

綜合收益表

二零二四年年報

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	6(a)	356,856	397,073
投資物業之公平值虧損	17	(53,900)	(26,700)
其他收入	7	12,003	7,342
員工成本	8	(194,815)	(200,633)
回贈		(61,521)	(74,476)
廣告及宣傳開支		(6,625)	(6,923)
商舖物業經營租賃費用	16	(550)	(163)
使用權資產折舊	16	(17,077)	(23,962)
物業及設備折舊	15	(4,567)	(5,283)
金融資產淨減值		(6,461)	(10,362)
其他經營成本	10	(30,676)	(33,787)
經營(虧損)/溢利		(7,333)	22,126
融資成本，淨額	11	(16,029)	(16,180)
除稅前(虧損)/溢利		(23,362)	5,946
所得稅開支	12	(3,279)	(7,641)
年度虧損		(26,641)	(1,695)
應佔年度虧損：			
本公司權益持有人		(26,043)	(733)
非控股權益		(598)	(962)
		(26,641)	(1,695)
		港仙	港仙
每股虧損	14		
基本及攤薄		(1.443)	(0.041)

上述綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收入表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年度虧損	(26,641)	(1,695)
年內之其他全面收入		
不能重新分類至損益之項目		
重新計量離職後福利責任	1,191	24
年內全面虧損總額	(25,450)	(1,671)
應佔年度全面虧損總額：		
本公司權益持有人	(24,852)	(709)
非控股權益	(598)	(962)
	(25,450)	(1,671)

上述綜合全面收入表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

二零二四年年報

於二零二四年十二月三十一日

附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	
資產			
非流動資產			
物業及設備	15	6,561	6,938
使用權資產	16	10,017	22,839
投資物業	17	952,900	1,006,800
遞延稅項資產	18	13,582	10,541
		983,060	1,047,118
流動資產			
應收賬款及其他應收款	19	114,187	89,638
應收貸款	20	251,064	333,710
可收回稅項		1,459	1,792
現金及現金等價物	21	285,998	219,181
		652,708	644,321
總資產		1,635,768	1,691,439
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	22	180,528	180,528
股份溢價	22	745,086	745,086
儲備	23	182,979	207,831
		1,108,593	1,133,445
非控股權益		2,715	6,028
權益總額		1,111,308	1,139,473

綜合資產負債表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	18	9,165	8,071
租賃負債	16	1,354	8,799
銀行貸款	24	227,038	274,869
其他應付款	25	5,198	6,887
		242,755	298,626
流動負債			
應付賬款及其他應付款	25	122,156	125,581
應付非控股權益款項	26	210	420
租賃負債	16	9,495	16,061
銀行貸款	24	146,006	109,356
即期稅項負債		3,838	1,922
		281,705	253,340
總負債		524,460	551,966
權益及負債總額		1,635,768	1,691,439

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第69頁至第129頁的綜合財務報表於二零二五年三月三十一日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

黃耀銘
董事

	本公司權益持有人應佔					
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	180,528	745,086	207,831	1,133,445	6,028	1,139,473
年度虧損	-	-	(26,043)	(26,043)	(598)	(26,641)
其他全面收入						
重新計量離職後福利責任	-	-	1,191	1,191	-	1,191
年度全面虧損總額	-	-	(24,852)	(24,852)	(598)	(25,450)
與擁有人進行交易						
與非控股權益進行交易(附註28)	-	-	-	-	[2,715]	[2,715]
於二零二四年十二月三十一日	180,528	745,086	182,979	1,108,593	2,715	1,111,308
於二零二三年一月一日	180,528	745,086	208,522	1,134,136	6,990	1,141,126
年度虧損	-	-	(733)	(733)	(962)	(1,695)
其他全面收入						
重新計量離職後福利責任	-	-	24	24	-	24
年度全面虧損總額	-	-	[709]	[709]	(962)	(1,671)
與擁有人進行交易						
購股權計劃						
-僱員服務價值(附註29)	-	-	18	18	-	18
於二零二三年十二月三十一日	180,528	745,086	207,831	1,133,445	6,028	1,139,473

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	30(a)	122,620	95,249
已付香港利得稅		(3,212)	(11,314)
已付利息		(22,661)	(21,855)
租賃支出的利息部分		(735)	(893)
		96,012	61,187
經營業務之現金流入淨額			
		96,012	61,187
投資業務之現金流量			
收購物業及設備	15	(4,190)	(3,943)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	27	–	32,448
已收利息		7,367	6,568
		3,177	35,073
投資業務之現金流入淨額			
		3,177	35,073
融資活動之現金流量			
貸款所得款項	30(b)	102,000	–
償還銀行貸款	30(b)	(113,181)	(65,726)
租賃支出的本金部分	30(b)	(18,266)	(24,138)
與非控股權益進行交易	28	(2,925)	–
		(32,372)	(89,864)
融資活動之現金流出淨額			
		(32,372)	(89,864)
現金及現金等價物增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		66,817	6,396
		219,181	212,785
於十二月三十一日之現金及現金等價物	21	285,998	219,181

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

鍾聯控股有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而其香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務、物業投資、借貸業務和證券投資。

本公司之直接控股公司為Wealth Builder Holdings Limited(一間於英屬處女群島成立之有限責任公司)。

本公司之最終控股公司為Luck Gain Holdings Limited(一間於英屬處女群島成立之有限責任公司)。

除另有說明外，本綜合財務報表以港幣千元(「港幣千元」)列值。

2 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

2.2 按歷史成本慣例

此綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就公平值列賬之投資物業重估而作出修訂。

2.3 於二零二四年生效之經修訂準則及詮釋

採納經修訂準則及詮釋對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

2.4 尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋，並預期採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團之財務業績或財務狀況並無重大影響。

3 重大會計政策資料概要

編製此等綜合財務報表應用之重大會計政策載列如下。除非另有指明外，該等政策貫徹應用於呈列之所有年度。

(a) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者而持有且並非由本集團佔用之物業，分類為投資物業。當根據經營租賃持有之土地符合投資物業其定義時，則按投資物業分類及入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初步確認後，投資物業按合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值釐定之公平值列賬。

其後開支僅於有關資產之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計量時，計入該等物業之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在綜合收益表支銷。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作投資物業用途之物業乃按公平值入賬。倘不能可靠釐定公平值，有關興建中投資物業乃按成本計量，直至能可靠釐定其公平值或該物業落成為止(以較早發生者為準)。

倘一項物業基於其用途改變而成為投資物業，該項物業於轉讓日期之賬面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業及設備。然而，倘公平值收益撥回過往減值，有關收益會於綜合收益表確認。

(b) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

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

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就並非持作買賣的權益工具投資，這將取決於本集團是否於初次確認時不可撤回地選擇將權益投資按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的方式列賬。

當且僅當其管理該等資產的業務模式改變時，本集團方重新分類債務投資。

3 重大會計政策資料概要(續)

(b) 金融資產(續)

(i) 確認及終止確認

常規金融資產買賣於交易日期確認，本集團於當日承諾購買或出售資產。當收取金融資產現金流的權利屆滿或已經轉移，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，即終止確認金融資產。

(ii) 計量

在初始確認時，本集團按公平值加上(倘並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)直接歸屬於購買金融資產之交易成本對金融資產進行計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

釐定現金流量是否純粹為本金及利息付款時，附帶嵌入式衍生工具的金融資產作為整體考慮。

債務工具

債務工具的其後計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流特點。本集團將其債務工具分類為按攤銷成本計量。

按為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認所產生之任何收益或虧損直接在損益中確認，並於其他收益與外匯收益及虧損一併呈列。減值虧損於綜合收益表中呈列為單獨項目。

(iii) 金融資產減值

就按攤銷成本列賬之債務工具之相關預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，本集團作出前瞻性評估。採用減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。有關進一步詳情，請參閱附註4(a)(i)。

(c) 應收賬款及其他應收款

應收賬款為於日常業務過程中向客戶提供服務之應收款項。倘預期可於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回應收賬款及其他應收款，則有關款項乃分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成分，則按公平值確認。本集團持有應收賬款，目的為收取合約現金流量，因此其後使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。有關本集團減值政策及虧損撥備之計算詳情於附註4(a)(i)提供。

3 重大會計政策資料概要(續)

(d) 應收貸款

應收貸款指授予客戶的物業按揭貸款。倘預期於一年或之內收回應收貸款，則分類為流動資產。否則，其呈列作非流動資產。應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量並扣除減值撥備。

(e) 貸款

貸款初步以公平值減去所產生之交易成本確認。貸款其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額，以實際利率法於貸款期間在綜合收益表確認。

當合約訂明的責任解除、取消或屆滿時，貸款從綜合資產負債表中移除。已清償或轉移至另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括任何已轉移非現金資產或已承擔負債)之間的差額於綜合收益表中確認為融資成本。

貸款分類為流動負債，除非本集團有權無條件將債項延長至結算日起計最少十二個月後清償則作別論。

(f) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

僱員應得年假於有關假期應計予僱員時確認。本集團已為僱員於截至結算日止提供服務所享有年假之估計負債作出撥備。

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 離職後責任

本集團設有多個離職後計劃，包括定額供款退休計劃及定額退休福利計劃。

就定額供款退休計劃而言，本集團為所有僱員供款，金額按計劃規則指定之比率計算，並於向基金支付供款時扣除自綜合收益表。

就定額福利計劃而言，本集團根據香港《僱傭條例》在香港僱員符合若干情況下終止僱傭關係時，就向其僱員支付長期服務金之淨責任為僱員在本期間及過往期間提供服務所賺取之未來福利金額。

此該責任使用預計單位信貸成本法計算，並貼現至其現值，再扣減本集團退休計劃項下本集團所作供款所佔之應計權益。貼現率為到期日與相關負債年期相若之香港政府外匯基金票據於各結算日之孳息率。該等福利之預期成本於僱傭期間以與定額福利計劃相同之會計方式累計。

3 重大會計政策資料概要(續)

(f) 僱員福利(續)

(ii) 離職後責任(續)

定額福利計劃之當期服務成本於綜合收益表之僱員福利開支內確認，反映定額福利責任由於本年度僱員服務、福利變更、削減及結算而增加。

過往服務成本即時於綜合收益表中確認。

利息開支對定額福利責任之結餘應用貼現率計算得出。該成本計入綜合收益表之僱員福利開支內。

因經驗調整及精算假設變動而產生之精算收益及虧損在發生期間扣除自或計入其他全面收入的權益。

因計劃修訂或縮減而導致的定額福利責任現值變動於綜合收益表確認。

(iii) 以股份為基礎的付款

— 以權益結算之股份交易

本集團設有多項以權益結算的股份基礎酬金計劃，據此，實體視僱員所提供之服務為本集團權益工具(購股權)的代價。僱員就獲授購股權所提供之服務的公平值確認為開支。將予支銷總金額參照所授出購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件，例如實體的股價；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響，例如盈利能力、銷售增長目標及留聘實體僱員至特定時限；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員於指定時間內保留或持有股份)。

於各報告期間結算日，本集團根據非市場表現和服務條件修訂預期可歸屬購股權數目的估計，並於損益賬確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，於某些情況下，僱員可能於授出日期前提供服務，故就確認服務開始日期與授出日期期間之開支估計授出日期公平值。

本公司會於購股權獲行使時發行新股份，已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本撥入股本(及股份溢價)。

3 重大會計政策資料概要(續)

(f) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款(續)

— 集團實體間以股份為基礎的付款交易

本公司向本集團附屬公司僱員所授出其股本工具之購股權乃視為資本出資。所獲得僱員服務之公允值乃參考授出日期之公允值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司之投資，並相應計入母公司實體賬目內之權益。

(g) 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。本集團不會就日後經營虧損確認撥備。

倘當本集團承擔若干類似責任，將通過考慮整類責任以釐定解除責任是否需要流出資源之可能性。即使同類責任當中任何一個項目資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備按預期清償責任所需開支之現值，採用可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及特定責任風險之稅前利率計量。因時間流逝增加之撥備會確認為融資成本。

(h) 收益確認

本集團將本集團日常業務過程中提供物業代理及借貸服務或其他人士使用本集團的租賃資產而產生的收入分類為收益。

(i) 物業代理業務的代理費

物業代理業務的代理費在提供服務時(通常為交易方首次達成協議時)確認。屆時，本集團在考慮以下折扣及減價所產生的可變代價後確認收益。

來自代理業務的收益包括可變或取決於未來事件結果的代價元素，包括因交易告吹之風險及行業慣例而導致減價所產生之折扣及減價。

本集團採用預期價值法估算可變代價。為了評估可變代價，本集團根據過往類似交易的經驗及所有可合理獲得的資料，以釐定本集團將有權收取的預期代價。

估計之可變代價金額只會在與可變代價相關之不確定因素其後獲得解決，已確認累積收益之金額將不會出現重大回撥時方計入交易價格中。

3 重大會計政策資料概要(續)

(h) 收益確認(續)

(ii) 經營租賃收入

經營租賃之租金收入按直線法於租期內確認。

(iii) 應收貸款的利息收入及融資收入

應收貸款的利息收入及融資收入按時間比例以實際利息法確認。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務主要面對信貸風險、現金流量及公平值利率風險、流動資金風險及外匯風險。本集團整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團並無使用衍生金融工具以對沖因外匯風險及利率風險變動而承受之風險。

(i) 信貸風險

本集團就其現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款以及應收貸款面對信貸風險。

風險管理

為減輕來自銀行之風險，本集團已分散存放銀行存款，將其存款存放於若干信譽良好之銀行(分散存放銀行存款)。因此，管理層認為本集團之銀行信貸風險有限。

管理層設有監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債項。此外，管理層透過考慮其對客戶的了解、相關物業交易的完成情況、抵押品的價值及市況以定期檢討各個別應收貸款及應收賬款之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值撥備。

就應收貸款而言，本集團透過由抵押品(例如位於香港的物業)及／或擔保人提供信貸保障來減低信貸風險。個人風險限額按照管理層所設限額，根據客戶提供的抵押品價值及內部或外部評級而設定。

金融資產減值

本集團的應收賬款及應收貸款根據預期信貸虧損模式計算。雖然現金及現金等價物及按攤銷成本計量之其他金融資產亦受限於香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

預期信貸虧損按全期基準計量，即該等虧損為適用預期信貸虧損模式的項目預計年期內所有可能發生的違約事件預期將產生的虧損。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出過多成本或努力即可獲得之資料。這包括有關過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的資料。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產減值(續)

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

應收貸款

本集團採用香港財務報告準則第9號一般方法計量應收貸款的預期信貸虧損。

為計量預期信貸虧損，本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也在整個報告期間持續評估信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理可靠的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級(如有)
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 支持責任的抵押品價值或第三方擔保質素或信貸提升措施的重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人任何違約或借款人的付款狀況變動。

本集團將利息付款逾期超過60天的應收貸款界定為發生違約。

所有應收貸款包括香港房地產的第一押記按揭。貸款對價值比率，乃按貸款賬面值於結算日佔抵押品現行價值的百分比計算，於年底介乎16%至89%(二零二三年：23%至83%)不等。估值會定期更新，而倘市況面臨重大變動，又或貸款被確認並評估為須減值，更新將會更加頻繁。

為計量預期信貸虧損，本集團已考察信貸風險是否顯著增加、借款人是否違約及抵押品公平值減出售成本的金額。於二零二四年十二月三十一日，管理層認為應收貸款因違約而產生的預期信貸虧損為港幣1,614,000元(二零二三年：無)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款

本集團的應收賬款就共同信貸風險特徵歸類：

- 一手物業市場交易；及
- 其他交易

就來自一手物業市場交易的應收賬款而言，對方主要為擁有穩健的財務狀況，且沒有減值跡象的大型企業，管理層認為信貸風險接近零。

就來自其他交易的應收賬款而言，對方主要為個人及中小型企業。當有客觀證據顯示個別應收賬款已經減值，則對該等應收賬款進行虧損撥備評估，並按等於全期預期信貸虧損的金額計量。

就其餘來自其他交易的應收賬款(不付出過大成本就無法取得計量全期預期信貸虧損的客觀證據)而言，本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法，使用全期預期虧損撥備，集體計量該等應收賬款的預期信貸虧損。

為計量預期信貸虧損，該等具有類似信貸風險特徵的應收賬款已根據交收物業的類別及賬齡歸類。

預期虧損比率乃根據最近12個月已完成銷售付款記錄資料及該期間所經歷的相應信貸虧損記錄計算。過往虧損比率已作調整，以反映影響客戶結算應收款能力的宏觀因素之當前及前瞻性資料(如有)。

據此，應收賬款於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的虧損撥備按下列方式釐定：

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款(續)

於二零二四年十二月三十一日

	預期 虧損比率 %	虧損撥備			
		賬面總值 港幣千元	個別評估 港幣千元	集體評估 港幣千元	總計 港幣千元
即期(未逾期)	1.9%-11.1%	76,750	(190)	(2,237)	(2,427)
逾期少於30日	0.3%-4.4%	4,288	(37)	(44)	(81)
逾期31至60日	0.5%-10.0%	1,872	(34)	(96)	(130)
逾期61至90日	1.0%-15.2%	392	-	(40)	(40)
逾期超過90日	1.4%-100%	27,494	(27,167)	(327)	(27,494)
		110,796	(27,428)	(2,744)	(30,172)

於二零二三年十二月三十一日

	預期 虧損比率 %	虧損撥備			
		賬面總值 港幣千元	個別評估 港幣千元	集體評估 港幣千元	總計 港幣千元
即期(未逾期)	1.1%-12.1%	61,771	-	(1,674)	(1,674)
逾期少於30日	2.7%-27.8%	5,457	-	(716)	(716)
逾期31至60日	5.0%-100%	420	-	(420)	(420)
逾期61至90日	6.4%-100%	721	(480)	(241)	(721)
逾期超過90日	11.6%-100%	38,081	(37,156)	(925)	(38,081)
		106,450	(37,636)	(3,976)	(41,612)

附註：客戶須於相關協議完成後或根據相關協議的條款及條件支付到期之款項。就未逾期應收賬款計提的虧損撥備包括源自壞賬及交易告吹的信貸風險。就逾期應收賬款計提的虧損撥備只包括源自壞賬的信貸風險。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款(續)

應收賬款減值撥備變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	41,612	33,352
減值撥備	4,847	10,362
撇銷不可收回債務	(16,287)	(2,102)
於十二月三十一日	30,172	41,612

當合理預期不可收回時即撇銷應收賬款。

應收賬款的減值虧損於經營溢利中呈列作金融資產淨減值虧損。先前已撇銷金額的後續收回於同一項目入賬。

按攤銷成本計量的其他金融資產

就按攤銷成本計量的其他金融資產(包括按金及其他應收款)而言，管理層參考對方的過往違約率及當前財務狀況，認為其信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。減值撥備根據12個月預期信貸虧損釐定，數額並不重大。

按攤銷成本計量的其他金融資產的減值虧損於經營溢利中呈列作金融資產淨減值虧損。先前已撇銷金額的後續收回於同一項目入賬。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

除按浮動利率計息之銀行存款及銀行貸款外，本集團概無重大計息資產及負債。本集團的應收貸款按固定利率計息，令本集團面臨公平值利率風險。

於二零二四年十二月三十一日，在所有其他變量保持不變的情況下，如果利率上調／下調25個基點，本集團於年內之除稅後虧損應增加／減少而權益應減少／增加約港幣260,000元(二零二三年：港幣344,000元)，主要由於本集團浮息銀行存款及銀行貸款之利率風險。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並一直維持充足尚未提取之銀行信貸(附註24)餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借款融資財務契諾(如適用)。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，本集團已遵守其借款融資的所有財務契諾。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有短期銀行存款港幣207,382,000元(二零二三年：港幣183,380,000元)。

下表載列本集團金融負債於報告期間結算日之餘下合約到期日，乃按未貼現現金流量及本集團可能須還款之最早日期釐定。尤其是，對於包含銀行可全權酌情行使按要求償還條款的銀行貸款，該分析根據本集團按要求還款的最早期限(即倘貸款人行使無條件權利催收貸款並即時生效)列示現金流出。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相當於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至五年 港幣千元	合約未貼現 現金流總額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於二零二四年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	118,847	4,242	123,089	123,089
應付非控股權益款項	210	-	-	210	210
租賃負債及利息付款	-	10,302	1,374	11,676	10,849
銀行貸款及利息付款	-	161,925	242,151	404,076	373,044
	210	291,074	247,767	539,051	507,192
於二零二三年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	116,688	10,757	127,445	127,445
應付非控股權益款項	420	-	-	420	420
租賃負債及利息付款	-	16,566	8,901	25,467	24,860
銀行貸款及利息付款	-	130,975	299,631	430,606	384,225
	420	264,229	319,289	583,938	536,950

(iv) 外匯風險

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團所有資產及負債均以港幣(「港幣」)計值。本集團的外匯風險極低。

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團管理資金之目的是保障本集團持續經營能力，務求為股東提供回報及為其他持份者帶來裨益，同時維持最佳的資本結構以降低資金成本。

本集團資本結構包括權益持有人應佔權益及銀行貸款。為維持或調整資本結構，本集團會考慮宏觀經濟狀況、市場現行借款利率及營運所產生現金流量是否充足，並於有需要時可能發行新股份或通過銀行借款籌集資金。

本集團按資產負債比率為基準監察資金，該比率乃根據銀行貸款總額除以權益總額計算。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行貸款	373,044	384,225
權益總額	1,111,308	1,139,473
資產負債比率	33.6%	33.7%

(c) 公平值評估

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、應收貸款、應收賬款及其他應收款)以及金融負債(包括應付非控股權益款項、應付賬款及其他應付款)之賬面值與其公平值相若。預期於報告日期後超過12個月結算的其他應付款、銀行貸款及租賃負債初步按現值計量，透過使用本集團的增量借款利率貼現結餘至淨現值。

投資物業之公平值估計於綜合財務報表附註17披露。

5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃不斷按過往經驗及其他因素作出評估，包括預期相信於不同情況屬合理的日後事項。

本集團就未來作出估計及假設，因而作出之會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文討論本集團應用之會計政策、估計及假設有導致下一個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險之判斷。

(a) 收益確認

管理層審閱銷售交易，以釐定銷售交易所產生之未來經濟利益是否可能流入本集團，當中會考慮交易價格的可變代價。

物業代理業務的代理費在提供服務時確認為收益，一般為交易方首次達成協議時確認。然而，由於業內常見的交易折扣及減價等原因，該等收益或有所變動，繼而產生可變代價。

由於價格變量及未來事件結果的不確定性，會影響本集團對收益金額的釐定，因此代理業務的收益會產生可變代價。價格變量和不確定性的常見例子包括交易告吹的風險以及本集團根據行業慣例作出的減價導致的折扣及減價。

根據香港財務報告準則第15條，本集團採用預期價值法估算計入交易價格的可變代價。為評估可變代價，本集團在評估本集團將有權獲得的預期代價時，會考慮過往類似交易的經驗及所有可合理獲得的資料，以確定估計可收回率。

僅在與可變代價相關之不確定因素其後獲得解決並將不會撥回已確認的重大累計收益金額之情況下，可變代價估計金額會計入交易價格。

(b) 金融資產減值

管理層定期審閱各個別重大應收賬款及應收貸款的可收回金額，以確保已就不可收回金額計提足夠的減值撥備。計量減值虧損須作出判斷，具體而言，管理層評估各個別應收賬款及應收貸款的可收回金額釐定是否存在應收款已減值的客觀證據。此證據或包括顯示欠款人之還款能力出現不利變動之可觀察數據，及地區經濟環境導致交易可能出現減值之潛在風險。就餘下的應收賬款(通常不是產生自一手物業市場交易及並無減值客觀證據)，則基於最近12個月已完成過往銷售付款記錄及在該期間過往信貸虧損經驗作出減值評估。

管理層於各結算日重新評估有關減值撥備。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(c) 投資物業公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關估值判斷及假設之詳情於綜合財務報表附註17披露。

(d) 所得稅

倘管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差額或稅項虧損時，相關暫時差額及稅項虧損而產生之遞延所得稅資產將會予以確認。當預期與原先之估算不同，有關差額會對有關估算出現變動之期間內遞延稅項資產及負債之確認以及所得稅開支構成影響。

6 收益及分部資料

(a) 收益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
在香港財務報告準則第15號的範圍內與客戶簽訂合同的收入		
代理費用	301,481	338,524
來自其他來源的收入		
租金收入	28,392	27,498
借貸業務利息收入	26,983	31,051
	55,375	58,549
<u>總收益</u>	<u>356,856</u>	<u>397,073</u>

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事(「執行董事」)。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。執行董事以此等報告為基準釐定經營分部。

執行董事以本集團主要位於香港之業務性質為基準評核表現，其中包括工商物業及商舖之物業代理業務、物業投資、借貸業務及證券投資。

	截至二零二四年十二月三十一日止年度						
	物業代理業務						合計 港幣千元
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	
分部收益	117,518	87,413	100,781	28,392	26,983	-	361,087
分部間收益	(2,819)	(836)	(576)	-	-	-	(4,231)
來自外部客戶收益	114,699	86,577	100,205	28,392	26,983	-	356,856
收益確認時間							
-在某個時間點	114,699	86,577	100,205	-	-	-	301,481
租金收入	-	-	-	28,392	-	-	28,392
利息收入	-	-	-	-	26,983	-	26,983
	114,699	86,577	100,205	28,392	26,983	-	356,856
分部業績	1,454	1,591	3,916	(36,417)	18,855	(2)	(10,603)
投資物業之公平值虧損	-	-	-	(53,900)	-	-	(53,900)
使用權資產折舊	(7,905)	(4,475)	(4,697)	-	-	-	(17,077)
物業及設備折舊	(2,537)	(726)	(1,280)	(15)	(9)	-	(4,567)
金融資產減值	(1,895)	(1,083)	(1,776)	(93)	(1,614)	-	(6,461)
增添至非流動資產	124	54	62	11	5	-	256

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度						
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部收益	124,708	84,814	143,020	27,498	31,051	-	411,091
分部間收益	[6,622]	[3,268]	[4,128]	-	-	-	[14,018]
來自外部客戶收益	118,086	81,546	138,892	27,498	31,051	-	397,073
收益確認時間							
-在某個時間點	118,086	81,546	138,892	-	-	-	338,524
租金收入	-	-	-	27,498	-	-	27,498
利息收入	-	-	-	-	31,051	-	31,051
	118,086	81,546	138,892	27,498	31,051	-	397,073
分部業績	[2,713]	5,949	4,773	[2,592]	25,785	9	31,211
投資物業之公平值虧損	-	-	-	[26,700]	-	-	[26,700]
出售附屬公司之溢利	-	-	-	6,970	-	-	6,970
使用權資產折舊	[8,585]	[5,847]	[9,530]	-	-	-	[23,962]
物業及設備折舊	[2,256]	[1,453]	[1,530]	[33]	[11]	-	[5,283]
金融資產減值撥回／(減值)	2,009	[801]	[11,570]	-	-	-	[10,362]
增添至非流動資產	1,383	478	2,078	-	-	-	3,939

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。企業收益／(開支)、銀行利息收入、銀行貸款利息及所得稅開支並不包括於分部業績內。

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與綜合收益表之計算方式一致。來自外部客戶的收益與綜合收益表的總收益相同。

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部業績與除稅前(虧損)／溢利之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(10,603)	31,211
企業收益／(開支)	2,535	(9,978)
銀行利息收入(附註11)	7,367	6,568
銀行貸款利息(附註11)	(22,661)	(21,855)
除稅前(虧損)／溢利	(23,362)	5,946

分部資產及負債不包括企業資產及負債及遞延稅項，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債之分析：

	於二零二四年十二月三十一日						
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	33,258	32,174	36,855	955,141	251,371	7	1,308,806
分部負債	28,637	40,996	34,204	20,908	562	-	125,307

	於二零二三年十二月三十一日						
	物業代理業務						
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	37,652	25,657	44,154	1,008,968	334,304	5	1,450,740
分部負債	42,500	33,907	42,690	20,777	546	-	140,420

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部資產	1,308,806	1,450,740
企業資產	313,380	230,158
遞延稅項資產	13,582	10,541
總資產	1,635,768	1,691,439

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部負債	125,307	140,420
企業負債	389,988	403,475
遞延稅項負債	9,165	8,071
總負債	524,460	551,966

7 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
出售附屬公司之溢利(附註27)	-	6,970
補償收益(附註)	11,417	-
其他	586	372
12,003	7,342	

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團從達成和解的訴訟索償中確認補償收益港幣11,417,000元及補償之法律費用港幣7,012,000元，分別計入「其他收入」及「其他經營成本」。補償收益及補償之法律費用已隨後於批准綜合財務報表之日收到。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團自保險公司收到港幣7,508,000元，作為補償因訴訟索償所產生的法律費用。因此，本集團已於截至二零二三年十二月三十一日止年度在「其他經營成本」中確認補償之法律費用港幣7,508,000元。

8 員工成本，包括董事薪酬

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及津貼	95,433	104,018
佣金	93,349	89,763
定額供款計劃退休金成本	5,185	5,970
定額福利計劃退休金成本	848	864
以股份為基礎之福利	–	18
	194,815	200,633

本集團參與一項強制性公積金（「強積金」）計劃，可供本集團合資格僱員（包括執行董事）參與。本集團及僱員向強積金計劃作出之供款乃根據強積金計劃之規則所訂數額計算。強積金計劃之資產與本集團資產分開，由獨立管理之基金持有。

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

本集團對強積金計劃之僱員供款在作出供款時已全數及立即歸屬予僱員。因此，在強積金計劃下並沒有已沒收之供款可被本集團用於減少現有供款水平。

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎賞* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
黃建業先生（主席）	100	4,037	–	–	4,137
黃靜怡女士	100	2,400	916	18	3,434
盧展豪先生	–	1,440	–	18	1,458
黃耀銘先生	100	930	223	18	1,271
	300	8,807	1,139	54	10,300
獨立非執行董事					
沙豹先生	120	–	–	–	120
黃宗光先生	120	–	–	–	120
李偉強先生	120	–	–	–	120
	360	–	–	–	360
	660	8,807	1,139	54	10,660

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

各董事於截至二零二三年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎賞* 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
黃建業先生(主席)	100	4,115	-	-	4,215
黃靜怡女士	100	2,400	750	18	3,268
盧展豪先生	-	1,442	-	18	1,460
黃耀銘先生	100	909	664	18	1,691
	300	8,866	1,414	54	10,634
獨立非執行董事					
沙豹先生	120	-	-	-	120
黃宗光先生	120	-	-	-	120
李偉強先生	120	-	-	-	120
何君達先生(於二零二三年六月八日退任)	52	-	-	-	52
	412	-	-	-	412
	712	8,866	1,414	54	11,046

* 績效獎賞按溢利目標之表現情況釐定。

除以上披露的董事薪酬外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司亦授予黃建業先生、黃靜怡女士及黃耀銘先生購股權，估計價值分別為港幣6,000元、港幣6,000元及港幣6,000元。計及授出購股權的估計價值，黃建業先生、黃靜怡女士及黃耀銘先生於截至二零二三年十二月三十一日止年度，總酬金分別為港幣4,221,000元、港幣3,274,000元及港幣1,697,000元。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

概無向任何董事於年內支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零二三年：無)。

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

(i) 董事退休福利及終止福利

概無董事於年內收到或將收到任何退休福利或終止福利(二零二三年：無)。

(ii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零二三年：無)。

(iii) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零二三年：無)。

(iv) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註26及附註34所披露者外，於年末或年內任何時間本公司概無訂立任何與本集團業務相關且本公司董事直接或間接擁有重大權益的交易、安排及合約(二零二三年：相同)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括四名(二零二三年：四名)董事，其薪酬已於附註9(a)分析反映。截至二零二四年十二月三十一日止年度應付予餘下一名人士之薪酬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及津貼	683	632
酌情花紅	131	10
退休福利成本	18	18
	832	660

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
港幣零元至港幣1,000,000元	1	1

10 其他經營成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
辦公室及分行經營費用(附註a)	14,649	16,048
地租及差餉，大廈管理費(租賃物業及投資物業)	6,907	7,573
法律及專業費用	4,530	5,194
補償之法律費用(附註b)	(7,012)	(7,508)
商標特許使用費(附註34(a))	1,203	1,325
保險費用	4,066	4,509
銀行費用	1,144	1,072
核數師酬金		
－審核服務	1,486	1,367
－中期業績審閱	－	343
其他	3,703	3,864
其他經營成本	30,676	33,787

截至二零二四年十二月三十一日止年度，帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支與未有產生租金收入的投資物業的直接營運開支分別為港幣6,299,000元及港幣122,000元，其中港幣3,916,000元已計入其他經營成本。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，帶來租金收入的投資物業所產生的直接營運開支與未有產生租金收入的投資物業的直接營運開支分別為港幣6,507,000元及港幣121,000元，其中港幣4,083,000元已計入其他經營成本。

附註：

- (a) 辦公室及分行經營費用，包括水電費、通訊費、印刷和文具、運輸以及維修和保養費用。
- (b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，補償之法律費用港幣7,012,000元已獲確認(二零二三年：港幣7,508,000元)。詳情請參閱附註7。

11 融資成本，淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	7,367	6,568
融資成本		
銀行貸款利息	(22,661)	(21,855)
租賃負債利息(附註16)	(735)	(893)
	(23,396)	(22,748)
融資成本，淨額	(16,029)	(16,180)

12 所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	5,461	5,928
遞延稅項(附註18)	(2,182)	1,713
	3,279	7,641

除本公司一間符合兩級利得稅稅率制度資格的附屬公司以外，香港利得稅乃按照年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二三年：16.5%)作出撥備。就該附屬公司而言，首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。該附屬公司二零二三年的香港利得稅撥備按相同基準計算。

本集團除所得稅前(虧損)／溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(23,362)	5,946
按稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算	(3,855)	981
毋須繳稅之收入	(1,216)	(2,892)
確認早前未確認之可扣稅暫時差額	(550)	-
不可扣稅之支出	8,894	5,065
撇減遞延稅項資產	-	4,639
其他	6	(152)
所得稅開支	3,279	7,641

13 股息

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

14 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	二零二四年	二零二三年
計算每股基本及攤薄虧損之本公司權益持有人應佔虧損(港幣千元)	(26,043)	(733)
計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,805,283
每股基本虧損(港仙)	(1.443)	(0.041)
每股攤薄虧損(港仙)	(1.443)	(0.041)

每股基本虧損按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行股份加權平均數目計算。

每股攤薄虧損調整了用於確定每股基本虧損的數字，以計入假設因行使本公司購股權而轉換之全部有潛在攤薄作用之普通股後會發行之額外股份之加權平均數。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因行使本公司購股權具反攤薄影響。

15 物業及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日					
成本值	11,952	4,043	27,565	507	44,067
累積折舊	[7,546]	[3,722]	[25,565]	[296]	[37,129]
賬面淨值	4,406	321	2,000	211	6,938
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	4,406	321	2,000	211	6,938
添置	71	21	4,098	-	4,190
折舊開支	[3,331]	[165]	[944]	[127]	[4,567]
年末賬面淨值	1,146	177	5,154	84	6,561
於二零二四年十二月三十一日					
成本值	10,527	4,064	31,663	507	46,761
累積折舊	[9,381]	[3,887]	[26,509]	[423]	[40,200]
賬面淨值	1,146	177	5,154	84	6,561
於二零二三年一月一日					
成本值	11,599	4,002	27,357	507	43,465
累積折舊	[7,093]	[3,512]	[24,413]	[169]	[35,187]
賬面淨值	4,506	490	2,944	338	8,278
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	4,506	490	2,944	338	8,278
添置	3,694	41	208	-	3,943
折舊開支	[3,794]	[210]	[1,152]	[127]	[5,283]
年末賬面淨值	4,406	321	2,000	211	6,938
於二零二三年十二月三十一日					
成本值	11,952	4,043	27,565	507	44,067
累積折舊	[7,546]	[3,722]	[25,565]	[296]	[37,129]
賬面淨值	4,406	321	2,000	211	6,938

16 租賃

本附註提供有關本集團為承租人的租賃的資料。

(i) 於綜合資產負債表確認之金額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
使用權資產		
租賃作自用的物業	10,017	22,839
租賃負債		
流動	9,495	16,061
非流動	1,354	8,799
	10,849	24,860

截至二零二四年十二月三十一日止年度，使用權資產添置為港幣4,255,000元(二零二三年：港幣9,632,000元)。

(ii) 於綜合收益表確認之金額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
使用權資產折舊		
租賃作自用的物業	(17,077)	(23,962)
與短期租賃有關的開支(計入商舖物業經營租賃費用)		
	(550)	(163)
利息開支		
	(735)	(893)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為港幣19,551,000元(二零二三年：港幣25,194,000元)。

17 投資物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年初賬面淨值	1,006,800	1,060,500
於綜合收益表確認之公平值變動	(53,900)	(26,700)
出售(附註27)	-	(27,000)
年末賬面淨值	952,900	1,006,800

港幣852,900,000元之投資物業(二零二三年：港幣898,200,000元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註24)。

估值

本集團委聘獨立合資格的專業估值師，至少每六個月釐定本集團投資物業的公平值一次，該間隔與本集團的中期及年度報告日期相符。獨立估值報告的估值假設、主要輸入數據及估值結果均與獨立估值師討論。

於二零二四年十二月三十一日，估值乃由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。估值師對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。投資物業之公平值一般產生自收入資本法及直接比較法(以適用者為準)。收入資本法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過分析銷售交易及估值師闡述當時投資者之要求或期望而得出。於估值中採納之現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見而得出。直接比較法以鄰近地區可比較物業之售價為基準，其已就面積、樓層、佈局、景觀、朝向及方便程度等主要特性之差異作出調整。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有投資物業均屬於公平值層級第三級。

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。年內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉撥。

17 投資物業(續)

估值(續)

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

辦公室、工業單位及服務式住宅：

估值方法	重大不可觀察之輸入值範圍		
	每月之現行市場租金	單價	資本化比率
收入資本化	每平方呎(可銷售)港幣25.3元至 港幣35.3元(二零二三年： 每平方呎(可銷售)港幣27.6元至 港幣37.3元)	不適用	3.00%至3.50% (二零二三年： 2.90%至3.45%)
直接比較法	不適用	每平方呎(可銷售)港幣4,102元 至港幣40,900元(二零二三 年：每平方呎(可銷售) 港幣4,280元至港幣43,200元)	不適用

商舖：

估值方法	重大不可觀察之輸入值範圍	
	每月之現行市場租金	資本化比率
收入資本化	每平方呎(可銷售)港幣34.4元至港幣238.0元 (二零二三年：每平方呎(可銷售)港幣32.6元至 港幣250.0元)	2.10%至3.30%(二零二三年： 1.85%至3.20%)

停車位的估值採用直接比較法，於二零二四年十二月三十一日的單位價格(重大不可觀察之輸入值)的範圍是港幣1,600,000元至港幣2,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣1,600,000元至港幣2,000,000元)。

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。

資本化比率乃由合資格估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

18 遲延稅項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
遞延稅項資產	13,582	10,541
遞延稅項負債	(9,165)	(8,071)
	4,417	2,470

遞延稅項資產／(負債)之變動淨額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	2,470	3,713
於綜合收益表確認(附註12)	2,182	(1,713)
於綜合全面收入表確認	(235)	-
出售一間附屬公司後終止確認(附註27)	-	470
	4,417	2,470
於十二月三十一日		

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	稅項虧損		減速稅項折舊		撥備		其他		總計	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元								
於一月一日	10,012	12,729	1,304	616	657	426	-	-	11,973	13,771
於綜合收益表確認	3,284	[2,717]	[210]	688	[204]	231	550	-	3,420	[1,798]
於綜合全面收入表 確認	-	-	-	-	-	-	[235]	-	[235]	-
於十二月三十一日	13,296	10,012	1,094	1,304	453	657	315	-	15,158	11,973

18 遲延稅項(續)

遲延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	(9,503)	(10,058)
於綜合收益表確認	(1,238)	85
出售一間附屬公司後終止確認(附註27)	–	470
於十二月三十一日	(10,741)	(9,503)

已就結轉之稅項虧損確認遲延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣62,061,000元(二零二三年：港幣62,061,000元)確認遲延稅項資產港幣10,240,000元(二零二三年：港幣10,240,000元)。該等稅項虧損可無限期結轉。

遲延稅項資產及遲延稅項負債之分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
遲延稅項資產		
– 將於十二個月後收回	13,582	10,541
遲延稅項負債		
– 將於十二個月後應付或償還	(9,165)	(8,071)

19 應收賬款及其他應收款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收賬款	110,796	106,450
減：虧損撥備	(30,172)	(41,612)
應收賬款，淨額	80,624	64,838
其他應收款、預付款項及按金	33,563	24,800
	114,187	89,638

應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無授予一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。應收賬款根據到期日之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期(未逾期)	74,323	60,097
逾期少於30日	4,207	4,741
逾期31至60日	1,742	–
逾期61至90日	352	–
	80,624	64,838

應收賬款港幣6,301,000元(二零二三年：港幣4,741,000元)已逾期，惟並無減值。

有關本集團信貸政策及減值政策以及源自應收賬款的信貸風險的更多詳情載於附註4(a)(i)。

本集團面臨最大的信貸風險為應收賬款及其他應收款的賬面值。

應收賬款及其他應收款內其他類別不包含已減值資產。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

本集團之應收賬款及其他應收款以港幣列值。

預期於超過一年以後收回的應收賬款及其他應收賬款為港幣5,215,000元(二零二三年：港幣10,694,000元)。餘下結餘預期將於一年內收回。

20 應收貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貸款－物業按揭貸款	252,678	333,710
減：虧損撥備	(1,614)	-
應收貸款，淨額	251,064	333,710

本集團的應收貸款減值虧損變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	-	-
應收貸款減值虧損(附註4(a)(i))	1,614	-
於年末	1,614	-

於報告期末的應收貸款到期情況(根據到期日劃分及扣除撥備)如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
逾期	60,721	52,095
一年內到期	190,343	281,615
	251,064	333,710

應收貸款指在香港授予客戶的物業按揭貸款。應收貸款初始按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計量。

有關本集團信貸政策及減值政策以及源自應收貸款的信貸風險的詳情載於附註4(a)(i)。

本集團持有位於香港的物業作為物業按揭貸款的抵押品。

本集團之應收貸款以港幣列值。

21 現金及現金等價物

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行及手頭現金	78,616	35,801
短期銀行存款	207,382	183,380
	285,998	219,181

22 股本及溢價

已發行 股份數目 (每股 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日、二零二三年 十二月三十一日、二零二四年一月一日及 二零二四年十二月三十一日	1,805,282,608	180,528	745,086

普通股法定總數為50億股(二零二三年：50億股)，每股股份面值為港幣0.10元。所有已發行股份均已繳足。

23 儲備

	合併儲備 港幣千元 (附註(a))	資本儲備 港幣千元 (附註(b))	僱員福利儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	(559,073)	14,918	3,390	749,287	208,522
年度虧損	-	-	-	(733)	(733)
其他全面收入					
重新計量離職後福利責任	-	-	-	24	24
與持有人的交易					
購股權計劃					
-僱員服務價值	-	-	18	-	18
於二零二三年十二月三十一日	(559,073)	14,918	3,408	748,578	207,831
於二零二四年一月一日	(559,073)	14,918	3,408	748,578	207,831
年度虧損	-	-	-	(26,043)	(26,043)
其他全面收入					
重新計量離職後福利責任	-	-	-	1,191	1,191
於二零二四年十二月三十一日	(559,073)	14,918	3,408	723,726	182,979

附註：

- (a) 合併儲備指所收購附屬公司之資產淨值與根據二零零七年六月六日進行之集團重組所支付代價合共港幣640,000,000元的差額。
- (b) 資本儲備指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之附屬公司股本及股份溢價總額的差額。

24 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押銀行貸款(沒有包含按要求償還條款)		
一年內償還	146,006	109,356
一年後但兩年內償還	100,380	138,356
兩年後但五年內償還	126,658	136,513
	373,044	384,225
分類為：		
流動部分	146,006	109,356
非流動部分	227,038	274,869
	373,044	384,225

本集團之銀行貸款以港幣列值。

銀行貸款以本集團所持有港幣852,900,000元之投資物業(二零二三年：港幣898,200,000元)(附註17)及本公司作出之公司擔保作抵押。

對於銀行貸款，由於銀行貸款的應付利息接近於當前的市場利率，因此其公允值與賬面值並無重大差異。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	73,000	135,000

25 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付佣金及回贈	72,595	71,130
其他應付款及應付費用	50,494	56,315
定額福利責任	4,265	5,023
	127,354	132,468
分類為：		
流動部分	122,156	125,581
非流動部分	5,198	6,887
	127,354	132,468

應付賬款主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈，該等應付佣金及回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於年結後30日內支付之應付佣金及回贈港幣14,302,000元（二零二三年：港幣17,214,000元），而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的定額福利責任乃根據獨立合資格專業精算師採用預計單位信貸法的精算估值釐定。

定額福利責任現值變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	5,023	4,594
服務成本	681	690
利息成本	167	174
精算收益	(1,426)	(24)
已付利益	(180)	(411)
	4,265	5,023
於十二月三十一日		

25 應付賬款及其他應付款(續)

所採用重大精算假設如下：

	二零二四年	二零二三年
貼現率	3.9%	3.4%
預期加薪比率	2.5%	2.5%

定額福利責任對重大精算假設變動之敏感性分析如下：

	二零二四年		二零二三年	
	定額福利 採納比率變動	責任的影響	定額福利 採納比率變動	責任的影響
貼現率	+0.5%/-0.5%	-4.8%/+5.2%	+0.5%/-0.5%	-4.8%/+5.1%
預期加薪比率	+0.5%/-0.5%	+3.3%/-3.3%	+0.5%/-0.5%	+1.1%/-1.2%

上述敏感性分析是基於一項假設的變動，而所有其他假設維持不變而得出。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣列值。

預期將於超過一年後結付的應付賬款及其他應付款為港幣8,507,000元(二零二三年：港幣10,757,000元)。餘下結餘預期將於一年內結算。

26 應付非控股權益款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還，為應付黃靜怡女士的款項。

27 出售一間附屬公司

於二零二三年五月，本集團完成出售統怡有限公司100%全部已發行股份。該公司的主要資產為位於香港九龍窩打老道84A-84H及84J-84M號冠華園地下6號舖的物業之全部權益。

於完成日期已出售資產淨額分析如下：

	港幣千元
投資物業(附註17)	27,000
其他應收款、預付款項及按金	11
其他應付款及應付費用	(398)
應付稅項	(665)
遞延稅項負債	(470)
	<hr/>
已出售資產淨額	25,478
出售附屬公司之溢利(附註7)	6,970
	<hr/>
總代價	32,448
	<hr/>
結算：	
－現金	32,448
	<hr/>

28 非控股權益交易

於二零二四年十二月，本公司的附屬公司Ruby Hill Ventures Limited與非控股權益訂立買賣協議，以代價約港幣2,900,000元購買力濤集團有限公司的5股股份及股東貸款。該項交易已於二零二四年十二月三十一日完成。

由於該項交易，本集團於力濤集團有限公司的股權由90.7%上升至95.3%。

	二零二四年 港幣千元
已收購非控股權益的賬面值	2,715
應付非控股權益款項	210
已付非控股權益的代價	(2,925)
	<hr/>
超出已付代價部分	-
	<hr/>

29 以股份為基礎之福利

於二零二零年六月十八日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃於二零二零年六月十八日生效，並將自採納日期起計十年期間維持有效。

購股權計劃主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘優秀參與者，以及招攬對本集團有價值的人力資源，藉給予參與者取得本公司擁有權權益之良機予以獎勵，以表揚其對本集團之增長作出之貢獻；以及進一步激發及激勵此等參與者為本集團之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

每名參與者在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）予以行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份總數之1%。

倘參與者為本公司之主要股東或獨立非執行董事，或彼等各自之任何聯繫人，在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權予以行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東另行批准，且本公司所有核心關連人士（具有見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所界定的涵義）須在該股東大會上放棄投贊成票。

購股權計劃下已授出可認購股份之購股權行使價乃由本公司董事會全權釐定及通知參與者之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

- (i) 本公司股份於要約日期在聯交所日報表所示之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

於二零二二年一月，根據購股權計劃向本公司若干董事授出54,000,000份購股權。每份購股權賦予持有人權利認購1股本公司普通股股份。已收到各承授人港幣1元之代價。該等購股權於二零二三年一月三日歸屬，並於二零二三年一月三日至二零三零年一月二日（包括首尾兩天）的七年期間可行使。

29 以股份為基礎之福利(續)

授出的每份購股權的公平值是於授出日期使用赫爾懷特三元模型及以下的假設進行估算：

授出日期之股價	：	港幣0.128元
行使價	：	港幣0.128元
購股權年期	：	8年
預期波幅	：	49.63%
預期股息回報率	：	0.00%
無風險利率	：	1.286%
行使倍數	：	2.80x

預期波幅是根據本公司股價在估值日的2015天歷史波幅計算。

根據上述假設，每份購股權的估計公平值為港幣0.0631元。倘參數出現任何變動，均可能對購股權的公平值估算產生重大影響。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已於綜合收益表確認以股份為基礎的福利開支港幣18,000元。

(i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款：

於年末尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每股行使價 港幣	購股權數目	
		二零二四年	二零二三年
二零二三年一月三日至二零三零年一月二日	0.128	54,000,000	54,000,000

(ii) 尚未行使購股權之數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	二零二四年		二零二三年	
	每股加權 平均行使價 港幣	購股權數目	每股加權 平均行使價 港幣	購股權數目
於一月一日及十二月三十一日	0.128	54,000,000	0.128	54,000,000

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有購股權均可行使。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無購股權授出、失效、被註銷或行使。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無購股權授出、失效、被註銷或行使。

於二零二四年十二月三十一日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期為5年(二零二三年：6年)。

30 綜合現金流量表附註

(a) 經營(虧損)／溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營(虧損)／溢利	(7,333)	22,126
使用權資產折舊(附註16(ii))	17,077	23,962
物業及設備折舊(附註15)	4,567	5,283
金融資產淨減值虧損	6,461	10,362
投資物業之公平值虧損(附註17)	53,900	26,700
出售附屬公司之溢利(附註7)	–	(6,970)
以股份為基礎之福利(附註8)	–	18
未計營運資金變動前之經營溢利	74,672	81,481
應收賬款及其他應收款變動	(29,396)	25,239
應收貸款變動	81,032	28,660
應付賬款及其他應付款變動	(3,688)	(40,131)
經營業務所得之現金淨額	122,620	95,249

(b) 債務對賬

本節載列年內之債務變動。

	銀行貸款 港幣千元	非控股權益 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日之債務淨額	449,951	420	39,366	489,737
現金流量	(65,726)	–	(24,138)	(89,864)
其他非現金變動淨額	–	–	9,632	9,632
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日之債務淨額	384,225	420	24,860	409,505
現金流量	(11,181)	(2,925)	(18,266)	(32,372)
其他非現金變動淨額	–	2,715	4,255	6,970
於二零二四年十二月三十一日之 債務淨額	373,044	210	10,849	384,103

31 或然負債

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於綜合財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟資源流出情況，故毋須計提撥備。

32 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	13,855	13,531
一年至五年	5,250	8,170
	19,105	21,701

33 資本承擔

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大資本承擔。

34 重大關聯方交易

年內，本集團與關聯方之重大交易及於結算日與關聯方之結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收取向關聯公司轉介物業代理交易之代理費收入	30,604	13,531
收取向關聯公司提供物業代理服務之代理費收入	45	676
收取關聯公司之代理費收入	(i) 30,649	14,207
收取關聯公司之租金收入	(ii) 2,362	2,798
支付予關聯公司之回贈	(iii) (31,797)	(38,452)
支付予關聯公司之商標特許使用費	(iv) (1,203)	(1,325)
支付予關聯方之管理費開支	(v) (792)	(768)

附註：

- (i) 收取關聯公司之代理費收入包括指按雙方相互協定之條款向關聯公司轉介物業代理交易及提供物業代理服務之代理費。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與關聯公司訂立租約協議。
- (iii) 支付予關聯公司之回贈指按雙方相互協定之條款由關聯公司轉介物業代理交易之回贈。
- (iv) 支付予關聯公司之商標特許使用費按雙方相互協定之條款進行。
- (v) 指根據雙方相互協定之條款就提供行政服務支付管理費予一間由黃建業先生（「黃先生」）為其實益擁有人之公司。黃先生為本公司董事及控股股東（定義見上市規則）。

除上文所述者外，本集團按成本基準與關聯公司分擔行政及企業服務費用合共港幣21,608,000元（二零二三年：港幣19,506,000元）。

34 重大關聯方交易(續)

(b) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與一間黃先生為實益擁有人的公司按雙方互相協定的條款訂立一項租賃。本集團於租賃開始日期確認使用權資產港幣4,770,000元。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據若干租賃向若干黃先生為實益擁有人的公司支付的租賃支出為港幣2,520,000元(二零二三年：港幣3,363,000元)。

(c) 應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款及租賃負債包括以下與關聯公司及關聯方之結餘：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收賬款及其他應收款		
應收關聯公司款項	18,066	7,908
應付賬款及其他應付款		
應付關聯公司款項	(29,477)	(26,205)
租賃負債		
應付其他關聯方款項(附註34(b))	(834)	(3,241)

附註34(a)及34(c)提及的關聯公司指美聯集團有限公司(「美聯」)之附屬公司。黃先生亦是美聯的董事及控股股東。

(d) 主要管理層補償

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	10,246	10,580
以股份為基礎之福利	–	18
退休福利成本	54	54
	10,300	10,652

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

本附註的重大關聯方交易構成上市規則下的關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章所要求的披露已載於董事會報告內「關連交易」及「持續關連交易」各節。

35 本公司資產負債表及儲備變動

於十二月三十一日

附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司投資	330,809	330,809
流動資產		
應收附屬公司款項	765,836	764,259
其他應收款、預付款項及按金	2,312	2,320
可收回稅項	13	476
現金及現金等價物	725	49
	768,886	767,104
總資產	1,099,695	1,097,913
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	180,528	180,528
股份溢價	745,086	745,086
儲備	169,845	168,531
權益總額	1,095,459	1,094,145
負債		
流動負債		
其他應付款及應付費用	4,236	3,768
總負債	4,236	3,768
權益及負債總額	1,099,695	1,097,913

本公司資產負債表於二零二五年三月三十一日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事黃耀銘
董事

35 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	實繳盈餘 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	2,509	3,390	161,366	167,265
年度溢利	-	-	1,248	1,248
與持有人的交易				
購股權計劃				
一僱員服務價值	-	18	-	18
於二零二三年十二月三十一日	2,509	3,408	162,614	168,531
於二零二四年一月一日	2,509	3,408	162,614	168,531
年度溢利	-	-	1,314	1,314
於二零二四年十二月三十一日	2,509	3,408	163,928	169,845

實繳盈餘指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之一間附屬公司資產淨值的差額。

36 主要附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／ 註冊及實繳股本	主要業務及營業地點	所持權益(%)	
				二零二四年	二零二三年
翔年有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	95.3	90.7
承譽國際有限公司	香港	100股股份	物業投資，香港	95.3	90.7
世承投資有限公司	香港	2股股份	物業投資，香港	95.3	90.7
帝熙有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
高榮發展有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
立利(香港)有限公司	香港	1股股份	證券投資，香港	100	100

36 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／ 註冊及實繳股本	主要業務及營業地點	所持權益(%)	
				二零二四年	二零二三年
盈威集團有限公司(附註1)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100	100
輝成環球有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	95.3	90.7
金廣企業有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
金帝國際有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
信榮(香港)有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
潤域有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
Ketanfall Group Limited(附註1)	英屬處女群島	14股每股面值 1美元之股份	投資控股，香港	100	100
樂權有限公司	香港	2股股份	向集團公司提供管理 服務，香港	100	100
領嘉有限公司(附註1)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100	100
駿聯信貸有限公司	香港	1股股份	借貸業務，香港	100	100
美聯工商舖測量師行有限公司	香港	1股股份	提供測量服務，香港	100	100
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	1股股份	向集團公司提供庫務 服務，香港	100	100
美聯物業(工商II)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100

36 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／ 註冊及實繳股本	主要業務及營業地點	所持權益(%)	
				二零二四年	二零二三年
美聯物業(工商III)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(商舖II)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100
添財(香港)有限公司	香港	3股股份	物業投資，香港	100	100
權耀國際有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
力濤集團有限公司	英屬處女群島	107股每股面值 1美元之股份	投資控股，香港	95.3	90.7
Princeton Residence (HK) Limited	香港	1股股份	服務型公寓營運，香 港	100	100
君域發展有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
Ruby Hill Ventures Limited(附註1)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100	100
寶耀控股有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	95.3	90.7
Sino Hover Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	95.3	90.7
德金發展有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100	100
祥利國際有限公司	香港	1股股份	物業投資，香港	100	100
緯進有限公司	香港	10,000股股份	物業投資，香港	100	100

附註1：

該等附屬公司由本公司直接持有。

37 其他潛在重大會計政策概要

本附註載述編製此等綜合財務報表時採用之其他潛在重大會計政策。除另有說明者外，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

(a) 附屬公司

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 綜合賬目

附屬公司乃本集團所控制之實體(包括具架構實體)。當本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對該實體行使其權力而影響該等回報時，本集團則視為控制實體。附屬公司於控制權轉至本集團當日作綜合入賬，並於控制權終止日期停止綜合入賬。

本集團應用購買法將業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的代價乃本集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以其於購買日期的公平值計量。就個別購買基準，本集團可按公平值或按非控股權益應佔被收購方資產淨值的比例，確認被收購方的非控股權益。

集團內公司間之交易、交易之結餘及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有證據顯示所轉讓資產出現減值之交易除外。附屬公司之會計政策於有需要時已作出更改，以確保本集團採納之政策貫徹一致。

於附屬公司之業績及權益之非控股權益分別單獨呈列於綜合收益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合資產負債表。

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在綜合收益表中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，之前在綜合全面收入表中確認有關該實體的任何數額以猶如本集團已直接處置相關資產或負債的方式入賬。這意味著之前在綜合全面收入表中確認的數額重新分類至綜合收益表。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(續)

(i) 獨立財務報表

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本減去減值撥備入賬。附屬公司之業績由本公司按股息收入為基準入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收入總額，或倘個別財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

(b) 分部報告

經營分部須以與向主要營運決策人作出內部報告者一致之基準呈報。作出策略決定之本公司執行董事被指定為主要營運決策人，負責分配資源及評核經營分部之表現。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體之財務報表所列項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以本公司的功能貨幣及本集團之呈報貨幣港幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期現行匯率換算為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損於綜合收益表確認。

(iii) 集團旗下公司

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團旗下實體之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之收市匯率換算；
- 各全面收入表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額於其他全面收入確認。

綜合入賬時，換算海外業務之淨投資所產生匯兌差額及貸款和指定作為該投資對沖之其他貨幣工具之匯兌差額，均計入權益內。處置或出售部分海外業務時，於權益入賬之匯兌差額於損益確認為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生商譽及公平值調整，視作海外實體之資產及負債處理，並按結算日之匯率換算。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(d) 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算或同時將資產變現及清償負債，方可抵銷金融資產及負債，而淨額於資產負債表呈報。

(e) 物業及設備

物業及設備按歷史成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。歷史成本包括收購資產直接應佔開支。

僅當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被取代部分之賬面值已終止確認。所有其他維修及保養費於產生之財政期間在綜合收益表扣除。

物業及設備折舊採用以下估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	於租期
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年

資產剩餘價值及可使用年期會於各結算日審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表內其他經營成本確認。

(f) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

如發生事件或情況變化顯示可能未能收回資產賬面值，則會檢討該資產之減值情況。減值按資產賬面值超過其可收回金額之數額予以確認。可收回金額為資產公平值減出售成本後之價值，與其使用價值之間的較高者。為評估減值，本集團按可個別確認其現金流量之最低水平(現金產生單位)將資產分類。出現減值之非金融資產會於各結算日審閱撥回減值之可能性。

倘自該等投資收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收入總額，或倘個別財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(g) 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極低之其他短期高流通量投資。

(h) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款指於財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而尚未支付之負債。應付賬款及其他應付款呈列為流動負債，除非付款並非於財政年度後12個月內到期則作別論。有關款項按其公平值初步確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(i) 股本

發行新股份或購股權直接應佔新增成本於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

如任何集團公司購入本公司的權益股本，所支付的代價，包括任何直接應佔的新增成本(扣除所得稅)，自權益中扣減。

(j) 租賃

本集團租賃多個物業，包括辦事處及商舖物業。租賃條款乃單獨磋商達致，當中包含各種不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產可能不得用作借貸用途的抵押。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租期內自綜合收益表扣除，以計算出各期間負債餘下結餘之固定週期利率。

合約可包含租賃及非租賃組成部分。本集團將合約的代價根據相對獨立價格分配至租賃及非租賃組成部分。然而，倘本集團為房地產租賃的承租人，則會選擇不予區分租賃與非租賃部分，並將其視為單一部分入賬。

租賃產生之資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下之承租人預期應付款項；
- 購買選擇權之行使價格(倘承租人合理地確定行使該選擇權)；及
- 終止租賃所支付之罰款(倘租期反映承租人行使該選擇權)。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(j) 租賃(續)

租賃付款採用租賃所隱含之利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人之增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

於釐定增量借款利率時，本集團會：

- 盡可能以個別承租人近期收取的第三方融資為起始點，再作調整以反映融資環境自收到第三方融資以來的變動；
- 就本集團所持有，且近期無第三方融資的租賃，以無風險利率為起始點採用累加法，再就信貸風險予以調整；及
- 就租期、國家、貨幣及抵押等方面針對租賃作具體調整。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得之任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 任何修復成本。

使用權資產通常使用直線法按資產可使用年期及租期的較短者折舊。倘本集團可合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產的可使用年期折舊。

所有低價值資產租賃按直線法於損益內確認為開支。低價值資產包括資訊技術設備及小型辦公傢俬項目。

本集團作為出租人的經營租賃所產生的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。為取得經營租賃而產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值及於租期內按與租賃收入相同的基準確認為開支。相關租賃資產根據其性質於資產負債表內列賬。

租賃修改指並非原條款及條件的部分租賃範圍變動或租賃代價變動。開始日期後，本集團使用租賃隱含的利率重新計量剩餘租期的租賃負債，以反映任何租賃修改。倘無法釐定該利率，則使用租賃修改生效日期的承租人增量借款利率。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(k) 即期及遞延稅項

即期稅項開支按本公司及其附屬公司經營所在及產生應課稅收入國家於結算日已實行或實質已實行之稅法計算。管理層定期評估在適用稅務法規可予詮釋之情況下有關報稅表之狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定之稅務處理方式。本集團根據最可能金額或預期價值計量稅項結餘，視乎能更準確預測不確定因素之解決方案的方法而定。

遞延稅項乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於綜合財務報表中的賬面值兩者之暫時差額，以負債法悉數作出撥備。然而，倘遞延稅項負債乃產生自商譽的初始確認，則不會予以確認。倘遞延稅項乃產生自交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項以於結算日已實行或實質已實行之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或償還遞延稅項負債時適用。

遞延稅項資產之確認僅以日後可能出現應課稅溢利以動用該等暫時差額及虧損為限。

倘本公司可控制撥回暫時差額之時間且差額不大可能於可預見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基兩者間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有合法可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘與同一稅務機關有關，方可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。倘實體有合法可執行之抵銷權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益中確認之項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

(l) 或然負債

或然負債指因過往已發生之事件而可能引起之責任，此等責任只能就本集團不能完全控制之一宗或多宗未來不確定事件會否出現方能確認。或然負債亦可能是因過往事件而引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在綜合財務報表附註中披露。當資源流出之可能性改變而導致資源可能流出，此等負債將於其後確認為撥備。

37 其他潛在重大會計政策概要(續)

(m) 貸款成本

因收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間準備以作指定用途或銷售的資產)而直接產生的一般及特定貸款成本，計入該等資產的成本內，直至資產大致上可作指定用途或銷售為止。

特定貸款於未用作合資格資產的支出前進行之臨時投資所賺取的投資收入，應自合資格資本化的貸款成本中扣除。

所有其他貸款成本於產生期間在綜合收益表中確認。

(n) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在綜合財務報表確認為負債。

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場21樓	新九龍內地段第2828號	辦公室	中期	100%
九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位	新九龍內地段第2828號	停車場	中期	100%
香港北角渣華道33及35號	內地段第6828號及 內地段第6829號	商業	中期	100%
新界葵涌葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈5樓	葵涌市地段第139號	工業	中期	95.3%
新界葵涌葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈6樓	葵涌市地段第139號	工業	中期	95.3%
新界葵涌葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈7樓	葵涌市地段第139號	工業	中期	95.3%
新界葵涌葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈8樓	葵涌市地段第139號	工業	中期	95.3%
新界葵涌葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈12樓	葵涌市地段第139號	停車場	中期	95.3%
新界葵涌葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈地下 第12、13及14號停車位	新九龍內地段第7703號及 新九龍內地段第8184號	辦公室	中期	100%
九龍尖沙咀漢口道4-6號 麒麟商業中心7樓	新九龍內地段第7703號及 新九龍內地段第8184號	辦公室	中期	100%
九龍尖沙咀漢口道4-6號 麒麟商業中心8樓	丈量約份第449約地段第2160 號餘下部分	商舖	中期	100%
新界荃灣大河道49號地下及 天井及閣樓				

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
九龍馬頭圍道278、278A、280及 280A號安全大廈地下C舖 (馬頭圍道280號)	九龍內地段第2552號 A段及B段	商舖	長期	100%
九龍馬頭圍道278、278A、280及 280A號安全大廈地下D舖 (馬頭圍道280A號)	九龍內地段第2552號 A段及B段	商舖	長期	100%
九龍太子道西157號 別樹華軒地下3號舖	九龍內地段第9274號 餘下部分	商舖	中期	100%
香港德輔道西352-358、358A、 360、360A及362-366號 中亞大樓地下8號舖(德輔道西366號)	海旁地段第204號F段 海旁地段第205號F段 海旁地段第205號E段餘下部分	商舖	長期	100%
九龍海壇街192號地下	新九龍內地段第147號 餘下部分	商舖	中期	100%
九龍大同新邨大角咀道129-137號 大全街6-20號大富樓地下A1B號舖	九龍海旁地段第28號N段 餘下部分	商舖	長期	100%
香港皇后大道西224號地下及閣樓	內地段第4393號及第4394號	商舖	長期	100%
九龍通菜街1M、1N及1P-1T號 華發大廈地下D號舖	九龍內地段第6987號、 第6988號、第6989號、 第6990號、第6991號、 第6992號及第6993號	商舖	中期	100%

截至十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度					
收益	356,856	397,073	450,083	541,319	342,677
除稅前(虧損)／溢利	[23,362]	5,946	[2,244]	62,607	[9,549]
本公司權益持有人應佔 (虧損)／溢利	[26,043]	[733]	[3,689]	49,839	[7,275]
現金流量					
經營業務流入／(流出)					
之現金淨額	96,012	61,187	163	[101,689]	[15,572]
於年結日					
總資產	1,635,768	1,691,439	1,820,524	1,793,273	1,607,786
總負債	524,460	551,966	679,398	655,409	519,806
非控股權益	2,715	6,028	6,990	6,953	6,908
權益總額	1,111,308	1,139,473	1,141,126	1,137,864	1,087,980
現金及現金等價物	285,998	219,181	212,785	285,825	478,319
本年度					
每股數據	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股基本(虧損)／盈利	(1.443)	[0.041]	[0.204]	2.761	(0.403)
每股攤薄(虧損)／盈利	(1.443)	[0.041]	[0.204]	2.690	[0.403]



衝破逆風 攜手登峰



香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室
Rooms 2505-8, 25th Floor, World-Wide House,
19 Des Voeux Road Central, Hong Kong
www.midlandici.com.hk