

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	24,332	25,383
所提供服務成本		<u>(6,391)</u>	<u>(6,003)</u>
毛利		17,941	19,380
其他收入及收益，淨額	5	3,577	1,208
按公平值列入損益之金融資產之公平值變動，淨額		(8)	(18)
投資物業之公平值變動，淨額		(480,870)	(42,610)
經營及行政開支		(6,370)	(5,786)
融資成本	7	(5,368)	(7,403)
應佔按權益法入賬之投資之業績		<u>-</u>	<u>(210)</u>
除稅前虧損	6	(471,098)	(35,439)
所得稅支出	8	<u>(2,543)</u>	<u>(2,480)</u>
本公司股東應佔本年度虧損		<u>(473,641)</u>	<u>(37,919)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	10	<u>(122.01)港仙</u>	<u>(9.77)港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	(473,641)	(37,919)
其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(支出)：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>1</u>	<u>(10)</u>
本公司股東應佔本年度全面支出總額	<u>(473,640)</u>	<u>(37,929)</u>

綜合財務狀況報表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		39	45
投資物業	11	1,130,340	1,611,210
使用權資產		315	322
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資		—*	—*
非流動資產總值		<u>1,131,024</u>	<u>1,611,907</u>
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項		21,211	14,350
貿易應收款項	12	271	371
預付款項、按金及其他應收款項		1,645	1,436
按公平值列入損益之金融資產		27	35
現金及現金等值項目		84,815	8,167
流動資產總值		<u>107,969</u>	<u>24,359</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支		13,480	15,252
應付同系附屬公司款項		248,112	164,844
應付稅項		1,417	2,314
流動負債總值		<u>263,009</u>	<u>182,410</u>
流動負債淨值		<u>(155,040)</u>	<u>(158,051)</u>
總資產減流動負債		<u>975,984</u>	<u>1,453,856</u>

* 少於1,000港元

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>29,039</u>	<u>27,837</u>
非流動負債總值	<u>29,039</u>	<u>27,837</u>
資產淨值	<u><u>946,945</u></u>	<u><u>1,426,019</u></u>
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	38,818	38,818
儲備	<u>908,127</u>	<u>1,387,201</u>
權益總額	<u><u>946,945</u></u>	<u><u>1,426,019</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。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之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。截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表於二零二六年三月二十六日獲本公司董事會（「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財務報告準則會計準則編製，該統稱涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港公司條例的披露規定。該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則（「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新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則，於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納。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

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團於一間合營企業中的權益。

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會計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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本年度虧損約473,641,000港元（二零二四年：37,919,000港元），且截至該日期，本集團有流動負債淨額約為155,040,000港元（二零二四年十二月三十一日：158,051,000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會計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由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號之修訂本，外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性。

由於本集團並未進行任何涉及無法兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該等修訂對本綜合財務報表並無重大影響。

(ii) 截至二零二五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二零二五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－涉及 依賴自然能源生產電力之合約	於二零二六年一月一日
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
香港會計準則第21號之修訂本，換算為高度通貨 膨脹的呈列貨幣	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，以下情況除外：

香港財務報告準則第18號，財務報表的列報和披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號，財務報表的列報，旨在提高實體財務報表資訊的透明度及可比性。香港財務報告準則第18號適用於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間，並須追溯適用。

根據香港財務報告準則第18號，除其他變更外，實體須將所有收入及開支在損益表中分類為五個類別，即經營、投資、融資、已終止業務及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中，就管理層界定的績效指標提供具體披露。

本集團不擬提前採用香港財務報告準則第18號，且目前仍在評估採用該準則的影響。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現只有一個(二零二四年：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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	24,275	25,383
中國內地	57	—
	<u>24,332</u>	<u>25,383</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產	<u>1,106,579</u>	<u>1,589,154</u>	<u>24,115</u>	<u>22,423</u>	<u>1,130,694</u>	<u>1,611,577</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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>24,332</u>	<u>25,383</u>
其他收入及收益		
外幣匯兌差額，淨額	1,823	392
銀行存款之利息收入	81	109
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	769	379
其他	<u>904</u>	<u>328</u>
	<u>3,577</u>	<u>1,208</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師酬金－核數服務	380	380
所提供服務成本	6,391	6,003
物業、廠房及設備之折舊	6	6
使用權資產之折舊	7	9
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃	900	900
外幣匯兌差額，淨額	<u>(1,823)</u>	<u>(392)</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	2,692	2,405
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	<u>104</u>	<u>100</u>
總員工成本	<u>2,796</u>	<u>2,505</u>

附註：

於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：無)。

7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	-	1,050
來自一間同系附屬公司之貸款之利息	<u>5,368</u>	<u>6,353</u>
	<u>5,368</u>	<u>7,403</u>

8. 所得稅支出

香港所得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的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，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按16.5%繳納稅項。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項 – 香港		
本年度稅項支出	1,652	1,978
過往年度超額撥備	<u>(100)</u>	<u>(601)</u>
	1,552	1,377
遞延稅項	<u>991</u>	<u>1,103</u>
本年度稅項支出總額	<u>2,543</u>	<u>2,480</u>

9. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中期股息－每股面值0.1港元的普通股0.8港仙 (二零二四年：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0.8港仙 (二零二四年：每股面值0.1港元的普通股0.6港仙)	3,105	2,329
	<u>6,210</u>	<u>5,434</u>

待股東於本公司將於二零二六年五月二十七日舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，股息單將於二零二六年六月二十五日或前後寄發予於二零二六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473,641,000港元（二零二四年：37,919,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數388,183,600股（二零二四年：388,183,600股）計算。

由於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	1,611,210	1,653,820
調整公平值損失淨額	(480,870)	(42,610)
	<u>1,130,340</u>	<u>1,611,210</u>

12. 貿易應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	<u>271</u>	<u>371</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	140	290
一至兩個月	3	37
兩至三個月	-	-
三至十二個月	-	44
一年以上	128	-
	<u>271</u>	<u>371</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) 由二零二六年五月二十一日(星期四)至二零二六年五月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記，以確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。釐定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二六年五月二十七日(星期三)。如欲符合資格出席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，須於二零二六年五月二十日(星期三)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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (ii) 由二零二六年六月三日(星期三)至二零二六年六月五日(星期五)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記，以確定股東收取擬派末期股息的資格。釐定股東享有擬派末期股息的資格的記錄日期將為二零二六年六月五日(星期五)。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，須於二零二六年六月二日(星期二)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證券登記有限公司，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

本集團的投資物業組合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二零二五年十二月三十一日止年度帶來的租金收入約24,300,000港元(二零二四年：25,400,000港元)。租金收入減少主要由於寫字樓及工業單位市場需求轉弱，致使本集團持有之該等物業出租率下跌。

財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約473,600,000港元(二零二四年：37,900,000港元)。虧損乃主要由於融資成本約5,400,000港元(二零二四年：7,400,000港元)及投資物業錄得重大公平值虧損所導致。

本集團投資物業於二零二五年錄得公平值虧損約480,900,000港元(二零二四年：42,600,000港元)，此乃來自年結日物業重估所產生之非現金公平值虧損。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值較過往一個年度年結日下跌逾29%至約1,130,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,611,200,000港元)。

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。本集團於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為84,800,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,200,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的應付同系附屬公司款項約248,100,000港元(二零二四年：164,800,000港元)。

本集團的負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)於二零二五年十二月三十一日約為26.20%(二零二四年十二月三十一日：11.56%)。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約8名僱員(二零二四年：8名僱員)。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為2,800,000港元(二零二四年：2,500,000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

於二零二五年，香港寫字樓及工業物業的租賃市場依然疲弱，而本集團預期本地市場在二零二六年仍將面對挑戰，短期內未見反彈跡象。此審慎展望主要反映全球貿易不明朗、地緣政治緊張局勢、油價上升、通脹壓力，以及減息步伐較預期緩慢等多項因素。

與此同時，本集團在馬來西亞之合營物業發展項目正在按預期推進。隨着該項目持續發展，視乎項目落成、交付以及相關銷售及業績確認的時間，預期將於未來財政期間為本集團帶來盈利貢獻。

展望未來，本集團將繼續審慎管理其業務營運及投資以應對不確定的市場環境。同時，本集團將繼續留意合適機遇，同時秉持嚴謹的風險管理及資本配置方針，以鞏固其業務及為股東創造價值。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事認為，截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「守則」）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，在每次股東週年大會上，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。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。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

根據守則條文第D.2.5條，本公司應設有內部審核職能。鑑於本集團的企業及營運架構相對簡單，董事會認為設立獨立內部審核部門未必符合成本效益。因此，本公司於年內並無設立獨立內部審核職能。

為履行內部審核職能，本集團已委聘外部專業顧問，就經審核委員會同意的範疇及範圍對本集團的內部監控制度進行檢討。經考慮本集團的組織架構、管理層的密切監督以及外部專業顧問所進行的工作後，董事會認為本集團的風險管理及內部監控制度屬充足及有效。董事會將持續檢討設立內部審核職能的需要。

審核委員會

本公司截至二零二五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。

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司之工作範圍

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初步業績公告所載本集團截至二零二五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經審計綜合財務報表所載金額作比較。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初步業績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。經本公司作出特定查詢，全體董事確認彼等已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內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

本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)。本公司之二零二五年年報（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，本公司執行董事為劉志勇先生、劉志奇先生及梁慧生女士，及本公司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，二零二六年三月二十六日