

WING LEE

PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

永利地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：864

年報

2025

* 僅供識別

永利地產發展有限公司

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
董事及高層管理人員履歷	12
企業管治報告	15
環境、社會及管治報告	29
其他資料	39
董事局報告	42
獨立核數師報告	57
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	68
財務概要	121
本集團所持有之投資物業概要	122

董事

執行董事

周彩花女士(主席)
黃少華女士(行政總裁)
王敏莉女士
周煥燕女士

獨立非執行董事

藍章華先生
崔志仁先生
林國昌先生

公司秘書

吳浩然先生

獨立核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

百慕達

Conyers Dill & Pearman

香港

禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍觀塘
敬業街55號
皇廷廣場11樓J室

股份過戶登記處

百慕達總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港分處

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司股份代號：864

公司網址

www.wingleeproperties.com

主席報告

本人謹代表永利地產發展有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」或「報告期間」)之經審核財務業績。

業務回顧

本集團繼續從事經營出租位於香港之已建成商業及住宅物業之業務。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為330.9百萬港元，較二零二四年減少約273.2百萬港元。該減少主要是由於投資物業公平值淨變動減少所致。

此外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團繼續持有Epic Capital Development Fund I, L.P.(「該基金」)之10%投資，該基金是一間於開曼群島成立之獲豁免有限合夥企業，從事位於九龍觀塘鴻圖道32號之物業重建項目(「基金物業」)，於二零二五年十二月三十一日已重新發展為一幢商業大廈(包括商店、辦公室及停車場)。謹此提述本公司於二零一八年七月二十四日所刊發有關投資於該基金而構成須予披露交易之公佈。此外，本公司於二零二五年五月二十三日就向該基金注資作進一步須予披露交易公佈。基金物業的地盤面積約為9,805平方呎，重建後的可歸屬總樓面面積約為146,900平方呎。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零二五年十二月三十一日止年度之租金收入約為21.2百萬港元，較二零二四年減少約21.0%。租金收入減少，主要是由於二零二五年給予租戶的租金優惠較二零二四年更多所致。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的出租率為96.2%。

本集團二零二五年的其他全面開支額約為33.2百萬港元，而二零二四年則為約40.1百萬港元，主要是由於來自該基金之公平值儲備出現淨變動所致。由於來自該基金之公平值儲備淨減少為非現金項目及不會重新分類至損益，因此對本集團之營運或現金流沒有任何重大不利影響。

整體而言，由於居家工作的革命出現，企業對辦公室的需求出現轉變，而辦公空間的需求減少。此外，觀塘區辦公室供應過剩，加上投資香港辦公室物業的內地企業減少的大趨勢，觀塘的辦公室物業價值於回顧年度繼續下跌，導致基金物業及該基金於截至二零二五年十二月三十一日止年度之公平值繼續減少。儘管於二零二五年向該基金注入額外資本約4.9百萬港元，該資本被該基金公平值儲備淨減少約33.2百萬港元所抵銷，因此，於二零二五年十二月三十一日，於該基金計入其他金融資產之投資的公平值約為27.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約55.7百萬港元)。

在不計及上述來自該基金之公平值儲備淨減少之影響，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約267.7百萬港元（二零二四年：淨虧損約234.3百萬港元）。

二零二五年，本集團的投資物業公平值淨減少約273.2百萬港元，較於二零二四年減少約247.3百萬港元，反映回顧期內香港商業零售及住宅投資物業市場的整體市況。二零二五年，由於借貸成本高企影響按揭還款，越來越多業主以大幅折扣出售其在香港的零售物業。與此同時，負利差繼續打擊香港零售物業市場的買家情緒。此外，香港銀行越來越不願意向潛在香港零售物業買家提供信貸。該等因素共同導致香港零售物業價格螺旋式下跌。儘管如此，由於本集團投資物業的公平值淨減少屬非現金項目，而本集團的業務為長期投資及租賃物業，故並無對本集團的營運或現金流量造成任何重大不利影響。

此外，二零二五年錄得購股權開支約168,000港元，而於二零二四年則並無錄得該開支。

在不計及上述之本集團投資物業公平值淨變動及二零二五年授出購股權之影響，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得純利約5.7百萬港元，與二零二四年約13.0百萬港元持平。與二零二四年相比，上述純利減少主要由於二零二五年向承租人提供之租金優惠較二零二四年有所增加，導致租金收入下降，加上直接經營開支及行政開支於二零二五年有所增加所致。

前景

儘管香港經濟於二零二五年隨香港股市反彈而呈現復甦跡象，但香港零售物業分部預期面臨空置率上升及租金下降的重大挑戰。零售商對擴張採取更為謹慎的態度，導致零售租賃交易減少。一般而言，香港銀行對商用物業提供進一步信貸的意欲日益趨向審慎，令潛在投資者在融資方面面臨重大挑戰。此外，遊客對體驗式消費的偏好增強，較高端購物減少。

此外，香港居民前往中國內地購物及轉向線上購物的趨勢持續，持續影響香港實體零售環境及本集團的租賃業務。

主席報告

展望未來，香港經濟復甦仍受海外地緣政治衝突、中美貿易緊張局勢及利率趨勢的陰霾影響，而該等因素將對香港經濟復甦帶來不明朗因素，並影響本集團之租賃業績。為提振消費者信心及營商動力，我們注意到香港政府採取的支持措施，例如強化香港作為國際樞紐的地位，吸引全球人才及學生，推廣旅遊業，以及舉辦大型娛樂活動。這些措施旨在提振市場信心及推動香港的商業擴張，為本地經濟提供支持及韌性。

然而，香港實體零售業的租賃市場已變得兩極化。租賃活動主要集中於黃金地段，例如銅鑼灣及尖沙咀，而非黃金地段則難以吸引租戶。由於本集團大部分商業物業均位於非黃金地段，因此受到此趨勢的重大影響。

猶幸本集團的租戶來自各行各業，憑藉多元化的租戶組合，本集團於回顧年度的投資組合至今仍保持高水平的出租率。為保持出租率高企，本集團將繼續密切留意經濟發展動向及樓市變化，以及因時制宜調整租金政策。我們亦會與租戶密切溝通，在困難時期繼續為其提供支持。

在本集團致力維持競爭力及確保股東回報的同時，本集團一直審慎探索將業務多元化發展至租賃物業市場以外的機會。

本集團目前並無任何重大投資或收購資本資產之計劃。由於市場前景不明朗，本集團於評估潛在投資機遇時將繼續秉持審慎理財政策。

本集團將繼續謹慎地發掘機會以擴充旗下投資組合，並可能放眼香港以外地區的投資機遇，藉此保持競爭力。

致謝

在此，本人謹代表董事局衷心感謝全體股東、租戶及專業人士的不斷支持，亦謹此對全體同事及董事局同仁為本公司所作的努力及貢獻致以由衷謝意。

主席

周彩花

香港，二零二六年三月十六日

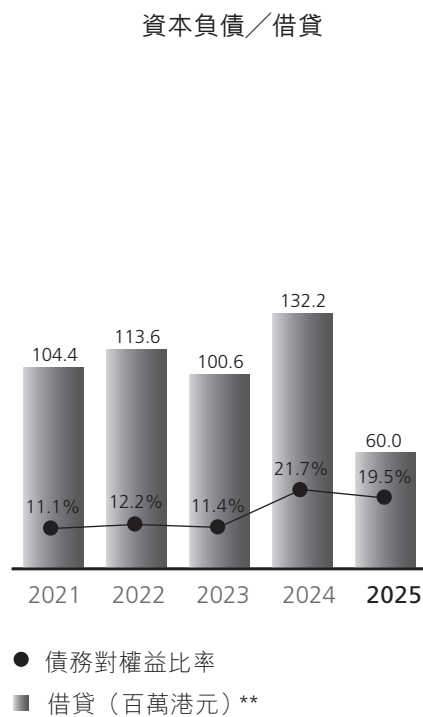
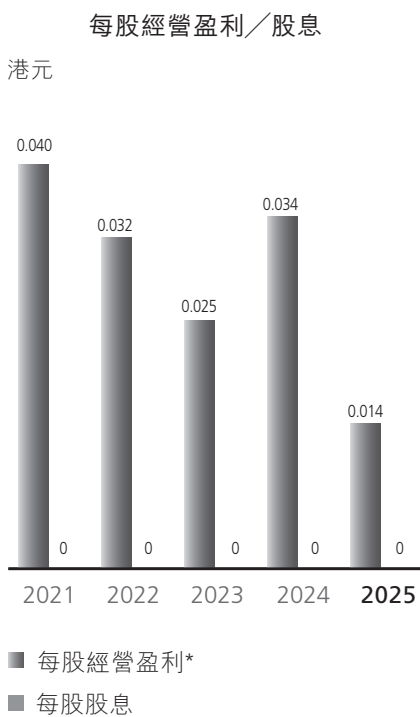
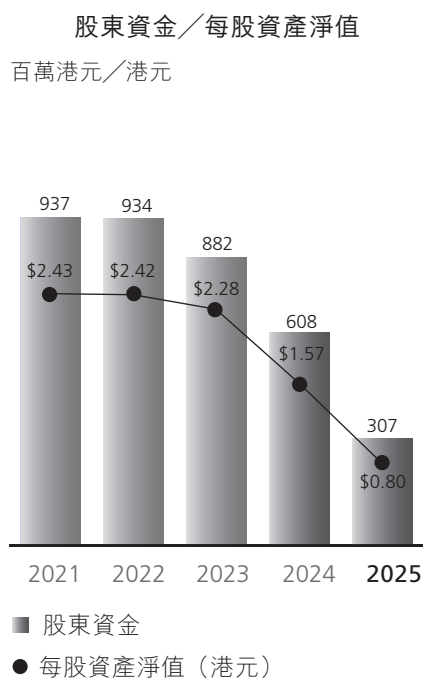
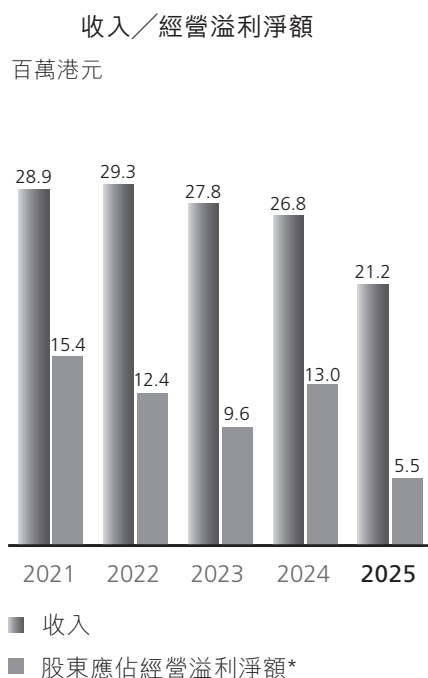
財務摘要

百萬港元，另有訂明者除外

		二零二五年	二零二四年
年度	收入	21.2	26.8
	投資物業公平值淨變動之減少	(273.2)	(247.3)
	本公司股權擁有人應佔年度虧損	(267.7)	(234.3)
於十二月三十一日	本公司股權擁有人應佔資本及儲備	307.3	608.0
	已發行股份(千股)	386,176	386,176
比率	未計投資物業公平值淨變動前本公司股權擁有人應佔資本及儲備之回報(%)	1.8	2.1
每股	每股淨值(港元)	0.80	1.57
	每股虧損(港仙)	(69.32)	(60.66)

管理層討論及分析

財務摘要



* 不包括投資物業公平值變動淨額之影響 (扣除稅項)

** 銀行貸款總額及來自一間關聯公司貸款之總和

營運

本集團從事物業投資業務，主要為租賃已建成商業及住宅物業。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有的投資物業組合由38個位於香港的物業組成。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團透過對該基金（其從事基金物業之重建項目）的10%投資而繼續持有相關投資組合。就此項投資已支付的代價以本集團的內部資金及銀行借貸撥付。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該基金之投資公平值約為27.4百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約55.7百萬港元），佔本公司於該日之總資產約7.2%。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該基金之投資成本總額約為104.5百萬港元。自首次投資以來，該基金之公平值減少約77.1百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，基金物業已重建為商業大樓（包括商店、辦公室及停車場），而基金物業的單位銷售已於二零二四年六月起開展。基金物業包括171個商業單位及98個停車位。截至二零二五年十二月三十一日，已售出80個商業單位及21個停車位。由於本集團持有該基金的少數權益，本集團將與該基金共同制訂基金物業的銷售推廣策略。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無推出或公佈任何新業務或服務。

業績

二零二五年本公司股權擁有人應佔年度全面開支總額約為300.8百萬港元（二零二四年：約274.3百萬港元）。本年度錄得全面開支總額主要由於來自該基金之公平值儲備淨變動減少約33.2百萬港元及投資物業公平值淨減少約273.2百萬港元，此反映出年內香港商業零售及住宅投資物業市場之普遍市道以及來自該基金之公平值儲備變動淨額。

二零二五年之每股基本虧損約為0.6932港元（二零二四年：每股基本虧損約為0.6066港元），代表二零二五年每股虧損增加約0.0866港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為57.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：流動負債淨額約7.6百萬港元）。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為0.16（二零二四年十二月三十一日：約0.91）。

管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，流動負債淨額增加，主要由於本集團從一間關聯公司獲得一筆約60.0百萬港元的新貸款，該貸款為無抵押且須於一年內償還，其條款較銀行貸款更為優厚，因此全額被分類為流動負債。此外，本集團動用其銀行存款及來自關聯公司新貸款的所得款項，以全額償還約132.2百萬港元的未償還銀行貸款，從而顯著減少本集團的流動及非流動負債，同時亦減少本集團的流動資產。這兩項因素導致本集團的流動比率下降。經計及本集團營運將產生之估計現金流量，本公司董事（「董事」）信納本集團將有足夠營運資金以應付其於可見將來之目前需要。因此，管理層相信本集團已作好充份準備，可憑藉充足的營運資金管理現有營運及投資計劃（如有）。管理層將繼續採取所有必須措施以確保本集團保持足夠的現金以及適當的信貸額度以應付其未來營運開支以及償還貸款責任。

於二零二五年十二月三十一日，本集團權益總額約為307.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約608.0百萬港元），較上年末減少約300.7百萬港元。

此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團共持有約8.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約79.4百萬港元）之銀行存款及現金，並無原到期日超過三個月之無抵押銀行定期存款（二零二四年十二月三十一日：45.4百萬港元）。本集團銀行存款及現金顯著減少，主要由於二零二五年內全額償還銀行貸款及銀行貸款利息約134.4百萬港元，以及該基金新資本投入的現金流出約4.9百萬港元，該等金額與二零二五年內從一間關聯公司獲得的新貸款約60.0百萬港元，加上本集團營運產生現金及已賺利息約8.5百萬港元相抵銷。

為節省因利率上升而增加的融資成本，本集團的財務策略為全額償還所有銀行貸款。於二零二五年，本集團所獲得銀行貸款之年利率介乎5.33厘至6.34厘。於二零二五年十二月三十一日，所有銀行貸款已全額償還，而銀行貸款之賬面值為零港元。銀行貸款的償還受上述財務策略推動，本集團於二零二五年內並無違反任何銀行貸款契約的情況。於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為132.2百萬港元，所有銀行貸款均以本集團賬面值約為273.3百萬港元之若干投資物業及物業、廠房及設備作按揭抵押，銀行貸款之年利率介乎5.63厘至6.34厘。於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為26.1百萬港元若干投資物業、租賃土地及樓宇，仍受抵押以擔保本集團已全額償還的銀行融資，本集團正安排解除該等相關物業的按揭。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無尚未動用之銀行貸款額度。本集團之借貸並不受季節性因素所影響。本集團所有銀行貸款均按浮動利率基準計算。本集團並無使用任何金融工具進行利率對沖。

於二零二四年十二月三十一日之總銀行貸款中，約80.9百萬港元(或約61.2%)須於一年內或應要求償還。約44.6百萬港元(或約33.7%)須於一年後但兩年內償還。約6.7百萬港元(或約5.1%)須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即銀行貸款總額及來自一間關聯公司貸款之總和)約60.0百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約132.2百萬港元)除以本集團之股東權益約307.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約608.0百萬港元)計算)約為19.5%(二零二四年十二月三十一日：約21.7%)。該比率下降主要歸因於二零二五年已悉數償還所有銀行貸款。

資本支出

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的資本支出(即購入投資物業和物業、廠房及設備以及對該基金之投資作出新出資)為約4.9百萬港元(二零二四年：6.2百萬港元)。本集團預計，未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資，但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無就於該基金之投資作出已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干合計賬面值約為26.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約262.0百萬港元)之投資物業仍受抵押以擔保本集團已全額償還的銀行融資。本集團正安排解除該等相關物業的按揭。

於二零二四年十二月三十一日，本集團其中一項賬面值約為11.3百萬港元之租賃土地及樓宇已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。於二零二五年十二月三十一日，上述貸款已悉數償還，且相關物業之抵押已獲解除。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何融資租賃。

管理層討論及分析

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至二零二五及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

庫務政策

由於本集團主要在香港經營業務，而收入、經營成本及借貸主要以港元計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。本集團在現金及財務管理方面採取審慎理財政策。現金通常存作短期存款，大部分以港元為單位。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

風險管理

本集團已建立及保持足夠風險管理程序，輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序，以找出及控制公司內部及外圍環境現存之多種風險，符合本集團及其股東之最佳利益。

人力資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零二四年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為5.7百萬港元(二零二四年：約2.7百萬港元)。成本增加主要由於二零二五年的董事酬金增加。

本集團全體僱員之僱傭合約均涵蓋工資、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇由管理層定期檢討。本集團基於經營業績及個人表現，向合資格僱員授出不定額花紅。

於二零二五年授出的購股權導致於二零二五年錄得以股份付款開支約為168,000港元，而由於二零二四年並無授出購股權，故於二零二四年並無錄得有關開支。

與主要持份者的關係

本集團深明員工、租戶及供應商為我們達致可持續穩定發展的關鍵。

我們致力與員工緊密聯繫、與供應商及租戶協力同心，以實現本集團的可持續發展。

末期股息

董事局建議截至二零二五年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零二四年：無)。

董事及高層管理人員履歷

執行董事

周彩花女士(「周女士」)，58歲，本公司執行董事兼主席。周女士為本公司控股股東周德雄先生之配偶。周女士亦為本公司執行董事周煥燕女士之嫂子。周女士自二零零七年起一直負責監督本集團之物業部門。周女士在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃。彼亦為本公司所有附屬公司之董事及本公司控股股東Bright Asia Holdings Limited之董事。

黃少華女士(「黃女士」)，78歲，本公司執行董事兼行政總裁。黃女士為本公司執行董事王敏莉女士之母親。黃女士自二零零一年起一直負責監督本集團之物業部門。彼在電子行業有逾二十五年管理經驗，亦在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十五年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃以及本集團之整體管理。彼亦為本公司所有附屬公司之董事及本公司控股股東Bright Asia Holdings Limited之董事。

王敏莉女士(「王女士」)，44歲，為黃女士之女兒，且為本公司執行董事。王女士於二零一一年加入本集團，於物業及租賃管理擁有逾十年經驗。彼持有英國曼徹斯特大學法律學士學位，以及加拿大滑鐵盧大學理學學士學位，為加拿大安大略省獲許可擔任事務律師及訟務律師(現非執業)，且為安大略律師公會(前稱上加拿大律師公會)成員。彼負責本集團之整體管理及企業政策。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。

周煥燕女士(「周煥燕女士」)，69歲，本公司執行董事。周煥燕女士為本公司控股股東周德雄先生之妹以及本公司執行董事兼主席周女士之小姑。周煥燕女士於二零一八年加入本集團，擁有逾二十五年香港及海外之物業投資及相關活動經驗。彼與其他執行董事一同負責本集團之整體策略性規劃。彼亦為本公司所有附屬公司之董事及本公司控股股東Bright Asia Holdings Limited之董事。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

藍章華先生(「藍先生」)，71歲，於二零一三年加入本集團。藍先生於銀行業工作逾三十年。彼為南豐房地產控股有限公司之顧問，於二零一三年至二零二一年為該公司之副董事長及執行董事，該公司從物業投資及發展。此前，彼曾任大新銀行有限公司之執行董事及大新證券有限公司、大新人壽保險有限公司及大新銀行(中國)有限公司之董事。藍先生曾於二零零三年至二零零五年受聘為恒生銀行有限公司助理總經理。加入恒生銀行有限公司之前，藍先生曾於香港上海滙豐銀行有限公司以及加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)擔任多個高級職位逾二十一年。藍先生分別於一九八八年六月及一九七七年六月取得加拿大多倫多 Ryerson Polytechnical Institute(現稱為多倫多都市大學)商業管理學士學位及市場學文憑，並於一九八零年獲委任為加拿大銀行家協會會士。藍先生為全國工商聯房地產商會—香港及國際分會有限公司顧問以及中國人民政治協商會議廣州市委員會委員。藍先生為藍河控股有限公司(股份代號：498)、威華達控股有限公司(股份代號：622)及晉景新能控股有限公司(前稱金侖控股有限公司)(股份代號：1783)之獨立非執行董事。藍先生擔任中國技術集團有限公司(前稱洲際航天科技集團有限公司及香港航天科技集團有限公司)(股份代號：1725)之獨立非執行董事，直至二零二二年七月五日止。藍先生已辭任建發新勝漿紙有限公司(前稱森信紙業集團有限公司)(股份代號：731)之獨立非執行董事，自二零二四年十月三十一日起生效。藍先生獲委任為澳洲證券交易所上市公司Lincoln Minerals Limited(股份代號：LML)的非執行董事，自二零二三年九月一日起生效。

崔志仁先生(「崔先生」)，M.H.，69歲，於二零一三年加入本集團。崔先生於一九七八年六月獲授協和大學商學士學位且為香港執業會計師。崔先生分別於一九九一年六月及一九八九年五月獲承認加入香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。崔先生現為F8企業(控股)集團有限公司(股份代號：8347)及亞洲木薯資源控股有限公司(股份代號：841)之獨立非執行董事。崔先生分別擔任匯銀控股集團有限公司(股份代號：1178)之獨立非執行董事直至二零二一年十二月十五日、國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號：8228)之獨立非執行董事直至二零二二年十一月十九日、謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)之獨立非執行董事直至二零二三年九月二十七日以及炙龍控股有限公司(前稱龍皇集團控股有限公司)(股份代號：8493)之獨立非執行董事直至二零二三年十月三十日(以上公司均於香港聯交所上市)。

董事及高層管理人員履歷

林國昌先生(「林先生」)，72歲，於二零二二年加入本集團。林先生持有香港大學法學學士學位。林先生為華新手機國際控股有限公司(香港股份代號：2683)之獨立非執行董事。林先生已退任新耀萊國際集團有限公司(香港股份代號：970)之獨立非執行董事，自二零二四年四月二十三日起生效。林先生亦曾為康宏環球控股有限公司(香港股份代號：1019，已於二零二一年五月四日除牌)之獨立非執行董事，直至彼於二零二四年一月三十一日辭任。林先生為太平紳士，獲授銅紫荊星章，且為香港特別行政區高等法院律師。林先生現為中國委託公證人、新界鄉議局當然議員及婚姻監禮人。

高層管理人員

吳浩然先生(「吳先生」)，46歲，於二零一二年加入本集團。吳先生為本公司之公司秘書兼財務總監。彼為香港會計師公會之執業會計師及澳洲會計師公會之註冊會計師。吳先生負責本公司之財務及公司秘書事項。吳先生於審核、財務管理及稅務方面擁有逾十五年經驗。吳先生持有澳洲昆士蘭科技大學(Queensland University of Technology)商學學士(主修會計)學位及資訊科技學士學位。吳先生獲委任為北京鷹瞳科技發展股份有限公司(股份代號：2251)之獨立非執行董事，自二零二四年十月十八日起生效。

企業管治報告

董事局認為有效之企業管治為本集團可持續發展之關鍵因素，並相信良好之企業管治常規對維持及提升股東價值及投資者信心而言，日益重要。董事局制定適當政策及實施適合本集團業務開展及增長之企業管治常規。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分收錄之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

(A) 董事局

本公司業務之整體管理由董事局負責。

董事局負責管理本公司之所有重要事項，包括制定及批准所有政策、整體策略、內部監控及風險管理系統以及檢討該等系統的成效、監察高級管理人員的表現，以及釐定企業管治政策。本公司董事（「董事」）須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事局由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

周彩花女士（主席）
黃少華女士（行政總裁）
王敏莉女士
周煥燕女士

獨立非執行董事

藍章華先生
崔志仁先生
林國昌先生

彼等之詳細履歷及關係載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節中。黃女士與王女士為母親與女兒。周女士與周煥燕女士為姑嫂，而周女士及周煥燕女士分別為本公司最終控股股東周德雄先生之妻子和妹。周女士及黃女士於截至二零二五年十二月三十一日止年度在若干位於香港（本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益，詳情載於本年報「其他資料」一節「董事及控股股東持有之物業」一段。除上述者外，董事局成員之間並無關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關之關係）。

董事局將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高層管理人員，並將若干特定責任指派予董事局轄下委員會。

(A) 董事局一續

主席及行政總裁

周彩花女士為本公司主席，黃少華女士則為行政總裁。主席及行政總裁職務由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡，符合企業管治守則之守則條文C.2.1規定。主席之主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局轄下委員會之成員協助下，行政總裁負責本集團業務之日常管理、向董事局建議策略，以及決定及實行營運決策。

委任、重選及罷免董事

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立有固定期限之服務合約或委任書，惟彼等亦須於股東週年大會上至少每三年輪值退任一次及膺選連任時獲本公司續聘方可作實。

本公司之公司細則規定，董事局所委任之任何董事(i)如屬填補董事局臨時空缺者，其任期將至本公司下次股東大會為止，並須於該大會上重選及(ii)如屬董事局新增成員，則其任期將至本公司下屆股東週年大會為止，並符合重選資格。

獨立非執行董事

本公司遵守上市規則第3.10條規定，於二零二五年全年委任三名獨立非執行董事，其中一名(即崔志仁先生)具有在會計及財務管理方面之適當專業資格。獨立非執行董事均已確認彼等各自對本公司之獨立性，本公司認為，根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引，彼等均具備獨立性。獨立非執行董事均已與本公司簽署委任書，訂明任期為一年。

董事局成員多元化政策

本公司已採納董事局成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事局成員多元化之方針。董事局確認董事局多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗、知識及專長，與本集團業務成功發展之成效起相輔相成之作用。

根據本公司之董事局成員多元化政策，本公司為尋求達致董事局成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，種族、專業經驗、技能、知識、專長及服務年期。為顧及董事局成員多元化之裨益，董事局所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

企業管治報告

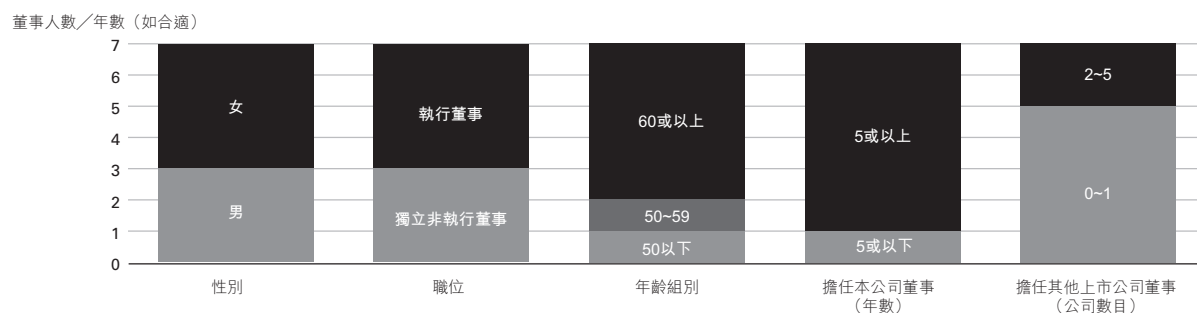
(A) 董事局－續

董事局成員多元化政策－續

董事局將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。於採納董事局成員多元化政策時，董事局已將女性成員佔董事局比例達30%定為長期目標。於本年報日期，董事局的女性代表比例為57%。

提名委員會將不時檢討該政策，以確保其行之有效。

於二零二五年十二月三十一日按多元化範疇視野分析之董事局成員多元化載列如下：



由於董事的男女比例取得良好的平衡，故董事局認為已達致性別多元化。

本公司按性別對員工作出的分析載列如下：

	二零二五年 百分比(%)	二零二四年 百分比(%)
男性	28.6	28.6
女性	71.4	71.4

在高層管理人員方面，本公司的公司秘書為男性。本公司致力於團隊中維持適當人數的女性員工，並將應用多元化政策，務求盡可能打開最大的人才資源庫，從中吸引、挽留及推動僱員。

會議數目及董事出席率

企業管治守則之守則條文C.5.1規定，每年應最少舉行四次定期董事局會議，大致上每季舉行一次，並由大多數董事（親身出席或通過其他電子通訊方式）積極參與。

(A) 董事局一續

會議數目及董事出席率一續

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事局曾舉行四次會議。董事局將每年舉行最少四次定期會議。

董事姓名	董事局會議	提名委員會	會議出席率／數目		股東週年大會
			薪酬委員會	審核委員會	
執行董事：					
周彩花女士	5/5	1/1	不適用	不適用	1/1
黃少華女士	5/5	不適用	2/2	不適用	1/1
王敏莉女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
周煥燕女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
藍章華先生	5/5	1/1	2/2	3/3	1/1
崔志仁先生	5/5	1/1	2/2	3/3	1/1
林國昌先生	5/5	1/1	2/2	3/3	1/1

董事培訓及支援

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條有關持續專業發展之規定，全體董事均已參與持續專業發展，以深造知識和技能，與時並進。

為進一步確保全體董事充份認識本公司之業務及營運以及本身於相關法律、規則及規例下的責任，本公司公司秘書向全體董事提供有關本公司表現之定期更新，亦不時向全體董事提供有關上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新修訂及發展的資料。

企業管治報告

(A) 董事局－續

董事培訓及支援－續

根據董事提供之記錄，董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度接受之培訓如下：

董事	企業管治、監察發展及其他相關課題的培訓
執行董事	
周彩花女士(主席)	✓
黃少華女士(行政總裁)	✓
王敏莉女士	✓
周煥燕女士	✓
獨立非執行董事	
藍章華先生	✓
崔志仁先生	✓
林國昌先生	✓

董事及高級人員之保險

本公司已安排適當責任保險，供董事應付因公司事務而產生之法律責任。

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附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之標準守則。於作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

董事局屬下委員會

董事局已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「董事局委員會」)，並具有清晰職權範圍。董事局委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站內刊登。董事局委員會在履行職責時已獲提供充裕資源，並在經合理要求後可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

(A) 董事局一續

董事局屬下委員會一續

審核委員會

二零二五年審核委員會委員包括：

崔志仁先生(主席)

藍章華先生

林國昌先生

委員會內全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為協助董事局就財務申報程序、內部監控及風險管理系統之效能提供獨立意見，監察審核程序及履行董事局所指派之其他職責及責任。

審核委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

審核委員會每年將最少舉行兩次定期會議，以審閱及討論本公司之中期及全年財務報表。審核委員會可於有需要時舉行進一步會議。

審核委員會每年與外部核數師開會最少兩次。外部核數師可於彼認為有需要時要求舉行額外會議。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行三次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。審核委員會於本年度執行下列工作：

- (a) 審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年經審核財務報表，以及審閱截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，包括所採納之會計原則及會計準則，並向董事局提供推薦意見以供批准；
- (b) 審閱會計準則之變動及評估有關變動對本集團財務報表之潛在影響；
- (c) 審閱本集團之風險管理及內部監控系統及相關事項；
- (d) 考慮及就重新委聘本集團之獨立核數師及委聘之條款提供推薦意見；及
- (e) 與外部核數師就截至二零二五年十二月三十一日止年度之審核規劃安排進行商討。

企業管治報告

(A) 董事局－續

董事局屬下委員會－續

薪酬委員會

二零二五年薪酬委員會委員包括：

藍章華先生(主席)

崔志仁先生

黃少華女士

林國昌先生

大多數委員為獨立非執行董事。薪酬委員會釐定執行董事之薪酬政策、評核執行董事之表現、批准執行董事服務合約之條款、審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，並向董事局作出適當建議。職工酬金由本集團之管理層參考各職工之資歷、工作經驗、表現及當時市況後釐定。

薪酬委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

薪酬委員會於財政年度內曾舉行兩次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。薪酬委員會於會上審閱本集團的薪酬政策和架構以及薪酬政策指標、執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，採納二零二五年購股權計劃，及於二零二五年十月十七日向董事授出購股權，以及與上市規則第十七章所指股份計劃之事宜。薪酬委員會已向董事局匯報審閱結果和作出推薦建議。

誠如本公司日期為二零二五年十月十七日之公佈(「該公佈」)所披露，二零二五年計劃已列明不少於12個月的歸屬期。儘管如此，董事局及薪酬委員會可酌情根據二零二五年計劃所載之情況，授出歸屬期少於12個月之購股權。

薪酬委員會認為，歸屬期(包括可考慮縮短歸屬期的相關因素)使本公司能在正當合理的情況下按臨時基準向承授人提供具競爭力的薪酬及獎勵待遇，這亦符合上市規則及本公司過往慣例。

此外，誠如該公佈所述，行使購股權的權利不附帶任何績效目標。

(A) 董事局一續

董事局屬下委員會一續

薪酬委員會一續

薪酬委員會認為，考慮到(i)承授人對本集團整體營運、發展及增長的貢獻；及(ii)購股權的價值取決於股份的市場價值，而股份市值則取決於本集團的營運業績，向承授人授出購股權而不附加任何績效目標符合二零二五年計劃的目的，即獎勵對本集團作出貢獻的參與者，並透過使承授人的利益與本公司及本公司股東的利益一致，激勵參與者繼續努力提升本公司的價值。

提名委員會

二零二五年提名委員會委員包括：

林國昌先生(主席)
崔志仁先生
藍章華先生
周彩花女士

大多數委員為獨立非執行董事。提名委員會之主要職責為釐定董事之提名政策以及物色及提名委任為董事之適合人選，並向董事局提出建議。

提名委員會之職權範圍(其副本於本公司及聯交所網站上刊登)與企業管治守則條文相符。

提名委員會訂有董事局成員多元化之政策，旨在維持董事局成員的多元化(無論在技能、經驗、知識、專才、文化、獨立身份、年齡及性別各方面)，以提升董事局表現之質素。提名委員會將不時審視董事局成員多元化政策以確保其成效。有關本公司董事局成員多元化政策的詳情，請參閱本企業管治報告內「董事局成員多元化政策」一段。

提名委員會於財政年度內曾舉行一次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。提名委員會於會上審閱董事局之架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及任期)、獨立非執行董事的獨立性及重新委任將在本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事。提名委員會已向董事局匯報審閱結果和作出推薦建議。

企業管治報告

(A) 董事局—續

提名政策

董事局已就委任及重新委任董事的甄選準則及提名程序採納提名政策。提名政策的概要披露如下：

甄選準則

在評估擬提名人選時，提名委員會將參考下文所列因素：

- 誠信聲譽
- 在公司業務和公共董事局方面的成就和經驗
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年期等方面

上述因素僅供參考，並非盡列所有因素，亦不具決定性作用。提名委員會可酌情決定提名其認為適當任何人士。

提名程序

(i) 由董事局作出的委任

提名委員會已獲授權經不同渠道就甄選獲提名出任董事之人士而物色及向董事局推薦人選，包括現任董事的推薦，以及任何其他提名委員會認為合適的渠道。

物色人選後，公司秘書代提名委員會將會要求該人選提供彼的履歷及提名委員會認為需要的其他資料，包括但不限於(i)彼於本公司的證券權益(如有)；(ii)彼對出任董事及披露有關彼の委任建議相關資料的同意；及(iii)如屬獨立非執行董事的人選，彼依據上市規則的準則就其獨立性而作出的聲明。

提名委員會將會就有關人選的資料作出評估，並會採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與提名委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事局建議有關提名以供考量及批准。

(A) 董事局一續

提名政策一續

提名程序一續

(ii) 由股東於股東大會上作出的委任

有關股東提名任何候選人參選董事的程序，請參閱登載於本公司網站的「股東提名人選參選董事的程序」。

(iii) 於股東大會重新委任

提名委員會將會評估各同意參與重新委任的董事之個人履歷，並因應本集團當時的策略、董事局的架構、人數及組成，考量該董事局成員是否合適被重新委任。提名委員會會將其推薦意見提交董事局考慮，而董事局將酌情向股東作出推薦意見。

若現任獨立非執行董事同意參與重新委任，且在任超過九年，提名委員會將考慮該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。提名委員會會將其推薦意見提交董事局考慮，而董事局將向股東作出推薦意見。

企業管治職能

董事局負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責，即：

- (i) 制定及審閱本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊（包括與證券交易相關方面）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於本公司年報所載之企業管治報告內的披露。

董事局於本年度已舉行一次會議，會上董事局已審視本公司有關企業管治及法律及監管規定方面之遵守、董事培訓及持續專業發展參與以及本公司遵守企業管治守則之政策及常規。

企業管治報告

(A) 董事局－續

利益衝突

若董事於董事局將予考慮之交易或計劃中有利益衝突，該名人士須宣告有關權益，並放棄投票。有關事項由於交易中並無重大利益之董事出席之董事局會議上審議。本集團亦採納若干內部監控政策以管理潛在利益衝突。

公司秘書

本公司之公司秘書兼財務總監吳浩然先生為本集團之僱員，並知悉本公司之日常事務。吳先生已妥為遵守上市規則第3.29條下之相關專業培訓規定。吳先生之詳細履歷載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節。

(B) 財務申報及內部監控

財務申報

董事局在本公司財務總監及財政及會計部支援下，負責編製各財務期間之賬目，以真實公平地顯示本集團之事務狀況。編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已審視及應用合適之會計政策；採納適當之香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎而合理之調整及估計；以及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責保留適當會計記錄，以在合理準確程度下反映本集團之財務資料。

外部核數師酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司之審核服務及非審核服務而已付予彼等之酬金載列如下：

外部核數師所提供服務類別	費用金額 千港元
審核服務	580
非審核服務	-
總計	580

(B) 財務申報及內部監控－續

內部監控及風險管理

由於本集團運作架構並不複雜，就是否需要內部審核部門而作年度檢討後，現由董事局直接負責本集團之內部監控及風險管理並檢討其效能而非由另設的內部審核部門負責。

董事局負責維持有效之內部監控及風險管理系統。董事局每年檢討及監察內部監控及風險管理系統之有效性，確保既有系統足夠。

本集團的內部監控及風險管理系統包括一套受控管理系統，其中設有各種權限，以確保本集團能夠監督、控制及評估本集團內的各種職能。該系統進一步允許本集團保障其會計記錄以盡量減少重大錯誤，務求在可行範圍內提供最準確的財務資料。

於回顧年度，本公司聘用外部獨立顧問，就本集團內部監控及風險管理系統進行檢討，以使企業管治保持高水平。董事局亦已審視本公司之會計及財務報告職能所獲的資源是否足夠、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。根據上文所述，董事局認為本公司已建立妥當之內部監控及風險管理系統而該系統為有效及足夠。

本公司已制訂內幕消息政策以就處理內幕消息提供指引。本公司定期提醒董事及僱員務須遵守本公司就內幕消息所採納的所有政策，包括就買賣本公司證券而遵守上市規則附錄C3所載之標準守則。

(C) 與股東及投資者之溝通

本公司相信與股東有效溝通對增進投資者關係及就投資者明瞭本集團之業務表現及策略而言甚為重要。本集團亦承認公司資料透明及適時披露之重要性，這令股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

根據本公司之股東溝通政策，董事局成員及董事局屬下委員會委員與外部核數師出席本公司股東週年大會回答股東提問。大會通函按照上市規則及本公司之公司細則所規定之時限，於股東週年大會及股東特別大會前派發予全體股東。全部提呈並將於股東大會上審批之決議案將以投票方式進行表決，投票結果將於大會後在聯交所及本公司網站內刊登。

企業管治報告

(C) 與股東及投資者之溝通—續

作為鼓勵有效溝通之渠道，本集團設有網站，以刊登本公司公佈之資料、財務資料以及其他資料。股東及投資者可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

本公司為董事及僱員提供處理內幕消息的指引。除了獲悉監管規定的最新資料外，集團亦提醒所有董事及僱員務須遵守本集團的內幕消息政策。

董事局已審閱股東溝通政策。經考慮供股東表達意見的多個現有渠道後，董事局滿意股東溝通政策乃屬適當及有效，並於財政年度內已獲妥善執行。

(D) 股息政策

股息政策旨在使本公司股東能夠分享本公司溢利，並使本公司可保留足夠的儲備以作未來增長之用。

根據本公司之股息政策，本公司或會考慮派付末期股息，股息總額須視乎宣派股息時本公司能否自累計及未來盈利派付股息、流動資金狀況、增長所需資金儲備及未來承擔而定。除末期股息外，本公司亦或會不時考慮派發中期股息。

本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司目前及未來之營運、流動資金狀況及資本需求，以及自本公司附屬公司收取的股息。本公司派付股息亦受百慕達法律、本公司公司細則及任何其他適用法律、規則及規例的規定所規限。

宣派及派付任何股息的決定需由董事局酌情批准，惟受限於百慕達法律、本公司公司細則及任何其他適用法律、規則及規例，而本公司宣派的任何末期股息亦必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事局所建議之金額。

董事局亦將不時檢討本股息政策並保留隨時更新、修正、修改及／或取消本股息政策的唯一及絕對酌情權。董事局概不保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

(E) 股東權利

召開股東特別大會及股東提出請求

股東將有權要求董事局召開股東特別大會（「股東特別大會」）。持股合共佔本公司繳足股本不少於十分之一（10%）之股東，可向董事局送出要求書以請求舉行股東特別大會。

由有關股東簽署妥當之請求書上，必須列明大會目的，且須送交至本公司之註冊辦事處。

於接獲有效之要求時，本公司將採取適當行動及作出必要安排，而進行該等行動及安排所產生的任何開支將須根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）第74條支付。

股東於股東大會提出建議之程序

以下股東均可提出建議（可能會導致須舉行會議）供本公司於股東大會上考慮：

- (a) 於提出該請求當日，佔本公司全部表決權不少於二十分之一（5%）的任何股東；或
- (b) 不少於100名持有本公司股份之股東。

經有關股東簽妥並列明有關決議案之請求書，須連同有關建議所指決議案之陳述書，送交本公司註冊辦事處。本公司於接獲有效文件時，將採取適當行動及作出必要安排，有關股東則將根據公司法第79及80條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

至於建議退任董事以外人士於股東大會上參選董事方面，請參閱可在本公司網站索閱之程序。

股東可以書面形式寄往本公司之香港主要營業地點，直接向本公司查詢。

(F) 憲章文件

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司的憲章文件並無變動。

環境、社會及管治報告

此為本集團聚焦於本集團環境、社會及管治措施的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告，於編製本報告時已參照上市規則附錄C2（「環境、社會及管治報告指引」）。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度已遵守環境、社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。

本集團於實行環境及社會相關政策時之措施如下：

- 1) 優化資源的有效運用以盡量減低對環境及天然資源造成的影響；
- 2) 鼓勵僱員和租戶關注環保；及
- 3) 為社會享有更美好的明天作出貢獻。

董事局聲明

董事局認為將可持續發展理念融入企業戰略及日常營運對業務發展至關重要。為此，董事局成立了由一名執行董事和一名獨立非執行董事組成的環境、社會及管治工作小組，負責就本集團的環境、社會及管治目標、宗旨及戰略向董事局提出建議。該小組監督、審查並評估本集團推進環境、社會及管治重點工作的實施情況，同時定期向董事局彙報可持續發展相關風險與機遇，評估可能影響本集團業務營運及績效的新興可持續發展議題與趨勢。

在審核委員會與環境、社會及管治工作小組的協同支持下，董事局承擔對本集團環境、社會及管治戰略及其管理、績效與資訊披露的監督及最終責任。董事局被賦予促進本集團長期可持續成功發展的使命，在決策時需充分考慮可持續發展因素並確保符合本集團整體利益。董事局負責審批環境、社會及管治目標、宗旨、政策及框架體系，定期檢視實施進展與成果，並確保其與本集團業務戰略保持協同。審核委員會與環境、社會及管治工作小組需向董事局報告環境、社會及管治風險、機遇及保障措施，以及其對業務戰略的影響。

持份者之參與及重要性

為確定本集團於本環境、社會及管治報告中所匯報之最重要環境、社會及管治方向，當中已考慮主要持份者如投資者、股東及僱員。由於本集團主要從事已落成物業的租賃，本集團並無任何主要供應商，因此，環境、社會及管治報告指引所載有關供應鏈管理以及產品責任若干範疇的披露對本集團並不適用。

透過我們定期舉辦的持份者參與活動(如下文所載)，讓我們能夠與持份者保持持續的對話，使我們能夠做出更明智的決策，更佳地衡量及應對任何影響。

持份者	參與活動
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東大會• 財務報告及其他披露文件• 公司網站
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 前線僱員反饋• 專用客戶熱線• 公司網站
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 供應商評估程序
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 培訓、座談會及簡報會• 定期檢討薪酬待遇及職業安全• 面談• 獨立關注小組及訪談
社區	<ul style="list-style-type: none">• 贊助及捐款
政府與監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 遵守法律及法規

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針及表現提出意見。相關建議可發送至電郵地址 ESG@wingleeproperties.com。

環境、社會及管治報告

重要性評估

明白到持份者的關注和期望會隨時間而變化，本集團於二零二五年進行全面重要性評估，就可能影響其業務的不同環境、社會及管治議題排序如下：

類型	議題	重要性水準
環境保護	• 氣候變化	中
	• 廢棄物管理	中
	• 資源有效利用	中
	• 提升員工環保意識	低
營運常規	• 企業管治	高
	• 遵守相關法律法規	高
	• 反貪污	高
產品責任及服務質量	• 產品責任及服務質量	高
	• 科技發展	高
	• 客戶私隱	高
僱傭及勞工常規	• 僱員薪酬及福利	高
	• 職業發展	高
	• 為員工營造安全健康的工作場所	中
	• 僱員多元化及包容性	中
社區	• 社區發展	低
	• 鼓勵僱員回饋社會	低

這種結構化方法使本集團能夠將其可持續發展策略與持份者的優先事項及長期業務目標保持一致。

環境

本集團相信，提高環保意識是環保工作及促進大眾健康的關鍵。本集團的政策是確保遵守適用環境法律法規以及透過有效運用資源及採用親環境技術盡量減少環境足印。本集團致力促進僱員以至租戶的環保意識。由於本集團從事已落成商業、住宅及工業空間的租賃業務，其業務造成的環境排放及排污甚為輕微。

本集團的辦公室總部設於香港，所產生的主要排放物及廢棄物主要源於使用電力、水及紙張。本集團於營運過程中沒有產生任何有害廢棄物。此外，由於本集團並非從事生產製成品，故本集團於營運過程中亦沒有因使用製成品包裝材料而產生任何廢棄物。

鑑於本集團業務的性質，本公司相信其業務營運對環境及自然資源造成的直接影響甚為輕微。就本集團所知，截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無任何重大不遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生之法律法規而對環境及天然資源造成重大影響的情況。

電力

本集團通過使用節能設備和燈具而致力節約能源。集團鼓勵員工關掉不使用的燈具和設備以節省能源。集團亦在窗戶上使用防曬隔熱玻璃薄膜，以保持辦公室較低的溫度，確保有效使用空調。

本集團總部正常業務營運的用電由中華電力有限公司（「中電」）供應。於本年度，本集團辦公室總部的用電量約為17,574千瓦時（二零二四年：17,379千瓦時），產生二氧化碳當量排放約6,678.1千克（二零二四年：6,777.8千克），而能源消耗強度約為每平方米131.64千瓦時（二零二四年：每平方米130.18千瓦時）。於二零二五年，中電集團售出電力的溫室氣體排放強度為每度電0.38公斤二氧化碳當量。此數值較前一年的0.39公斤有所下降，突顯本集團在去碳化策略方面取得進展。用電量與上年度相比並無重大變化。本集團繼續密切監察資源的使用情況，並向高層管理層人員匯報。如有必要，本集團將採取適當行動以提高資源使用效率。

環境、社會及管治報告

用水

除了在辦公室大廈的共用設施用水／排放污水（無法取得有關用量的統計數據）外，辦公室並無直接的水源供應。本集團本年度水消耗主要涉及其辦公室物業的瓶裝水飲用水，而本集團的業務營運毋須其他用水。本集團辦公室總部於本年度使用總共約0.91立方米（二零二四年：0.92立方米）的食水，而在日常使用方面的用水強度約為每名僱員0.13立方米（二零二四年：每名僱員0.13立方米）。用水量與上年度相比並無重大變化。本集團繼續密切監察資源的使用情況，並向高層管理人員匯報。如有必要，本集團將採取適當行動以提高資源使用效率。

紙張

本集團通過限量打印及以電郵代替傳真通訊，鼓勵僱員盡量無紙化辦公，亦鼓勵員工在切實可行範圍內雙面打印以重用及節省使用紙張。本集團並無就用紙另行採納任何專項回收計劃。

於本年度，本集團於正常業務營運過程中的印刷紙張使用量合共約179.66千克（二零二四年：180.78千克），當中約79.66千克（二零二四年：80.78千克）是源自向股東派發的印刷品。向股東派發印刷品所使用紙張數量減少，乃由於二零二五年本集團已採用企業通訊之新安排，由印刷本改為電子通訊。用紙的總二氧化碳當量排放約為862.37千克（二零二四年：867.74千克），其中約382.37千克（二零二四年：387.74千克）是源自向股東派發的印刷品。

汽油

本集團鼓勵員工於辦公時時刻以環境為念，包括使用公共交通工具往返不同物業。本集團亦鼓勵員工優化資源運用，協助集團盡量減少對環境和天然資源造成的影響。

本集團於二零二四年及二零二五年並無擁有任何私家車。於二零二四年及二零二五年並無關於無鉛汽油消耗的排放數據。

環境及天然資源

由於我們之業務性質使然，其日常營運並無對環境造成重大不利影響。

我們遵守相關法律及法規。於報告期間，並無報告範圍內有關排放及環境之不合規情況。展望未來，我們將持續評估其環境風險以制定適當應對措施以及定期檢討。

氣候變化

由於我們之業務性質使然，我們的日常營運在氣候相關方面並無造成重大不利影響，且我們並無識別已影響或可能影響我們日常營運的任何重大氣候相關議題。影響本集團的氣候相關風險主要為極端天氣（颱風及暴雨），尤以夏季為甚。本集團認識到氣候變遷正從多維度影響持份者、業務營運及社區。本集團持續完善應對機制，確保極端天氣下的業務連續性，並積極緩解相關風險影響。同時，本集團意識到極端天氣可能危及員工健康安全，已制定全面的颱風暴雨應對方案，涵蓋出勤安排、提前下班、復工機制及必要崗位特殊安排等。本集團充分考慮員工個體差異（如居住地點、周邊交通狀況），秉持人性化管理原則，根據實際困難靈活處理。遇極端天氣時，將通過電郵／短信及時推送最新天氣資訊。

社會

僱傭

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港有7名全職僱員（二零二四年：7名全職僱員）。二零二五年的員工流失比率為0%。我們與全體員工訂有僱傭合同，涵蓋工資、福利及終止僱用理由等事宜。本集團的薪酬政策及待遇由管理層定期檢討。本集團基於經營業績及個人表現，向合資格僱員發放酌情花紅。僱員亦享有醫療保險、參與強制性公積金（據此將向計劃作出相當於僱員薪金某固定百分比（不超過法定上限）之供款）和各類有薪假期。

環境、社會及管治報告

為了維持工作與生活的平衡，本公司在可行情況下每月舉辦午餐聚會。本集團亦鼓勵員工按照香港相關法律及規例規定的工作時間和休息時間工作及休息。

就本集團所知，報告期內並無任何重大不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、反歧視以及其他待遇及福利而對本集團有重大影響的法律法規的情況。

員工的性別比例

	二零二五年 百分比 (%)	二零二四年 百分比 (%)
男性	28.6	28.6
女性	71.4	71.4

員工的年齡組別

	18-25歲	26-35歲	36-45歲	46-55歲	56歲及以上
二零二五年	0%	0%	42.8%	0%	57.2%
二零二四年	0%	0%	42.8%	0%	57.2%

職安健

本集團致力為僱員提供安全的工作環境。作為本集團僱員職安健政策的一環，本集團已採用勞工處職業安全及健康部發出的《辦公室員工的職業健康》指引。報告期內並無錄得工業傷亡事故或工傷造成的工作日數損失。

就本集團所知，報告期內並無任何重大不遵守有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害而對本集團造成重大影響的法律法規的情況。

發展與培訓

所有新僱員必須參加入職培訓，以確保僱員了解本集團的價值觀和目標，並確保僱員了解本身在本集團中的角色。本集團鼓勵僱員參加與本身職位相關的研討會，以發揮彼等在集團中的角色。

於報告期間，所有僱員均參與環境、社會及管治培訓課程，平均每名僱員的培訓時長為4小時。於報告期間每名僱員的培訓時長均為相同，即按性別及僱員職級劃分之每名僱員完成培訓的平均時長均為4小時。

勞工準則

所有僱員均經由人力資源部聘任，以確保彼等符合相關職位的任職條件。

本集團定期檢討其僱傭慣例及本集團有關招聘員工的指引，以確保完全遵守《僱傭條例》及其他與(其中包括)防止童工及強制勞工有關的規例。

就本集團所知，並無任何重大不遵守有關防止童工及強制勞工而對本集團造成最大影響的法律法規的情況。

營運慣例

物業保養、供應鏈管理及保障個人資料慣例：

本集團致力確保所有物業得到妥善的維修保養。所有物業乃由認可人士進行抽查及年檢，確保物業符合政府規則及規例。

為確保旗下投資物業維持良好狀況，本集團於香港聘用8家供應商及承包商。我們期望供應商及承包商遵循優秀的表現標準，同時採取最親環境的工作方法。我們鼓勵供應商及承包商協助提高環境意識和社會責任感。

為了進一步確保本集團就較大型項目聘用正確的供應商及承包商，我們要求進行招標，並由維修保養部門領導經過透明而公平的程序加以處理。

環境、社會及管治報告

為控制該等供應商的質量及表現，我們對各供應商實施徹底甄選程序。甄選基準乃基於下列標準：

- 以往經驗及過往表現
- 可靠性及回應速度
- 財務狀況
- 披露與員工的任何關係(如適用)
- 服務／產品的費用／價格
- 信貸條款

根據我們與提供維修及保養的供應商之過往經驗，我們調查彼等的服務是否會考慮環境保護。我們選擇使用環保安全及無毒的油漆以及其他環保材料的供應商。

本集團的個人資料私隱政策為管理各類個人資料及建立保障租戶個人資料的私隱權框架提供指引。有關資料儲存於只限獲授權人員進出的電話伺服器室。我們定期檢視資訊科技系統並向管理層提交報告，確保所有網絡受到妥善保護，免遭入侵。

物業管理協議規定，我們於該等協議期間或之後任何時間在未經客戶書面同意前不得向任何人士披露任何物業之任何資料，惟有必要作出有關披露則除外。

就本集團所知，並無任何重大不遵守有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法而對本集團有重大影響的法律法規的情況。

產品責任和服務質量

本集團負責為其租賃物業的租戶及訪客提供優質且穩健的工作環境。我們歡迎租戶提供建議，以幫助指導我們不斷改進服務質量。我們優化了物業管理團隊架構，以即時接收和處理租戶的意見和建議。此外，在租賃合同續簽過程中，我們為租戶提供充足的時間來討論他們提出的綜合建議或在租賃期間可能遇到的任何問題。這樣，我們就能夠主動解決任何重複出現的問題，並進行必要的改進，以提高租戶的整體體驗。

反貪污

本集團對賄賂、勒索、詐騙和洗錢採取零容忍政策。全體僱員均有責任守法循規。所有財務事宜須通過不同級別的人員進行三重檢查，以確保遵守與賄賂、勒索、詐騙和洗錢有關的所有相關法律法規。本集團鼓勵所有員工以嚴格保密的方式向有關高層管理人員提出關注事宜。本集團徹底調查須認真看待的事宜，並採取相應行動。

報告期內，本公司及員工不存在因貪污行為涉嫌或已結案的法律案件。

就本集團所知，報告期內並無任何重大不遵守有關賄賂、勒索、詐騙和洗錢而對本集團有重大影響的法律法規的情況。

為提高僱員的反貪污及防洗錢意識，我們定期提供有關最新監管資訊及最佳常規的培訓。

舉報機制

我們已成立舉報機制，其目的為鼓勵及促使僱員及其他持份者舉報違規行為或涉嫌違反適用法律法規，並就有關本集團財務申報事宜或其他事宜方面之可能不恰當行為提出高度關注。全體董事、本集團高級職員及僱員有責任透過舉報違規行為或涉嫌違反適用法律法規遵守有關政策。任何僱員須及時向審核委員會主席或其指定人士舉報任何不道德或不正當行為。任何相關問題、關注、建議或投訴均須透過郵件或信件之書面形式發送予審核委員會主席或其指定人士。

社區

惠澤社群

本集團鼓勵年輕人盡展潛能。本集團於二零二五年向香港大學的Wing Lee Entrance Scholarship捐贈50,000港元，鼓勵青少年實現個人目標。該獎學金乃根據香港大學入讀公開試中的學業表現而頒贈予傑出學生。

於二零二五年，本集團亦向香港特別行政區政府設立的「大埔宏福苑援助基金」作出10,000港元的特別捐款。

其他資料

根據本公司日期為二零一三年二月二十八日的上市文件(「上市文件」)所載的披露規定，以下為本公司之控股股東及董事於二零二五年十二月三十一日持有之物業的詳情。

董事及控股股東持有之物業

個人投資

於二零二五年十二月三十一日，黃少華女士(「黃女士」)及周彩花女士(「周女士」)(兩者均為本公司執行董事)除了本身之私人住宅以及除了「控股股東持有之物業」一段所披露者外，亦於下列位於香港及中國(乃本集團擁有物業之地區)之物業中擁有權益(「個人投資」)：

- (i) 一項位於香港皇后大道東99號地下及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為610平方呎(連同後院：50平方呎及閣樓：400平方呎)(附註1)；
- (ii) 一項位於香港大王東街3-5號大旺樓地下B5號舖及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為1,090平方呎(連同後院：35平方呎及閣樓：440平方呎)(附註1)；
- (iii) 一項位於香港威靈頓街61號2樓之商業物業，可銷售樓面面積約為470平方呎(附註1)；
- (iv) 一項位於九龍砵蘭街299號地下及閣樓之商業物業，可銷售樓面面積約為620平方呎(連同閣樓：460平方呎)(附註1)。

附註：

1. 此項物業由周女士及黃女士或由周女士及黃女士聯名擁有之公司持有。

周女士及黃女士亦持有一項位於大潭之物業及兩項位於渣甸山花園之物業，有關物業乃用作周女士、黃女士及／或彼等各自之家人之私人住宅。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，個人投資之租金收入總額約為2.7百萬港元，而個人投資於二零二五年十二月三十一日的總公平值約為44.6百萬港元。

除上文披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，並無董事或控股股東於本集團持有投資物業之司法管轄區內擁有投資物業權益。

經考慮香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；並鑑於本集團位於香港之物業組合規模明顯比位於香港之個人投資及保留物業為大，而位於中國之物業並非本公司之投資重點，董事局認為上文所載因控股股東及董事持有物業而與本集團業務間之競爭並不激烈。

此外，根據上市文件所詳述，本集團於董事局及管理層、營運、財務及行政管理能力方面獨立於控股股東，且彼此之間有清晰的業務區分，故此董事局信納本集團有能力獨立於控股股東(包括彼等各自之聯繫人)經營其業務。

董事及控股股東持有之物業—續

個人投資—續

確認遵守內部政策及不競爭契據

董事確認，彼等已遵守本公司有關物業買賣之內部政策。控股股東（即周德雄先生及Bright Asia）、周煥燕女士及黃女士（統稱「契諾方」）（兩人均為Bright Asia之股東）亦已確認，彼等已遵守彼等以本公司利益而訂立日期為二零一三年二月六日之不競爭契據（「不競爭契據」）的規定。

就業權被註冊建築令及／或警告通知之物業

若干物業受建築令及／或警告通知所妨礙，詳情於上市文件內披露。下文載列糾正本集團物業之建築令及／或警告通知於二零二六年三月十六日（即確定有關該等建築令及警告通知之資料之最後日期）最新進展之概要。

有關物業／樓宇	法律合規事宜標的	二零二六年三月十六日
九龍上海街656-658號	該樓宇之業主獲發出一份有關公共空間強制驗樓及強制驗窗的警告通知。	屋宇署已委任樓宇顧問，目前正糾正此命令中之標的事項。糾正工作正在進行中。
九龍上海街656號地下	景義發展有限公司獲發出一份有關該物業地下院內及上方的建築物的建築令。	建築令標的事項的糾正工程已完成，正待屋宇署進行檢查。
九龍樂群街20號	該樓宇之業主立案法團獲發出兩份警告通知，其有關公共空間強制驗樓及強制驗窗。	我們將與該樓宇的業主立案法團聯絡，以符合此項命令之標的事宜。 與此同時，屋宇署亦正委任樓宇顧問以糾正此命令中之標的事項。

其他資料

就業權被註冊建築令及／或警告通知之物業－續

有關物業／樓宇

香港莊士敦道25-33號、
譚臣道1-3號、分域街
2號長康大廈

法律合規事宜標的

該樓宇之業主立案法團獲發出四份建築令，兩份有關地下渠管出現問題，一份則為修復上述其中一個單位外牆混凝土剝落，另一項涉及拆卸下文第(i)至(iii)項所述的建築工程：

- (i) 附於地下入口外牆的簷篷
- (ii) 附於七樓外牆的廢棄金屬架
- (iii) 於上層天台搭建的構築物及欄杆

該樓宇之業主立案法團獲發出兩份警告通知，其有關公共空間強制驗樓及強制驗窗。

二零二六年三月十六日

糾正工程正在進行中。

我們將繼續與該樓宇的業主立案法團聯絡，以符合該等命令中的標的事宜。

董事局欣然提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為地產投資（主要租賃位於香港之已落成商業及住宅物業）。

業務審視

根據香港法例第622章公司條例附表5所規定對該等業務進行之業務審視分別載於本年報第3至5頁之主席報告、第6至11頁之管理層討論及分析以及第29至38頁之環境、社會及管治報告。有關本公司所面對風險及不明朗因素之描述已於本年報之不同部份披露。

業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於第63頁綜合損益及其他全面收益表內。

董事局建議截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度不派發末期股息。

本公司股東並無放棄或同意放棄任何未來股息的安排。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二六年四月二十四日（星期五）至二零二六年四月二十九日（星期三）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。確定股東有權出席應屆股東週年大會並於會上投票之記錄日期為二零二六年四月二十九日（星期三）。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶登記文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零二六年四月二十三日（星期四）下午四時三十分送交本公司之香港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）辦理登記手續。

捐款

本集團於本年度作出60,000港元的慈善捐款（二零二四年：50,000港元）。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產及負債之摘要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）列載於第121頁。該摘要並非經審核綜合財務報表之一部份。

投資物業

本集團於本年度內並無收購任何投資物業。本集團於本年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註11。

董事局報告

物業、廠房及設備

本集團於本年度並無購入任何物業、廠房及設備。本集團於本年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註23(c)。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之條例，規定本公司必須按比例向其現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度概無贖回、出售、購回或註銷任何可贖回證券或上市證券。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註23(a)及第66頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零二五年十二月三十一日按百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算之可供分派儲備約為零港元(二零二四年：零港元)。

主要客戶及供應商

就本集團之物業租賃業務而言，截至二零二五年十二月三十一日止年度，最大租戶所佔及五大租戶共佔租金總收入之百分比分別為約9.4%及33.7%。

計及本集團業務及營運之性質，本集團於年內並無就物業投資業務有任何主要供應商。

概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何(就董事所知)持有5%以上本公司已發行股本之股東於本集團五大租戶之股本中擁有任何權益。

董事

於本年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

周彩花女士(主席)

黃少華女士(行政總裁)

王敏莉女士

周煥燕女士

獨立非執行董事：

藍章華先生

崔志仁先生

林國昌先生

根據本公司之公司細則第84(1)條，周彩花女士、王敏莉女士及藍章華先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席告退，惟彼等合資格並願膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定呈交之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約

本公司之每位執行董事各自均與本公司訂立委任書，任期由二零二五年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止委任書。

藍章華先生、崔志仁先生及林國昌先生已各自與本公司訂立委任書，任期為一年，惟各獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止委任書。

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或其任何附屬公司訂立任何本集團須作出補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約或委任書。

董事局報告

根據委任書，各董事有權獲得根據本公司細則規定範圍之彌償保證。有關獲准許之彌償條文於截至二零二五年十二月三十一日止年度內生效。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂有本公司董事或與本公司董事有關連之實體直接或間接擁有重大權益且於年末或截至二零二五年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續之重大交易、安排或合約。

控股股東於重大合約之權益

於年結時或截至二零二五年十二月三十一日止年度內任何時間本集團任何成員公司與本公司控股股東或彼等之附屬公司並無重大合約，亦並無由控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之重大合約。

稅務寬減

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減及豁免。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力釐定。

董事之薪酬政策乃經薪酬委員會考慮本集團之經營業績、個別董事之表現及可比較之市場統計數據後釐定。

遵照企業管治守則E.1.5之規定，本公司高層管理人員之薪酬範圍載於綜合財務報表附註9。

管理合約

年內並無訂立或訂有關於本公司業務的全部或任何重要部分的管理及行政合約（指並非與任何董事或任何全職僱員訂立的服務合約）。

董事之證券權益

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司之股份（「股份」）、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）之相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	根據股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註1)	總計	佔本公司已發行 股本之概約 權益百分比 (附註2)
周彩花女士	配偶權益(附註3)	286,011,324	-	287,942,199	74.562%
	實益權益(附註4)	-	1,930,875		
黃少華女士	實益權益	-	19,308,785	19,308,785	5.000%
王敏莉女士	實益權益	9,638	19,308,785	19,318,423	5.002%
周煥燕女士	實益權益	-	15,447,028	15,447,028	4.000%

附註：

1. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零二五年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本董事局報告內「購股權計劃」一節。
2. 佔本公司已發行股本之百分比乃基於二零二五年十二月三十一日之386,175,758股已發行股份計算。
3. 周彩花女士乃周德雄先生之配偶。周德雄先生持有Bright Asia Holdings Limited（「Bright Asia」）之60%權益。Bright Asia持有286,011,324股股份（佔已發行股份約74.06%）。根據證券及期貨條例第XV部，周彩花女士（即周德雄先生之配偶）乃被視為擁有該等286,011,324股股份之權益。
4. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零二五年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本董事局報告內「購股權計劃」一節。

永利地產發展有限公司

董事局報告

於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)已發行股本之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目(描述)	佔該相聯法團 已發行股本 之百分比
黃少華女士	Bright Asia (附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周煥燕女士	Bright Asia (附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周彩花女士	Bright Asia (附註1)	配偶權益(附註2)	6,000 (普通股)	60%

附註：

1. Bright Asia持有286,011,324股股份(佔已發行股本約74.06%)之權益，故Bright Asia為本公司之控股公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。
2. 周彩花女士乃周德雄先生之配偶，而周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。

購股權計劃

二零一五年計劃

本公司股東(「股東」)於二零一五年三月三十一日舉行之本公司股東週年大會上批准採納一項購股權計劃(「二零一五年計劃」)，據此，董事局可按其絕對酌情權有權向任何合資格人士提供授予購股權之要約，以在二零一五年計劃之條款及條件之規限下認購股份。二零一五年計劃旨在獎勵已對或將對本集團作出貢獻之合資格參與者，推動合資格參與者致力提升本公司之價值，以及維持或吸引其貢獻現時或可能對本集團發展有利之合資格參與者與本集團建立業務關係。

二零一五年計劃之合資格參與者(「參與者」)包括(a)董事；(b)本集團之僱員；及(c)董事局全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、業務夥伴、服務供應商。

因行使根據二零一五年計劃已經授出或將予授出全部購股權（「購股權」）及根據本公司任何其他購股權計劃已經授出或將予授出者而可予發行之股份數目上限，合共不得超過於採納二零一五年計劃日期已發行股份面值之10%，惟獲得股東批准除外。股東已於二零二二年五月二十七日批准更新根據二零一五年計劃授出購股權之10%限額。於更新10%限額（「經更新購股權限額」）及於本年報日期，計及未行使購股權獲行使時可能發行之32,052,581股股份以及經更新購股權限額涉及之38,617,575股股份，合共有70,670,156股股份為根據二零一五年計劃可予發行，佔本年報日期已發行股份約18.3%。

因各承授人行使在任何12個月期間內根據二零一五年計劃所獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將予發行之股份數目上限不得（與上述期間根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權涉及之任何股份合併計算時）超過當時已發行股份之1%。

凡進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上獲得股東批准。凡根據二零一五年計劃向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事（不包括身為所涉及購股權之擬定承授人的獨立非執行董事）事先批准。倘若向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，將導致該人士因行使於授出日期（包括該日）前12個月內已獲授及將獲授之所有購股權（包括已行使、已註銷或尚未行使之購股權）而已發行及將予發行之股份：(i)總數超過於授出日期已發行股份之0.1%以上；及(ii)按聯交所於授出日期發出之每日報價表所列股份收市價計算，總值超過5百萬港元，則有關授出須經股東事先批准。

要約由授出日期起計五個營業日期間內可供有關參與者接納，惟於董事局將於提呈要約時釐定及通知承授人而不得超過授出日期起計十年之期間（「購股權期間」）屆滿後或二零一五年計劃終止後或參與者不再為參與者後，該要約則不可再供接納。接納購股權時須支付1.00港元作為代價。

董事局可酌情決定可行使購股權前須持有該購股權之最短期限，惟在上述規定下，購股權可根據二零一五年計劃之條款於購股權期間內的任何時間行使。

購股權之行使價由董事局釐定，並不會低於下列各項中較高者：(i)股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)股份之面值。

二零一五年計劃自採納日期（即二零一五年三月三十一日）起計十年內有效。二零一五年計劃已於二零二五年三月三十一日屆滿。鑑於二零一五年計劃屆滿，本公司已採納二零二五年計劃，其詳情載於下文。

董事局報告

購股權計劃

二零二五年計劃

本公司股東(「股東」)於二零二五年六月十二日舉行之本公司股東特別大會上批准採納一項購股權計劃(「二零二五年計劃」)，據此，董事局可按其絕對酌情權有權向任何合資格人士提供授予購股權之要約，以在二零二五年計劃之條款及條件之規限下認購股份。該計劃旨在獎勵已經或將為本集團作出貢獻的參與者(「參與者」)、鼓勵承授人對本集團作出長期承諾、透過授出購股權作為激勵或獎勵，使彼等的利益與股東的利益更為一致以及吸引、保留及激勵高素質參與者，從而有助於提升本公司及股份之價值，使本公司及其股東整體受益。

二零二五年計劃之參與者包括本集團任何成員公司之董事或僱員之任何人士(包括任何被授出任何購股權作為與本集團任何成員公司簽訂任何僱傭合約的誘因之人士)。

因行使根據二零二五年計劃已經授出或將予授出全部購股權(「購股權」)及根據本公司任何其他購股權或股份獎勵計劃已經授出或將予授出者而可予發行之股份數目上限，合共不得超過於採納二零二五年計劃日期已發行股份之10%(即38,617,575股，佔本公司於本年報日期已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%)，惟獲得股東批准除外。

不得向任何一位參與者授出任何購股權，導致在任何12個月期間至授出日期(包括該日)(加上在該期間根據其他購股權或股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵可能發行的股份)行使已授出及將授出有關參與者的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權，但不包括根據二零二五年計劃之條款失效的任何購股權以及根據其他購股權或股份獎勵計劃之條款失效的任何獎勵／購股權)時已發行及將發行股份總數超過不時發行的股份總數的1%(不包括任何庫存股份)，除非股東在股東大會上單獨批准進一步授出，且有關參與者及其緊密聯繫人士(或其聯繫人士，倘參與者為關連人士)放棄投票。

向本公司董事、主要行政人員及／或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士提出要約的任何建議，以及有關要約的條款，均須由薪酬委員會連同任何尚未成為薪酬委員會成員的獨立非執行董事(不包括作為購股權承授人的任何獨立非執行董事)審閱及批准(倘認為適合)，而向任何其他參與者提出要約的條款則由薪酬委員會全權及絕對酌情釐定。

倘擬向本公司獨立非執行董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士提出的任何要約將導致在任何12個月期間至授出日期(包括該日)(加上在該期間根據其他相關購股權或股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵可能發行的股份)行使已授出及將授出有關參與者的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權,但不包括根據二零二五年計劃之條款失效的任何購股權以及根據其他相關購股權或股份獎勵計劃之條款失效的任何獎勵/購股權)時已發行及將發行股份總數超過不時發行的股份總數的0.1%(不包括任何庫存股份),有關要約及接納須待股東於股東大會上批准,而有關人士、其聯繫人士及本公司所有核心關連人士須放棄投票贊成有關決議案。

要約由授出日期起計五個營業日期間內可供有關參與者接納,惟於董事局將於提呈要約時釐定及通知承授人而不得超過授出日期起計十年之期間(「購股權期間」)屆滿後或二零二五年計劃終止後或參與者不再為參與者後,該要約則不可再供接納。接納購股權時須支付1.00港元作為代價。

根據二零二五年計劃授出的購股權須受不少於12個月的歸屬期限制,惟二零二五年計劃規定的例外情況除外。

購股權之行使價由董事局酌情釐定,並不會低於下列各項中較高者:(i)股份於授出日期之收市價;(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價;及(iii)股份之面值。購股權可根據二零二五年計劃的條款於購股權期間(由董事局作出要約時釐定並知會承授人)內隨時行使,且不得超過由授出日期起計十年。

董事局報告

二零二五年計劃由採納日期二零二五年六月十二日起計十年內有效。

年內，本公司根據二零二五年計劃於二零二五年十月十七日合共授出11,971,446份購股權（所授出的購股權已訂明不少於12個月的歸屬期），而所有承受人均為董事。二零二五年計劃已訂明不少於12個月的歸屬期。儘管如此，根據二零二五年計劃所載列的情況，董事局及薪酬委員會應有酌情權授予歸屬期短於12個月的購股權。

於考慮授出該等購股權時，薪酬委員會已考慮多種因素，包括本集團於上一財政年度之表現、各承受人之經驗及潛質、服務年期、於上一財政年度之表現及過往對本集團作出之貢獻。

董事局及薪酬委員會認為，歸屬期（包括可能適用於較短歸屬期而將予考慮的因素）使本公司能夠在屬公正合理的情況下，按個別情況向承受人提供具競爭力的薪酬及獎勵待遇，此舉亦符合上市規則及本公司的過往慣例。

薪酬委員會亦認為有關授出符合二零二五年計劃之目的。該等承受人身為董事，憑藉本身之領導才能及管理經驗，在本集團整體營運及長期可持續增長上直接貢獻良多。有關授出可同化承受人與本公司及其股東之利益，鼓勵承受人繼續為本集團之未來發展作出貢獻，從而提升本公司及股東之價值。

除上述者外，本公司並無根據二零二五年計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按照上市規則第17.07條之規定作出披露。

根據本公司二零一五年計劃及二零二五年計劃向董事授出的未行使購股權及購股權於本年度的變動詳情如下：

參與者姓名或類別	購股權數目					購股權計劃 (附註7)	購股權 授出日期 (附註6)	購股權行使期	購股權行使價 每股港元	向各類別參與者授 出的購股權 於授出日期的 公平值 港元
	於二零二五年 一月一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 註銷/失效	於二零二五年 十二月三十一日 尚未行使					
執行董事										
周彩花女士	386,175	-	-	-	386,175	2015	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254(附註1)	250,507
	386,175	-	-	-	386,175	2015	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	72,589
	386,175	-	-	-	386,175	2015	30/3/2022	30/3/2022-29/3/2032	0.410(附註3)	83,012
	386,175	-	-	-	386,175	2015	27/10/2023	27/10/2023-26/10/2033	0.184(附註4)	35,816
	-	386,175	-	-	386,175	2025	17/10/2025	17/10/2025-16/10/2035	0.147(附註5)	26,040
黃少華女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254(附註1)	2,505,070
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	725,899
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	30/3/2022	30/3/2022-29/3/2032	0.410(附註3)	830,121
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	27/10/2023	27/10/2023-26/10/2033	0.184(附註4)	358,166
	-	3,861,757	-	-	3,861,757	2025	17/10/2025	17/10/2025-16/10/2035	0.147(附註5)	260,399
王敏莉女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	16/12/2016	16/12/2016-15/12/2026	1.254(附註1)	2,505,070
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	725,899
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	30/3/2022	30/3/2022-29/3/2032	0.410(附註3)	830,121
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	27/10/2023	27/10/2023-26/10/2033	0.184(附註4)	358,166
	-	3,861,757	-	-	3,861,757	2025	17/10/2025	17/10/2025-16/10/2035	0.147(附註5)	260,399
周煥燕女士	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	8/12/2020	8/12/2020-7/12/2030	0.385(附註2)	725,899
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	30/3/2022	30/3/2022-29/3/2032	0.410(附註3)	830,121
	3,861,757	-	-	-	3,861,757	2015	27/10/2023	27/10/2023-26/10/2033	0.184(附註4)	358,166
	-	3,861,757	-	-	3,861,757	2025	17/10/2025	17/10/2025-16/10/2035	0.147(附註5)	260,399
	44,024,027	11,971,446	-	-	55,995,473					12,001,859

附註：

- 本公司股份於二零一六年十二月十五日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為1.24港元。
- 本公司股份於二零二零年十二月七日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為0.385港元。
- 本公司股份於二零二二年三月二十九日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為0.410港元。
- 本公司股份於二零二三年十月二十六日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為0.174港元。
- 本公司股份於二零二五年十月十六日(即緊接授出日期前之日期)的收市價為0.147港元。
- 根據二零一五年計劃授出之購股權概不附設任何歸屬期、表現目標及/或回補機制。就根據二零二五年計劃於二零二五年十月十七日授出之購股權而言，該等購股權須遵守自授出日期起計12個月的歸屬期。
- 根據二零一五年計劃於二零一六年十二月十六日授出共11,971,446份購股權(均無任何歸屬期)，當中的3,861,757份乃授予一名已於二零一八年九月十九日辭任之前董事並已於二零一八年失效。根據二零一五年計劃於二零二零年十二月八日共授出11,971,446份購股權(均無任何歸屬期)。根據二零一五年計劃於二零二二年三月三十日共授出11,971,446份購股權(均無任何歸屬期)。根據二零一五年計劃於二零二三年十月二十七日共授出11,971,446份購股權(均無任何歸屬期)。合共11,971,446份購股權(須遵守12個月之歸屬期)已根據二零二五年計劃於二零二五年十月十七日授出。於二零二五年十月十七日授出之購股權之行使權並無附帶任何表現目標。二零一五年計劃下可供發行的餘下購股權已於二零二五年三月三十一日屆滿。

永利地產發展有限公司

董事局報告

本公司於二零二五年根據二零二五年計劃授出合共11,971,446份購股權(二零二四年：無)。概無根據二零一五年計劃授出購股權。於二零二五年，概無二零一五年計劃及二零二五年計劃項下之購股權獲行使、註銷或失效(二零二四年：概無購股權獲行使、註銷或失效)。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，(i)根據二零一五年計劃之計劃授權限額可供授出之股份數目分別為26,646,129股及0股(由於二零一五年計劃已經屆滿)；及(ii)於二零二五年計劃之計劃授權限額下可供授出之股份數目分別為0股(由於二零二五年計劃於二零二五年一月一日尚未採納)及26,646,129股。

由於本公司於報告期間並無根據二零一五年計劃授出任何購股權，故截至二零二五年十二月三十一日止年度根據二零一五年計劃授出的購股權可能發行的股份數目為0股。截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據二零二五年計劃授出之購股權可能涉及發行之股份數目為11,971,446股。

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內，根據本公司所有股份計劃已授出的股份而可能發行的股份總數，除以同期已發行股份(不包括庫存股份(如有))之加權平均數為3.1%。

於二零一六年十二月十六日所授出以股權結算之購股權之公平值為7,765,717港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	1.254港元
行使倍數	2.8
預期波幅	48.9%
無風險利率	1.813%
預期股息率	不適用

於二零二零年十二月八日所授出以股權結算之購股權之公平值為2,250,286港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	0.385港元
行使倍數	2.8
預期波幅	44.6%
無風險利率	0.592%
預期股息率	不適用

於二零二二年三月三十日所授出以股權結算之購股權之公平值為2,573,375港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	0.410港元
行使倍數	2.8
預期波幅	47.9%
無風險利率	2.160%
預期股息率	不適用

於二零二三年十月二十七日所授出以股權結算之購股權之公平值為1,110,313港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	0.184港元
行使倍數	2.8
預期波幅	47.3%
無風險利率	4.095%
預期股息率	不適用

於二零二五年十月十七日所授出以股權結算之購股權之公平值為807,237港元，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計。代入該模型的數據如下：

模型	二項式
購股權數目	11,971,446
預期／合約年期	十年
每股行使價	0.147港元
歸屬期	一年
行使倍數	2.8
預期波幅	44.2%
無風險利率	2.788%
預期股息率	不適用

由於二項式模型要求高度主觀假設的輸入數據（包括股價波幅），主觀輸入數據假設的變化可能會對公平值估計產生重大影響。

永利地產發展有限公司

董事局報告

購股權估值中使用的預期波幅乃使用自本公司股份於二零一三年三月在聯交所上市以來本公司股價的過往波幅釐定。二項式模型中所使用之合約年期為購股權自授出日期起至本公司規定的到期日止之整個年期。就估計董事的提前行使行為而言，管理層根據對本公司董事行使行為的研究而假設於二零一六年、二零二零年、二零二二年、二零二三年及二零二五年授出之購股權的行使倍數為2.8倍。

計量公平值時並無納入所授出購股權之其他特點。

於本年報日期，二零一五年計劃下有44,024,027份尚未行使購股權。全數行使本公司購股權會導致發行44,024,027股額外普通股，相當於本公司於本年報日期全部已發行股本約11.4%。於本年報日期，二零二五年計劃下有11,971,446份尚未行使購股權。全數行使本公司購股權會導致發行11,971,446股額外普通股，相當於本公司於本年報日期全部已發行股本約3.1%。

主要股東

於二零二五年十二月三十一日，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註1)	總計	佔本公司 已發行股本之 概約權益百分比 (附註2)
Bright Asia	實益權益	286,011,324	-	286,011,324	74.06%
周德雄先生	於受控制公司之權益 (附註3)	286,011,324	-		
	配偶權益(附註4)	-	1,930,875	287,942,199	74.56%

附註：

1. 此等根據股本衍生工具持有之本公司相關股份代表本公司根據購股權計劃授出之購股權。此等購股權以及此等購股權於截至二零二五年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於「購股權計劃」一節。
2. 佔本公司已發行股本之權益百分比乃基於二零二五年十二月三十一日之386,175,758股已發行股份計算。
3. 周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視為於Bright Asia所持有之286,011,324股股份中擁有權益。
4. 周德雄先生為執行董事周彩花女士之配偶。根據證券及期貨條例第XV部，周德雄先生（為周彩花女士之配偶）被視為於1,930,875股相關股份（周彩花女士根據本公司購股權計劃獲授之購股權於該等相關股份中擁有權益）中擁有權益。此等購股權以及此等購股權於截至二零二五年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於「購股權計劃」一節。

關連交易

綜合財務報表附註25所述之關連人士交易根據上市規則第十四A章構成本公司之關連交易或持續關連交易（視情況而定）。然而，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章之報告、年度審核、股東批准及披露規定，乃由於有關交易符合上市規則第14A.76(1)條項下之最低豁免水平規定。本集團於本年度並無訂立任何關連交易為須遵守上市規則第十四A章之報告及公告規定。

足夠公眾持股量

於本報告刊發前之最後實際可行日期及根據可公開取得之資料及就董事所知，本公司具有上市規則第8.08條所規定之足夠公眾持股量。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘國富浩華（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。於過去三年內，本公司之核數師並無變動。

代表董事局

主席

周彩花

香港，二零二六年三月十六日

獨立核數師報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

致永利地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第63至120頁永利地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五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，以及附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，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」)頒布的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其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要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)適用於公共利益實體財務報表審計得規定，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會就這些事項提供單獨的意見。

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註2(g)所載之會計政策以及附註3(a)及11

關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值合共約330.9百萬港元，相當於貴集團於該日之資產總值約87%。

貴集團記錄於截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的投資物業之公平值淨減少約273百萬港元。

貴集團的投資物業位於香港，主要包括辦公室、零售店舖、工業物業、住宅物業及停車場。

貴集團的投資物業的公平值，已經由貴公司董事根據由合資格外聘物業估值師按照認可行業準則編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業對貴集團的綜合財務報表具有重要性，而且釐定公平值涉及重大的判斷和估計而當中可涉及管理層的偏見，吾等把貴集團的投資物業之估值列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理此事項

我們就評估投資物業之估值的程序包括：

- 取得及查閱由貴集團聘用之外聘物業估值師編製之估值報告（此為董事評估投資物業公平值之依據）；
- 評估外聘物業估值師之資格、經驗及對於所估值物業之專業知識，並考慮其是否客觀及獨立；
- 在我們的內部物業估值專家之協助下及於管理層不在場之情況，與外聘物業估值師討論其估值方法，並透過將可資比較之市場交易與現有市場數據作比較以及利用我們的內部物業估值專家之行業知識及經驗，質疑估值所採用之主要估計及假設；及
- 進行市場研究和分析，以評估源於估值的投資物業的公平值變動是否合理以及符合吾等所知的市場趨勢。

獨立核數師報告

關鍵審計事項－續

指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具之估值
請參閱綜合財務報表附註2(f)所載之會計政策以及附註3(b)、14及24(f)

關鍵審計事項

貴集團持有一項非上市股本投資作為長期投資，即於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「Epic基金」)，為於開曼群島成立的私人有限合夥實體)之10%股權。Epic基金之主要活動為於香港投資物業，特別是持有位於九龍觀塘鴻圖道32號的商業大廈(「基金物業」)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度記錄於綜合損益及其他全面收益表且不會於其後重新分類至損益之Epic基金之公平值淨減少約為33百萬元。

股本工具的公平值，已經由 貴公司董事根據由合資格外聘估值師編備的獨立估值進行評估。

由於Epic基金對 貴集團之綜合財務報表而言屬重大，而且釐定公平值涉及重大的判斷和估計而當中可涉及管理層的偏見，因此吾等把指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之估值列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理此事項

我們就評估指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之估值的程序包括：

- 取得及查閱由 貴集團聘用之外聘估值師編製之估值報告(此為董事評估股本工具公平值之依據)；
- 評估外聘估值師之資格、經驗及能力，並考慮其是否客觀及獨立；
- 在我們的內部估值專家之協助下及於管理層不在場之情況，與外聘估值師討論其估值方法，並質疑估值所採用之主要估計及假設，以及利用我們的內部估值專家之行業知識及經驗；及
- 進行市場研究和分析，以評估源於估值的物業的公平值變動是否合理以及符合吾等所知的市場趨勢。

除綜合財務報表及其核數師報告外的其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的所有信息，但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信息，我們亦不對該等其他信息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，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與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。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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會計準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備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。

在擬備綜合財務報表時，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。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告按照百慕達公司法第90條的規定僅向全體股東出具，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

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。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任－續

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。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監控之上，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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 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。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。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、結構及內容，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信息，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。我們負責指導、監督和審閱為進行集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任－續

我們還向審核委員會提交聲明，說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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或所採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期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。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年三月十六日

邱學雄

執業證書號碼P04911

永利地產發展有限公司

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

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	4	21,197	26,826
直接經營開支		(2,248)	(953)
		18,949	25,873
其他收入	5	996	3,020
投資物業公平值淨變動	11	(273,180)	(247,260)
行政支出		(10,094)	(6,059)
融資成本	6(a)	(3,162)	(7,717)
除稅前虧損	6	(266,491)	(232,143)
所得稅	7	(1,195)	(2,123)
年內虧損		(267,686)	(234,266)
年內其他全面開支			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資			
— 公平值儲備（非劃轉）之淨變動	24(f)(i)	(33,152)	(40,051)
年內全面開支總額		(300,838)	(274,317)
		港仙	港仙
每股虧損	10		
— 基本		(69.32)	(60.66)
— 攤薄		(69.32)	(60.52)

第68至120頁的附註構成此等財務報表的一部分。

永利地產發展有限公司

於二零二五年十二月三十一日

綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	330,900	604,080
物業、廠房及設備	12	10,775	11,276
遞延應收租賃款項	15	165	247
其他金融資產	14	27,400	55,667
		<hr/>	<hr/>
		369,240	671,270
流動資產			
應收租賃款項、其他應收賬項及預付款項	15	1,389	1,911
可收回本期稅項	20(a)	1,606	571
原到期日超過三個月之銀行存款	16	–	45,409
現金及現金等值項目	16	8,262	33,986
		<hr/>	<hr/>
		11,257	81,877
流動負債			
已收按金及其他應付賬項	17	8,335	8,304
銀行貸款—一年內到期	18	–	80,910
來自一間關聯公司貸款	19	60,000	–
應付本期稅項	20(a)	59	275
		<hr/>	<hr/>
		68,394	89,489
流動負債淨額		<hr/>	<hr/>
		(57,137)	(7,612)
總資產減流動負債		<hr/>	<hr/>
		312,103	663,658

永利地產發展有限公司

綜合財務狀況表

於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
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期	18	—	51,308
遞延稅項負債	20(b)	4,800	4,377
		4,800	55,685
資產淨值		307,303	607,973
資本及儲備			
股本	23	3,862	3,862
儲備		303,441	604,111
總權益		307,303	607,973

第63至120頁之綜合財務報表乃經董事局於二零二六年三月十六日批准及授權刊發並經下列人士代表董事局簽署：

周彩花
董事

黃少華
董事

第68至120頁的附註構成此等財務報表的一部分。

永 利 地 產 發 展 有 限 公 司

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜 合 權 益 變 動 表

	股本	股份溢價	購股權 儲備	特別儲備	資本儲備	公平值儲備 (非劃轉)	物業重估 儲備	保留溢利	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	千港元
於二零二四年一月一日之結餘	3,862	705,280	11,194	(382,929)	7,314	(3,855)	462	540,962	882,290
二零二四年之權益變動：									
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(234,266)	(234,266)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(40,051)	-	-	(40,051)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(40,051)	-	(234,266)	(274,317)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日之結餘									
	3,862	705,280	11,194	(382,929)	7,314	(43,906)	462	306,696	607,973
二零二五年之權益變動：									
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(267,686)	(267,686)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(33,152)	-	-	(33,152)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(33,152)	-	(267,686)	(300,838)
權益結算之股份交易	-	-	168	-	-	-	-	-	168
於二零二五年十二月三十一日之結餘	3,862	705,280	11,362	(382,929)	7,314	(77,058)	462	39,010	307,303

第68至120頁的附註構成此等財務報表的一部分。

永利地產發展有限公司

綜合現金流量表

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
經營業務			
業務產生之現金	16(b)	9,828	17,098
已付香港利得稅		(2,023)	(1,034)
已退還香港利得稅		–	233
經營業務產生之現金淨額		7,805	16,297
投資活動			
已收利息		726	2,744
原到期日超過三個月之銀行存款減少／(增加)		45,409	(45,409)
收購其他金融資產	24(f)	(4,885)	(6,215)
投資活動所得／(所用)之現金淨額		41,250	(48,880)
融資活動			
來自一間關聯公司貸款	16(c)	60,000	–
新造銀行貸款所得款項	16(c)	–	48,500
償還銀行貸款	16(c)	(132,218)	(16,863)
已付利息	16(c)	(2,561)	(7,717)
融資活動(所用)／所得之現金淨額		(74,779)	23,920
現金及現金等值項目減少淨額		(25,724)	(8,663)
於一月一日之現金及現金等值項目	16(a)	33,986	42,649
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	16(a)	8,262	33,986

第68至120頁的附註構成此等財務報表的一部分。

1. 一般資料

永利地產發展有限公司(「本公司」)根據一九八一年百慕達公司法於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均披露於年報之公司資料一節內。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 重大會計政策

(a) 遵例聲明

此等財務報表乃按照香港財務報告準則會計準則(即包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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」)及詮釋之統稱)及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。下文披露本集團採用之重大會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則，其於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等與本集團有關之香港財務報告準則所引致當前會計期間之會計政策變動，已反映於此等財務報表內，有關資料列載於附註2(d)。

2. 重大會計政策一續

(b) 財務報表編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

在編製財務報表時所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公平值呈列之資產及負債除外，有關會計政策解釋如下：

- 投資物業，包括作為投資物業持有之租賃土地及樓宇權益，而本集團為有關物業權益之登記擁有人(見附註2(g))；
- 股本工具投資(見附註2(f))。

在編製符合香港財務報告準則會計準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

各項估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅影響某一期間，其影響將在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則將在作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則會計準則所作出對財務報表有重大影響之判斷及估計不確定因素之主要來源於附註3內討論。

(c) 持續經營基準

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約57,137,000港元(二零二四年：7,612,000港元)。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已基於本集團於二零二五年十二月三十一日錄得約57,137,000港元之流動負債淨額，對本集團未來流動資金狀況作出適當及審慎考慮。

2. 重大會計政策—續

(c) 持續經營基準—續

本公司董事在評估本集團能否為其未來營運資金提供資金時，已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現及其可用之融資來源。本集團有來自星晨的一筆未償還貸款(見附註19)。該貸款須於二零二六年五月償還。然而，星晨已提供書面承諾，倘本集團於貸款到期時並無充足現金資源償還，星晨會將還款期延長至本集團有充足現金資源以應付其未來營運資金及其他財務需求之日。

經考慮本集團的未來流動資金狀況及表現、星晨的持續財務支持，以及本集團其他可用的融資來源(包括持續的租金現金流以及投資物業的潛在再融資或出售)後，董事信納本集團將於可見將來具備足夠營運資金以應付其現時所需。在此基礎上，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

倘本集團無法繼續持續經營，則需作出調整，將資產的價值撇減至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整之影響並無在財務報表中反映。

(d) 會計政策變動

本集團已將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—缺乏可交換性*，應用於本會計期間的財務報表。由於本集團並無進行任何外幣不能兌換成另一貨幣的外幣交易，該等修訂對本財務報表並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

2. 重大會計政策一續

(e) 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的公司。倘本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團擁有該實體的控制權。附屬公司的財務報表自控制開始日期起至控制權終止為止納入綜合財務報表。

集團內部往來結餘額及交易及其產生的任何未變現收入和開支(外幣交易損益除外)均已抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟以並無減值憑證為限。

本集團於附屬公司之權益變動並未導致喪失對附屬公司之控制權，則入賬作為權益交易。

當本集團喪失對附屬公司的控制權，將終止確認該附屬公司的資產和負債，以及權益的其他組成部分，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失控制權之日所保留有關附屬公司的權益，按公平值確認。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，乃按成本減去減值虧損後入賬(見附註2(j)(iii))，除非投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

(f) 於股本工具的投資

在本集團於承諾購入／出售股本證券投資當日，有關投資會被確認／終止確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本(惟按公平值計入損益(「公平值計入損益」)計量且交易成本直接於損益內確認之該等投資除外)列賬。關於本集團如何確定金融工具公平值的解釋，請參閱附註24(f)。該等投資其後視乎彼等之分類列賬如下。

股本證券投資分類為按公平值計入損益計量，除非該投資並非以交易為目的持有，且於初始確認時，本集團不可撤回地選擇指定該投資為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量(非劃轉)，以致公平值其後變動於其他全面收益確認(「其他全面收益」)。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合股權定義時作出。倘針對特定投資作出該選擇，則在出售時，累計於公平值儲備(非劃轉)中之金額轉移至保留溢利，且不會透過損益重新歸入。股本證券投資產生的股息(不論其分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)均根據附註2(r)(iii)所載之政策於損益中確認為其他收入。

2. 重大會計政策一續

(g) 投資物業

投資物業最初按成本計量，其後按其公平值變動於損益確認。

出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益確認。投資物業的租金收入是按照附註2(r)(i)所述方式確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損（見附註2(j)(ii)）後列賬。

出售物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損均在損益確認。

物業、廠房及設備項目的折舊按下列估計可使用年期，以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值（如有）計算，並一般在損益確認。

當期及比較期間的估計可使用年期如下：

— 租賃土地及樓宇	租期或50年（以較短者為準）
— 租賃物業裝修	5年

本集團於各報告日覆核折舊方法、可使用年限和殘值，並在適用時進行調整。

(i) 租賃資產

於合約開始時，本集團評估合約是否屬於或包括租賃。倘合約為換取代價而轉移已識別資產在一段期間內的使用控制權，則該合約屬於或包括租賃。倘客戶既有權主導已識別資產的使用並有權從有關使用中獲取絕大部分經濟利益，則表示控制權已經轉移。

當本集團為出租人，本集團於租賃開始時釐定各項租賃屬於融資租賃或經營租賃。倘租賃將絕大部分附帶於相關資產所有權的風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，本集團將合約中的代價按相對獨立售價基準分配至各部分。經營租賃的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

2. 重大會計政策一續

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值項目及其他應收賬項)以及應收租賃款項的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認虧損撥備。按公平值計量之其他金融資產(包括指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉)之股本證券)毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計的信貸虧損。一般而言，信貸虧損以合約金額與預期金額之間所有預期現金短缺的現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及其他應收賬項：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項中使用的貼現率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

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：於報告日期後12個月內(或更短的期限，如工具的預期年期少於12個月)可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損部分；及
- 全期預期信貸虧損：於採用預期信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

2. 重大會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損－續

關鍵審計事項－續

本集團按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量損失準備，但不包含下列按照相當於12個月預期信用損失金額計量的項目：

- 在報告日被確定為具有低信用風險的金融工具；及
- 信用風險(即在金融工具預計存續期內發生違約的風險)自初始確認後並未顯著增加的其他金融工具。

信貸風險顯著增加

在確定金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加以及計量預期信貸損失時，本集團會考慮相關及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的資料。這包括基於本集團的歷史經驗和有依據的信用評估，並涵蓋前瞻性資料的定量和定性資料和分析。

如果逾期超過30日，本集團確定金融工具的信用風險已經顯著增加。

本集團認為金融資產在下列情況發生違約：

- 借款人大不可能全額支付其對本集團的欠款，該評估不考慮本集團採取例如變現抵押品(如果持有)等追索行動；或
- 金融資產逾期90天。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

2. 重大會計政策—續

(j) 信貸虧損及資產減值—續

(i) 金融工具及應收租賃款項之信貸虧損—續

信貸減值金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的憑證包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期超過90天；
- 對本集團提供的貸款或墊款進行重組，並且本集團已給予平時不願作出的讓步；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於發行人出現財務困難，證券之活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷金融資產或應收租賃款項的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益確認為減值撥回。

2. 重大會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告日，本集團覆核非金融資產（投資物業及遞延稅項資產除外）的帳面金額，以確定是否有任何減值跡象。如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。

就減值測試而言，資產會組成最小的資產組合，產生持續使用的現金流入，而這些現金流入在很大程度上獨立於其他資產或現金產出單元（「現金產出單元」）的現金流入。

資產或現金產出單元的可收回數額是其使用價值與其公平值（已扣除處置成本）中的較高者。使用價值以預計未來現金流量為基礎，按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產或現金產出單元特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。

如果資產或現金產出單元的帳面金額超過其可收回金額時，便會確認減值虧損。

減值虧損計入當期損益，並會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元的任何商譽的帳面金額，然後按比例減少該單元內其他資產的帳面金額。

減值虧損僅在資產的帳面金額不超過未確認減值虧損時應確定的帳面金額（扣除折舊或攤銷）的情況下予以轉回。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計報告準則第34號中期財務報告，就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用的減值測試、確認及撥回準則與其將於財政年度末所應用者相同（見附註2(j)(i)）。

2. 重大會計政策一續

(k) 應收款項

本集團於具有無條件權利收取代價時確認應收款項。如僅需經過一段時間，該代價便須到期支付。

應收款項初始按公平值加上交易成本計量，其後按攤銷成本入賬，當中使用實際利率法並包括信貸虧損撥備（見附註2(j)(i)）。

保險償付根據附註2(q)確認及計量。

(l) 應付款項

應付款項先按公平值確認。於初始確認後，應付款項按攤銷成本入賬，但如其貼現影響並不重大則除外；其時應付款項會按發票金額入賬。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及其他短期和流動性極高的投資項目。此等項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺之一部分之銀行透支亦計入現金及現金等值項目。現金及現金等值項目會進行預期信貸虧損評估（附註2(j)(i)）。

(n) 計息借貸

計息借貸初始按公平值減交易成本計量，其後，該等借貸乃使用實際利率法按攤銷成本呈列。利息收入乃根據本集團借貸成本的會計政策確認（見附註2(s)）。

2. 重大會計政策—續

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

短期員工福利在提供相關服務時列支。如果本集團目前有法律或推定義務就員工提供的過往服務而支付相關金額，而且該義務能可靠估計，則本集團將預期支付的金額確認為負債。

定額供款退休計劃的供款責任在提供相關服務時記入費用。

(ii) 以股份付款

授予僱員的按權益結算以股份為基礎的付款之授予日公平值使用二項式模型進行計量。該金額一般在獎勵的歸屬期內確認為開支，並相應增加權益。確認為開支的金額會進行調整，以反映預計將滿足相關服務條件的獎勵數量，從而使最終確認的金額基於在歸屬日期滿足相關服務條件的獎勵數量。權益金額於購股權儲備內確認，直至購股權獲行使（屆時計入就已發行股份於股本確認的金額）或購股權屆滿（屆時直接解除至保留溢利）為止。

(iii) 辭退福利

辭退福利會在本集團不再可以撤回所提供的辭退福利或本集團確認重組成本（以較早者為準）時列支。

(p) 所得稅

所得稅費用由當期稅項及遞延稅項組成。除因直接計入權益或其他綜合收益的事項產生的稅項外，所得稅費用計入當期損益。

當期稅項包括按本年度應課稅所得或虧損計算的預期應付或應收稅項，以及對以往年度應付或應收稅項作出的任何調整。當期應付或應收稅項的金額是對預期支付或收到的稅項金額的最佳估計，反映了與所得稅有關的任何不確定性。當期稅項根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。當期稅項還包括任何由股息產生的稅項。

當期稅項資產和負債只有在滿足某些標準的情況下方可抵銷。

2. 重大會計政策－續

(p) 所得稅－續

遞延稅項按以財務報告為目的的資產和負債的帳面金額與用作稅務用途的金額之間的暫時性差異確認。不確認為遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下情況：

- 初始確認不屬於企業合併的交易的資產或負債所產生的暫時性差異。該交易發生時既不影響會計也不影響應納稅所得額或虧損，且不產生相同的應課稅及可抵扣暫時性差異；
- 與對附屬公司的投資有關的暫時性差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；
- 商譽的初始確認導致的暫時性差異；及
- 暫時性差異與為實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而執行或實質上已執行的稅法所產生的所得稅相關。

遞延稅項資產根據未使用稅項損失、未使用稅務抵扣和可抵扣暫時性差異進行確認，且只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅利潤。未來應稅利潤基於相關應稅暫時性差異的轉回予以確定。如果應稅暫時性差異的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團各附屬公司的業務計劃，考慮未來的應稅利潤，並對現有暫時性差異的轉回作出調整。於各報告日，本集團對遞延稅項資產進行覆核。如果未來期間很可能無法變現相關稅務利潤，則減記遞延稅項資產。在相關稅務利潤很可能增加時，減記的金額予以轉回。

當投資物業根據附註2(g)所載按公平值列賬，除該物業是需折舊及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日期假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況，遞延稅項的計量反映了本集團於報告日預計用以收回或結算其資產及負債帳面金額的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及負債只有在滿足某些標準的情況下方可抵銷。

2. 重大會計政策－續

(q) 撥備及或然負債

一般情況下，準備乃通過按反映當時市場對資金時間價值及該資產特定風險的評估的稅前利率折現預計未來現金流量確定。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，則須披露該義務為或然負債。潛在義務，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出可能性極小，亦同時披露為或然負債。

倘結算撥備所需的部分或全部開支預期由另一方償還，則就幾可確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

(r) 收益及其他收入

當本集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租賃使用本集團資產而產生收益時，本集團會將其分類為收入。

本集團收益及其他收入確認政策的詳情如下：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內以直線法在損益中確認。所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 利息收入

利息收入是按實際利率法確認。「實際利率」是將金融工具在預計使用年限內的未來現金流入折現為金融資產帳面總額的利率。利息收入是按實際利率乘以資產在未發生信用減值情況下的帳面總額計算。但對於在初始確認後發生信用減值的金融資產，利息收入通過將實際利率乘以該金融資產的攤餘成本進行計算。如果該資產不再屬於信用減值的情況，則利息收入將恢復為按總額基礎計算。

2. 重大會計政策一續

(r) 收益及其他收入一續

(iii) 股息

股息收入於本集團收取股利的權利確立之日在損益中確認。

(s) 借貸成本

收購、建造或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本，將予資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本則於產生期間支銷。

(t) 關連人士

(a) 某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層之成員。

2. 重大會計政策－續

(t) 關連人士－續

(b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連）。
- (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩個實體均為相同第三方之合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關連之實體之僱員離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別之人士，對該實體有重大影響力，或是該實體（或該實體之母公司）之主要管理層之成員。
- (viii) 該實體或該實體集團內（該實體作為其中一名成員）之任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員是指於家庭成員與該實體之交易中，可影響該人士，或受該人士影響之家庭成員。

(u) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目之金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘經營分部並非個別重大但符合大部份此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

3. 會計判斷及估計

估計及判斷會以過往經驗及其他因素(包括因應當時情況認為屬對未來事件的合理預期)為基準持續評估。

重要會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素以及所呈報業績對條件及假設變動的敏感度均為審閱財務報表時考慮的因素。重大會計政策載列於附註2。本集團相信，以下重要會計政策涉及編製財務報表所使用最為重要的判斷及估計。

附註11及24載有有關投資物業估值及金融工具公平值之假設及其風險因素之資料。估計不確定因素之其他主要來源如下：

(a) 投資物業之估值

各投資物業之公平值由獨立估值師於各報告期末按市值評估而決定。公平值乃按直接比較方法參考於活躍市場中類似物業之性質、狀況或地點之現行價格。倘缺乏有關資料，估值師將會把金額釐訂在合理之公平值估計範圍內。於作出判斷時，估值師將考慮多項資料來源，包括於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映有關差異。

(b) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值

並非在活躍市場買賣之指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值乃使用估值方法釐定。本集團以其判斷選擇一種方法(即經調整資產淨值法)，並作出主要基於各報告期末市況之假設。

本集團外聘合資格估值師釐定之估值評估指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值。於評估指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值時使用之重大判斷及假設於附註24披露。

4. 收入及分部報告

(a) 收入

本集團之主要活動為物業投資。

收入代表來自投資物業之租金。

(b) 分部報告

本集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則會計準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，並由本公司執行董事（「執行董事」，為主要營運決策者）定期審閱。執行董事定期審閱按以下呈列的投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別劃分之收入分析。除收入分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱本集團的整體業績以就資源配置作出決策。

本集團按投資物業之地理區域及產生租金收入之相關物業類別劃分之收入分析如下：

	來自外部客戶之收入	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港		
港島：		
商業	10,468	13,987
住宅	299	296
九龍：		
商業	4,307	6,465
住宅	3,451	3,517
工業	2,672	2,561
	<hr/>	<hr/>
	21,197	26,826

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無（二零二四年：一名）個別客戶之租金收入佔本集團總收入超過10%。

本集團所有非流動資產均位於香港。

5.	其他收入		
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	利息收入	726	2,744
	其他	270	276
		996	3,020
6.	除稅前虧損		
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	除稅前虧損乃於扣除以下各項後達致：		
	(a) 融資成本		
	銀行貸款之利息	2,183	7,717
	來自一間關聯公司貸款之利息(附註19)	979	-
		3,162	7,717
	(b) 員工成本		
	董事酬金(附註8)		
	— 薪金、工資及其他福利	3,674	916
	— 向界定供款退休計劃供款	22	16
		3,696	932
	— 權益結算之以股份付款開支(附註23)	168	-
		3,864	932
	其他員工成本		
	— 薪金、工資及其他福利	1,767	1,704
	— 向界定供款退休計劃供款	51	50
		1,818	1,754
		5,682	2,686
	(c) 其他項目		
	核數師酬金—審計服務	580	580
	物業、廠房及設備之折舊	501	501
	投資物業之應收租金減去直接支出2,248,000港元 (二零二四年：953,000港元)	18,949	25,873

7. 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表之稅項代表：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項－香港利得稅：		
本年度撥備	629	1,669
有關過往年度的撥備不足	105	15
	734	1,684
遞延稅項：		
暫時差異的產生及撥回(附註20(b))	461	439
	1,195	2,123

根據百慕達規則及法規，本集團毋須繳付該司法權區之任何所得稅。

根據英屬維爾京群島規則及法規，本集團毋須繳付該司法權區之任何所得稅。

二零二五年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二四年：16.5%)計算，惟本集團旗下一間根據利得稅率兩級制屬合資格企業的附屬公司除外。

該附屬公司的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，而餘下的應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計虧損之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(266,491)	(232,143)
按適用稅率計算之除稅前虧損之名義稅項	(43,982)	(38,721)
無須課稅收入之稅務影響	(119)	(453)
不可扣稅開支之稅務影響	45,185	41,293
並無確認之未動用稅項虧損之稅務影響	6	2
過往年度撥備不足	105	15
法定稅項寬減	-	(14)
其他	-	1
實際稅項開支	1,195	2,123

8. 董事薪酬

已付或應付本公司董事酬金之詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金及 津貼 千港元	與表現相關之 獎勵花紅 千港元 (附註a)	退休計劃供款 千港元	以股份付款 千港元 (附註c)	董事酬金總額 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
<i>執行董事</i>						
周彩花女士(附註b)	-	807	300	11	42	1,160
黃少華女士(附註b)	-	807	300	-	42	1,149
王敏莉女士	-	661	300	11	42	1,014
周煥燕女士	-	139	-	-	42	181
<i>獨立非執行董事</i>						
藍章華先生	120	-	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	-	120
林國昌先生	120	-	-	-	-	120
	360	2,414	900	22	168	3,864
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
<i>執行董事</i>						
周彩花女士(附註b)	-	139	-	8	-	147
黃少華女士(附註b)	-	139	-	-	-	139
王敏莉女士	-	139	-	8	-	147
周煥燕女士	-	139	-	-	-	139
<i>獨立非執行董事</i>						
藍章華先生	120	-	-	-	-	120
崔志仁先生	120	-	-	-	-	120
林國昌先生	120	-	-	-	-	120
	360	556	-	16	-	932

8. 董事薪酬—續

附註：

- a. 與表現相關之獎勵花紅乃參考截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之經營業績及個人表現後釐定。
- b. 周彩花女士及黃少華女士亦分別擔任本公司主席及行政總裁(「行政總裁」)，上表所披露彼等之薪酬乃包括彼等分別擔任本公司主席及行政總裁所提供之服務。
- c. 向本公司董事作出之以股份付款詳情載於附註22。

上述執行董事之酬金乃關於彼等就管理本公司及本集團事務所提供之服務。

上述獨立非執行董事之酬金乃關於彼等出任本公司或其附屬公司之董事所提供之服務。

9. 最高薪人士

截至二零二五年十二月三十一日止年度，五位最高薪人士包括三位(二零二四年：兩位)董事。截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下兩位(二零二四年：三位)最高薪人士之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,211	1,483
與表現相關之獎勵花紅	213	221
退休計劃供款	35	50
	<hr/>	<hr/>
	1,459	1,754

彼等之薪酬在以下範圍內：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士及董事，作為彼等加入本集團或於加入本集團後之獎勵，或作為離職之補償。於兩個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃以下列數據為基準計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損：		
用作計算每股基本虧損之本公司股權擁有人 應佔本年度虧損	(267,686)	(234,266)
股份數目：		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	386,175,758	386,175,758

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損乃根據本公司股權擁有人應佔虧損及已就所有具有攤薄潛力之普通股的影響作出調整之普通股加權平均數計算。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損：		
用作計算每股攤薄虧損之本公司股權擁有人 應佔本年度虧損	(267,686)	(234,266)
股份數目：		
於十二月三十一日之普通股加權平均數	386,175,758	386,175,758
視作根據本公司購股權計劃發行股份之影響	-*	899,204
於十二月三十一日之普通股加權平均數(已攤薄)	386,175,758	387,074,962

* 截至二零二五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，因本公司購股權的行使價格高於股票平均市場價格。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜合財務報表附註

11. 投資物業

(a) 賬面值對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
公平值		
於年初	604,080	851,340
公平值調整	(273,180)	(247,260)
於年末	330,900	604,080
上列位於香港土地之投資物業的賬面值	330,900	604,080
投資物業公平值淨變動		
— 投資物業重估之未變現虧損	(273,180)	(247,260)
投資物業的業權期限		
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於香港持有		
— 長期租賃	180,230	360,080
— 中期租賃	150,670	244,000
	330,900	604,080

11. 投資物業—續

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列本集團投資物業於報告期末按經常性基準計量的公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三層公平值等級分類。公平值計量之級別乃參考估值技術所採用之輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定，詳情如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即於計量日相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價）計量之公平值
- 第二級估值：公平值使用第二級輸入數據（即未能符合第一級之可觀察輸入數據，而非使用重大之不可觀察輸入數據）計量。不可觀察輸入數據是指無法獲得市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大之不可觀察輸入數據計量之公平值

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值計量屬於上述公平值等級的第三級。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無在第一級和第二級之間進行轉移，亦並無轉入或轉出第三級（二零二四年：無）。本集團的政策是在報告期末確認期內發生之公平值等級之層級轉移。

本集團所有投資物業已於二零二五年十二月三十一日進行重估。估值由獨立專業物業估值師博浩企業顧問有限公司進行，其中包括香港測量師學會的資深會員，彼等於估價物業的地點和類別方面擁有最新經驗。於各中期及年度報告日期進行估值時，本集團董事及財務總監已與估值師討論估值假設及估值結果。

本集團全部投資物業均假定可由銷售中收回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於本集團出售位於香港之投資物業不需繳付任何所得稅，故於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無就此等投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。

11. 投資物業—續

(b) 投資物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料

	公平值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	於二零二五年十二月三十一日 千港元	於二零二四年十二月三十一日 千港元			
位於九龍之工業物業	43,300	69,600	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格，使用類似物業之可觀察及可比較市場價格（介乎每平方呎3,165港元至3,456港元（二零二四年：5,546港元至6,043港元））計算，並且就有關物業之地點及其他個別因素，如樓層、樓齡、大小及狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。
位於九龍之車位	3,000	3,800	第三級	直接比較法—根據經調整市場價格，採用市場可觀察之同類車位可比價格，範圍為每個車位1,440,000港元至1,560,000港元（二零二四年：1,710,000港元至2,220,000港元）。	價格越高，公平值越高。
	46,300	73,400			

11. 投資物業—續

(b) 投資物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料—續

	公平值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要 輸入數據	無法觀察之 輸入數據與 公平值之間的關係
	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元			
位於九龍之住宅物業	52,370	69,500	第三級	直接比較法—根據每平方米的價格，使用類似物業之可觀察及可比較市場價格（介乎每平方米4,044港元至5,455港元（二零二四年：5,842港元至7,895港元））計算，並且就有關物業之地點及其他個別因素，如樓層、樓齡、景觀、大小及狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。

11. 投資物業—續

(b) 投資物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料—續

	公平值		公平值等級	估值技術及無法觀察 之重要輸入數據	無法觀察之 輸入數據與 公平值之間的關係
	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元			
位於香港島之 商業物業	177,400	356,060	第三級	直接比較法—根據每平方呎的 價格，使用類似物業之可觀 察及可比較市場價格(介乎每 平方呎4,000港元至25,641港 元(二零二四年：5,972港元至 116,811港元))計算，並且就 有關物業之地點及其他個別因 素，如樓層、樓齡、大小及狀 況作出調整。	價格越高，公平值 越高。
位於九龍之商 業物業	52,000	101,100	第三級	直接比較法—根據每平方呎的 價格，使用類似物業之可觀察 及可比較市場價格(介乎每平 方呎4,878港元至28,714港元 (二零二四年：11,656港元至 66,713港元))計算，並且就有 關物業之地點及其他個別因 素，如臨街店舖、大小、格局 及狀況作出調整。	價格越高，公平值 越高。

11. 投資物業—續

(b) 投資物業之公平值計量—續

(ii) 有關第三級公平值計量之資料—續

	公平值		公平值等級	估值技術及無法觀察之重要輸入數據	無法觀察之輸入數據與公平值之間的關係
	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元			
位於香港島之住宅物業	2,830	4,020	第三級	直接比較法—根據每平方米價格，使用類似物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方米7,246港元至7,674港元(二零二四年：11,279港元至12,277港元))計算，並且就有關物業之地點及其他個別因素，如樓層、樓齡、大小及狀況作出調整。	價格越高，公平值越高。

年內，該等第三級公平值計量的結餘變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業—香港		
於一月一日	604,080	851,340
公平值調整	(273,180)	(247,260)
於十二月三十一日	330,900	604,080

投資物業公平值調整於綜合損益及其他全面收益表中的「投資物業公平值淨變動」中確認。

11. 投資物業—續

(c) 根據經營租賃出租的投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租約的初始年期一般為一至四年（二零二四年：一至四年），並可選擇於該日後續約，屆時所有條款將重新磋商。

於報告日期已訂立的不可撤銷經營租賃的未貼現租賃付款將由本集團於未來期間收取，詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
1年內	17,125	16,619
1年後但2年內	8,277	4,856
2年後但3年內	2,631	1,092
3年後但4年內	144	177
	<u>28,177</u>	<u>22,744</u>

12. 其他物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二四年一月一日、二零二四年 十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	17,039	334	17,373
累計折舊：			
於二零二四年一月一日	5,262	334	5,596
年度扣除	501	—	501
於二零二四年十二月三十一日	5,763	334	6,097
年度扣除	501	—	501
於二零二五年十二月三十一日	6,264	334	6,598
賬面淨值：			
於二零二五年十二月三十一日	10,775	—	10,775
於二零二四年十二月三十一日	11,276	—	11,276

上述租賃土地及樓宇包括一項位於香港及根據中期租賃持有的物業。

13. 於附屬公司之投資

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司之詳情。除另有指明外，所持股份屬普通股。

公司名稱	註冊成立及營業地點及日期	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			本集團之實際權益	由本公司持有	由一間附屬公司持有	
Tierra Development Limited	英屬維爾京群島 二零一二年五月八日	2,000美元	100%	100%	-	投資控股
City Harvest Holdings Limited	英屬維爾京群島 二零一八年 六月二十一日	1,000美元	100%	100%	-	投資控股
Extra Rich Development Limited 碧豪發展有限公司	香港 一九八九年 一月十七日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Fast Silver Development Limited 銀迅發展有限公司	香港 二零一零年 七月二十二日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Fortune Source Limited 貴源有限公司	香港 二零一三年 六月二十八日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Good Ocean Development Limited 海佳發展有限公司	香港 二零一零年 十一月二十五日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat One Development Limited 景逸發展有限公司	香港 二零一二年 六月二十七日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Good Harvest Capital Investment Limited 益豐創富有限公司	香港 二零一三年 九月九日	10,000港元	100%	-	100%	投資控股
Joy Smart Properties Limited 欣俊置業有限公司	香港 二零一四年 九月二十二日	1港元	100%	-	100%	物業投資
Joy Bright International Development Limited 喜輝國際發展有限公司	香港 二零一八年三月八日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat Two Development Limited 景義發展有限公司	香港 二零一九年八月十日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat Three Development Limited 景心發展有限公司	香港 二零二零年七月十日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat Four Development Limited 景世發展有限公司	香港 二零二一年 十二月八日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資
Habitat Five Development Limited 景悟發展有限公司	香港 二零二三年 十二月二十日	10,000港元	100%	-	100%	物業投資

上列附屬公司之主要營業地點位於香港。截至年結，該等附屬公司概無發行任何債務證券。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜合財務報表附註

14. 其他金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉)之股本工具		
非上市合夥投資	27,400	55,667

該結餘代表於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「Epic基金」, 為於開曼群島成立的私人有限合夥實體) 之10%股權。Epic基金之主要活動為於香港投資物業, 特別是持有位於九龍觀塘鴻圖道32號的商業大廈(「基金物業」)。本公司董事已選擇將該項股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉), 因為彼等相信, 於損益確認投資的短期波動與本集團持有該投資的策略不一致。本集團乃持有該項投資作為長期投資以及將從長遠而言實現其表現之潛力。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度內並無收到來自此項投資之股息。

15. 應收租賃款項、其他應收賬項及預付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收租賃款項, 已扣除虧損撥備零港元(二零二四年: 零港元)	299	337
遞延應收租賃款項(見下文附註)	566	702
按金及其他應收賬項	362	797
	1,227	1,836
減: 遞延應收租賃款項之非流動部份	(165)	(247)
應收租賃款項及其他應收賬項	1,062	1,589
加: 預付款項	327	322
	1,389	1,911

附註:

遞延應收租賃款項指實際租金收入與實際發票租金金額之間之累計差額。

應收租賃款項及其他應收賬項中包括約165,000港元(二零二四年: 247,000港元)之遞延應收租賃款項為預期將於一年後收回及分類為非流動資產。所有其他應收租賃款項及其他應收賬項預期將於一年內收回或確認。

15. 應收租賃款項、其他應收賬項及預付款項—續

賬齡分析

於報告期末，按每月第一個曆日發出之租金催繳通知書及扣除虧損撥備後，應收租賃款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
賬齡		
0-90日	299	337

16. 現金及現金等值項目

(a) 於綜合財務狀況表及現金流量表中之現金及現金等值項目包括：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行存款、銀行現金及手頭現金	8,262	79,395
減：原到期日超過三個月之銀行存款	-	(45,409)
綜合財務狀況表及現金流量表中之現金及現金等值項目	8,262	33,986

銀行存款、銀行現金及手頭現金之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及手頭現金：		
港元	8,262	33,986
存款：		
港元	-	38,453
美元	-	6,956
	-	45,409

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜合財務報表附註

16. 現金及現金等值項目－續

(b) 除稅前虧損與經營業務產生之現金對賬：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損		(266,491)	(232,143)
就以下項目作出調整：			
利息收入	5	(726)	(2,744)
融資成本	6(a)	3,162	7,717
物業、廠房及設備之折舊	6(c)	501	501
權益結算之以股份付款開支	6(b)	168	–
投資物業公平值淨變動	11(a)	273,180	247,260
		9,794	20,591
營運資金變動：			
應收租賃款項、其他應收賬項 及預付款項減少／(增加)		604	(352)
已收按金及其他應付賬項減少		(570)	(3,141)
經營業務產生之現金		9,828	17,098

16. 現金及現金等值項目－續

(c) 融資活動產生之負債對賬：

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指在本集團綜合現金流量表中已列為融資活動現金流量之現金流量或將列為融資活動現金流量之未來現金流量的相關負債。

	實際利息(附註17)		來自一間關聯公司之貸款		銀行貸款(附註18)		總計	
	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	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	-	-	-	-	132,218	100,581	132,218	100,581
來自融資現金流量之變動：								
新造貸款所得款項	-	-	60,000	-	-	48,500	60,000	48,500
償還貸款	-	-	-	-	(132,218)	(16,863)	(132,218)	(16,863)
已付貸款利息	(378)	-	-	-	(2,183)	(7,717)	(2,561)	(7,717)
來自融資現金流量之總變動	(378)	-	60,000	-	(134,401)	23,920	(74,779)	23,920
其他變動：								
利息開支(附註6(a))	979	-	-	-	2,183	7,717	3,162	7,717
於十二月三十一日	601	-	60,000	-	-	132,218	60,601	132,218

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜合財務報表附註

17. 已收按金及其他應付賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收租金按金	5,342	7,082
應計利息	601	—
應計支出	1,832	883
其他應付賬項	560	339
	<hr/>	<hr/>
以攤銷成本計量的金融負債	8,335	8,304

除約3,163,000港元之已收租金按金(二零二四年：1,652,000港元)外，所有已收按金及其他應付賬項預計將於一年內結付或確認為收入，或須按要求償還。

18. 銀行貸款

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之所有銀行借款已悉數償還。

二零二四年
千港元

於二零二四年十二月三十一日，須償還之銀行貸款如下*：

一年內	34,830
超過一年但不超過兩年之期內	44,582
超過兩年但不超過五年之期內	6,726
	<hr/>
	86,138
無須於報告期末起計一年內償還，惟具有隨時要求 可償還條款之銀行貸款賬面值(列為流動負債)	46,080
	<hr/>
	132,218
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	(80,910)
	<hr/>
列為非流動負債之金額	51,308

* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

18. 銀行貸款—續

(i) 於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款之抵押情況如下：

	二零二四年 千港元
銀行貸款—有抵押	132,218

(ii) 於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款以本集團之下列資產作抵押：

	二零二四年 千港元
投資物業(附註11)	262,010
其他物業、廠房及設備(附註12)	11,276
	<u>273,286</u>

除上述者外，若干銀行貸款以本集團香港物業之租金收入轉讓作抵押，並由本公司提供企業擔保。

本公司董事認為不大可能會根據本公司提供的企業擔保向本公司提出申索，因此本公司財務報表並無就任何責任計提撥備。由於本公司提供的財務擔保之公平值甚低，此本公司並無就該財務擔保確認任何遞延收入。

(iii) 於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款之年利率介乎5.63厘至6.34厘。

(iv) 本集團之所有銀行融資均受限於與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾的履行，此為與金融機構之貸款安排中常見。倘本集團違反有關契諾，則已提取之融資將須按要求償付。本集團定期監察其遵守該等契諾之情況。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註24(b)。於二零二四年十二月三十一日，並無任何有關提取融資之契諾已遭違反。

19. 來自一間關聯公司貸款

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向星晨實業有限公司（「星晨」，周德雄先生（本公司主席兼執行董事周彩花女士的配偶）、本公司行政總裁兼執行董事黃少華女士及本公司執行董事周煥燕女士控制）借入60,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，來自關聯公司的貸款為無抵押，年利率為3.93%，並須於二零二六年五月償還。

來自一間關聯公司貸款之利率，乃由該關聯公司參考現行市場利率後釐定。

20. 綜合財務狀況表中之所得稅

(a) 於綜合財務狀況表之即期稅項代表：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	(296)	(1,179)
重新分配至遞延稅項資產	38	-
香港利得稅撥備	734	1,684
已付香港利得稅	(2,023)	(1,034)
已退還香港利得稅	-	233
於年末	(1,547)	(296)
代表：		
香港利得稅		
— 可收回本期稅項	(1,606)	(571)
— 應付本期稅項	59	275
	(1,547)	(296)

20. 綜合財務狀況表中之所得稅－續

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各部分之變動

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債之組成部分及年內變動如下：

源自此等方面之遞延稅項：	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	3,938	-	3,938
於損益中計入(附註7(a))	439	-	439
於二零二四年十二月三十一日	4,377	-	4,377
自可收回稅項重新歸類	-	(38)	(38)
於損益中計入(附註7(a))	438	23	461
於二零二五年十二月三十一日	4,815	(15)	4,800

(ii) 與綜合財務狀況表之對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	4,800	4,377

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大的未確認遞延稅項資產。

21. 僱員退休福利

界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為於香港僱傭條例項下司法權區僱用的僱員提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須向計劃供款，供款額為僱員有關收入的5%，惟不得超過每月相關收入30,000港元的上限。向計劃作出的供款即時歸屬，並無已沒收供款可由本集團用於減少目前供款水平。

22. 權益結算之以股份付款交易

根據於二零一五年三月三十一日舉行的股東週年大會上通過的一項普通決議案，本公司採納一項購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）。二零一五年計劃由採納日期（即二零一五年三月三十一日）起計十年內有效。二零一五年購股權計劃項下的購股權不受任何歸屬期所限，並可於十年期間內行使。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股的權利。二零一五年計劃已於二零二五年三月三十一日屆滿，鑒於二零一五年計劃屆滿，本公司已於二零二五年六月十二日採納一項新購股權計劃（「二零二五年購股權計劃」），據此本公司董事獲授權酌情邀請本集團僱員（包括本集團內任何公司的董事）以零代價接納購股權，以認購本公司的股份。

二零二五年購股權計劃自二零二五年六月十二日起十年期內有效。二零二五年購股權計劃項下的購股權於授出日期起計一年後歸屬，並可於其後十年期間內行使。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股的權利。

(a) 授出之條款及條件如下：

	工具數目	工具數目	歸屬條件	購股權之 合約期限
授予董事之購股權				
— 於二零一六年 十二月十六日	8,109,689	1.254港元	附註(i)	10年
— 於二零二零年 十二月八日	11,971,446	0.385港元	附註(i)	10年
— 於二零二二年 三月三十日	11,971,446	0.410港元	附註(i)	10年
— 於二零二三年 十月二十七日	11,971,446	0.184港元	附註(i)	10年
— 於二零二五年 十月十七日	11,971,446	0.147港元	授出日期 起一年	10年
尚未行使之購股權總數	55,995,473			

附註(i)：

已授出之購股權不設歸屬期，可自授出之日起於有效期內行使。

22. 權益結算之以股份付款交易－續

(b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	加權平均 行使價	購股權數目 千份	加權平均 行使價	購股權數目 千份
於期初尚未行使	0.497港元	44,024,027	0.497港元	44,024,027
期內授出	0.147港元	11,971,446	-	-
於期末尚未行使	0.422港元	55,995,473	0.497港元	44,024,027
於期末可行使	0.422港元	44,024,027	0.497港元	44,024,027

於二零二五年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為0.147港元、0.184港元、0.410港元、0.385港元或1.254港元（二零二四年：0.184港元、0.410港元、0.385港元或1.254港元），而加權平均剩餘合約年期約為5.95年（二零二四年：6.33年）。

22. 權益結算之以股份付款交易—續

(c) 購股權之公平值及假設

就所授購股權而收取之服務之公平值乃參照所授購股權之公平值計量。所授購股權之估計公平值乃根據二項式期權定價模型(「二項式模型」)計量。購股權之合約年期用作此模型之輸入值。

購股權之公平值及假設

	二零二五年 購股權計劃		二零一五年購股權計劃		
	二零二五年	二零二三年	二零二二年	二零二零年	二零一六年
	十月批次	十月批次	三月批次	十二月批次	十二月批次
購股權於計量日期之公平值	807,237港元	1,110,000港元	2,573,000港元	2,250,000港元	7,766,000港元
股價	0.147港元	0.184港元	0.410港元	0.385港元	1.254港元
行使價	0.147港元	0.184港元	0.410港元	0.385港元	1.254港元
行使倍數	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
預期波幅	44.22%	47.3%	47.93%	44.62%	48.9%
購股權年期	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
無風險利率	2.788%	4.095%	2.160%	0.592%	1.813%

預期波幅是基於歷史波幅(按購股權之加權平均剩餘年期計算)，並根據公開資料對未來波幅之任何預期變動作出調整。主觀輸入假設之變動可對公平值估計造成重大影響。

公平值之計量中並無納入所授購股權之其他特徵。

23. 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分之變動：

本集團綜合權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司個別儲備組成部分於年初至年末之變動詳情載列如下：

本公司	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日之結餘	705,280	11,194	(5,369)	711,105
二零二四年之權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	-	-	(144,541)	(144,541)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日之結餘	705,280	11,194	(149,910)	566,564
二零二五年之權益變動：				
年內虧損及全面開支總額	-	-	(351,245)	(351,245)
權益結算之以股份付款交易	-	168	-	168
於二零二五年十二月三十一日	705,280	11,362	(501,155)	215,487

(b) 股息

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無派發、宣派或擬派股息。

本公司董事於報告期末後並無建議派發股息。

23. 資本、儲備及股息—續

(c) 股本

	股份數目	於綜合財務報表	
		金額 港元	中顯示 千港元
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於二零二四年一月一日、			
二零二四年十二月三十一日、			
二零二五年一月一日及			
二零二五年十二月三十一日	1,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足股本：			
於二零二四年一月一日、			
二零二四年十二月三十一日、			
二零二五年一月一日及			
二零二五年十二月三十一日	386,175,758	3,861,757	3,862

(d) 儲備之性質及目的

(i) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團僱員之未行使購股權之授出日期公平值的部分，有關購股權已根據附註2(o)(ii)所採納之以股份付款之會計政策確認。

(ii) 特別儲備

特別儲備指本公司收購之附屬公司股本總額與本公司根據二零一二年集團重組於Tierra Development Limited之投資成本之間之差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備指過往年度當時之同系附屬公司之視作注資。

(iv) 公平值儲備(非劃轉)

公平值儲備(非劃轉)包括報告期末持有根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資之累計公平值淨變動(見附註2(f))。

23. 資本、儲備及股息－續

(e) 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準營運，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構包括貸款及本公司普通股股權持有人應佔權益(包括已發行股本、股份溢價、購股權儲備、特別儲備、股本儲備、公平值儲備(非劃轉)、物業重估儲備，以及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並將透過支付股息、新股份發行及回購股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

24. 金融風險管理和金融工具之公平值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險於本集團正常業務程序中產生。本集團亦面對因其於其他實體之股本投資所產生之股本價格風險。

本集團所面對之此等風險及本集團用以管理此等風險之金融風險管理政策及常規載述如下：

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手將不履行其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團之信貸風險主要來自應收租賃款項及其他應收賬項。由於交易對手為信用評級良好之銀行，本集團認為其信貸風險較低，因此本集團因現金及現金等值項目而承受之信貸風險有限。

本集團內部並無信貸風險重大集中之情況。

除本公司提供的財務擔保(載於附註18(ii))外，本集團並無提供令本集團面對信貸風險的任何其他擔保。

應收租賃款項及遞延應收租賃款項

為將信貸風險降至最低，於接納任何新承租人之前，本集團管理層將對潛在承租人之信貸質素進行內部評估，且不會向承租人授出信貸期。本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租戶除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱及嚴格監控其應收款項，務求將任何相關之信貸風險減至最低。

24. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

(a) 信貸風險－續

應收租賃款項及遞延應收租賃款項－續

本集團根據附註2(j)(i)所載的會計政策計量應收租賃款項的虧損撥備。根據過往的違約經驗及可能影響租戶償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團逐一評估及計提充足的預期信貸虧損撥備。

有關應收租賃款項之虧損撥備賬於年內之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	-	194
撇銷金額	-	(194)
<hr/>		
於十二月三十一日	-	-
<hr/>		

以下應收租賃款項賬面總值之變動導致虧損撥備減少：

- 撇銷賬面總值為零港元(二零二四年：194,000港元)之應收租賃款項，導致虧損撥備減少零港元(二零二四年：194,000港元)。

其他應收賬項

由於本公司董事經評估交易對手之財務背景及信譽後，認為違約可能性極低，因此並無就其他應收賬項作出減值撥備。

(b) 流動資金風險

本集團內之個別經營實體負責本身之現金管理，包括富餘現金之短期投資及籌集貸款以應付預期之現金需求，但當借貸超過若干預定之授權水平時，須經本公司董事局批准。本集團之政策是定期監察其流動資金需求及其對貸款契諾之遵守情況，以確保本集團維持充足之現金儲備並獲主要金融機構提供之充足承諾融資額度，以應付其短期及較長期的流動資金需求。

下表列示本集團非衍生金融負債於報告期末之剩餘合約到期日，有關資料乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率或(如屬浮動)以報告期末之現行利率計算之利息付款)及本集團可被要求支付之最早日期計算。

24. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

(b) 流動資金風險－續

就銀行可行使唯一酌情權而須按要償還的銀行貸款而言，到期日分析分別列示參考特定還款期所載還款計劃後基於預期償還日期的現金流出及如貸款人援引其無條件的權利要求立即償還貸款時對現金流時間性的影響。

	合約未貼現現金流出					總賬面值 千港元
	按要求或 少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1-5年 千港元	總計 千港元	
於二零二五年十二月三十一日						
已收按金及其他應付賬款	8,335	-	-	-	8,335	8,335
來自一間關聯公司貸款	60,000	-	-	-	60,000	60,000
	68,335	-	-	-	68,335	68,335
於二零二四年十二月三十一日						
已收按金及其他應付賬款	8,304	-	-	-	8,304	8,304
銀行貸款	1,061	2,113	38,852	128,027	170,053	132,218
	9,365	2,113	38,852	128,027	178,357	140,522
基於貸款人要求還款之權利而作出 呈列銀行貸款現金流量之調整	47,375	(674)	(3,033)	(73,808)	(30,140)	-
	56,740	1,439	35,819	54,219	148,217	140,522

24. 金融風險管理和金融工具之公平值一續

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具之公平值或未來現金流量因市場利率變化而波動之風險。本集團的利率風險主要來自一間關聯公司貸款。按可變利率計息的來自一間關聯公司貸款令本集團面對現金流利率風險。

由於銀行現金的利率預計不會發生重大變化，因此，本集團預計不會對銀行現金產生重大影響。

本集團將不斷評估所面對之利率風險，以決定是否需要對可能出現之利率風險進行對沖。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有約60,000,000港元（二零二四年：132,218,000港元）可變利率借貸，令本集團面對現金流利率風險。本集團來自一間關聯公司貸款之利率及還款期限於綜合財務報表附註19內披露。

於二零二五年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，則本集團之除稅後溢利將減少／增加及權益總額將減少／增加約250,500港元（二零二四年：552,000港元）。

上述敏感度分析表示假設利率變化已於報告期末發生，本集團除稅後溢利及權益總額將出現之即時變化，而對本集團除稅後溢利及權益總額之影響則估計為該利率變化對利息開支之年度化影響。該分析按與二零二四年相同之基準進行。

(d) 貨幣風險

本公司及其附屬公司之功能貨幣為港元，其大部分交易均以港元為單位。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度以外幣計值之交易極少，因此本集團目前並無外幣風險政策。由於外幣風險對本集團之營運影響極低，因此並無進行敏感度分析。

24. 金融風險管理和金融工具之公平值一續

(e) 股本價格風險

由於本集團在截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，本著長期策略目的而投資於一間在物業開發行業經營的被投資公司之一項無報價股本工具(已指定為按公平值計入其他全面收益)，本集團面對指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具投資的股本價格風險。其業績至少每年根據本集團可得資訊以及對其與本集團長期策略計劃的相關性進行評估。倘若股本工具的價格上升／下降10%，本集團的公平值儲備(非劃轉)將增加／減少約2,740,000港元(二零二四年：5,567,000港元)。

(f) 公平值計量

(i) 按公平值計量之金融工具

公平值等級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之三層公平值等級分類。公平值計量之級別乃參考估值技術所採用之輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定，詳情如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價)計量之公平值
- 第二級估值：公平值使用第二級輸入數據(即未能符合第一級之可觀察輸入數據，而非使用重大之不可觀察輸入數據)計量。不可觀察輸入數據是指無法獲得市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大之不可觀察輸入數據計量之公平值

本集團設有由財務總監領導之團隊，為金融工具(包括歸入公平值等級第三級之非上市股本工具)進行估值。該團隊直接向本公司董事及審核委員會匯報。該團隊於各中期及年度報告日期編製估值報告，當中包括對公平值計量變動之分析，而報告經由本公司董事審閱及批准。每年與本公司董事及審核委員會兩度討論估值程序及結果，時間與報告日期一致。

24. 金融風險管理和金融工具之公平值一續

(f) 公平值計量一續

(i) 按公平值計量之金融工具一續

公平值等級一續

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無在第一級與第二級之間進行轉移，亦並無轉入或轉出第三級。本集團的政策是在報告期末確認期內發生之公平值等級之層級轉移。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團唯一以公平值計量的金融工具是指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具約27,400,000港元（二零二四年：55,667,000港元）。該工具是以經常基準按公平值計量，其公平值計量屬於上述公平值等級中的第三級。

有關第三級公平值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	輸入數據之範圍／加權平均值	不可觀察輸入數據與公平值之關係
<u>二零二五年</u>				
非上市股本工具	經調整之資產淨值法	商店：經調整加權單位銷售率	每平方米12,738港元至17,626港元	附註1
		辦公室：經調整加權單位銷售率	每平方米12,387港元至14,193港元	附註1
		停車位：經調整市價	每個停車位1,600,000港元至1,650,000港元	附註1
<u>二零二四年</u>				
非上市股本工具	經調整之資產淨值法	商店：經調整加權單位銷售率	每平方米12,000港元至33,700港元	附註1
		辦公室：經調整加權單位銷售率	每平方米11,700港元	附註1
		停車位：經調整市價	每個停車位1,500,000港元至2,900,000港元	附註1

24. 金融風險管理和金融工具之公平值－續

(f) 公平值計量－續

(i) 按公平值計量之金融工具－續

公平值等級－續

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，非上市股本工具的公平值乃按經調整資產淨值法釐定，並參考由合資格外聘估值師評估之相關物業的公平值。相關物業的公平值基於每平方尺價格按直接比較法釐定，使用市場上可觀察到的類似物業的可比價格，並根據地理位置和其他個別因素（如樓層、建築年齡、面積和物業狀況）進行調整。

附註：

1. 價值越高，公平值越高。

該第三級公平值計量之結餘於期內之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市股本工具：		
於一月一日	55,667	89,503
就注資而付款	4,885	6,215
期內於其他全面收益確認之未實現虧損淨額	(33,152)	(40,051)
於十二月三十一日	27,400	55,667

重新計量本集團為策略目的而持有之非上市股本工具所產生之任何收益或虧損均於其他全面收益之公平值儲備（非劃轉）中確認。於出售股本工具時，於其他全面收益累計之金額直接轉撥至保留溢利。

(ii) 並非按公平值列賬之金融工具之公平值

本公司董事認為本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與本身於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之公平值並無重大差異。

25. 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行以下交易。

(a) 管理要員薪酬

本集團主要管理人員(包括附註8中披露的支付予本公司董事以及附註9中披露的某些最高薪員工的金額)的薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期員工福利	4,689	1,908
退休福利	40	34
權益補償福利	168	-
	<hr/>	<hr/>
	4,897	1,942

薪酬總額計入「員工成本」(請參閱附註6(b))。

(b) 關連人士交易

於二零二一年四月，本集團與星晨(見附註19)訂立一份租賃協議(「租賃二」)，據此，本集團向星晨出租一項物業，租期為兩年，自二零二一年五月一日起生效。租賃二於二零二三年四月續訂一年，自二零二三年五月一日開始，隨後於二零二四年四月續訂一年，自二零二四年五月一日開始。本集團根據租賃之應收租金金額為每月23,000港元，乃參照本集團向第三方收取之金額而釐定。於二零二四年九月，本集團及星晨共同協定提前終止租賃二。

於二零二二年九月，本集團與星晨訂立一份租賃協議(「租賃一」)，據此，本集團向星晨出租一項物業，由二零二二年十一月一日起為期一年。租賃一於二零二三年十月續訂一年，自二零二三年十一月一日開始，並於二零二四年十月再續訂一年，自二零二四年十一月一日開始，並於二零二五年十月再續訂一年，自二零二五年十一月一日開始。本集團根據租賃之應收租金金額為每月108,000港元，乃參照本集團向第三方收取之金額而釐定。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團從星晨收取租金收入1,296,000港元(二零二四年：1,480,000港元)。

26. 公司層面之財務狀況表

	附註	二零二五年 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
非流動資產			
於附屬公司之投資	13	294,614	644,805
流動資產			
預付款項		327	323
應收附屬公司款項		5,368	5,368
銀行結存		262	252
		5,957	5,943
流動負債			
其他應付賬項		55	55
應付附屬公司款項		81,167	80,267
		81,222	80,322
流動負債淨值		(75,265)	(74,379)
資產淨值		219,349	570,426
資本及儲備			
股本	23(c)	3,862	3,862
儲備	23(a)	215,487	566,564
總權益		219,349	570,426

經董事局於二零二六年三月十六日批准及授權刊發。

周彩花
董事

黃少華
董事

27. 直接及最終控制方

於二零二五年十二月三十一日，董事認為本集團之直接母公司及最終控制方分別為Bright Asia Holdings Limited及周德雄先生。Bright Asia Holdings Limited於英屬維爾京群島註冊成立及並無編製供公眾使用之財務報表。周德雄先生為周彩花女士(本公司主席兼執行董事)之配偶。

28. 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之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項並未對截至二零二五年十二月三十一日止年度生效及亦未於本財務報表採納之新準則或經修訂準則。該等發展包括以下可能與本集團有關之事項：

於以下日期或
其後開始之
會計期間生效

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的修訂	二零二六年一月一日
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， 依賴自然能源生產電力的合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷，香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第21號之修訂，換算為惡性通脹呈列貨幣	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂， 財務報表中的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號及其後修訂，非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日

本集團正在評估此等發展對首次應用期間之預期影響。迄今為止，本集團得出之結論為採納此等發展不太可能對綜合財務報表產生重大影響，惟下列者除外：

香港財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，並旨在提高實體財務報表信息的透明度和可比性。香港財務報告準則第18號對於二零二七年一月一日或之後開始的報告期間生效，並應追溯應用。

除其他變化外，根據香港財務報告準則第18號，實體須在損益表中將所有收入和費用劃分為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營及所得稅。實體亦需要在財務報表的單獨附註中具體披露有關管理層定義的績效指標。

本集團不計劃提前採用香港財務報告準則第18號，目前仍在評估採用的影響。

永利地產發展有限公司

財務概要

截至十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
業績					
收入	28,934	29,331	27,787	26,826	21,197
除稅前溢利(虧損)	18,991	20,016	(45,183)	(232,143)	(266,491)
稅項	(1,585)	(2,489)	(1,909)	(2,123)	(1,195)
本年度溢利(虧損)	17,406	17,527	(47,092)	(234,266)	(267,686)

於十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
資產及負債					
資產總額	1,057,989	1,064,856	998,365	753,147	380,497
負債總額	121,475	130,404	116,075	145,174	73,194
資產淨值	936,514	934,452	882,290	607,973	307,303

永利地產發展有限公司

於二零二五年十二月三十一日

本集團所持有之投資物業概要

本集團於二零二五年十二月三十一日之投資物業詳情如下：

位置	用途	本集團權益	租期
香港中環德輔道中141號、 干諾道中73號及機利文街61-65號 中保集團大廈地下第C2D號商舖	商業	100%	長期
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈地下第7號商舖	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街61號地下及閣樓	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街59號1樓及2樓	商業	100%	長期
香港駱克道296-298號華豐樓地下及一樓C座	商業及住宅	100%	長期
香港駱克道360號鴻福大廈地下B室(地下B舖位)	商業	100%	長期
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下A、B及C舖及1樓	商業	100%	長期
香港莊士敦道25-33號、譚臣道1-3號、分域街2號 長康大廈地下E舖及閣樓	商業	100%	長期
香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓	商業	100%	長期
香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下及一樓	商業	100%	長期
九龍上海街656號	住宅及商業	100%	中期
九龍上海街658號4字樓及6字樓	住宅	100%	中期
九龍馬頭角道3號地下至三字樓	住宅及商業	100%	中期
九龍馬頭角道5號二字樓	住宅	100%	中期
九龍砵蘭街347號	住宅及商業	100%	長期
九龍成業街27號日昇中心2樓201室、207室及208室	工業	100%	中期
九龍敬業街55號皇廷廣場3樓P13及P14號停車位	停車位	100%	中期
九龍樂群街20號地下	商業	100%	中期
九龍萬安街27號地下	商業	100%	中期
香港皇后大道東88-90號錦德大廈4樓C室	住宅	100%	長期