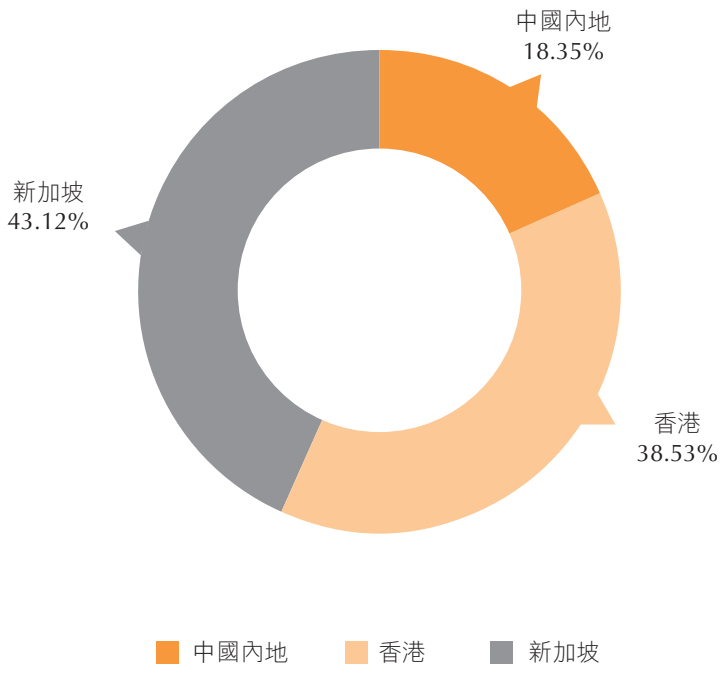
圖2本集團於二零二四年的總勞動力(按年齡層劃分)



(iii) 僱員總勞動力(按地區劃分):

僱員總勞動力(按地區劃分)	二零二四年	二零二三年	百分比增加(+)或減少(-)
中國內地	20 (18.35%)	15 (13.64%)	+33.33%
香港	42 (38.53%)	49 (44.55%)	-14.29%
新加坡	47 (43.12%)	46 (41.82%)	+2.17%

圖3本集團於二零二四年的總勞動力(按地區劃分)



遵守法例

本集團於報告期內並無發現任何嚴重不遵守《僱傭條例》、《僱員補償條例》及其他有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、平等機會以及其他待遇及福利方面對本集團有重大影響的適用法律及法規的情況。於二零二四年，並無錄得導致重大罰款或懲罰的違法行為。本集團定期更新並調整按香港、中國及新加坡的成文法律及法規制定的僱傭政策及員工手冊的條款，以配合市場需求以及符合該等地方的成文法律及法規。於報告期內，本集團已遵守適用法律及法規，包括但不限於：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國社會保險法》；及
- 《僱傭法令》(新加坡)。

招聘、晉升及解僱

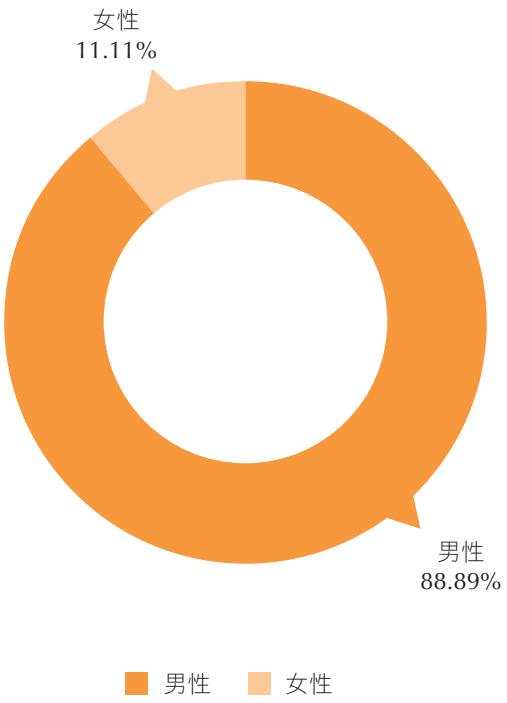
本集團已在一般及校園招聘上採納一套受《人員招聘計劃》規管的清晰程序。本集團採取的招聘程序對所有僱員公平開放，甄選過程不受年齡、性別、身體及精神健康狀況或國籍的影響。為吸引優秀的應徵者，僱員可基於個別的教育背景、個人特質、工作經驗及職業抱負等因素獲得公平及具競爭力的薪酬及福利待遇。為激發新入職僱員及現職僱員的工作熱情，進一步為本集團作出貢獻，並有效完成獲指派的工作，本集團通過公開、公平的評核制度，為表現突出的僱員提供晉升及發展機會，以發掘僱員能力。表現評核每年進行一次，以評估彼等的成就、工作及技能，並根據僱員的貢獻及工作表現考核僱員薪酬及考慮給予晉升。本集團就僱員的未來職涯發展及晉升提供協助，希望藉此鼓勵員工作出貢獻及努力工作，並會給予員工相應回報。於報告期內，本集團整體僱員流失率約為25%。解僱程序乃遵從法例規定進行。本集團通過監察僱員流失率，持續加強人力資源管理。

於報告期內，本集團整體僱員流失率約為25%（二零二三年：3%）。僱員流失率（按(i)性別、(ii)年齡層及(iii)地區劃分）如下表所示：

(i) 僱員總流失率（按性別劃分）

僱員總流失率（按性別劃分）	二零二四年 僱員流失人數	二零二四年 流失率	二零二三年 僱員流失人數	二零二三年 流失率	百分比增加(+)或減少(-)（流失率）
男性	24 (88.89%)	27%	3 (100%)	3.37%	+700%
女性	3 (11.11%)	14%	0 (0.00%)	0%	–

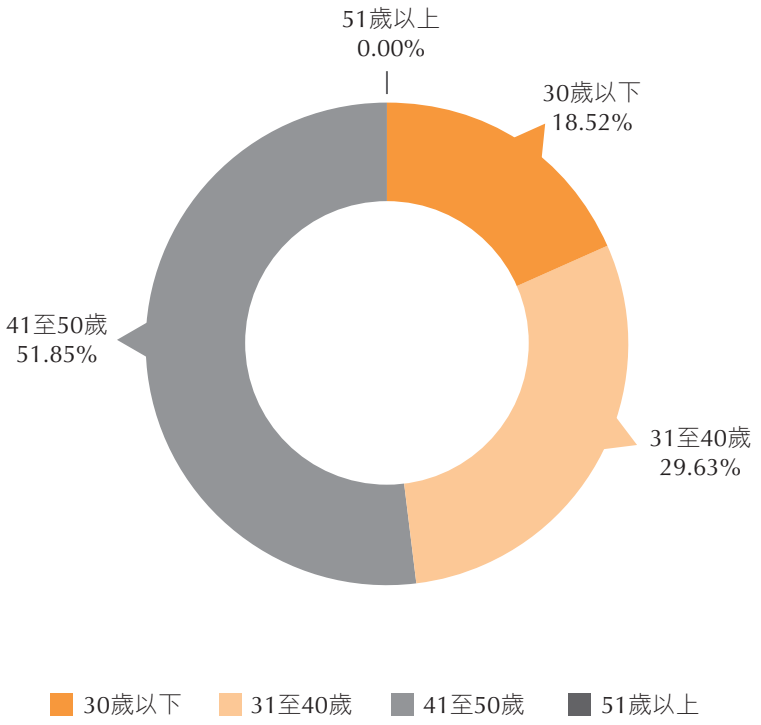
圖4本集團於二零二四年的總流失率（按性別劃分）



(ii) 僱員總流失率(按年齡層劃分)

	二零二四年		二零二三年	
僱員總流失率(按年齡層劃分)	僱員流失人數	流失率	僱員流失人數	流失率
30歲以下	5 (18.52%)	31%	0 (0.00%)	0.00%
31至40歲	8 (29.63%)	17%	2 (66.66%)	4.26%
41至50歲	14 (51.85%)	42%	1 (33.33%)	3.70%
51歲以上	–	–	–	–

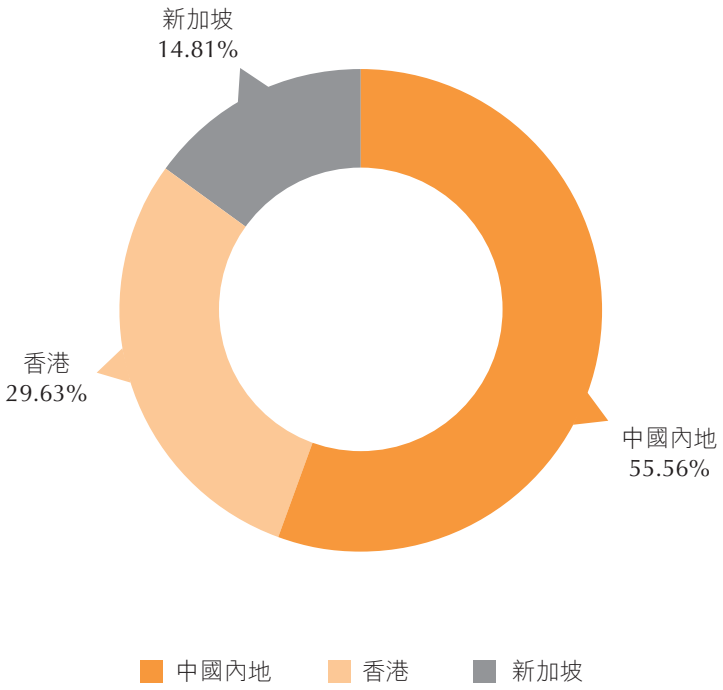
圖5本集團於二零二四年的總流失率(按年齡層劃分)



(iii) 僱員總流失率(按地區劃分)

	二零二四年		二零二三年	
僱員總流失率(按地區劃分)	僱員流失人數	流失率	僱員流失人數	流失率
中國內地	15 (55.56%)	75%	0 (0.00%)	0.00%
香港	8 (29.63%)	19%	0 (0.00%)	0.00%
新加坡	4 (14.81%)	9%	3 (100%)	6.52%

圖6本集團於二零二四年的總流失率(按地區劃分)



工作時間及假期

本集團認識到人才管理對長期業務發展及未來增長的重要性。在人力資源管理方面，本集團致力促進僱員工作與生活的健康平衡以及提供有利於營造和諧工作文化的舒適工作環境。為維持快樂、健康、安全及高效的工作環境，我們已在本集團業務營運的各個方面實施若干程序及政策，並將之納入員工手冊及人力資源政策。

本集團亦已嚴格遵守按照《國務院關於職工工作時間的規定》等國內僱傭法律所制定有關釐定適當僱員工時及假期的內部政策。為符合相關法律及法規，本集團監察及管理其僱員的工作時數，並補償超時工作。本集團亦通過提供不同類型的假期，例如年假及產假等，教導員工平衡工作以外的生活，從而保持工作與生活之間的健康平衡，有利提高僱員生產。

平等機會及反歧視

本集團作為提倡平等機會的僱主，致力確保在招聘、培訓、晉升及薪酬方面，不分年齡、性別、宗教及殘疾，為僱員提供平等機會。本集團希望改善僱員福利、促進僱員發展，並對所有僱員一視同仁，以維持友善的工作氛圍，杜絕任何形式的歧視。本集團堅決要求平等就業，以保障求職者不受歧視，且在評估僱傭、晉升機會及薪酬時，不會考慮任何虧待僱員的因素，而只會考慮個人優點及能力。本集團亦已建立紀律處分機制，鼓勵僱員向本集團人力資源部表達其關切事項，並舉報任何涉及歧視的事件。倘調查屬實，涉事人員將會接受必要懲處，藉此營造出免於歧視及其他不平等待遇的工作環境。

於報告期內，本集團並無接獲任何有關不平等僱傭的投訴。本集團期望建立一個公平、公開的競爭環境，不分僱員的國籍、年齡、家庭狀況、種族等，為僱員提供平等機會。

其他待遇及福利

為保護僱員權利，為僱員提供舒適的工作環境，本集團遵照相關國家法律及法規，為僱員投購工傷保險。本集團亦十分重視集團管理層與僱員之間建立有效溝通渠道，認為此舉對鼓勵員工勇敢承擔工作責任非常重要。因此，本集團定期為僱員舉辦多項娛樂活動，包括慶生午餐、燒烤聚會及年度晚會等。另一方面，這些活動有助建立僱員對本集團的歸屬感，使僱員更願意為本集團效命。

於報告期內，本集團已遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、待遇及其他福利方面對本集團有重大影響的相關法律及法規。

B.2. 健康及安全

僱員是本集團最寶貴的資源，因此，保障所有僱員健康及安全是我們的首要責任。本集團首要目標是在可行條件下為僱員維持安全及健康的工作環境，而確保僱員的健康及安全亦是我們業務活動中不可忽視的一部分。因此，本集團在構建安全、衛生及高效的工作場所上不遺餘力，杜絕事故、傷害及對僱員健康造成隱患威脅的事情所帶來的潛在風險。為向僱員提供安全及潔淨的工作環境，並確保各項安全標準及規例獲得嚴格遵守，本集團已制定符合香港、中國及新加坡相關法律及法規的內部安全及健康政策，並採用符合香港、中國及新加坡相關法律及法規的最有效做法，有關法律及法規包括但不限於：

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國職業病防治法》；
- 《工傷保險條例》；
- 《工傷賠償法案》(新加坡)；及
- 《工地安全及健康法》(新加坡)。

安全培訓相當重要，其能促使員工注意工傷風險。除鼓勵僱員整理及清潔工作場所，以避免意外發生外，本集團亦為僱員開設了一系列有關職業健康及安全的培訓課程及研討會，以提高職業安全意識。為宣揚工作安全的信息，本集團通過在工作場所張貼安全警示及標誌，提醒僱員安全操作的重要性，並嚴格遵守ISO 45001《職業健康與安全管理系統》的指示，從而達到所有工作相關人員零事故的目標。此外，已就管理日常營運中的職業健康及安全事務籌組專業團隊。該等專業團隊有助識別工作場所內的任何安全問題，並進行定期檢查以確保工作場所安全。舉例而言，於建築機械業務中，維修及保養部和服務部為負責監督職業健康及安全政策實施的部門。這些部門攜手合作，檢查相關標準及規例有否任何更新。

本集團相信，相對於後知後覺，實施預防措施較為必要。為預防工傷及提高安全意識，本集團各業務分部亦已實施具體的職業健康及安全管理政策。本集團為工作場所內的機械及設備安排例行維護，以確保所有機械處於良好狀態，盡量減少操作過程中的事故。此外，本集團強調為僱員提供工作安全培訓，譬如要求於香港的持牌工人完成由建造業議會提供的職業安全及健康強制課程，以取得相關資格或續辦「安全卡」，從而可確認有關工人熟悉建築工地運作以及具備有關的職業安全知識。為保障個人安全，在工地工作的僱員必須配備足夠保護裝備，例如於高空作業時佩戴安全帶及安全帽，以消除工作事故的發生。根據安全管理框架，不同部門於減低職業健康及安全風險上擁有明確的職責。舉例而言，倉庫經理負責倉庫工作；維修及保養經理負責管理工作室及工地現場的維修保養問題；載人吊重機團隊負責監督任何有關載人吊重機的保養工作。此外，本集團亦注重環境、健康及安全管理的細節，以更有效地視察及改良環境、健康及安全相關設施。內部員工對所有消防設備進行定期檢查、保養及更換，以降低意外及工傷事故的風險。本集團的新加坡附屬公司（已通過ISO 45001認證）獲新加坡的工作安全健康局(Workplace Safety and Health Council）頒發「BizSafe Star」證書。

本集團欣然公布，於過去三年並無發生因工致殘或死亡事故，儘管如此，本集團於報告期錄得一宗因工受傷而損失的日數（扣除公眾假期）為42日（二零二三年為14日）。本集團將竭力加強保護措施，以降低事故發生及減輕事故對營運的影響。

除上述者外，我們並無發現任何違反相關法律及法規而於報告期內對本集團有重大影響的情況。本集團將繼續向所有僱員宣傳及維護職業健康及安全，以避免工傷發生。

B.3. 發展及培訓

本集團深明，僱員的知識、技能及能力是本集團未來發展及成功的關鍵。有鑒於此，本集團專注培養安全文化，為僱員提供各種培訓計劃，以提升僱員的在職技能及知識。舉例而言，本集團為僱員提供培訓計劃以學習系統性的技術及安全相關資料，務求提高員工對職業安全及健康的意識及知識。為激發僱員主動學習，本集團亦鼓勵員工參加外部培訓及研討會，確保所有僱員均懂得及時報告任何事故及潛在危險的發生，並懂得採取適當措施，以避免自身及本集團財產受損。

具體而言，本集團為所有新入職僱員提供完善的內部培訓計劃，內容涵蓋公司歷史、企業管治架構、企業文化、業務流程及管理系統，為新入職僱員提供平台了解本集團的背景及使命，並使員工對本集團產生歸屬感。提高僱員技能及知識亦是一種能夠幫助業務未來發展的方法。因此，本集團同時亦為有經驗的僱員提供培訓，按照企業需求及僱員期望而安排較為專業的課程。本集團透過各種培訓機會，努力確保所有僱員擁有足夠技術、更有效率地勝任日常工作，並提升工作表現。

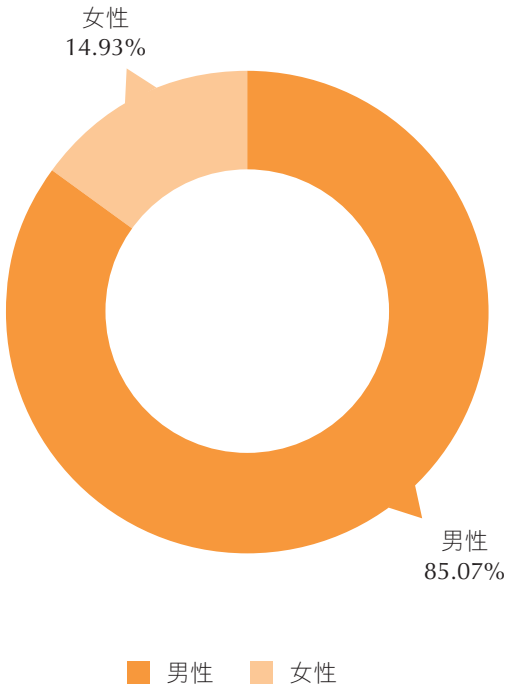
此外，由於技術嫻熟的僱員可帶領本集團取得更好發展，故本集團亦積極鼓勵僱員報考相關資格考試及報讀外部培訓課程，藉此進一步增強自身的專業技能，以滿足本集團發展目標的需要。舉例而言，於報告期內，建築機械業務的僱員報讀了多項由建造業議會舉辦的培訓計劃。為激發僱員的學習動力，本集團為應考專業資格考試並取得職業資格證書的僱員給予學費報銷。另外，本集團亦已舉辦與持續專業發展有關的高規格培訓課程及研討會，供全體董事參加，以確保董事清楚了解本集團的業務運作、董事在上市規則及其他監管規定下的責任及義務等。

於報告期內，109名僱員中共計67名僱員（佔整體僱員61.47%）參與由本集團內部或建造業議會、香港建造學院及職業訓練局等外部機構舉辦的培訓課程，所有參與者的培訓時長合計169小時，平均每名僱員參與培訓時長為1.55小時。下圖顯示僱員接受培訓比例（按(i)性別及(ii)職級劃分）。

(i) 接受培訓僱員總數(按性別劃分):

接受培訓僱員總數(按性別劃分)	二零二四年	二零二三年	百分比增加(+)或減少(-)
男性	57 (85.07%)	74 (73.27%)	–22.97%
女性	10 (14.93%)	27 (26.73%)	–62.96%

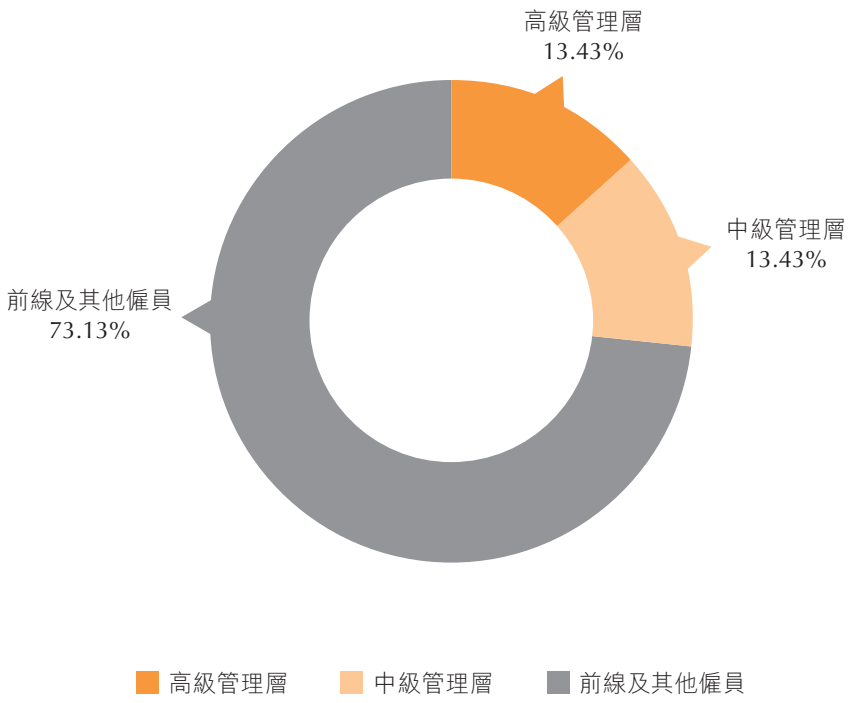
圖7僱員於二零二四年接受培訓比例(按性別劃分)



(ii) 接受培訓僱員總數(按職級劃分):

接受培訓僱員總數(按職級劃分)	二零二四年	二零二三年	百分比增加(+)或減少(-)
高級管理層	9 (13.43%)	12 (11.88%)	–25.00%
中級管理層	9 (13.43%)	14 (13.86%)	–35.71%
前線及其他僱員	49 (73.13%)	75 (74.26%)	–34.67%

圖8僱員於二零二四年接受培訓比例(按職級劃分)



每名僱員完成的平均培訓時長(按(iii)性別及(iv)職級劃分)

二零二四年每名僱員完成的平均培訓時長(按性別及職級劃分):

每名僱員完成的平均培訓時長(按類別劃分)	單位	二零二四年	二零二三年	百分比增加(+)或減少(-)
性別				
男性	小時	1.59	4.85	–67.22%
女性	小時	1.38	4.57	–69.80%
職級				
高級管理層	小時	0.60	2.77	–78.34%
中級管理層	小時	0.69	3.73	–81.50%
前線及其他僱員	小時	1.91	5.32	–64.10%

B.4. 勞工準則

本集團禁止強制勞工、抵債勞工及童工。為保障所有僱員的權利，本集團遵守所有相關法律及法規，絕不容忍任何剝削勞工的行為。有鑒於此，本集團致力維護一個沒有歧視的工作環境，所有僱員不分年齡、婚姻狀況、懷孕、種族及宗教信仰，一律平等對待。除此之外，於報告期內，本集團遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)、《中華人民共和國勞動法》及《僱傭法令》(新加坡)，禁止任何童工及強制勞工。每個人的權利及自由都受到相應政策保護。為杜絕違法僱用童工、未成年工人及強制勞工，本集團的人力資源部規定，所有應徵者必須提供有效的身份證明文件，以確保於受僱於任何職位之前，有關應徵者為合法受聘。工人會被要求提供身份證明文件，但不會被要求交納就業押金。為防止僱用童工，人力資源部會透過核實程序核實應徵者的年齡。該部門亦負責監察並確保企業政策及常規符合最新的禁止童工及強制勞工法律。本集團會認真處理已發現的任何勞工相關問題，並會即時採取紀律行動，包括終止僱傭合約。

於報告期內，本集團已遵守有關防止本集團受到童工及強制勞工所產生後果的相關法律及法規。

經營常規

B.5. 供應鏈管理

為履行環境及社會責任，本集團在業務營運管理上付出了不少努力，包括致力與不同業務夥伴發展並保持有效及互利的業務關係，以管理其供應鏈。截至二零二四年十二月三十一日，本集團共有164家供應商（二零二三年有138家供應商），其中新加坡、中國及香港分別有81家、54家及29家供應商。本集團與所有供應商保持有效聯繫。持續擴大的供應源及與供應商之間的良好關係是滿足大量市場需求的重要元素。作為一間對社會負責的企業，本集團為確保業務可持續發展以及管理經營成本，在產品及服務的整個生命週期的每一個階段發揮自身的作用，並維持對供應鏈的適當管理，以保持本集團的聲譽。

近年來，本集團致力管理與供應商的良好關係，以實現其即時及長期業務目標。多年來，本集團一直是於香港買賣及租賃「Potain」品牌重型起重機的特許經銷商。「Potain」品牌重型起重機的製造商Manitowoc Crane Group Asia Pte（「**Manitowoc**」）是本集團買賣及租賃建築機械業務的主要供應商。自二零一六年起，敏達香港亦一直是廣州市京龍工程機械有限公司（「**京龍**」）於香港及澳門的載人吊重機獨家經銷商。本集團這兩項經銷權均已簽署正式書面分銷協議。

按照本集團常規慣例，若干建築工程乃透過招標程序分包予其他公司，例如重型起重機及載人吊重機的安裝、建立、爬升作業及拆卸工作等。為免發生潛在風險，在招標過程以及對分包商表現進行的後期管理中，本集團努力確保所有供應商均遵守經過多輪磋商所協定的合約要求及條件。本集團在招標過程中一般只聯絡少量投標者，以穩定供應鏈及避免出現壟斷供應的風險。在挑選分包商方面，本集團會考慮報價、聲譽、過往工作證明、在遵守本地法律及法規方面的業務合規情況、相關業務牌照、產品規格以及工人團隊的資格。於作出任何決定之前，均會進行數輪報價，仔細調查產品質量，並核實環境管理資格和認證。除此之外，透過公平及透明的招標過程，可對任何範疇作出規範，包括法律合規，業務牌照及工作證明。本集團亦規定於挑選分包商的過程中，必須考慮資質認證。此外，本集團定期評價產品供應商及服務供應商的表現，目的是更好地控制及保證產品及服務的質量。除此之外，為確保工作質量及運作表現符合技術及環境要求，本集團的服務監工須於現場檢查分包商的表現。監工亦會提供相關諮詢支援，並記錄任何不恰當做法，倘發現任何問題，其將會立即向管理層匯報其所觀察到的不合規或質量問題。

本集團承諾控制其採購活動對環境可能造成的負面影響。我們會不斷把可持續發展的因素納入我們的採購實踐中(包括採購其他辦公設備的實踐),並就供應商的環境及社會責任與各供應商進行溝通,以尋找機會改善其現行的環境及社會實踐。本集團珍視與供應商之間的夥伴關係,並相信良好的價值鏈管理能有效推動長遠合作、提高質量,以及促進負責任的行為。

B.6. 產品責任

本集團將產品安全及產品質量視為其業務的主要競爭優勢,並竭力提高產品質量,加強客戶的信任。本集團有措施處理產品質量問題,確保供應予客戶的所有產品均符合我們對產品安全及質量的要求。為確保交付的產品為高質量的產品,本集團於接納某供應商為合格供應商之前,會先評核該供應商的背景及供應的材料質量。有關本集團產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜,本集團全面遵守香港、中國及新加坡的相關規則、規例及準則,包括但不限於:

- 《工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例》(香港);
- 《塔式起重機安全指引》(香港);
- 《升降機槽工程安全指引》(香港);
- 《安全使用塔式起重機工作守則》(香港);
- 《鍋爐及壓力容器條例》(香港);
- 《鍋爐及壓力容器擁有人工作守則》(香港);
- 《商標條例》(香港法例第559章);
- 《專利條例》(香港法例第514章);
- 《版權條例》(香港法例第528章);
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章);
- 《工作場所安全與衛生法令》(新加坡);
- 《工傷賠償法》(新加坡);
- 《專利法》(新加坡);
- 《版權法》(新加坡);
- 《商標法》(新加坡);
- 《個人資料保護法》(新加坡);

- 《中華人民共和國產品質量法》；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國專利法》；
- 《中華人民共和國商標法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；及
- 《中華人民共和國廣告法》。

產品安全是香港及新加坡分支核心業務的重中之重，而對塔式起重機的主要要求是保證能於惡劣的外部環境下可靠操作。本集團只有一間名為Manitowoc的供應商於香港及新加坡向本集團提供「Potain」品牌塔式起重機。因此，本集團遵循Potain的產品操作和保養手冊 —《塔式起重機安全指南》(Guidelines on Safety of Tower Cranes)及其內部保養作業政策，以消除於項目建築過程中可能出現設備老化、失靈或其他故障的風險。為確保產品安全，本集團的塔式起重機產品定期接受基本保養，包括對連接部件進行噴漆、拋光及加固，以及對移動部件進行潤滑。於每次租用期結束後，本集團亦會對設備進行更徹底的檢查及保養，以保持其高效性能。於架設、爬升及拆卸機械前，相關檢查必須經由專業人員慎重執行。在香港，我們的附屬公司通常委託外部政府認可檢查人員(「**認可檢查員**」)進行超聲波測試及抗腐蝕測試，以及運作前的專業工程師演算。在新加坡，已架設的塔式起重機需要取得認可檢查員認證。值得一提的是，在香港，本集團的勞工部負責於公司層面執行職業健康及安全規例的規定，並因此建立了一套法律框架，作為保證營運健康及安全的參考及建議指引。本集團遵循香港房屋委員會有關安裝第二制動系統於所有在工地使用的塔式起重機的最新相關指引規定，改裝及提升其機隊，以確保所有機械穩定運作。

本集團意識到，保持良好產品質量是維護其自身信譽及確保客戶長期支持的途徑，因為客戶一直強調保持本集團所提供能源產品的質量的重要性。

隨著業務分部的擴大，以及本集團提供的服務種類變得多元化，本集團致力為每名客戶度身定制方案，務求滿足所有客戶的願望。為迅速有效地處理售後問題，例如維修及保養等，以及解答客戶有關機械運作的要求及查詢，於香港及新加坡建立了一支由專業工程師及專家組成的專業內部服務隊伍，專門應對上述問題。為更有效達成本集團就產品安全問題所設定的目標，還建立了清晰的實地檢查及指引，以確保本集團客戶能便捷地操作設備。

本集團非常重視確保客戶對產品及服務的滿意度，因此，為確保客戶能獲得迅速回應及其問題能獲得有效解決，擁有大量維修替換件及備件存貨極為重要。就此，本集團已建立一套有效的管理系統，用作管理維修及保養部件，以確保能有效及有自信地處理客戶的意見。一旦收到客戶任何投訴及意見反饋，本集團的質量控制部將立案調查及進行核證。經查明屬實，本集團的專業隊伍將負責針對有關投訴採取糾正行動，確保所有客戶投訴均獲有效解決。本集團亦制定了多套作業手冊，以規範作業程序及文件的備份，從而保持上述服務及運作的質素及貫徹性。

於報告期內，本集團並無召回任何產品，並且只接獲了一宗涉及集團產品及服務的投訴。本集團歡迎各種意見，不論是正面褒獎還是改善建議，並視客戶所提出的寶貴意見為總結經驗及提升服務質素的機會。本集團把每名客戶所提出的意見視為進步的動力，並有志提供最好的服務體驗。為提高客戶滿意度，本集團制定內部「產品召回控制程序」政策，當中訂明就處理任何可能由產品缺陷、安全隱患或不符合相關規例而引起的產品召回事宜的嚴格程序。本公司亦已開啓不同溝通渠道，例如電子郵件、熱線電話等，以收集客戶的寶貴意見。本集團會密切跟進投訴，不斷改良產品質量及服務，以滿足客戶期望及為客戶提供豐富體驗。

本集團的高級管理層負責保護知識產權。本集團、僱員與相關方之間的合約包含保密條款，以防止洩漏及不當使用知識產權。倘發生任何有關不遵守專利、版權及商標等相關法律及法規的事件，僱員可按照既有的舉報政策作出舉報。

高級管理層制定了多項資料保護措施，並負責監督有關措施，以保護客戶、供應商及其他相關方的敏感資料。該等資料儲存於資訊系統中，其在安全環境下受資料保護措施所保護。只有獲授權的員工才有權查閱敏感資料。僱員均經過培訓，在未得相關方的許可下，不得向外界透露客戶及供應商的個人資料。此舉是為了防止該等資料在任何意外或未經授權的情況下被查閱、修改或使用，而導致損害本集團的聲譽及形象。於回顧期內，本集團並無發現該等資料在任何意外或未經授權的情況下被查閱、使用或修改。

B.7. 打擊貪污

本集團在進行業務及營運時，承諾秉持高標準的商業道德及誠信。在本集團業務活動中，誠實、正直及公平競爭都是本集團珍而重之的重要元素。本集團對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為採取零容忍態度。各級僱員，例如董事、管理層成員、員工均必須以誠信、公正及誠實的態度管理自身行為。為保持公平、符合道德操守及有效率的工作環境，於二零二四年，本集團遵守以下與打擊貪污及賄賂有關的本地法律及法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國反腐敗法》；
- 《中華人民共和國反洗錢法》；
- 國家工商行政管理局《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》；
- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)；
- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)；及
- 《防止貪污法令》(新加坡)。

為宣揚公平公正的商業競爭，以及在業務範圍內落實打擊貪污的堅定承諾，本集團嚴格執行其《操守及紀律守則》及《員工手冊》所訂明的打擊貪污政策，以管控企業內任何欺詐行為。在內部管控方面，本集團禁止任何形式的賄賂及貪污，並要求所有僱員遵循專業道德行為守則。本集團已向僱員傳達其打擊貪污及欺詐的堅定立場。全體僱員均應以正直態度履行彼等的職務，本著公正、專業的精神行事，以及堅決不從事賄賂活動或任何利用職位之便損害本集團利益及製造利益衝突的活動。

為消除貪污腐敗，本集團為僱員提供了一個清晰、安全及保密的方式，讓僱員按《舉報政策》所述利用各種舉報管道報告可疑事件。有關政策保護舉報人的安全，讓員工匿名舉報不當行為，因此，僱員可放心作出任何貪污舉報，毋須擔心會受到任何負面影響。《舉報政策》旨在喚醒對維持企業內部公平及公正的關注。涉嫌違規的行為可向審核委員會舉報。任何涉嫌非法的行為均會予以調查、評估及懲戒，以保障本集團利益。本集團管理層會就任何不當行為檢討並安排跟進行動。如發現僱員違反我們的準則以及從事不當行為，有關僱員將可能會被終止合約、解僱或送交刑事檢控。

本集團強調提高僱員的打擊貪污意識。於報告期內，本集團為董事及僱員舉辦內部打擊貪污的培訓。培訓時間為14小時，參與人員為兩名董事及七名員工。

於二零二四年，本集團已遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面對本集團有重大影響的相關法律及法規。本集團堅持高標準的企業管治，以及維持符合道德操守的企業文化，並已建立相應的企業架構及政策。於報告期內，本集團或其僱員並無面臨任何有關貪污行為的已審結法律訴訟。

B.8. 社區投資

作為一間對社會負責的企業，本集團時刻留意社區需要，並承擔起回饋社區的企業責任。本集團其中一項核心價值是與其所在社區的成員一同為周邊環境的可持續發展，發揮龐大的上游及下游影響力。本集團亦相信，在業務活動的所有層面，都必須強調可持續發展及環境保護。

儘管本集團在此艱難時期面臨資源投放的困難，但本集團承諾投入資源支持社區，並鼓勵僱員全力參與各項慈善及地區義工活動，為未來構建和諧社會。本集團亦已實施多項措施及內部政策，以減低環境所受的負面影響，例如溫室氣體、固體廢物及污水等。

本集團將繼續秉承對股東、投資者、供應商、客戶負責任的原則，並尋求機會進一步與持份者保持和諧關係，以及加強作為企業公民的社會責任，為社會公眾作出積極貢獻。

bakertilly
天職國際

致佳兆業資本投資集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第78頁至第160頁佳兆業資本投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的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，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們乃根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)開展審計工作。我們在該等準則下的責任進一步詳述於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節。根據香港會計師公會制訂的《專業會計師道德守則》(「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據道德守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審計憑證可充分及適當地為我們的意見提供依據。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃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。該事項乃於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，我們不會對該事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
貿易應收款項的估值	
我們將貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）評估識別為關鍵審計事項，原因是貿易應收款項對 貴集團綜合財務狀況的重要性及於報告期末評估 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損時涉及主觀判斷及管理層估計。 誠如綜合財務報表附註5.5及40(b)所披露， 貴集團管理層已識別已作信貸減值的債務，其中就預期信貸虧損進行個別評估。其餘金額乃透過根據國際信貸評級機構就同類項目所報違約概率及收回率，對具有類似虧損模式的不同債務分組進行集體評估。 於二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值約為67,270,000港元。詳情載於綜合財務報表附註23及40(b)。	我們就貿易應收款項的估值所用的審計程序包括： (i) 對管理層如何估計貿易應收款項的預期信貸虧損撥備取得一定了解； (ii) 評估管理層委聘的獨立專業合資格估值師（「估值師」）的水平、能力及客觀性，以協助管理層評估貿易應收款項組合的信用風險； (iii) 質疑管理層於釐定於二零二四年十二月三十一日貿易應收款項的信貸虧損撥備時的基準及判斷，包括彼等對貿易應收款項（就預期信貸虧損進行個別評估）的識別，管理層將餘下貿易債務人分配至撥備矩陣的不同類別的合理性，以及就撥備矩陣各分類應用有關估計虧損率（經參考國際信用評等機構引用的可比較違約機率及回收率及前瞻性資料）的基準；及 (iv) 將個別項目的樣本對照相關送貨通知單（倘為銷售機械）、租賃單及銷售發票，評估貿易應收款項賬齡報告中的項目是否正確分類。

其他資料

貴公司董事需就其他資料承擔責任。其他資料包括刊載於年報內的資料，惟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資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任為閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料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。根據我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們對此並無事情需要報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴集團董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使編製綜合財務報表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。

在編製綜合財務報表時，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。

治理層須負責監督　貴集團的財務申報過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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，並出具載有我們意見的核數師報告。本報告乃根據協定的委聘條款僅向　閣下(作為整體)作出，除此之外別無其他目的。本核數師並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當作出有保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃及進行集團審計，以就　貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責　貴集團審計的方向、監督及審閱就集團審計目的進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任*(續)*

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為陳家傑。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零二五年三月二十五日

陳家傑
執業證書編號P08291

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 （經重列）
持續經營業務			
收益	*8*	**225,114**	237,700
銷售及服務成本		**(89,804)**	(103,311)
毛利		**135,310**	134,389
其他收入及收益	*9*	**3,240**	3,247
銷售及分銷開支		**(2,275)**	(2,641)
行政開支		**(61,745)**	(56,279)
其他營運開支	*10*	**(55,899)**	(55,245)
財務費用	*11*	**(11,301)**	(10,951)
除所得稅前溢利	*12*	**7,330**	12,520
所得稅開支	*13*	**(1,450)**	(7,123)
來自持續經營業務的年內溢利		**5,880**	5,397
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內虧損	*15*	**(118,396)**	(16)
年內（虧損）溢利		**(112,516)**	5,381
其他全面（虧損）收入			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算國外業務產生的匯兑差額		**(2,860)**	688
年內本公司擁有人應佔全面（虧損）收入總額		**(115,376)**	6,069
每股基本及攤薄盈利（虧損）	*16*		
－持續經營業務（港仙）		**0.55**	0.51
－已終止經營業務（港仙）		**(11.17)**	(0.00)*

* 每股虧損乃約整至小數點後兩位。

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
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*18*	**188,364**	187,957
使用權資產	*19*	**176,500**	139,572
無形資產	*20*	**–**	412
		364,864	327,941
流動資產			
發展中物業	*21*	**–**	137,212
存貨及耗材	*22*	**16,428**	15,401
貿易應收款項	*23*	**67,270**	62,380
預付款項、按金及其他應收款項	*24*	**11,809**	21,280
現金及現金等值項目	*25*	**14,368**	24,228
		109,875	260,501
流動負債			
貿易應付款項	*26*	**85,868**	83,806
預收款項、應計費用及其他應付款項	*27*	**107,324**	95,270
合約負債	*27*	**1,624**	248
借款	*28*	**14,277**	23,506
其他貸款	*29*	**83,000**	83,000
租賃負債	*30*	**41,606**	33,320
應付稅項		**4,046**	4,284
		337,745	323,434
流動負債淨值		**(227,870)**	(62,933)
總資產減流動負債		**136,994**	265,008

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
非流動負債			
借款	*28*	**2,680**	19,201
租賃負債	*30*	**69,627**	57,208
預收款項、應計費用及其他應付款項	*27*	**27,078**	36,808
遞延稅項負債	*31*	**9,817**	8,623
		109,202	121,840
資產淨值		**27,792**	143,168
權益			
股本	*32*	**10,600**	10,600
儲備	*33*	**17,192**	132,568
權益總額		**27,792**	143,168

第78頁至第160頁的綜合財務報表已於二零二五年三月二十五日經本公司董事批准並授權刊發，並由以下董事代表簽署：

鄭威
執行董事

李健萍
執行董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	法定儲備	合併儲備	資本儲備	匯兑儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日結餘	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	6,426	(368,732)	137,099
年內溢利	–	–	–	–	–	–	5,381	5,381
換算國外業務產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	688	–	688
年內全面收入總額	–	–	–	–	–	688	5,381	6,069
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日結餘	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	7,114	(363,351)	143,168
年內虧損	–	–	–	–	–	–	(112,516)	(112,516)
換算國外業務產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	(2,860)	–	(2,860)
年內全面虧損總額	–	–	–	–	–	(2,860)	(112,516)	(115,376)
於二零二四年十二月三十一日結餘	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	4,254	(475,867)	27,792

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
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前溢利(虧損)			
一持續經營業務		7,330	12,520
一已終止經營業務		(118,396)	(16)
就下列各項作出調整：			
銀行利息收入	*9*	(1)	(4)
出售物業、廠房及設備收益	*9*	(1,081)	(2,229)
貿易應收款項之減值虧損淨額	*12*	390	4,199
發展中物業之減值虧損	*15*	118,381	–
物業、廠房及設備折舊	*12*	32,307	32,461
使用權資產折舊	*12*	23,180	21,685
存貨(撥回)撥備淨額	*12*	(55)	24
無形資產攤銷	*12*	412	1,099
財務費用	*11*	11,301	10,951
營運資金變動前經營溢利		73,768	80,690
發展中物業增加		(1,170)	(3,582)
存貨及耗材(增加)減少		(1,698)	3,276
貿易應收款項增加		(5,280)	(12,976)
預付款項、按金及其他應收款項減少(增加)		13,853	(3,759)
貿易應付款項增加		2,062	6,193
預收款項、應計費用及其他應付款項增加		1,198	18,701
合約負債增加(減少)		1,376	(15,662)
經營活動所得的現金		84,109	72,881
已付所得稅		–	–
經營活動所得的現金淨額		84,109	72,881

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
投資活動產生的現金流量			
已收利息		1	4
購買物業、廠房及設備		(34,491)	(23,852)
出售發展中物業所得款項	*15*	16,977	–
出售物業、廠房及設備所得款項		3,313	13,145
投資活動所用的現金淨額		(14,200)	(10,703)
融資活動產生的現金流量			
借款利息	*37(b)*	(900)	(2,419)
償還租賃負債	*37(b)*	(46,374)	(57,936)
已付租金之利息成分	*37(b)*	(6,251)	(4,382)
償還借款	*37(b)*	(25,750)	(16,302)
借款之所得款項	*37(b)*	–	5,196
融資活動所用的現金淨額		(79,275)	(75,843)
現金及現金等值項目減少淨額		(9,366)	(13,665)
年初的現金及現金等值項目		24,228	38,442
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響		(494)	(549)
年末的現金及現金等值項目	*25*	14,368	24,228

1. 一般資料

佳兆業資本投資集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而其香港主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室。本公司為投資控股公司，其與其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務(「建築設備業務」)；及(ii)發展物業(「物業發展業務」)。

附屬公司的主要業務詳情載於附註36。

本公司已發行股份自二零一零年七月十九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的直接控股公司為盛君集團有限公司，而本公司的最終控股公司則為佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業集團」)。盛君集團有限公司於英屬處女群島註冊成立。佳兆業集團於開曼群島註冊成立，其已發行股份於聯交所主板上市。

2. 編製基準

2.1 綜合財務報表的編製基準

該等綜合財務報表乃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會計準則(「香港財務報告準則」)編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，該等綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為227,870,000港元及約475,867,000港元。此外，本集團的借款總額包括借款、其他貸款及相關應付利息約132,832,000港元，其中即期借款約為130,152,000港元，而其現金及現金等值項目約為14,368,000港元。

本公司董事(「董事」)認為，本集團將能應付於自二零二四年十二月三十一日起計十二個月到期的財務責任，原因是本公司主要股東已向本公司發出財務支持函件，二零二四年十二月三十一日起計為期十五個月，令本集團得以在債務到期時應付其債務。

2. 編製基準*(續)*

2.1 綜合財務報表的編製基準*(續)*

經計及上述措施及評估本集團目前及未來現金流量狀況，董事信納本集團將能於其財務責任到期時履行該等責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

萬一本集團無法繼續持續經營，其資產的價值將須撇減至可收回金額，以就任何可能產生的未來負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整所帶來的影響並無於綜合財務報表中反映。

綜合財務報表乃於各報告期末按歷史成本基準編製，如下文會計政策所述。

歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價的公平值。

本公司謹此指出，編製綜合財務報表須使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認知及判斷，惟可能與實際結果有所不同。某些部分需要相當程度的判斷或作出就綜合財務報表而言屬重要的假設及估計，該等部分於附註6披露。

2.2 功能及呈報貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

3. 批准綜合財務報表

董事會(「董事會」)已於二零二五年三月二十五日批准並授權刊發第78至第160頁的綜合財務報表。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

4.1 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈並於本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間強制生效的下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

除下文所披露者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況和表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號之修訂將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂（「二零二零年修訂」）以及香港會計準則第1號之修訂附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

該等二零二零年修訂就評估自報告日期起至少十二個月之延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應以報告期末已存在之權利為依據。具體而言，分類不應受到管理層在十二個月內清償負債之意圖或期望所影響。

- 澄清結算負債可以透過向對手方轉讓現金、商品或服務，或實體本身的股本工具予以結算。倘負債具有可由對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結清之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號*金融工具：呈列*將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

就以遵守契諾為條件的自報告日期起延遲結付至少十二個月的權利而言，二零二二年修訂特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守的契諾（即未來契諾）不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表使用者了解負債可能須於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債的賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況（如有）。

根據過渡條文，本集團已將對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

4.2 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提前應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量(修訂本)[3]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資[1]
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進–第11冊[3]
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兑換性[2]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[4]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合同[3]

1 於有待釐定日期或之後開始之年度期間生效。
2 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
3 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
4 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的香港財務報告準則第18號外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表呈列及披露*載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表呈列*。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列以及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

5. 重大會計政策資料

5.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。當本公司符合以下要素時取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔可變回報的風險或對此享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司的綜合入賬於本集團取得有關附屬公司的控制權時開始，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益和其他全面收益所有項目均會歸屬於本公司擁有人。附屬公司的全面收益總額亦會歸屬於本公司擁有人。

附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，以令其會計政策與本集團的會計政策保持一致。

所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間的交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務的組成部分，其經營及現金流量可與本集團其他業務明確區分，並：

(a) 代表業務或經營地域的一項獨立主要項目；

(b) 為出售業務或經營地域的一項獨立主要項目的單一協調計劃的一部分；

(c) 為一間專為轉售而收購的附屬公司。

當業務符合分類為持作出售的準則或代表業務或經營地域的一項獨立主要項目的業務終止營運時，則於出售較早時分類為已終止經營業務。當業務分類為已終止經營業務時，比較損益表將按該業務自比較年度初時已終止經營的方式重列。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.1 綜合基準*(續)*

本集團於現有附屬公司的權益變動

本集團於現有附屬公司的權益變動倘不會導致本集團失去對附屬公司之控制權，則入賬列為股權交易。本集團相關權益項目及非控股權益的賬面值會作調整，以反映各自所佔附屬公司權益之變動。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，該附屬公司的資產與負債及非控股權益(如有)會終止確認。收益或虧損於損益確認，並按(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值總和；與(ii)歸屬於本公司擁有人的附屬公司資產及負債之賬面值兩者之間的差額計算。所有先前已於其他全面收益就該附屬公司確認的金額入賬方式，均假設本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債，即按適用香港財務報告準則訂明／許可的方式，重新分類至損益或轉移至另一權益類別。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資之公平值，被視作初步確認時的公平值，以根據香港財務報告準則第9號*金融工具*作其後會計處理，或被視作(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業之投資的成本。

5.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之有形資產。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按資產之估計可使用年期，以直線法確認以撇銷其成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

5.3 無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產

單獨收購所得具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有限可使用年期的無形資產以直線法於資產的估計可使用年期內確認攤銷。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末予以檢討，任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。單獨收購所得具無限可使用年期的無形資產，按成本減隨後累計減值虧損入賬。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.4 租賃

租賃的定義

本集團根據香港財務報告準則第16號項下定義於合約開始時評估合約是否屬於租賃或包含租賃。該合約將不會重新評估，除非合約之條款及條件其後變動。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之獨立價格總和將合約代價分配至各租賃組成部分，包括收購含有租賃土地及非租賃樓宇組成部分之物業擁有權權益之合約，惟有關分配無法可靠作出則除外。

非租賃部分與租賃部分分開並採用其他適用準則進行會計處理。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對於租期為自開始日期起計十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃應用短期租賃確認豁免，亦就低價值資產租賃應用該確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租賃年期內以直線法或另一個有系統之基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，扣除任何已收租賃獎勵金額；
- 本集團招致之任何初始直接成本；及
- 本集團為拆卸及移除相關資產、復原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預計將招致之成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

對於合理肯定於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，其折舊期間自開始日期起至可使用年期結束。否則，使用權資產於其估計可使用年期與租賃年期兩者中之較短期間按直線法折舊。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.4 租賃*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

***使用權資產*(續)**

當本集團於租期結束時獲得相關租賃資產的擁有權時，於行使購買選擇權後，相關使用權資產的成本以及相關的累計折舊及減值虧損轉撥至物業、廠房及設備。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初始按公平值計量。於初始確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款，並列入使用權資產之成本。

租賃負債

在租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款之現值時，如無法輕易確定租賃內含之利率，本集團使用租賃開始日期之遞增借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款額)減去任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款於開始日期使用指數或利率初始計量；
- 預期本集團在剩餘價值擔保下支付的金額；
- 本集團合理肯定將予行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃的選擇權，終止租賃時需支付的罰款。

於開始日期後，租賃負債按累計利息及租賃付款作出調整。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.4 租賃*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

***租賃負債*(續)**

本集團在以下情況下重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整):

- 租期或有關行使購買選擇權的評估發生變化。在此情況下,相關租賃負債的重新計量乃透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而進行。

- 擔保剩餘價值下的租賃付款發生變化(原因是市場租金率經市場租金審查/預期付款後發生變化)。在此情況下,相關租賃負債的重新計量乃透過採用初步貼現率貼現經修訂租賃付款而進行。

- 修訂租賃合約,且租賃修訂並非入賬列作單獨租賃(有關「租賃修訂」的會計政策見下文)。

本集團在綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

如果同時符合以下條件,本集團將租賃修訂入賬列作一項單獨租賃:

- 該項修訂通過加入一項或多項相關資產之使用權而擴大租賃範圍;及

- 租賃代價增加之金額與租賃範圍擴大部份之單獨價格及就反映特定合約之情況而對該單獨價格作出之任何適當調整相稱。

就並非入賬列作單獨租賃之租賃修訂而言,本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂折現率折現經修訂租賃付款而按經修訂租賃之年期重新計量租賃負債,並減去任何應收租賃優惠。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整將租賃負債之重新計量入賬。

當經修訂合約包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時,本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格以及非租賃組成部分的總獨立價格,將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.4 租賃*(續)*

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款轉讓其相關資產擁有權之絕大部分風險與回報予承租人時，合約分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

來自經營租賃之租金收入於相關租賃之年期內按直線基準於損益中確認。磋商及安排經營租賃引致之初始直接成本均加入租賃資產之賬面值，而有關成本於租賃年期內按直線基準確認為開支。

本集團於日常業務過程中產生的租金收入作為收益呈列。

將代價分配至合約的各部分

當合約同時包含租賃及非租賃部分時，本集團會採用香港財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初始按公平值計量。對初始確認時之公平值所作調整被視為來自承租人之額外租賃付款。

轉租

當本集團作為中間出租人時，將主租賃和轉租作為兩個單獨的合約入賬。

轉租依據主租賃所形成的使用權資產，而非參照相關資產，分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

原有條款及條件的一部分的租賃合約的代價變動列作租約修訂，包括透過免除或減少租金提供的租賃優惠。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.4 租賃*(續)*

本集團作為出租人*(續)*

***租賃修訂*(續)**

(i) 經營租賃

本集團將對經營租賃的修訂自修訂生效日期起作為新租賃入賬，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的租賃付款的一部分。

5.5 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方時，確認金融資產及金融負債。所有以常規方式買賣的金融資產均按交易日期基準確認及終止確認。常規方式買賣是指須於市場既定規例或慣例的時限內交付資產的金融資產買賣。

除根據香港財務報告準則第15號初始計量的客戶合約產生之貿易應收賬款外，金融資產及金融負債初步以公平值計量。於首次確認時，因收購或發行金融資產或金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)而直接產生之交易成本將視乎情況新增至金融資產或金融負債之公平值，或自金融資產或金融負債之公平值中扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時在損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將估計未來現金收入及付款(包括一切構成實際利率不可或缺部分之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)按金融資產或金融負債之預期可使用年期或較短期間(倘適用)準確折現至初始確認時之賬面淨值之利率。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.5 金融工具*(續)*

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產的商業模式是以收取合約現金流為目標；及
- 合約條款引致於指定日期的現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

符合下列條件的債務工具其後按公平值計入其他全面收入進行計量：

- 持有金融資產的商業模式是以收取合約現金流及出售金融資產為目標；及
- 合約條款引致於指定日期的現金流量僅為支付本金及未償還的本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於首次確認金融資產時，倘該等股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號*業務合併*所應用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資公平值的其後變動。

倘符合以下各項，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入金融資產主要作短期出售用途；或
- 於初始確認時屬於本集團共同管理之已識別金融工具組合其中一部分，且存在近期實際獲取短期收益之模式；或
- 並非指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

此外，倘能消除或大幅減少會計錯配，則本集團或會不可撤銷地指定需按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入的金融資產以按公平值計入損益的方式進行計量。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.5 金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量及按公平值計入其他全面收入的債務工具的利息收入乃使用實際利率法予以確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產賬面總值進行計算，惟其後已出現信貸減值的金融資產則除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

根據香港財務報告準則第9號接受減值評估的金融資產減值

本集團對根據香港財務報告準則第9號接受減值評估的金融資產(包括貿易應收款項)以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一貫會確認貿易應收款項的全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.5 金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

信貸風險顯著上升

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於初始確認日期發生違約風險進行比較。進行評估時，本集團會考慮合理及可靠的定量及定性資料，包括過往經驗以及無須付出過多成本或努力後即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已顯著增加時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級出現或預期出現重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際已或預期將顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

如不考慮上述的評估結果，除非本集團有合理有據的資料另作説明，否則如合約付款逾期超過30日，本集團會推定信貸風險在首次確認後已大幅攀升。

違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部制訂或得自外界來源的資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括本集團)償還全數款項(未計及本集團所持任何抵押品)時，即代表發生違約事件。

不論上述事件有否發生，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，即代表發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

金融資產出現信貸減值

當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量構成不利影響之事件時，即代表金融資產出現信貸減值。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.5 金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

金融資產出現信貸減值(續)

金融資產出現信貸減值之證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人之貸款人出於與借款人財務困難相關之經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮之讓步；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財務困難而導致金融資產失去活躍市場；或
- 以大幅折讓之價格購入或創設金融資產，反映出已產生信貸虧損。

撇銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能時(例如交易對手已清算或進入破產程序，本集團會撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撇銷構成取消確認事件。任何其後收回的資產將於損益內確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率(即違約時的虧損程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約虧損率的依據是過往數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，乃根據加權的相應違約風險而釐定。本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計貿易應收款項的預期信貸虧損，並已考慮歷史信貸虧損經驗及可獲得的前瞻性資料，而無需付出不必要的成本或努力。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.5 金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

預期信貸虧損的計量及確認*(續)

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在這種情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值就該等工具於損益確認減值損益，但不包括貿易應收款項，其相關調整透過虧損撥備賬確認。

外匯損益

以外幣計值的金融資產賬面值以該外幣釐定，並按各報告期末的即期匯率進行換算。具體來說：

- 對於並非部分指定對沖關係按攤銷成本計量的金融資產，其匯兑差額會於損益表內「其他收益及虧損」(附註9)中作為匯兑收益淨額的一部分進行確認。

終止確認金融資產

當本集團收取金融資產現金流量之合約權利屆滿時，方會終止確認該資產。

終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額乃於損益確認。

金融負債

分類為債務或股本

債務及股本工具按合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、借款、其他貸款及租賃負債)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.5 金融工具*(續)*

金融負債*(續)*

外匯損益

對於以外幣計值並於每個報告期末以攤銷成本計量的金融負債，匯兑損益乃按該工具的攤銷成本計量。該等匯兑損益於損益表中「其他收入及收益」項目中(附註9)確認為不屬於指定對沖關係一部分之金融負債之「匯兑收益，淨額」項下。

以外幣計值之金融負債的公平值以該外幣釐定，並按報告期末的即期匯率換算。有關按公平值計入損益計量的金融負債，外匯組成部分構成公平值收益或虧損的一部分，並在損益中確認為不屬於指定對沖關係一部分之金融負債。

終止確認金融負債

僅在本集團的義務已經解除、取消或到期時，本集團才終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

5.6 存貨及耗材

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。存貨成本採用先進先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本與銷售費用。銷售所需開支包括直接歸屬於有關銷售的增量成本以及本集團作出銷售所必須招致的非增量成本。

自用或提供服務所需耗材按成本列賬。成本採用加權平均法釐定。

5.7 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及隨時可轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流通投資。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.8 收益確認

客戶合約收益乃於貨品或服務的控制權按反映本集團預期能從該等貨品或服務獲得的代價的金額轉移予客戶時確認，有關金額不包括代第三方收取的金額。收益乃扣除增值稅或其他銷售稅(如有)。

視乎合約條款及合約所適用的法律，貨品或服務的控制權可於一段時間內或某個時間點轉移。本集團的履約行為倘符合以下條件，貨品或服務的控制權將於一段時間內轉移：

- 讓客戶同時取得及消耗本集團所提供的所有利益；

- 創造或改良了客戶在本集團履約時已控制的資產；或

- 並未創造一項可被本集團用於替代用途之資產，且本集團就迄今為止已完成的履約部分具有獲得付款的強制執行權利。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，收益乃參照履約責任圓滿完成的進度於合約期確認。否則，收益於客戶取得貨品或服務的控制權的時點確認。

倘合約含有融資成分，並給予客戶顯著利益可就轉移貨品或服務予客戶而獲得一年以上之融資，收益將按應收款項的現值計量，並採用本集團與客戶於合約開始時於獨立進行的融資交易中所反映的貼現率進行貼現。倘合約含有融資成分並給予本集團顯著利益，根據該合約確認的收益將包括根據實際利率法於合約負債累算的利息開支。就作出付款與轉移所承諾貨品或服務之間為一年或以下的合約而言，交易價格將採用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法而不會就顯著融資成分的影響作出調整。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.8 收益確認*(續)*

根據香港財務報告準則第15號，銷售機械及備件的收益於交付時之時間點確認，並於接受貨品後再無尚未履行的履約責任。每份合約一般只包含一項履約責任，並無含有重大可變代價及退貨權。服務收入使用輸入法隨時間確認，以衡量完全達成服務的進度。

輸入法按照已產生的實際成本佔估計總成本的比例確認收益，以真實反映該等服務的轉移情況。本集團的服務收入主要來自從塔式起重機的架設、爬升及拆除服務中產生的收入。服務期一般介乎1至14天或因應所提供服務的要求而定。

5.9 稅項

所得稅包括即期稅項及遞延所得稅開支的總和。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利因其他年度應課稅或可扣稅收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅項目，而有別於除稅前溢利／(虧損)。本集團的即期稅項負債按報告期結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時所使用的相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般是針對所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般用於確認所有可抵扣暫時差額，前提是有可能獲得應課稅溢利以抵銷該等可抵扣暫時差額。倘交易中資產及負債的初始確認(業務合併除外)中產生暫時差額，既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，並且於交易時不產生同等的應課稅及可抵扣暫時差額，則不確認此類遞延稅項資產及負債。遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率，按照負債清償期或資產變現期預計適用的稅率計量。

就於附屬公司投資有關應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團能控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來不會撥回的情況除外。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.9 稅項*(續)*

僅當很可能取得足夠的應課稅溢利以動用與此類投資相關的可扣減暫時差額的溢利，並且暫時差額預期將於可預見未來撥回時，才確認該可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並調低至直至不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於清償負債或變現資產期間的稅率(按於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法))計算。

遞延稅項負債及資產計量反映按本集團預期於報告期末所收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

倘存在法律上可強制執行之權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，而其與同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅相關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

(a) 同一課稅實體；或

(b) 計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體。

即期及遞延稅項於損益確認，除非該等稅項與在其他全面收入或直接於權益確認的項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.10 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，該實體以其功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易，按交易日期的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目以該日的現行匯率重新換算。按公平值列賬的外幣計值非貨幣項目則按釐定公平值日期的現行匯率重新換算。以外幣計值並以歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兑差額於產生期間於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債採用各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收支項目則以期內平均匯率換算，除非該期間匯率大幅波動，在此情況下則採用該等交易日期的匯率。所產生的匯兑差額(如有)於其他全面收入確認，並於換算儲備項下累計入賬為權益。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及對一間包括海外業務的附屬公司喪失控制權)時，就本公司擁有人應佔該業務於權益累計的所有匯兑差額重新分類至損益。

此外，關於部分出售一間附屬公司(並未導致本集團喪失對該附屬公司之控制權)，累計匯兑差額之應佔比例並無於損益中確認。

5.11 僱員福利

退休福利

給予僱員的退休福利透過定額供款計劃提供。

本公司於香港營運的附屬公司須為其所有合資格參與強制性公積金(「強積金」)計劃的僱員參與強積金計劃。供款數額按僱員基本薪金的若干百分比作出。

本公司於新加坡營運的附屬公司須為其所有合資格參與中央公積金(「中央公積金」)計劃的僱員參與中央公積金計劃。本集團須按薪金成本的若干百分比向中央公積金計劃供款。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.11 僱員福利*(續)*

退休福利*(續)*

本公司於中華人民共和國(「中國」)(不包括香港特別行政區(「香港」)、澳門及台灣)營運的附屬公司的僱員，須參與由當地市政府所管理的中央退休金計劃。本集團須按若干百分比分別向中國中央退休金計劃供款。

供款於僱員在年內提供服務時於損益確認為開支。本集團根據該等計劃承擔的責任以應付固定百分比供款為限。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他短期僱員福利確認的負債按截至報告日期本集團就僱員提供的服務預期將作出的估計未來現金流出的現值計量。服務成本、利息及重新計量導致的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟倘另一項國際財務報告準則規定或允許將其列入資產成本則作別論。

非累積的補假例如病假及產假，於休假時方予以確認。

5.12 非金融資產減值

於報告期結束時，本集團檢討下列資產的賬面值，確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損：

- 物業、廠房及設備(根據成本模式)；
- 使用權資產；
- 於本公司附屬公司的投資；及
- 無形資產。

倘出現任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

金融資產以外的所有資產在有跡象顯示其賬面值可能無法收回時須進行減值測試。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.12 非金融資產減值*(續)*

非金融資產之可收回金額按個別基準估計。倘無法按個別基準估計可收回金額，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

測試現金產生單位的減值時，倘能夠建立合理及一致的分配基準，公司資產將分配至相關現金產生單位，否則，其將分配至能夠建立合理及一致的分配基準的最小的現金產生單位組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。

評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位獨有的風險的稅前折現率將其折現至現值，惟未來現金流量估計尚未進行調整。倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團會比較現金產生單位組別的賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配至削減任何商譽的賬面值(如適用)，其後根據單位或現金產生單位組別內各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值並未削減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)與零的最高者。分配至該資產的減值虧損之金額將以其他方式按比例分配至單位或現金產生單位組別內其他資產。減值虧損即時於損益確認，除非相關資產根據另一條準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損則根據該條準則被視為重估減值。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值回升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)過往年度並無確認減值虧損而原應獲釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認，除非相關資產根據另一條準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該條準則被視為重估增值。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.13 借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產)的借貸成本於此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之前乃計入其成本。

於相關資產完成可用作其擬定用途或出售之後仍未償還之任何特定借款計入一般借貸組合內，用作計算一般借款之資本化率。特定借款用於合格資產開支之前作臨時投資所獲得的投資收入自符合資本化條件的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於彼等產生期間於損益內確認。

5.14 撥備及或然負債

撥備

當本集團因過往事件而須負上當前責任(法律或推定責任)，且很可能需要履行該責任，並能對該責任的金額做出可靠估計時，則確認撥備。

已確認為撥備之款項為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現有責任所需代價之最佳估計。當撥備採用估計履行現有責任之現金流量計量，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響屬重大)。

或然負債

或然負債是指因過去事項而引致的現時責任，唯因可能無須流出具有經濟利益的資源以履行該責任，故不予確認。

倘本集團須共同及各別承擔一項責任，該項責任中預期由另一方承擔的部分乃視作或然負債處理，且不會於綜合財務報表內確認。

本集團持續評估或然負債以釐定是否可能流出帶有經濟利益的資源。倘有需要就一項先前作為或然負債處理的項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動的報告期的綜合財務報表內確認撥備，除非出現罕見情況而未能作出可靠估算。

倘經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關數額作可靠估計，則披露該責任為或然負債，但經濟利益流出的機會極微者除外。須視乎一宗或多宗日後事件是否發生方可確認的可能責任亦會披露為或然負債，但經濟利益流出的機會極微者除外。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.15 股本及股份溢價

普通股劃分為權益。股本採用已發行股份的面值釐定。

股份溢價包括發行股份時所收取高於面值之任何溢價。發行股份產生的任何交易成本均自股份溢價扣減，並扣除任何相關所得稅優惠，惟有關成本須為股權交易直接應佔的遞增成本。

5.16 分部呈報

本集團已在各營運分部中劃分以下可呈報分部：

- 香港
- 新加坡
- 中國

各產品及服務類別所需資源並不相同，故上述各營運分部分開管理。所有分部間的轉讓按轉讓方共同協定的價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號就呈報分部業績所採用之計量政策與根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表所採用者相同，惟：

- 其他貸款之利息
- 並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動的公司收入與開支於計算營運分部之經營業績時並不包括在內。

分部資產包括所有資產，惟不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不會分配至分部的公司資產，有關資產主要適用於本集團總部。分部負債不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不會分配至分部的其他貸款及公司負債。

5. 重大會計政策資料*(續)*

5.17 關聯方

就綜合財務報表而言，關聯方為與編製其財務報表的實體有關聯之人士或實體。

(a) 倘為一名人士或該名人士的近親家屬成員並適用於下列情況，則視為與本集團有關聯：

(i) 對本集團有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員。

(b) 倘為一間實體並適用於下列任何情況，則視為與本集團有關聯：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。

(ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團成員公司的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團成員公司)。

(iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。

(iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯繫人。

(v) 該實體為就本集團或與本集團有關聯之實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。

(vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響的人士，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員並包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；

(ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

6. 關鍵會計判斷及估計

應用本集團的會計政策時，本公司董事須就未能輕易從其他來源確定的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認。如該項會計估計的修訂影響當期及未來期間，則有關修訂於當期及未來期間確認。

6.1 貿易應收款項的虧損撥備

擁有巨額結餘及已作信貸減值的貿易應收款項就預期信貸虧損進行個別評估。此外，就個別並非重大的貿易應收款項而言，或倘本集團於無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料以按個別基準計量預期信貸虧損時，則透過根據國際信貸評級機構就同類項目所報違約概率及收回率對債務分組進行集體評估。本集團管理層透過對具有類似虧損模式的不同債務分組，根據集體評估估計貿易應收款項的整個存續期內預期信貸虧損。預期信貸虧損撥備易受估計變動所影響。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料於附註23及40(b)披露。

6.2 發展中物業的估計可變現淨值

於釐定是否應對本集團發展中物業作出撇減時，本集團參考估計售價減估計物業竣工成本及銷售所需成本後，釐定發展中物業的可變現淨值。日後售價乃參考相關地點類似物業的近期售價而估計。此外，管理層參考已產生的實際開發成本以及完工進度後，估計發展中物業的未來竣工成本。倘發展中物業的實際可變現淨值因市況變動及／或重大偏離預算開發成本而低於預期，則或會導致重大撇減。發展中物業經已在年內出售。詳情載於附註15。於二零二三年十二月三十一日，發展中物業的賬面值約為137,212,000港元。

6. 關鍵會計判斷及估計*(續)*

6.3 非金融資產減值

本集團就非金融資產評估有否任何跡象顯示其發生減值或減值撥回，該等資產於二零二四年十二月三十一日的金額為約364,864,000港元(二零二三年：約327,941,000港元)。在有跡象顯示非金融資產的賬面值可能無法收回時，將對其進行減值測試。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量及選擇合適的折現率，以計算該等現金流量的現值。在計算公平值減去銷售成本時，公平值以相關估值技術估算及參考近期相類似資產就狀況差異而調整的市場可比較項目，以釐定公平值。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無對非金融資產作出減值虧損。

7. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而向本公司執行董事(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告的資料，主要集中於所交付或提供貨品或服務的性質。

就「建築設備業務」的營運而言，向主要經營決策者呈報的資料進一步分類為不同地區(包括香港、新加坡及中國)的不同零售地點，而主要經營決策者將各零售地點視為獨立的營運分部。就分部報告而言，該等個別營運分部已合併為單一報告分部。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列的報告分部如下：

a. 建築設備業務

b. 物業發展業務(已終止經營業務)

7. 分部資料(續)

(a) 提供予主要經營決策者的本集團可呈報分部資料載列如下：

	持續經營業務－建築設備業務					已終止經營業務－物業發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
收益							
來自外界客戶	111,142	90,820	23,152	–	225,114	20,000	245,114
來自分部間	16,376	–	–	(16,376)	–	–	–
可呈報分部收益	127,518	90,820	23,152	(16,376)	225,114	20,000	245,114
可呈報分部溢利(虧損)	18,026	5,352	(6,677)	–	16,701	(118,396)	(101,695)
其他貸款利息							(4,150)
未分配公司開支							
－公司員工成本							(4,036)
－其他							(2,635)
年內虧損							(112,516)

	持續經營業務－建築設備業務				已終止經營業務－物業發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
其他可呈報分部資料						
利息收入	–	–	1	1	–	1
利息開支	(2,934)	(3,186)	(1,031)	(7,151)	–	(7,151)
非金融資產折舊	(18,672)	(29,615)	(7,200)	(55,487)	–	(55,487)
無形資產攤銷	(412)	–	–	(412)	–	(412)
出售物業、廠房及設備收益	1,081	–	–	1,081	–	1,081
所得稅抵免(開支)	39	(1,489)	–	(1,450)	–	(1,450)
年內添置非流動分部資產	65,761	38,324	585	104,670	–	104,670

7. 分部資料*(續)*

(a) 提供予主要經營決策者的本集團可呈報分部資料載列如下：*(續)*

	持續經營業務－建築設備業務					已終止經營業務－物業發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
收益							
來自外界客戶	79,589	116,877	41,234	–	237,700	–	237,700
來自分部間	52,244	–	–	(52,244)	–	–	–
可呈報分部收益	131,833	116,877	41,234	(52,244)	237,700	–	237,700
可呈報分部溢利(虧損)	10,666	8,334	(3,766)	–	15,234	(16)	15,218
其他貸款利息							(4,150)
未分配公司開支							
－公司員工成本							(2,827)
－其他							(2,860)
年內溢利							5,381

	持續經營業務－建築設備業務				已終止經營業務－物業發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
其他可呈報分部資料						
利息收入	–	–	4	4	–	4
利息開支	(2,113)	(1,959)	(2,729)	(6,801)	–	(6,801)
非金融資產折舊	(17,497)	(28,621)	(8,028)	(54,146)	–	(54,146)
無形資產攤銷	(274)	–	(825)	(1,099)	–	(1,099)
出售物業、廠房及設備收益	2,229	–	–	2,229	–	2,229
所得稅抵免／(開支)	36	(7,159)	–	(7,123)	–	(7,123)
年內添置非流動分部資產	45,290	64,495	1,688	111,473	–	111,473

經營分部的會計政策與附註5所述的本集團會計政策一致。分部業績是指未分配企業項目(包括若干企業員工的酬金)的各分部業績。此為向主要營運決策者匯報以作出資源分配及表現評估的方式。

分部間銷售按現行市場費率計費。

7. 分部資料*(續)*

(a) 提供予主要經營決策者的本集團可呈報分部資料載列如下：*(續)*

	持續經營業務－建築設備業務					已終止經營業務－物業發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日							
可呈報分部資產	170,351	247,764	58,823	(3,288)	473,650	–	473,650
其他未分配分部資產							1,089
總資產							474,739
可呈報分部負債	119,335	104,340	106,878	–	330,553	–	330,553
其他貸款							83,000
其他未分配分部負債							33,394
總負債							446,947

7. 分部資料*(續)*

(a) 提供予主要經營決策者的本集團可呈報分部資料載列如下：*(續)*

	持續經營業務－建築設備業務					已終止經營業務－物業發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日							
可呈報分部資產	153,194	254,533	88,672	(45,864)	450,535	137,241	587,776
其他未分配分部資產							666
總資產							588,442
可呈報分部負債	85,116	97,657	147,942	–	330,715	1,945	332,660
其他貸款							83,000
其他未分配分部負債							29,614
總負債							445,274

就監控分部表現及於分部之間分配資源的目的而言：

- 除若干預付款、按金及其他應收款項以及若干現金及現金等值項目外，所有資產均分配至經營分部；及

- 除若干預收款項、應計費用及其他應付款項及其他貸款外，所有負債均分配至經營分部。

7. 分部資料*(續)*

(b) 下表的收益乃按外界客戶所在的主要地區市場細分。表內亦載有於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至十二月三十一日止年度					
	持續經營業務－建築設備業務(附註)		已終止經營業務－物業發展業務		總計	
	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
主要地區市場						
香港(註冊地)	122,616	91,616	20,000	–	142,616	91,616
新加坡	75,848	85,237	–	–	75,848	85,237
中國	23,152	41,234	–	–	23,152	41,234
阿拉伯聯合酋長國	1,567	15,212	–	–	1,567	15,212
韓國	1,164	3,847	–	–	1,164	3,847
斯里蘭卡	681	487	–	–	681	487
法國	86	–	–	–	86	–
越南	–	67	–	–	–	67
總計	225,114	237,700	20,000	–	245,114	237,700

附註： 建築設備業務的收益來自香港、新加坡及中國的可呈報分部。

7. 分部資料*(續)*

下表呈列按資產所在地劃分的非流動資產(不包括遞延稅項資產)。

非流動資產

	香港(註冊地)	新加坡	中國	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年十二月三十一日	**106,268**	**208,882**	**49,714**	**364,864**
於二零二三年十二月三十一日	68,443	207,646	51,852	327,941

本集團來自外界客戶的收益按產品及服務劃分的明細載於附註8。

有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團來自一名外界客戶的收益佔本集團總收益的10%或以上。

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
客戶A	**39,397**	34,228

8. 收益

年內本集團主要業務的收益如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
建築設備業務		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
銷售機械	2,694	15,801
銷售備件	2,058	2,130
服務收入	64,552	44,558
	69,304	62,489
其他來源的收益：		
出租自置廠房及機器及使用權資產的租金收入	88,967	100,020
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	66,843	75,191
	155,810	175,211
	225,114	237,700

下表的收益乃按收益確認時間劃分。表內亦載有其他來源的收益及於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	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
持續經營業務		
建築設備業務		
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間		
某個時間點	4,752	17,931
一段時間內轉移	64,552	44,558
	69,304	62,489
其他來源的收益		
一段時間內轉移	155,810	175,211
	225,114	237,700

9. 其他收入及收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
銀行利息收入	1	4
匯兑收益淨額	1,325	2
已收補償	41	467
銷售廢料	780	–
出售物業、廠房及設備收益	1,081	2,229
其他	12	545
	3,240	3,247

10. 其他營運開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
物業、廠房及設備折舊：		
– 自有資產	32,307	32,461
– 使用權資產	23,180	21,685
無形資產攤銷	412	1,099
	55,899	55,245

11. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
–借款	900	2,419
–其他貸款	4,150	4,150
–租賃負債	6,251	4,382
	11,301	10,951

12. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
核數師酬金	970	970
確認為開支的存貨成本	2,002	27,297
無形資產攤銷	412	1,099
物業、廠房及設備折舊	32,307	32,461
使用權資產折舊	23,180	21,685
貿易應收款項之減值虧損淨額	390	4,199
存貨(撥回)撥備淨額	(55)	24
短期租約之租賃支出	1,003	4,017
僱員成本(包括董事薪酬)*((附註17)(附註(i))*		
－工資、薪金及花紅	54,805	51,410
－定額供款計劃之供款*(附註(ii))*	3,039	3,259
	57,844	54,669
出售物業、廠房及設備的收益	(1,081)	(2,229)
匯兑收益淨額	(1,325)	(2)

附註：

(i) 僱員成本(包括董事薪酬)已計入銷售及服務成本約13,817,000港元(二零二三年：約13,591,000港元)及行政開支約44,027,000港元(二零二三年：約41,078,000港元)。

(ii) 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用於減低現有供款水平。

13. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延稅項		
－本年度*(附註31)*	941	7,123
－ 過往年度撥備不足	509	–
所得稅開支總額	1,450	7,123

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島司法權區的任何稅項。

就本集團於新加坡的附屬公司而言，所得稅會就相關實體的估計應課稅溢利按適用稅率17%計提撥備。由於相關附屬公司於期內並無應課稅溢利及／或相關附屬公司的估計應課稅溢利被自以往年度結轉的稅項虧損全數吸收，故並無計提有關撥備。

就本集團於中國從事建築設備業務的附屬公司而言，由於相關附屬公司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應課稅溢利，故並無計提有關撥備。企業所得稅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就相關附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率25%計提撥備。

就本集團於香港的附屬公司而言，在利得稅兩級制下，合資格集團實體首2百萬港元溢利會按稅率8.25%徵稅，其後2百萬港元以上的溢利則按16.5%徵稅。由於相關附屬公司於期內並無應課稅溢利及／或相關附屬公司的估計應課稅溢利被自以往年度結轉的稅項虧損全數吸收，故並無計提有關撥備。

所得稅開支與按適用稅率計算的會計溢利對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
除所得稅前溢利	7,330	12,520
按本地所得稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算的稅項*(附註)*	1,209	2,066
於其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的稅務影響	(597)	(297)
不可就稅項目的扣減開支的稅務影響	2,106	2,797
毋需就稅項目的課稅收入的稅務影響	(534)	(535)
未確認稅項虧損的稅務影響	1,698	3,854
過往年度撥備不足	509	–
動用過往未確認稅項虧損	(489)	–
動用過往未確認的可扣稅暫時差額	(2,452)	(762)
所得稅開支	1,450	7,123

附註： 採用本集團大部分業務所在司法權區的本地稅率(即香港利得稅率)。

14. 股息

本公司董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零二三年：無)。

15. 已終止經營業務

出售物業發展業務

於二零二四年七月二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價20,000,000港元出售本集團所有物業發展業務(「**出售集團**」)。出售已於二零二四年七月八日完成，出售集團的控制權於該日轉移至收購方。

來自已終止經營的物業發展業務的年內虧損載列如下。綜合損益及其他全面收益表的比較數字已重新列示，以將物業發展業務重新呈列為已終止經營業務。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	20,000	–
銷售成本	(20,000)	–
毛利	–	–
就發展中物業確認的減值虧損	(118,381)	–
其他收入及收益	–	17
行政開支	(15)	(33)
除所得稅前虧損	(118,396)	(16)
所得稅開支	–	–
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的年內虧損	(118,396)	(16)

15. 已終止經營業務*(續)*

已終止經營業務產生的現金流量：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動(所用)所得現金淨額	(118)	4,563
投資活動的現金流入淨額	–	4,490
融資活動的現金流出淨額	–	(8,989)

物業發展業務的資產淨值：	二零二四年 千港元
發展中物業	20,000
其他應付款項	(3,023)
出售物業發展業務的資產淨值	16,977
已收現金代價及出售的現金流入淨額	16,977

16. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	二零二四年	二零二三年 (經重列)
溢利		
年內本公司擁有人應佔(虧損)溢利(千港元)	(112,516)	5,381
減：		
來自已終止經營業務的年內虧損	(118,396)	(16)
用於計算來自持續經營業務的每股基本盈利的盈利	5,880	5,397
股份數目		
普通股加權平均數	1,060,000,000	1,060,000,000

由於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄的已發行普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同(二零二三年：無)。

16. 每股(虧損)盈利*(續)*

來自持續及已終止經營業務

本公司股權持有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

(虧損)盈利數字計算如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之(虧損)盈利	(10.61)	0.51

所使用之分母數字，就基本及攤薄(虧損)盈利而言，乃與上文詳述者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股11.17港仙(二零二三年：每股0.00*港仙)，乃根據來自已終止經營業務的年內虧損約118,396,000港元(二零二三年：16,000港元)以及上述用於每股基本及攤薄虧損之分母數字計算。

* 每股虧損乃約整至小數點後兩位。

17. 董事及行政總裁及僱員的酬金

董事及行政總裁的酬金

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，已付或應付予各董事的酬金載列如下。

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
二零二四年					
執行董事					
郭英成先生	–	1,459	–	5	1,464
李健萍女士	–	200	–	10	210
鄭威先生(行政總裁)	–	1,708	–	18	1,726
獨立非執行董事					
李永軍先生	204	–	–	–	204
徐小伍先生	204	–	–	–	204
刁英峰先生	204	–	–	–	204
	612	3,367	–	33	4,012

17. 董事及行政總裁及僱員的酬金*(續)*

董事及行政總裁的酬金*(續)*

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款計劃之供款 千港元	總計 千港元
二零二三年					
執行董事					
郭英成先生	–	100	–	5	105
李健萍女士	–	201	–	10	211
鄭威先生(行政總裁)	–	1,914	–	18	1,932
獨立非執行董事					
李永軍先生	204	–	–	–	204
徐小伍先生	204	–	–	–	204
刁英峰先生	204	–	–	–	204
	612	2,215	–	33	2,860

鄭威先生亦為本公司的行政總裁，上述所披露包括其作為行政總裁所提供的服務的酬金。

上述執行董事酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上述獨立非執行董事的酬金乃就彼等作為本公司董事所提供的服務而支付。

本集團並無向本公司任何董事或行政總裁或本集團五名最高薪人士支付作為加入本集團的獎勵或於加入本集團時支付的酬金，或作為離職補償。概無董事或行政總裁於該兩個年度放棄或同意放棄任何酬金。

17. 董事及行政總裁及僱員的酬金*(續)*

僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零二三年：兩名)，其酬金詳情載於上文。其餘三名(二零二三年：三名)最高薪酬人士的酬金如下：

上述非董事的最高薪酬人士的酬金詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及其他酬金	3,629	4,858
酌情花紅	79	82
定額供款計劃之供款	128	173
	3,836	5,113

非本公司董事的最高薪酬人士中，酬金介乎以下範圍：

	二零二四年	二零二三年
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3

18. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱及裝置 千港元	辦公室及其他設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
成本							
於二零二三年一月一日	48,068	433,682	2,350	4,119	6,213	5,969	500,401
貨幣調整	629	1,665	–	–	1	73	2,368
添置	–	23,105	5	34	708	–	23,852
出售	–	(44,087)	–	–	–	–	(44,087)
於二零二三年十二月三十一日	48,697	414,365	2,355	4,153	6,922	6,042	482,534
貨幣調整	(1,413)	(9,169)	–	–	(8)	(172)	(10,762)
添置	–	34,362	–	48	81	–	34,491
從存貨轉入	–	726	–	–	–	–	726
從使用權資產轉入	–	14,564	–	–	–	–	14,564
出售	–	(23,994)	–	–	(835)	–	(24,829)
於二零二四年十二月三十一日	47,284	430,854	2,355	4,201	6,160	5,870	496,724
折舊							
於二零二三年一月一日	19,520	261,107	2,089	3,438	5,862	2,447	294,463
貨幣調整	181	625	–	–	–	18	824
年內撥備	1,600	29,907	153	305	308	188	32,461
出售時撇銷	–	(33,171)	–	–	–	–	(33,171)
於二零二三年十二月三十一日	21,301	258,468	2,242	3,743	6,170	2,653	294,577
貨幣調整	(428)	(3,480)	–	–	(1)	(50)	(3,959)
年內撥備	1,554	29,892	110	243	326	182	32,307
從使用權資產轉入	–	8,032	–	–	–	–	8,032
出售時撇銷	–	(21,876)	–	–	(721)	–	(22,597)
於二零二四年十二月三十一日	22,427	271,036	2,352	3,986	5,774	2,785	308,360
賬面值							
於二零二四年十二月三十一日	24,857	159,818	3	215	386	3,085	188,364
於二零二三年十二月三十一日	27,396	155,897	113	410	752	3,389	187,957

上述廠房及設備項目在計及剩餘價值後，以直線法按下列年率折舊：

樓宇	30年
租賃物業裝修	5至30年
廠房及機器	5至10年
傢俱及裝置	5至6年
辦公室及其他設備	2至6年
汽車	3至5年

18. 物業、廠房及設備*(續)*

根據經營租賃出租的物業、廠房及設備

本集團已訂立數項租賃安排，以出租若干列入物業、廠房及設備的機器予第三方，初步年期一般為1至2年不等(二零二三年：1至2年)。合約中並無提早終止選擇權、延續選擇權及重續選擇權。該等租賃概不包括可變租賃付款。本集團視該等租賃安排為經營租賃，而設備的變動詳述如下：

	廠房及機器
	千港元
成本	
於二零二三年一月一日	433,682
貨幣調整	1,665
添置	23,105
出售	(44,087)
於二零二三年十二月三十一日	414,365
貨幣調整	(9,169)
添置	34,362
從存貨轉入	726
從使用權資產轉入	14,564
出售	(23,994)
於二零二四年十二月三十一日	430,854
折舊	
於二零二三年一月一日	261,107
貨幣調整	625
年內撥備	29,907
出售時撇銷	(33,171)
於二零二三年十二月三十一日	258,468
貨幣調整	(3,480)
年內撥備	29,892
從使用權資產轉入	8,032
出售時撇銷	(21,876)
於二零二四年十二月三十一日	271,036
賬面值	
於二零二四年十二月三十一日	159,818
於二零二三年十二月三十一日	155,897

19. 使用權資產

本集團作為承租人

	辦公室及倉庫 千港元	土地 千港元	辦公室設備 千港元	廠房及機器 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日 賬面值	10,204	7,791	45	158,460	176,500
於二零二三年十二月三十一日 賬面值	2,937	8,521	81	128,033	139,572
截至二零二四年十二月三十一日止年度 折舊支出	3,460	425	34	19,261	23,180
截至二零二三年十二月三十一日止年度 折舊支出	2,937	441	35	18,272	21,685

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期租賃相關開支	1,003	4,017
租賃現金流出總額	53,628	66,335

於該兩個年度，本集團租賃辦公室及倉庫、辦公室設備以及廠房及機器用於其營運。辦公室及倉庫的固定租期訂為1年至2年。辦公室設備的固定租期訂為1年至5年。廠房及機器的固定租期訂為1年至4年。租期乃按個別基準磋商，並包含各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期限的長度時，本集團應用合約定義並釐定合約可強制執行的期限。

此外，本集團在新加坡擁有一座工業大樓，其在新加坡的設施及辦公室主要位於該處。本集團為該工業大樓(包括相關租賃土地)之登記擁有人。已預先支付一次性付款以收購該工業大樓。該工業大樓的租賃土地部分單獨列報，因為所支付的款項能夠可靠地分配。

所有租賃均不包括可變租賃付款、延續及終止選擇權。

19. 使用權資產*(續)*

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租所有列入使用權資產的廠房及機器。租約初步通常為期1至2年(二零二三年:1至2年)。該等租賃概不包括可變租賃付款。列入使用權資產之經營租賃下之該等廠房及機器的明細以及期初及期末賬面值的對賬載列如下:

	廠房及機器
	千港元
於二零二四年十二月三十一日	
賬面值	158,460
於二零二三年十二月三十一日	
賬面值	128,033
截至二零二四年十二月三十一日止年度	
折舊支出	19,261
截至二零二三年十二月三十一日止年度	
折舊支出	18,272

20. 無形資產

	建築牌照 千港元
成本	
於二零二三年一月一日、二零二三年及二零二四年十二月三十一日	6,037
攤銷	
於二零二三年一月一日	4,526
年度計提減值撥備	1,099
於二零二三年十二月三十一日	5,625
年度計提減值撥備	412
於二零二四年十二月三十一日	6,037
賬面值	
於二零二四年十二月三十一日	–
於二零二三年十二月三十一日	412

上述無形資產具有限可使用年期。該等無形資產以直線法於3年內攤銷。

21. 發展中物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
在正常營運周期內計入流動資產：		
土地使用權	–	85,900
建築成本	–	46,944
資本化利息	–	4,368
總計	–	137,212

全部發展中物業均位於香港。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內並無作出任何減值撥備。

發展中物業包括用作收購若干土地的使用權，以於固定期限內作物業發展用途的成本。土地使用權乃按為期50年的租約持有。

於二零二三年十二月三十一日，概無發展中物業被抵押作為銀行借款的抵押品。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，發展中物業以現金代價20,000,000港元出售予獨立第三方，並作出118,381,000港元減值以反映其可變現淨值。詳情載於附註15。

22. 存貨及耗材

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
起重機及備件	19,337	18,365
減：存貨撥備	(2,909)	(2,964)
	16,428	15,401

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，存貨及耗材預期可於12個月內收回。

23. 貿易應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項總額	74,432	69,152
減：虧損撥備	(7,162)	(6,772)
貿易應收款項淨額	67,270	62,380

於二零二三年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項約為53,603,000港元。

本集團主要以信貸方式與現有客戶訂立貿易條款。信貸期一般介乎0至90日（二零二三年：0至90日）或以相關銷售及租賃協議所協定期限為準。

於報告日期之貿易應收款項（扣除虧損撥備）基於發票日期（扣除減值）的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	35,646	26,265
31至60日	8,600	5,586
61至90日	3,591	2,486
90日以上	19,433	28,043
	67,270	62,380

於二零二四年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總金額為60,674,000港元（二零二三年：57,257,000港元）於報告日期已逾期的債務。逾期結餘包括已逾期90天或以上的22,335,000港元（二零二三年：30,732,000港元）。

有關本集團的信貸政策及貿易應收賬款所產生信貸風險的進一步詳情載於附註40(b)。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產		
預付款項	4,039	10,182
按金	7,023	8,292
其他應收款項	747	2,806
	11,809	21,280

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項預期可於12個月內收回。

本集團並無就其他應收款項持有任何抵押品作抵押或其他信貸增級。

25. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目指銀行存款以及銀行及手頭現金。

本集團人民幣計值的現金及現金等值項目約為人民幣1,226,000元（二零二三年：約人民幣940,000元），其中匯出中國之款項受中國政府外匯管制所限。

誠如附註40(a)所載，銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。本集團承受的外幣風險載於附註40(c)。

26. 貿易應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	**85,868**	83,806

信貸期一般介乎30至90日(二零二三年：30至90日)或以購買協議所協定期限為準。

於報告日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	**8,876**	7,494
31至60日	**8,882**	1,676
61至90日	**2,683**	12,698
90日以上	**65,427**	61,938
	85,868	83,806

預計將於一年內償還的貿易應付款項的公平值與賬面值並無重大差異，原因是該等結餘從開始至到期日的期限較短。

27. 預收款項、應計費用、其他應付款項及合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶的預收款項	73,041	73,365
應計費用*(附註(i))*	55,154	44,043
應計建築成本	–	1,945
其他應付款項*(附註(ii))*	6,207	12,725
	134,402	132,078
合約負債	1,624	248
	136,026	132,326
即期部分	108,948	95,518
非即期部分	27,078	36,808
	136,026	132,326

應計費用及其他應付款項的賬面值與公平值相若，原因是按攤銷成本計量的該等金融負債預期將於短期內償還，故貨幣時間價值並不重大。

於二零二三年一月一日，合約負債約為15,910,000港元。

附註：

(i) 於二零二四年十二月三十一日，應計費用約32,875,000港元（二零二三年：約28,725,000港元）代表其他應付貸款之累計利息（附註29）。

(ii) 於二零二四年十二月三十一日，其他應付款項約人民幣5,068,000元（相當於約5,501,000港元）代表增值稅撥備。

於二零二三年十二月三十一日，其他應付款項約82,500新加坡元（「坡元」）（相當於約484,000港元）代表就本集團被一名客戶申索損害賠償及其後之經濟損失所涉及之負債撥備；而14,000坡元（相當於約82,000港元）主要代表法律開支撥備。

27. 預收款項、應計費用、其他應付款項及合約負債*(續)*

本集團已確認下列香港財務報告準則第15號範圍內的收益相關合約負債：

	於二零二四年十二月三十一日 千港元	於二零二三年十二月三十一日 千港元
就機械銷售而來自客戶的預收款項	1,624	248
合約負債	1,624	248

於二零二四年十二月三十一日，就銷售七台機械及備件(二零二三年：四台機械及備件)而向客戶預先收取作為預付款項的代價金額約1,624,000港元(二零二三年：約170,000港元)屬短期性質，原因是相關收益預期將於貨品向客戶交付後於一年內確認。

下表列示與前期結轉之合約負債有關並於本報告期間確認的收益：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
截至有關年度止		
於年初計入合約負債之已確認收益		
－機械銷售	248	15,910

本集團訂立的合約一般由合約開始日至達成履約責任之日止為期一年或以下。本集團已採用實際權宜方法，因此並無就本集團達成原定預計到期日曾為一年或以下的合約中的剩餘履約責任時將有權獲得的收益，提供有關收益的資料。

28. 借款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按攤銷成本：		
銀行借款	5,895	20,383
非銀行借款	11,062	22,324
	16,957	42,707
歸為流動負債的部分	(14,277)	(23,506)
非流動部分	2,680	19,201

上述借款的賬面值根據合約還款日期分析如下：

	銀行借款		非銀行借款	
	二零二四年 十二月 三十一日 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 千港元
借款的賬面值須於以下時間償還：				
一年內	4,000	10,643	10,277	12,863
一年以上但不超過兩年期間	1,426	8,433	784	7,995
兩年以上但不超過五年期間	469	1,307	1	1,466
	5,895	20,383	11,062	22,324

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，以坡元計值的借款按浮動利率計息。本集團借款的實際利率載於附註40(a)。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，以港元計值的借款按浮動利率計息。本集團借款的實際利率載於附註40(a)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借款以本集團樓宇賬面淨值約24,857,000港元（二零二三年：約27,396,000港元）、物業、廠房及設備賬面淨值約2,601,000港元（二零二三年：約3,202,000港元）作抵押。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的非銀行借款以物業、廠房及設備賬面淨值約25,076,000港元（二零二三年：約30,711,000港元）作抵押。

本集團借款的賬面值與公平值相若。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，未償還銀行貸款之相關貸款協議並無規定貸款人可全權隨時無條件要求借款人還款。

29. 其他貸款

自二零一八年起，本公司與福港投資有限公司(「福港」)(截至二零二一年四月二十九日為止的本公司主要股東)訂立多份無抵押其他貸款協議。該等貸款為無抵押並須按要求償還。

於二零二零年八月六日，福港與本公司訂立補充協議，其中福港同意將未償還貸款結餘183,000,000港元的年利率由10%調整至5%，自提取日期起生效，並同意豁免因利率調整產生的本公司應付利息17,537,000港元。所豁免之應付利息已作為一項視作股東出資而計入本公司資本儲備。

本公司董事認為，貸款乃按正常商業條款授予本公司。

30. 租賃負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須於以下時間償還的租賃負債：		
一年內	41,606	33,320
一年以上但不超過兩年期間	49,539	40,454
兩年以上但不超過五年期間	20,088	16,754
	111,233	90,528
減：流動負債項下所示12個月內到期結算之款項	(41,606)	(33,320)
非流動負債項下所示12個月後到期結算之款項	69,627	57,208

若干租賃負債按固定利率計息，於二零二四年十二月三十一日的實際年利率介乎3.0%至5.2%(二零二三年：2.7%至7.0%)。本集團租賃負債於報告日期的實際利率載於附註40(a)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的若干租賃負債以機器約174,791,000港元(二零二三年：約143,354,000港元)及本公司及若干附屬公司簽訂的企業擔保作抵押。

租賃負債實際以相關資產作抵押，此乃由於如本集團違約還款，租賃資產的權利將歸還予出租方。

31. 遞延稅項

遞延稅項負債的結餘如下：

	加速稅項折舊導致的遞延稅項負債 千港元
於二零二三年一月一日	1,550
於損益扣除*(附註13)*	7,022
匯兑差額	51
於二零二三年十二月三十一日	8,623
於損益扣除*(附註13)*	1,450
匯兑差額	(256)
於二零二四年十二月三十一日	9,817

遞延稅項資產結餘如下：

	稅項負債應佔的遞延稅項資產 千港元
於二零二三年一月一日	101
於損益扣除*(附註13)*	(101)
於二零二三年及二零二四年十二月三十一日	–

由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量不可預測，故並未於綜合財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據現行稅法，香港營運的附屬公司的稅項虧損約114,683,000港元(二零二三年：約113,933,000港元)可無限期結轉。

根據中國稅法及其規則及法規，於中國成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並應用於於二零零七年十二月三十一日後的股息分派。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，並無就於中國成立的本集團附屬公司未匯出收益應收之預扣稅確認遞延稅項，原因是本公司董事認為，該等附屬公司於可預見未來分派其收益的可能性很低。因此，概無遞延稅項負債於二零二四年及二零二三年十二月三十一日確認。

32. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日、十二月三十一日	**200,000,000**	**2,000,000**	200,000,000	2,000,000
已發行及繳足：				
於一月一日、十二月三十一日	**1,060,000**	**10,600**	1,060,000	10,600

33. 儲備

33.1 股份溢價

股份溢價乃所收取款項超過本公司股份以溢價發行的面值減就發行股份而產生的開支的差異。

33.2 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》，中國內地的內資企業均須將10%的除稅後利潤（按中國公認會計準則計算），撥入法定盈餘儲備，直至法定盈餘儲備的結餘相等於相關附屬公司註冊資本的50%時，可以不再提取。於本年度，有關附屬公司已據此撥款至法定盈餘儲備。

法定盈餘儲備可用以抵銷以往年度的虧損（如有），並可轉為繳足股本，但轉換後的法定儲備不得少於附屬公司註冊資本的25%。

根據中國財政部有關規定，本集團的附屬公司，需根據承擔風險和損失的資產餘額的一定比例通過稅後利潤提取一般風險儲備，用於彌補尚未識別的可能性損失。

33.3 合併儲備

本集團的合併儲備由已於二零一零年六月二十五日完成的集團重組產生，為(a)本集團合併資本面值及股份溢價總額與(b)本公司股本面值的差額。

33. 儲備(續)

33.4 資本儲備

資本儲備代表直接及最終控股公司的視作注資，其源於應付貸款利息的豁免(附註29)。

33.5 匯兑儲備

有關將本集團海外業務的資產淨值由其功能貨幣換算為本集團呈列貨幣(即港元)的匯兑差額，直接於其他全面收入確認，並累計入賬為換算儲備。累計入賬為換算儲備的匯兑差額乃於出售海外業務時重新分類至損益。

33.6 實繳盈餘

本公司實繳盈餘指根據於過往年度集團重組由若干附屬公司轉入本公司的資產淨值與本公司股本面值及股份溢價的差額。

本集團

本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日結餘	346,824	41,572	17,537	(343,896)	62,037
年內虧損及全面虧損總額	–	–	–	(8,968)	(8,968)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日結餘	346,824	41,572	17,537	(352,864)	53,069
年內虧損及全面虧損總額	–	–	–	(41,942)	(41,942)
於二零二四年十二月三十一日結餘	346,824	41,572	17,537	(394,806)	11,127

34. 購股權計劃

於二零一五年七月三十日舉行之股東特別大會上，本公司採納一項新購股權計劃（「購股權計劃」），取代於二零一零年六月二十五日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」），就合資格參與者對本集團之貢獻及為促進本集團之利益作出之持續努力，向彼等提供鼓勵及／或回報予合資格參與者。合資格人士包括：(a)本集團之全職或兼職僱員（包括任何董事，不論執行或非執行及不論是否獨立於本集團）；(b)本集團任何業務或合營公司合夥人、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或發牌人、客戶、持牌人（包括任何子持牌人）或分銷商、業主或租戶（包括任何分租租戶）；及(c)董事會全權酌情認為對本集團已作出或可能作出貢獻之任何人士。購股權計劃的進一步詳情載於日期為二零一五年七月十三日之通函。於二零二四年十二月三十一日，本公司概無根據購股權計劃自其採納日期以來授出任何購股權（二零二三年：無）。

35. 本公司財務狀況表

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資		6	6
流動資產			
應收附屬公司款項		251,421	302,157
預付款項、按金及其他應收款項		382	163
現金及現金等值項目		687	503
		252,490	302,823
流動負債			
應付附屬公司款項		114,375	126,546
預收款項、應計費用及其他應付款項		33,394	29,614
其他貸款	*29*	83,000	83,000
		230,769	239,160
流動資產淨值		21,721	63,663
資產淨值		21,727	63,669
權益			
股本	*32*	10,600	10,600
儲備	*33*	11,127	53,069
權益總額		21,727	63,669

36. 於附屬公司的投資

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本公司擁有直接或間接權益的附屬公司詳情如下：

名稱	附註	企業結構形式	註冊成立／營運地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司實際擁有的權益 二零二四年	本公司實際擁有的權益 二零二三年	主要業務
直接持有權益							
景越創投有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
建崇有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
鵬程投資(香港)有限公司		有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
祥盛投資有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
佑柏有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
璟翔有限公司	*(i)*	有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	-	100%	投資控股
禧途有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
騰雲有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
華萃有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
仁泰有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
天碩有限公司	*(ii)*	有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
間接持有權益							
Chief Strategy Limited		有限公司	英屬處女群島／香港	300股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
翱昇有限公司		有限公司	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Gold Lake Holdings Limited		有限公司	英屬處女群島／香港	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股

36. 於附屬公司的投資*(續)*

名稱	*附註*	企業結構形式	註冊成立／營運地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司實際擁有的權益 二零二四年	本公司實際擁有的權益 二零二三年	主要業務
間接持有權益*(續)*							
敏達機械工程有限公司		有限公司	香港	24,014,366港元	100%	100%	買賣建築機械及備件
敏達機械租賃有限公司		有限公司	香港	36,094,913港元	100%	100%	租賃建築機械以及提供維修及保養服務
敏達機械服務有限公司		有限公司	香港	10,875,287港元	100%	100%	買賣及租賃建築機械以及提供維修及保養服務
Manta Equipment (S) Pte Ltd		有限公司	新加坡	10,000,000股每股面值1坡元之普通股	100%	100%	買賣及租賃建築機械以及提供維修及保養服務
Manta Services (S) Pte Limited		有限公司	新加坡	10,000股每股面值1坡元之普通股	100%	100%	暫無營業
鵬程器械中國有限公司		有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
敏達器械工程(深圳)有限公司	*(iii)*	有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	買賣建築機械及備件
敏達器械租賃(深圳)有限公司		有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	租賃建築機械以及提供維修及保養服務
敏達器械服務(深圳)有限公司	*(iii)*	有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	買賣及租賃建築機械以及提供維修及保養服務

36. 於附屬公司的投資*(續)*

名稱	*附註*	企業結構形式	註冊成立／營運地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司實際擁有的權益 二零二四年	本公司實際擁有的權益 二零二三年	主要業務
間接持有權益*(續)*							
敏達器械設備安裝(深圳)有限公司		有限公司	中國	人民幣40,000,000元	100%	100%	買賣及租賃建築機械以及提供維修及保養服務
億裕亞太有限公司		有限公司	香港	100港元	100%	100%	暫無營業
鵬程工程管理諮詢有限公司	*(i)*	有限公司	香港	100港元	–	100%	房地產開發
Kaisa Capital Investment Group Limited		有限公司	香港	100港元	100%	100%	暫無營業
Victor-Oasis Holdings Limited		有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
敏達建築有限公司		有限公司	香港	500,000港元	100%	100%	貿易及建築項目分包
達圖有限公司		有限公司	香港	100港元	100%	100%	暫無營業
龍衡有限公司		有限公司	香港	100港元	100%	100%	暫無營業
福邁有限公司		有限公司	香港	100港元	100%	100%	暫無營業
Agility Achieve Equipment Rental Services Limited		有限公司	沙特阿拉伯王國	200,000沙特里亞爾	100%	–	暫無營業

附註：

(i) 於二零二四年七月二日，本公司與第三方訂立買賣協議，出售其於已終止物業發展業務分部項下之璟翔有限公司及鵬程工程管理諮詢有限公司的100%權益。詳情載於附註15。出售事項已於二零二四年七月八日完成。出售完成後，璟翔有限公司及鵬程工程管理諮詢有限公司不再為本公司之附屬公司。

(ii) 該公司於二零二三年十一月八日註冊成立。

(iii) 於二零二四年及二零二三年十二月三十一日概無繳足股本。

37. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易如下：

投資活動

截至二零二四年十二月三十一日止年度，使用權資產添置約70,179,000港元（二零二三年：約87,621,000港元）以租賃負債獲得。

(b) 融資活動產生之負債對賬：

下表詳列融資活動產生之集團負債，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量於集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	借款 千港元 *（附註28）*	其他貸款 千港元 *（附註29）*	其他貸款之 應計利息 千港元 *（附註27）*	租賃負債 千港元 *（附註30）*	總計 千港元
於二零二四年一月一日	42,707	83,000	28,725	90,528	244,960
融資現金流量變動：					
償還借款	(25,750)	–	–	–	(25,750)
已付租金之利息成分	–	–	–	(6,251)	(6,251)
已付利息	(900)	–	–	–	(900)
已付租金之資本成分	–	–	–	(46,374)	(46,374)
融資現金流量變動總額：	(26,650)	–	–	(52,625)	(79,275)
匯兑調整：	–	–	–	(3,100)	(3,100)
其他變動：					
租賃負債所產生之利息	–	–	–	6,251	6,251
借款所產生之利息	900	–	–	–	900
其他貸款所產生之利息	–	–	4,150	–	4,150
年內訂立新租賃	–	–	–	70,179	70,179
其他變動總額	900	–	4,150	76,430	81,480
於二零二四年十二月三十一日	16,957	83,000	32,875	111,233	244,065

37. 綜合現金流量表附註*(續)*

(b) 融資活動產生之負債對賬：*(續)*

	借款 千港元 *(附註28)*	其他貸款 千港元 *(附註29)*	其他貸款之 應計利息 千港元 *(附註27)*	租賃負債 千港元 *(附註30)*	總計 千港元
於二零二三年一月一日	53,813	83,000	27,575	77,201	241,589
融資現金流量變動：					
借款之所得款項	5,196	–	–	–	5,196
償還借款	(16,302)	–	–	–	(16,302)
償還其他貸款利息	–	–	(3,000)	–	(3,000)
已付租金之利息成分	–	–	–	(4,382)	(4,382)
已付利息	(2,419)	–	–	–	(2,419)
已付租金之資本成分	–	–	–	(57,936)	(57,936)
融資現金流量變動總額：	(13,525)	–	(3,000)	(62,318)	(78,843)
匯兑調整：	–	–	–	1,162	1,162
其他變動：					
租賃負債所產生之利息	–	–	–	4,382	4,382
借款所產生之利息	2,419	–	–	–	2,419
其他貸款所產生之利息	–	–	4,150	–	4,150
年內訂立新租賃	–	–	–	87,621	87,621
提前終止	–	–	–	(17,520)	(17,520)
其他變動總額	2,419	–	4,150	74,483	81,052
於二零二三年十二月三十一日	42,707	83,000	28,725	90,528	244,960

38. 承擔

(a) 承擔－作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃就本集團計入物業、廠房及設備以及使用權資產的廠房及機器將於日後收取的最低租賃款項總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	141,062	128,893
第二年	31,518	70,537
	172,580	199,430

本集團根據經營租賃安排租賃其機器，租約初步為期一至兩年。所有租賃租金固定，不包括或然租金。租賃條款一般要求承租人支付抵押按金。

(b) 承擔－作為承租人

本集團根據經營租賃就位於香港及中國的機器、辦公室及物業而承擔的短期租賃所涉日後最低租賃付款總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本集團		
一年內	1,745	4,841

(c) 其他承擔

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本集團		
收購物業、廠房及設備		
－已訂約但未撥備	20,726	51,584
發展中物業相關建築成本		
－已訂約但未撥備	–	9,802
	20,726	61,386

39. 關聯方交易

(a) 年內重大關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露的關聯方交易及結餘外，本集團於年內並無與關聯方訂有交易（二零二三年：無）。

(b) 主要管理人員薪酬

年內，本公司董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	3,603	2,827
離職後福利	33	33
	3,636	2,860

40. 財務風險管理及公平值計量

本集團因在日常業務使用金融工具而承受各種財務風險。財務風險包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在董事密切配合下，由本集團總部協調。財務風險管理的總體目標是重點透過最大程度減少金融市場風險穩定本集團的短期及中期現金流量。

本集團不會因投機目的積極參與金融工具交易，而是確定進入金融市場的方式並監控本集團的財務風險，及定期向董事提交報告。

(a) 利率風險

利率風險指由於市場利率變動導致金融工具的公平值或未來現金流量波動而引起的風險。本集團的銀行存款、銀行現金結餘、借款、其他貸款及租賃負債按固定及浮動利率計息。該等結餘面對利率風險，出現意外不利的利率變動時按浮動利率計息。本集團制定政策管理利率風險，於協定的框架內行事，確保在出現重大利率波動時不會承受過高風險，且於有需要時維持與固定利率相若的利率。

風險

下表詳列於報告日期本集團金融工具的利率組合：

	加權平均實際年利率		賬面值	
	二零二四年 %	二零二三年 %	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
浮息工具				
金融資產				
現金及現金等值項目	0 – 0.3	0 – 0.3	14,368	24,228
			14,368	24,228
金融負債				
借款	2.9 – 6.3	2.9 – 6.3	16,957	42,707
租賃負債	3.0 – 5.2	2.7 – 7.0	111,233	90,528
其他貸款	5	5	83,000	83,000
			211,190	216,235
風險淨額			(196,822)	(192,007)

本集團於整個年度一直遵守利率風險管理政策。

40. 財務風險管理及公平值計量*(續)*

(a) 利率風險*(續)*

敏感度分析

下表顯示倘利率於年初出現+1%(二零二三年：+1%)的合理可能變動，年內的除所得稅後溢利及累計虧損的敏感度。根據對目前市況的觀察及所有其他變量維持不變，該等變動視為合理可能發生。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
對年內除所得稅後溢利及累計虧損的影響	(933)	(897)

在所有其他變量維持不變的基準下，利率出現-1%(二零二三年：-1%)的變動會對上述金額產生同等但相反的影響。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具條款履行責任及對本集團造成財務虧損的風險。本集團所面對的信貸風險主要源自日常業務過程中向客戶授出信貸。於二零二四年十二月三十一日，五大貿易債務人合共佔本集團貿易應收款項總額(扣除虧損撥備)約23,164,000港元或35.1%(二零二三年：約23,342,000港元或37.4%)。本集團持續監察按個別或組合確認的客戶及其他對手方的拖欠情況，並將有關資料計入信貸風險控制。本集團的政策為僅與信貸紀錄良好的對手方及客戶交易。

本集團的金融資產概無以抵押品或其他信貸加強措施抵押。

由於對手方為外界信貸評級良好及聲譽良好的銀行，因此銀行存款及結餘的信貸風險較小。

貿易應收款項

本集團根據歷史趨勢為貿易應收款項撥備整個存續期內的預期信貸虧損。虧損率乃根據實際虧損紀錄及過往趨勢而定。倘信貸風險顯著惡化或應收款項被評定為信貸減值，本集團將計提整個存續期內預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料如經濟狀況預測等。

40. 財務風險管理及公平值計量*(續)*

(b) 信貸風險*(續)*

貿易應收款項*(續)*

於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期的賬面總額約為60,674,000港元(二零二三年：約57,257,000港元)的貿易應收款項。在已逾期結餘(不包括已評估為將予信貸減值的特定債務人)中，約22,335,000港元(二零二三年：約30,732,000港元)已逾期90天或以上(不包括已評估為將予信貸減值的特定債務人)且不被視為違約，原因是本集團考慮到對手方來自國際信用評等機構之可資比較違約機率及回收率一直較低。

下表提供有關本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日所承受的信貸風險及貿易應收款項的預期信貸虧損：

	加權平均預期虧損率	撇除特定債務後之總賬面值 千港元	撇除特定債務後之虧損撥備 千港元	特定債務之賬面值 千港元	特定債務之虧損撥備 千港元	虧損撥備總額 千港元
二零二四年						
即期(未逾期)	4.52%	11,707	529	–	–	529
逾期1-30日	2.97%	24,986	743	49	49	792
逾期31-60日	10.04%	9,560	960	–	–	960
逾期61-90日	5.35%	3,793	203	23	23	226
逾期91-120日	9.38%	2,121	199	28	28	227
逾期超過120日	12.25%	20,214	2,477	1,951	1,951	4,428
		72,381	5,111	2,051	2,051	7,162

	加權平均預期虧損率	撇除特定債務後之總賬面值 千港元	撇除特定債務後之虧損撥備 千港元	特定債務之賬面值 千港元	特定債務之虧損撥備 千港元	虧損撥備總額 千港元
二零二三年						
即期(未逾期)	5.87%	11,049	649	–	–	649
逾期1-30日	3.79%	17,373	659	–	–	659
逾期31-60日	8.61%	6,112	526	–	–	526
逾期61-90日	18.22%	3,040	554	–	–	554
逾期91-120日	28.11%	3,219	905	–	–	905
逾期超過120日	9.57%	27,513	2,633	846	846	3,479
		68,306	5,926	846	846	6,772

40. 財務風險管理及公平值計量*(續)*

(b) 信貸風險*(續)*

按攤銷成本計量的其他應收款項及按金

本集團於初步確認時就所有其他應收款項及按金計提12個月預期信貸虧損撥備。倘信貸風險顯著惡化或其他應收款項及按金被評定為信貸減值，本集團將計提整個存續期內預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損納入前瞻性資料如經濟狀況預測等，並予以調整以反映概率加權的前瞻性資料，包括相關債務人營運所處之違約率。本集團考慮到對手方來自國際信用評等機構之可資比較違約機率及回收率長期處於低水平，由此推斷本集團餘下之其他應收款項及按金的內在信貸風險並不顯著。本集團已評定餘下之其他應收款項及按金的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及違約率並不顯著，因此，按12個月預期信貸虧損計算，該等餘下之其他應收款項及按金之預期信貸虧損並不重大。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無就餘下之其他應收款項及按金確認虧損撥備(二零二三年：無)。

(c) 外匯風險

貨幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量可能因匯率變動而波動的風險。本集團在全球運營，在香港、新加坡及中國均有主要業務。本集團的收支主要以港元、坡元、美元及人民幣計值，因此面對貨幣相關外匯風險。

本集團的銷售主要以港元、坡元、美元及人民幣計值，而採購主要以港元、坡元、美元及人民幣計值。美元並非與該等交易有關的本集團實體的功能貨幣。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，本集團會監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港元與美元掛鈎，故預期在香港產生的美元交易及結餘並無重大風險。

40. 財務風險管理及公平值計量*(續)*

(c) 外匯風險*(續)*

風險

以外幣計值的金融資產及負債按收市匯率換算為除本公司及其附屬公司功能貨幣以外之貨幣如下：

	人民幣 千港元
二零二四年	
其他應收款項	44
現金及現金等值項目	10
二零二三年	
其他應收款項	44
現金及現金等值項目	17

敏感度分析

董事認為，敏感度分析中的美元匯率出現1%合理可能變動對本集團的除所得稅前溢利影響不重大，對本集團股本並無影響。

(d) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行與其金融負債相關的責任的風險。本集團就償付貿易及其他應付款項及其財務責任，以及就其現金流量管理而面對流動資金風險。本集團的目標是維持合適水平的流動資產及承諾資金額度以滿足短期及較長期的流動資金需求。

誠如附註2.1所詳述，於截至二零二四年十二月三十一日止年度的報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約227,870,000港元。董事認為，本集團將能應付於自二零二四年十二月三十一日起計未來十二個月到期的財務責任，原因是本公司主要股東已向本公司發出財務支持函件，二零二四年十二月三十一日起計為期十五個月，令本集團得以在債務到期時應付其債務。

40. 財務風險管理及公平值計量*(續)*

(d) 流動資金風險*(續)*

本集團政策規定對當前及預期流動資金需求進行定期監察，確保自主要銀行及金融機構維持充足現金儲備及足夠的承諾資金額度以滿足短期及較長期的流動資金需求。

本集團自過往年度以來一直遵守流動資金政策，而有關政策被視為已有效管理流動資金風險。

根據已訂約未貼現付款，本集團金融負債於報告日期的到期情況如下：

	要求時	少於1年	1年以上但少於2年	2年以上但少於5年	已訂約未貼現現金流量總額	總賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二四年						
金融負債						
–貿易應付款項	–	85,868	–	–	85,868	85,868
–應計費用及其他應付款項	61,361	–	–	–	61,361	61,361
–借款	–	14,737	2,211	469	17,417	16,957
–其他貸款	83,000	–	–	–	83,000	83,000
–租賃負債	–	49,356	63,700	14,630	127,686	111,233
	144,361	149,961	65,911	15,099	375,332	358,419
二零二三年						
金融負債						
–貿易應付款項	–	83,806	–	–	83,806	83,806
–應計費用及其他應付款項	58,713	–	–	–	58,713	58,713
–借款	–	25,371	17,267	2,831	45,469	42,707
–其他貸款	83,000	–	–	–	83,000	83,000
–租賃負債	–	36,359	53,693	10,386	100,438	90,528
	141,713	145,536	70,960	13,217	371,426	358,754

40. 財務風險管理及公平值計量*(續)*

(e) 公平值

非按公平值計量的金融工具

本集團金融資產及負債的公平值與賬面值並無重大差別，原因是該等金融工具即時或於短期內到期。由於非流動負債賬面值與公平值並無重大差別，故並無披露公平值。

(f) 按類別劃分的金融資產及負債概要

報告日期的金融資產及金融負債的類別如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
金融資產		
按攤銷成本		
－貿易應收款項	67,270	62,380
－其他應收款項及按金	7,770	11,098
－現金及現金等值項目	14,368	24,228
	89,408	97,706
金融負債		
按攤銷成本		
－貿易應付款項	85,868	83,806
－應計費用及其他應付款項	61,361	58,713
－借款	16,957	42,707
－其他貸款	83,000	83,000
－租賃負債	111,233	90,528
	358,419	358,754

41. 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團能夠持續經營，以為股東及其他利益相關者創造回報及利益、維持最佳股本結構以減少資本成本以及支持本集團的穩定增長。本集團資本架構由債務淨額及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損)組成。本集團考慮未來資本需求後積極及定期審閱及管理資本架構，確保為股東帶來最佳回報。

本集團使用資本負債比率(即債務淨額除以總資本)監控資本。總債務為綜合財務狀況表所示借款、其他貸款及租賃負債的賬面值總和。本集團致力維持合理的資本負債比率。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款	16,957	42,707
其他貸款	83,000	83,000
租賃負債	111,233	90,528
總債務	211,190	216,235
總權益	27,792	143,168
總債務對總權益比率	7.6	1.5

五年財務資料摘要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元
持續經營業務					
收益	143,061	214,744	200,168	237,700	**225,114**
銷售及服務成本	(76,193)	(80,336)	(74,036)	(103,311)	**(89,804)**
毛利	66,868	134,408	126,132	134,389	**135,310**
除稅前(虧損)／溢利	(62,489)	7,049	5,626	12,520	**7,330**
所得稅開支	(550)	(3,039)	(447)	(7,123)	**(1,450)**
來自持續經營業務的年內(虧損)／溢利	(63,039)	4,010	5,179	5,397	**5,880**
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的年內虧損	(69,506)	–	–	(16)	**(118,396)**
年內(虧損)／溢利	(132,545)	4,010	5,179	5,381	**(112,516)**
本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利					
–持續經營業務	(62,999)	4,478	5,179	5,397	**5,880**
–已終止經營業務	(68,901)	–	–	(16)	**(118,396)**
來自持續經營及已終止經營業務的每股(虧損)／盈利					
–基本及攤薄(港仙)	(12.44)	0.42	0.49	0.51	**(10.61)**
來自持續經營業務的每股(虧損)／盈利					
–基本及攤薄(港仙)	(5.94)	0.42	0.49	0.51	**0.55**
來自已終止經營業務的每股虧損					
–基本及攤薄(港仙)	(6.50)	–	–	(0.00)*	**(11.17)**

* 每股虧損乃約整至小數點後兩位。

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	273,357	296,485	297,649	327,941	**364,864**
流動資產	212,296	253,531	261,897	260,501	**109,875**
流動負債	(251,745)	(287,186)	(336,024)	(323,434)	**(337,745)**
流動負債淨值	(39,449)	(33,655)	(74,127)	(62,933)	**(227,870)**
總資產減流動負債	233,908	262,830	223,522	265,008	**136,994**
非流動負債	(106,632)	(130,594)	(86,423)	(121,840)	**(109,202)**
資產淨值／總權益	127,276	132,236	137,099	143,168	**27,792**
總債務對總權益比率	1.8	2.0	1.6	1.5	**7.6**