

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方興業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	25,383	23,437
所提供服務成本		<u>(6,003)</u>	<u>(5,196)</u>
毛利		19,380	18,241
其他收入及收益	5	816	1,244
按公平值列入損益之股權投資之公平值變動，淨額		(18)	(19)
投資物業之公平值變動，淨額		(42,610)	(44,600)
經營及行政開支		(5,394)	(5,307)
融資成本	7	(7,403)	(7,627)
應佔按權益法入賬之投資之業績		<u>(210)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	6	(35,439)	(38,068)
所得稅支出	8	<u>(2,480)</u>	<u>(2,748)</u>
本公司股東應佔本年度虧損		<u>(37,919)</u>	<u>(40,816)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	10	<u>(9.77)港仙</u>	<u>(10.51)港仙</u>

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	(37,919)	(40,816)
其他全面(虧損)/收益		
於其後可能重新分類至損益之其他全面(虧損)/收益：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>(10)</u>	<u>63</u>
本公司股東應佔本年度全面虧損總額	<u><u>(37,929)</u></u>	<u><u>(40,753)</u></u>

綜合財務狀況報表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		45	51
投資物業	11	1,611,210	1,653,820
使用權資產		322	331
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資		—*	—
非流動資產總值		<u>1,611,907</u>	<u>1,654,532</u>
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項		14,350	—
貿易應收款項	12	371	224
預付款項、按金及其他應收款項		1,436	1,506
按公平值列入損益之股權投資		35	53
現金及現金等值項目		<u>8,167</u>	<u>158,992</u>
流動資產總值		<u>24,359</u>	<u>160,775</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支		15,252	16,528
計息銀行借貸		—	144,000
應付同系附屬公司款項		164,844	150,701
應付稅項		<u>2,314</u>	<u>5,488</u>
流動負債總值		<u>182,410</u>	<u>316,717</u>
流動負債淨值		<u>(158,051)</u>	<u>(155,942)</u>
總資產減流動負債		<u>1,453,856</u>	<u>1,498,590</u>

* 少於1,000港元

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>27,837</u>	<u>26,879</u>
非流動負債總值	<u>27,837</u>	<u>26,879</u>
資產淨值	<u><u>1,426,019</u></u>	<u><u>1,471,711</u></u>
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	38,818	38,818
儲備	<u>1,387,201</u>	<u>1,432,893</u>
權益總額	<u><u>1,426,019</u></u>	<u><u>1,471,711</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

東方興業控股有限公司（「本公司」）是一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司的主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）本年度內從事以下主要業務：

- 物業投資；及
- 投資控股。

除另有註明外，該等綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表於二零二五年三月二十七日獲董事會批准刊發。

2. 合規聲明及編製基準

(a) 合規聲明

該等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（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港法例第622章公司條例的披露規定妥為編製。該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則之適用披露條文規定。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的香港財務報告準則之修訂本。附註3提供初次應用該等變動所導致的任何會計政策變動資料，惟僅限於反映於該等綜合財務報表的本會計期間內與本集團相關者。

(b) 編製基準

編製綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準，惟按公平值計量的投資物業及若干金融資產則除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下被認為屬合理的其他因素，而所得結果構成不可從其他途徑輕易取得的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃持續進行審閱。倘修訂會計估計僅影響修訂會計估計的期間，則其於該期間獲確認，或倘修訂會計估計影響目前及未來期間，則其於修訂期間及未來期間獲確認。

(c) 持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本年度虧損約37,919,000港元（2023年：40,816,000港元）。且截至該日期，本集團有流動負債淨額約為158,051,000港元（二零二三年：155,942,000港元）。鑑於此情況，本公司董事已仔細考慮本集團的未來流動資金，以評估本集團是否擁有充足財務資源以繼續經營。考慮到從本集團中間控股公司獲得的持續財務支持，董事認為，在可預見的未來，本集團將能夠履行到期的財務義務。因此，本集團之綜合財務報表已按照持續經營基準予以編製。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及其他會計政策變動

(i) 會計政策變動

本集團已就本會計期間的該等綜合財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之修訂本：

- 香港會計準則第1號之修訂本，財務報表的列報—負債分類為流動或非流動及香港會計準則第1號之修訂本，財務報表的列報—有契約之非流動負債
- 香港財務報告準則第16號之修訂本，租賃—售後租回中之租賃負債
- 香港會計準則第7號之修訂本，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應方融資安排
- 香港詮釋第5號（修訂）— 財務報表的列報—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類

採納新訂或經修訂香港財務報告準則並無對過往期間確認之金額有重大影響，預期亦不會對當前或未來期間產生重大影響。

(ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至該等綜合財務報表的刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未生效且並未於該等綜合財務報表內採納的新訂或經修訂準則。該等變動包括以下各項可能與本集團有關的準則。

**於以下日期或以後開始的
會計期間生效**

香港會計準則第21號之修訂本，外匯匯率變動的影 響－缺乏可兌換性	於二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號之修訂本，金融工具及香港財 務報告準則第7號，金融工具：披露－金融工具的分 類與計量之修訂	於二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	於二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號，財務報表列報和披露	於二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號，無須作出公共問責的附屬公 司：披露	於二零二七年一月一日
香港詮釋第5號之修訂本，財務報表的列報－借款人對 含有按要求償還條款的定期貸款的分類	於二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修 訂本，投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售 或注資	待釐定

本集團董事正評估該等變動預期於初次應用期間的影響。截至目前，本集團認為，採納該等變動不太可能對綜合財務報表造成重大影響。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現只有一個（二零二三年：一個）主要包括投資物業之租金收入的物業投資分類為可報告業務分類，所以再無獨立延伸的財務資訊及分析可報告。

地區資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	25,383	23,390
中國內地	—	47
	<u>25,383</u>	<u>23,437</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

(b)

	香港		中國內地		總額	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	<u>1,589,154</u>	<u>1,631,871</u>	<u>22,423</u>	<u>22,331</u>	<u>1,611,577</u>	<u>1,654,202</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括會所債券及按權益法入賬之投資。

5. 收入、其他收入及收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>25,383</u>	<u>23,437</u>
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	109	981
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	379	—
其他	<u>328</u>	<u>263</u>
	<u>816</u>	<u>1,244</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃扣除／(計入)下列各項後釐定：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金－核數服務	380	380
物業、廠房及設備之折舊	6	5
使用權資產之折舊	9	8
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃	900	900
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	6,003	5,196
外幣匯兌差額，淨額	<u>(392)</u>	<u>2</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及其他福利	2,405	2,476
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註(i))	<u>100</u>	<u>99</u>
總員工成本	<u>2,505</u>	<u>2,575</u>

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零二三年：無)。

7. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸之利息	1,050	7,627
來自一間同系附屬公司之貸款之利息	6,353	—
	<u>7,403</u>	<u>7,627</u>

8. 所得稅支出

二零二四年的香港所得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的16.5% (二零二三年：16.5%) 計算，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為所得稅兩級制下的合資格法團。

就該附屬公司而言，於二零二四年，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25% (二零二三年：8.25%) 繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按16.5% (二零二三年：16.5%) 繳納稅項。

中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。根據中國相關稅收法律及法規，非居民企業如在中國沒有機構或場所在中國境內取得的收入一般按10%的稅率繳納企業所得稅。本集團在香港註冊成立並在中國從事房地產投資的附屬公司在中國境內沒有機構或場所。因此，這些附屬公司只須就在中國境內取得的收入繳納10%的企業所得稅。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項 – 香港		
本年度稅項支出	1,978	1,538
過往年度超額撥備	(601)	—
	<u>1,377</u>	<u>1,538</u>
即期稅項 – 中國內地		
本年度稅項支出	—	504
遞延稅項	1,103	706
	<u>2,480</u>	<u>2,748</u>

9. 股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中期股息－每股面值0.1港元的普通股0.8港仙 (二零二三年：每股面值0.1港元的普通股0.8港仙)	3,105	3,105
擬派末期股息－每股面值0.1港元的普通股0.6港仙 (二零二三年：每股面值0.1港元的普通股1.2港仙)	2,329	4,658
	<u>5,434</u>	<u>7,763</u>

待股東於本公司將於二零二五年五月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二五年六月二十六日或前後寄發予於二零二五年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

10. 每股虧損

每股基本虧損金額乃按本公司普通權益持有人應佔本年度虧損約37,919,000港元(二零二三年：40,816,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數388,183,600股(二零二三年：388,183,600股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度均無已發行之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

11. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	1,653,820	1,698,420
調整公平值損失淨額	(42,610)	(44,600)
於十二月三十一日之賬面值	<u>1,611,210</u>	<u>1,653,820</u>

12. 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	<u>371</u>	<u>224</u>

貿易應收款項主要包括應收租賃款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何其他抵押品或推行其他信貸加強措施。

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	290	202
一至兩個月	37	18
兩至三個月	-	-
三至十二個月	44	3
一年以上	-	1
	<u>371</u>	<u>224</u>

13. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的列報。新分類方式被認為能更適當地列報本集團的事務狀況。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零二五年五月二十三日(星期五)至二零二五年五月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二五年五月二十二日(星期四)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (ii) 由二零二五年六月三日(星期二)至二零二五年六月五日(星期四)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二五年六月二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

業務回顧

物業投資

本集團的投資物業主要包括位於香港的商業、工業、住宅單位及車位。該等投資物業於截至二零二四年十二月三十一日止年度帶來的租金收入約25,400,000港元(二零二三年：23,400,000港元)。租金收入增加乃主要由於整體物業組合的出租率上升所導致。

財務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約37,900,000港元(二零二三年：40,800,000港元)。虧損乃主要由於融資成本約7,400,000港元(二零二三年：7,600,000港元)及投資物業錄得公平值虧損約42,600,000港元(二零二三年：44,600,000港元)所導致。

外幣風險

本集團目前並無面臨任何重大外匯風險，因本集團大部分貨幣資產及負債均以港元計值。管理層將於有需要時考慮適當的對沖工具，以應對重大的外幣風險。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及來自一間同系附屬公司之貸款撥付經營所需資金。本集團於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為8,200,000港元(二零二三年：159,000,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借貸總額約164,900,000港元(二零二三年：294,700,000港元)，當中包括應付同系附屬公司款項約164,900,000港元(二零二三年：150,700,000港元)及計息銀行借貸零港元(二零二三年：約144,000,000港元)。

本集團的負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)於二零二四年十二月三十一日約為11.56%(二零二三年：20.02%)。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

於本公告日期，本集團並無須予披露的重大報告期後事項。

僱員及酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約8名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為2,500,000港元（二零二三年：2,600,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

長期的地緣政治緊張局勢、高利率以及貿易衝突可能升級，為全球經濟帶來重大的不確定性。這些影響共同導致市場信心減弱，並減緩了中國內地及香港的經濟增長。

在人才計劃及高收入群體需求支持下，住宅租賃市場仍然略顯穩健。然而，由於持續的經濟及政治不穩定影響，預計二零二五年香港的辦公室及零售市場將面臨複雜的挑戰。主要因素包括企業和消費者需求下降以及市場供應增加。

本集團將密切關注這些市場動態，以有效應對不斷變化的環境。為了進行戰略性定位，我們已制定了一項聯合業務計劃，旨在擴大我們的業務並投資於馬來西亞的房地產開發。本集團正積極尋求收購優質物業及土地儲備的機會，以確保持續穩定的長期增長。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第B.2.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司董事會（「董事會」）認為，豁免本公司的主席及董事總經理遵守有關輪值退任的條文，將使本集團可在強勢及貫徹的領導下，善用資源，有效地規劃、制定及落實長遠的策略及業務計劃。董事會相信持續豁免該等董事遵守有關輪值退任的條文，符合本公司的最佳利益。

審核委員會

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

核數師之工作範圍

本集團的核數師北京興華鼎豐會計師事務所有限公司將本公告所載本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度的綜合財務報表初稿所載金額作比較。北京興華鼎豐會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成鑒證業務，故北京興華鼎豐會計師事務所有限公司並未就本公告作出任何意見或保證。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零二四年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

刊發全年業績及年報

全年業績公告登載於本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer/index.htm)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零二四年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

董事會

於本公告日期，執行董事為劉志勇先生、劉志奇先生及梁慧生女士，及獨立非執行董事為勞錦祥先生、盧敏霖先生、徐家華先生及伍成業先生。

承董事會命
東方興業控股有限公司
主席
劉志勇

香港，二零二五年三月二十七日