

Knutsford  
Terrace

Soundwill  
Plaza

2025  
年報  
ANNUAL REPORT

金朝陽集團有限公司\*  
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability  
股份代號 Stock Code : 0878

\*僅供識別 / for identification only



Knutsford Terrace

Soundwill Plaza  
金·朝·陽·中·心

38





# 目錄



- 106 公司資料
- 107 財務摘要
- 108 主席報告
- 110 董事個人資料
- 114 業務回顧及展望
- 126 管理層討論及分析
- 131 企業管治報告
- 141 環境、社會及管治報告
- 195 董事會報告
- 205 於二零二五年十二月三十一日持有之主要物業
- 206 於二零二五年十二月三十一日之主要發展中物業
- 207 五年財務摘要



- 208 獨立核數師報告
- 216 綜合損益及其他全面收入表
- 219 綜合財務狀況表
- 221 綜合現金流量表
- 224 綜合權益變動表
- 228 綜合財務報表附註

**M**  
**MIDTOWN**  
Soundwill Plaza II



# 公司資料

(於2026年3月20日)

## 董事

### 執行董事：

傅金珠  
陳慧苓(副主席)  
陳慶達(主席)  
謝偉衡

### 獨立非執行董事：

陳啟能  
浦炳榮  
楊俊文

## 公司秘書

謝偉衡

## 外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 內部核數師

國富浩華(香港)風險管理有限公司

## 法律顧問

盧王徐律師事務所  
Conyers Dill & Pearman

## 總辦事處兼香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11, Bermuda

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司

## 主要股份過戶及轉讓登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited  
Canon's Court, 22 Victoria Street  
PO Box HM1179, Hamilton HM EX  
Bermuda

## 香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 股份資料

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

### 股份代號

00878

### 每手股數

500股

## 公司網址

www.soundwill.com.hk

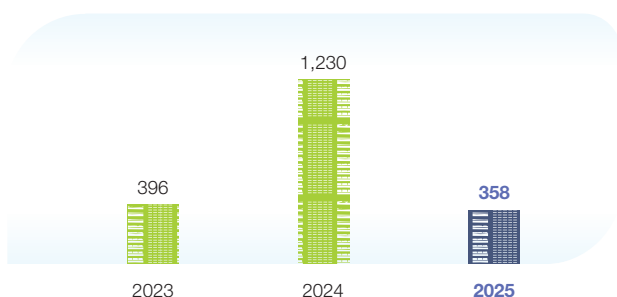
## 投資者關係

電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

# 財務摘要

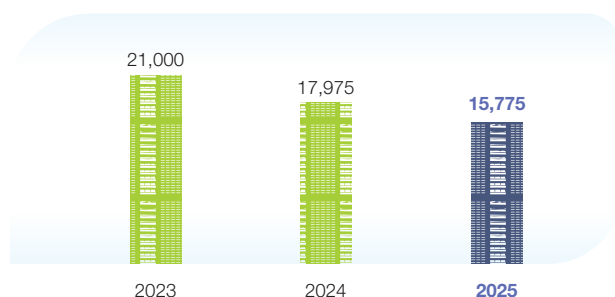
## 本集團收益

港幣百萬元



## 本集團總資產

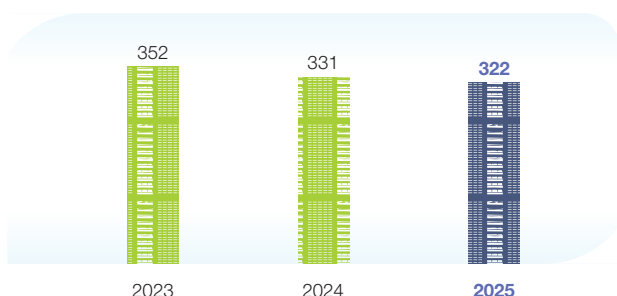
港幣百萬元



## 本集團按分類劃分之收益

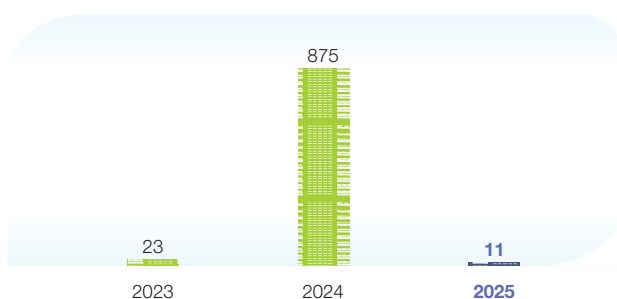
港幣百萬元

物業租賃



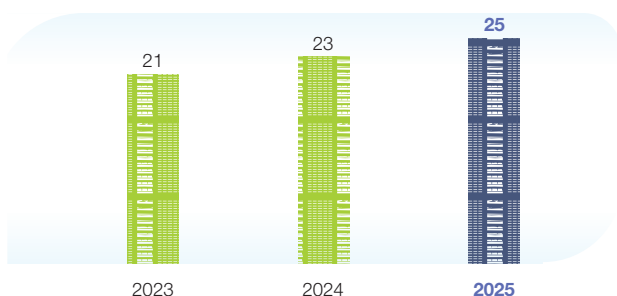
港幣百萬元

物業發展



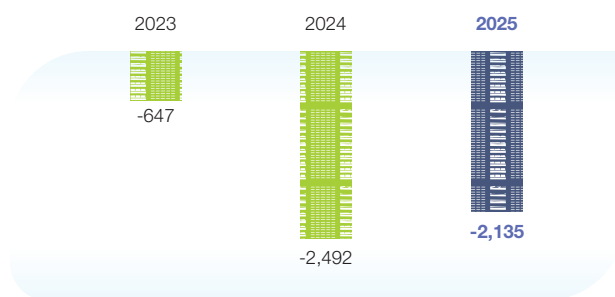
港幣百萬元

樓宇管理及其他服務

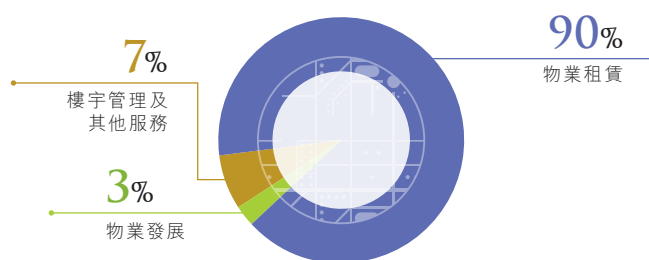


## 本公司擁有人應佔虧損

港幣百萬元

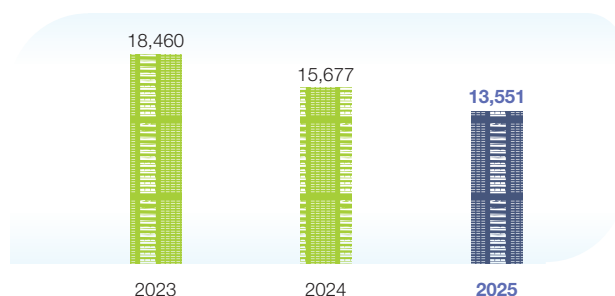


## 本集團於二零二五年度之收益組合



## 本集團資產淨值

港幣百萬元



# 主席報告

## 各位股東：

二零二五年全球經濟環境風高浪急，充滿挑戰。雖然美國聯儲局如市場預期啟動減息週期，理論上應紓緩資金成本壓力；然而，隨著美國新政府上台並推行「美國優先」的貿易保護政策令市場憂慮通脹升溫，息口走勢充滿變數，甚至出現長期維持高息的風險。與此同時，地緣政治局勢持續緊張，中美貿易摩擦升溫進一步衝擊全球供應鏈及投資氣氛，令宏觀經濟的不確定性延續至二零二六年，各行各業仍然受壓。

集團核心投資物業組合，包括金朝陽中心、金朝陽中心二期—Midtown及諾士佛臺十號，雖然位處核心地段，但受制於整體寫字樓空置率高企及商業租賃市場結構性調整，租金仍面對下調壓力。旅發局數據顯示，年內訪港旅客人數按年上升12%，帶動人流有所回穩；惟目前租賃市場復甦之路仍不明朗，租金收益恢復需時，年內集團整體租金收入持續下跌（詳情請參閱業務回顧及展望項下之物業租賃），為集團的經常性收入及現金流造成壓力。

面對「港人北上」消費熱潮及訪港旅客追求「深度遊」而非單純購物的消費模式轉變，本港零售生態正經歷根本性變化。集團積極應對新時代的體驗經濟零售新常態，制定靈活多變的營銷策略。我們特別針對年輕消費群體及內地旅客的喜好，善用社交媒體及體驗式推廣活動，致力提升旗下物業的品牌曝光率及市場佔有率，務求在激烈的競爭中為租戶引入人流，帶動銷售額，從而穩定出租率。

另一方面，集團持續看好城市高密度生活下對儲物空間的剛性需求。集團多年前已善用現有物業優勢開拓迷你倉業務，並加推人性化的上門迷你箱服務。透過數碼化預約系統及靈活的收送服務，客戶能足不出戶解決儲存煩惱。集團將繼續提升服務質素、擴大網點覆蓋及市場佔有率，期望此業務板塊能為集團帶來穩定的營運收益增長。

受環球經濟不明朗及高息環境滯後效應影響，本港地產市場正處於深度調整期，集團亦正面對艱難的挑戰。隨著集團旗下的可發展物業項目將邁向建築工程階段，我們將進入資本投資的高峰期；然而，面對建築成本居高不下，以及目前資產難以貼近賬面估值出售的流動性困局，預計項目的潛在回報率或會下降。展望新一年，集團將採取審慎的財務策略，密切監察市場變化，尋求更有效的資產增值或套現方案；同時，集團不排除探索其他具協同效應的業務發展機會，以分散風險並增強集團的抗逆能力。

最後，本人衷心感謝集團全體員工，在艱鉅的經營環境下，仍能秉持專業精神和堅毅態度，持續提升集團資產價值，殊為難得。本人亦藉此機會感謝股東、董事、顧客和業務夥伴的長期信賴與支持。多年來集團憑藉穩固的根基及嚴謹的風險管理機制，即使面對逆境，仍能靈活調配資源應對挑戰。本人祈請各持份者繼續與集團攜手渡過難關，靜候復甦機遇。

**陳慶達**

主席

香港，二零二六年三月二十日

## 董事個人資料

### 傅金珠

82歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事及本集團若干附屬公司之董事。傅女士於房地產行業擁有豐富經驗。早在七零年代初期，彼經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。傅女士為本公司副主席兼執行董事陳慧苓小姐及本公司主席兼執行董事陳慶達先生之母親。

### 陳慧苓

55歲，為本公司之副主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員，負責本集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，陳小姐曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務。彼為本公司執行董事傅女士之女兒及本公司主席兼執行董事陳先生之胞姐。

### 陳慶達

45歲，為本公司主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，彼亦為本公司提名委員會主席，於二零零四年加入本集團，主要負責本集團之業務發展。彼畢業於美國波士頓大學，持有心理學學士學位。加入本集團前，彼曾經營其資訊科技業務。彼為本公司執行董事傅女士之兒子及本公司副主席兼執行董事陳小姐之胞弟。

### 謝偉衡

60歲，分別於二零一九年九月一日及二零一九年一月二十五日獲委任為本公司之執行董事及公司秘書。彼為本公司法律部主管，負責管理本集團法律及公司秘書部門之運作。彼為本集團若干附屬公司之董事。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師。彼於法律界擁有超過三十年之工作經驗。



## 陳啟能

80歲，於二零零九年三月十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有香港大學管理學深造文憑及倫敦大學法律學士學位。陳先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。陳先生為英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼亦為全球特許管理會計師。陳先生曾於多間主要跨國及本地企業任職高級行政人員超過四十年。

陳先生於二零零三年一月至二零零八年五月間曾任銀河娛樂集團有限公司(前稱嘉華建材有限公司(「嘉華建材」))(股份代號：0027)之執行董事，並於二零零三年四月至二零零八年五月期間擔任嘉華建材之董事總經理。彼自二零零八年五月起擔任嘉華建材之顧問，直至二零一四年六月退休。該公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。陳先生由二零一五年九月十六日至二零一八年一月十二日期間曾出任豐展控股有限公司(股份代號：1826)之獨立非執行董事。上述公司之股份於聯交所主板上市。彼由二零二零年九月十四日至二零二一年八月十一日期間曾出任寶威控股有限公司之獨立非執行董事，及由二零一零年八月十七日至二零一九年九月二十六日期間曾出任昌興國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事。該等公司之股份分別於二零二一年八月十三日及二零二三年二月九日於聯交所除牌。彼之前為卓亞資本有限公司(現稱金慧科技集團股份有限公司)(股份代號：8295)及駿東(控股)有限公司(股份代號：8277)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所GEM上市。

陳先生於二零一七年二月二十四日至二零一八年一月二十四日擔任榮陽實業集團有限公司(股份代號：2078)之獨立非執行董事，及於二零二零年一月一日再委任為獨立非執行董事。該公司之股份於聯交所主板上市。

---

## 浦炳榮

78歲，於二零零九年十一月六日獲委任為本公司之獨立非執行董事，獲泰國曼谷亞洲理工學院頒授人居規劃碩士學位。浦先生亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。浦先生於一九八二年獲選為香港十大傑出青年，一九八三年獲選為世界十大傑出青年。他曾出任香港市政局議員。過去多年，彼先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織之成員。浦先生現為香港房屋經理學會之榮譽資深會員。彼現亦為多家聯交所主板上市公司，包括首創環境控股有限公司(股份代號：3989)、茂業國際控股有限公司(股份代號：0848)、環球信貸集團有限公司(股份代號：1669)，以及其股份於聯交所GEM上市之新利軟件(集團)股份有限公司(股份代號：8076)之獨立非執行董事。彼之前為同景新能源集團控股有限公司(前稱 JC Group Holdings Limited)(股份代號：8326)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所GEM上市。彼之前亦為東方企控集團有限公司(前稱東方報業集團有限公司)(股份代號：0018)，該公司之股份於聯交所主板上市及株洲中車時代電氣股份有限公司(前稱株洲南車時代電氣股份有限公司)，該公司股份於聯交所主板及上海證券交易所科創板上市(香港股份代號：3898，上海股份代號：688187)之獨立非執行董事。

---



## 楊俊文

62歲，於二零二三年六月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。楊先生亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。楊先生持有香港理工大學企業金融碩士學位及英國艾塞克斯大學經濟學文學學士學位。楊先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼於審計及會計領域擁有逾30年專業經驗，彼於一九九四年九月至二零一一年三月期間擔任國衛會計師事務所的合夥人。楊先生亦為TGS Global成員公司德正會計師事務所有限公司的創始人，並於二零一五年一月至二零二二年四月期間擔任其董事。

楊先生現為雅各臣科研製藥有限公司(股份代號：2633)之獨立非執行董事。彼亦於二零一二年九月至二零一七年二月期間曾出任華富建業國際金融有限公司(前稱中國通海國際金融有限公司)(股份代號：952)之獨立非執行董事。該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司主板上市。楊先生現擔任香港耀能協會審核委員會委員及理事會委員。

---



# 業務回顧 及展望

## 概覽

二零二五年，環球金融格局未見穩妥。儘管美國聯儲局如期啟動寬鬆貨幣政策，落實減息措施，然而市場對於新一屆美國政府的貿易保護主義抬頭，特別是關稅壁壘的潛在升級的風險保持高度戒心。通脹預期因而持續頑固，資金成本未必能如預期般快速回落。此外，地緣局勢的動盪持續干擾能源價格及物流供應鏈，削弱環球經濟增長動力，企業營運成本壓力未減，整體復甦步伐呈現反覆拉鋸的狀態。

回顧本港經濟，特區政府年內積極推動「盛事經濟」，並優化資本投資者入境計劃及深化「個人遊」安排，致力為本地市場注入活力。然而，本地消費板塊正經歷深刻的生態重塑。隨著港人跨境消費常態化，加上訪港旅客更傾向追求「文化體驗」而非着重採購商品，零售業面臨「外熱內冷」的挑戰，消費購買力外流對本地商戶營業額構成直接影響，令整體零售市道復甦步伐不均。

集團的主要業務包括物業租賃、物業開發，以及提供樓宇管理及其他服務。集團的投資物業主要由商業及工業物業組成。年內，集團的財務表現持續受到香港房地產市場週期性調整的影響。雖然管理層已採取積極措施以提升營運效率，核心物業租賃及銷售業務仍面臨挑戰。

截至二零二五年十二月三十一日止，集團錄得總收益約港幣358,241,000元(二零二四年：約港幣1,229,732,000元)，較去年下降約71%。集團整體收益較去年同期下降，全年收益預期按年下跌約50–60%，主要由於投資及非投資性物業的公平價值減少，以及市場環境不利因素所帶來的壓力，惟部分物業銷售仍錄得盈利。二零二五年錄得之集團擁有人應佔虧損約港幣2,135,021,000元(二零二四年：約為港幣2,491,851,000元)，較去年減少14%。虧損減少主要由於在二零二五年十二月三十一日錄得的投資物業估值虧損減少。



# 旗下物業



金朝陽中心

2

金朝陽中心  
二期 —  
MIDTOWN

1





啟光商業大廈

4



諾士佛臺十號

3



THE SHARP

5

## 業務回顧及展望

以下為二零二一年至二零二五年內投資物業的公平值變動的數據：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
投資物業公平值虧損淨額 (港幣百萬元)	1,077	464	1,213	2,901	<b>2,314</b>
按年變動	138%	-57%	161%	139%	<b>-20%</b>

面對消費模式的轉變，集團旗下核心投資物業組合 — 包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號，憑藉其位於銅鑼灣及尖沙咀等傳統黃金地段的優勢，展現出較強的抗跌能力。雖然整體商業租賃市場受制於寫字樓供應過剩及零售疲弱，租金調整壓力仍在，但集團透過優化租戶組合及靈活的租務策略，成功維持主要物業的人流與出租率。與非核心區物業相比，集團位於優越地段的資產仍能吸引具承租能力的優質品牌進駐，收益跌幅相對溫和，表現優於大市平均水平。

為應對體驗式消費的主流趨勢，集團摒棄傳統單一的推廣模式，轉而採取全方位的數碼化營銷策略。透過大數據分析顧客喜好，並整合線上社交平台與線下實體活動，集團成功打造具話題性的互動場景，藉此增強品牌黏性及顧客忠誠度。此舉不僅有效提升物業在年輕客群中的曝光率，更為商戶引入精準客流，從而在競爭激烈的環境中鞏固物業的資產價值。

物業發展及土地儲備方面，儘管政府已全面撤銷需求管理措施，且利率環境稍見緩和，但受累於一手住宅庫存量高企，發展商普遍採取「以價換量」的去庫存策略，令樓市價格持續整固。鑑於市場供需仍需時平衡，以及建築成本維持高位，集團貫徹穩健保守的資本配置策略。在市況持續不明朗的背景下，集團堅守審慎的財務管理方針，並持續推進資本結構的優化。透過有效管控債務水平及營運資金，集團致力維持可控的淨負債比率，以確保財務穩健及長期可持續發展。同時，集團將優先確立資金流動性安全，並將耐心等待更佳的入市時機以推進未來發展。

在追求業務績效的同時，集團亦致力履行企業社會責任。集團的環境、社會及管治團隊緊貼國際氣候披露標準，持續優化內部綠色管理體系，推動低碳營運模式，務求在提升營運效率的同時，為持份者構建可持續的長遠價值。

## 物業租賃

物業租賃是集團主要的經常性收入來源。在二零二一年至二零二四年的過去四年中，租金收益大致佔集團總收益約55%。截至二零二五年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之收益約港幣322,340,000元(二零二四年：港幣331,379,000元)，佔集團年內總收益約90%(二零二四年：27%)。

然而，集團的租金收入持續下降。從二零二一年至二零二五年，租金收入累計減少超過23%。

以下是二零二一年至二零二五年的租金收入與其溢利概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
物業租賃收益(港幣百萬元)	419	376	352	331	<b>322</b>
按年變動	-12%	-10%	-7%	-6%	<b>-3%</b>
物業租賃溢利(港幣百萬元)	354	303	284	270	<b>240</b>
物業租賃溢利率(百分比)	84%	81%	81%	81%	<b>74%</b>

報告年內，本港商業地產市場顯著受壓，同期香港整體甲級寫字樓平均租金按年下跌約3.5%。在此充滿挑戰的市場環境下，集團租金收入仍能維持輕微調整，表現優於大市平均水平。此具韌性的業績主要得益於集團位於核心商業區的優質資產組合，其中金朝陽中心與金朝陽中心二期 — Midtown在租金收入方面跌幅分別收窄至0.9%及3.6%，有效抵銷了部分市場下行帶來的衝擊。

業績回軟主要反映租務市場的週期性調整，以及租金重訂過程中的滯後效應；與此同時，在高息環境及資本市場氣氛偏向保守的背景下，投資物業的價值重估仍面臨下行壓力。

儘管集團物業主要佈局於銅鑼灣及灣仔等傳統核心商業區，歷來受惠於稠密商貿人流及地利優勢，具備一定的防守性；惟實體零售板塊正處於深度轉型期，並面臨多重宏觀與結構性挑戰。除全球地緣政治博弈、貿易活動放緩及核心通脹高企持續削弱整體消費意欲外，大灣區鄰近城市帶來的跨地域消費分流效應，以及電子商務滲透率持續上升，均對傳統實體零售生態構成嚴峻考驗，令商戶經營環境倍添壓力。



## 業務回顧及展望

面對市場空置率高企帶來的潛在租金收入風險，管理層保持高度警覺。根據現有租約組合分析，預計未來一年內將有約30%的可出租面積需要進行續租或重新招租，在目前的市況下，相關租金水平或面臨一定的下調壓力。

為此，集團已採取多項前瞻性應對措施以減低影響：

1. **主動租務管理**：集團已成立專責租務團隊，打破傳統時間表，提前與主要租客展開續租磋商，以鎖定優質租戶並減少租約空窗期。
2. **資產增值**：持續對主要投資物業進行資產提升工程及優化硬件配套，以增強物業在租賃市場的競爭力。
3. **靈活租賃策略**：因應市場對辦公空間需求模式的轉變，集團靈活調整租賃組合，通過引入更多共享辦公空間概念及提供更具彈性的租約條款，以吸納不同類型的企業客戶。

### 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區及國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷。項目為集團悉心發展之優質甲級商廈，匯聚多個知名時尚潮流及美容品牌，屬區內購物與消閒熱點。

### 金朝陽中心二期 – Midtown

「金朝陽中心二期 – Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。集團積極引入時尚品牌及優質租戶進駐，為顧客提供更多元化的餐飲消閒體驗。

### 諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號，項目涵蓋多間不同風格的餐飲及生活品味商戶。

### 啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。

### THE SHARP

「THE SHARP」位處銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號，為綜合式商用物業項目，集零售、美容、飲食及商業於一身。項目地下至二樓為集團出租物業。

### 至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下至尊迷你倉一直以專業管理及貼心服務，致力為客戶提供安全、寬敞及高效的儲物空間。所有分店均配備完善設施，並全面遵從最新消防指引，保障物品安全無憂。目前，至尊迷你倉分店遍佈港、九、新界多個主要地區，並於年內在葵涌及火炭地區增設分店，進一步鞏固市場覆蓋率。整體出租率保持理想。

為迎合市場需求，至尊迷你倉推出共享倉方案，為公司及裝修客戶提供更具成本效益的存倉模式；同時開設上門儲存服務「One Box」，透過簡便預約系統，提供一站式收送儲存體驗，讓客戶足不出戶即可享受專業倉存服務。此服務深受醫療、旅遊、留學生及專業行業客戶歡迎，並持續優化流程以提升用戶體驗。

集團亦積極加強消防安全及智能管理系統，全線分店已完成新一輪設施檢查與升級，進一步提升安全保障及營運效率，並計劃引進更多智能自助存取設備，全面提升客戶便利性與服務競爭力。

### 物業發展

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業發展業務分類之收益約港幣11,273,000元(二零二四年：港幣875,054,000元)，佔集團年內總收益約3%(二零二四年：約71%)。

以下是二零二一年至二零二五年的物業發展收益及其溢利概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
物業發展收益(港幣百萬元)	127	79	23	875	<b>11</b>
按年變動	-33%	-38%	-71%	3750%	<b>-99%</b>
物業發展溢利(港幣百萬元)	19	13	7	291	<b>1</b>
物業發展溢利率(百分比)	15%	16%	33%	33%	<b>10%</b>

## iCITY

集團旗下數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，物業樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，工作間享4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。項目設約18,000平方呎多元化園林平台，配備多項設施，提供互動及社交空間。

iCITY為市場上罕有提供細面積且配備獨立洗手間的工作間之新式工廈，憑藉團隊積極的宣傳推廣活動，大幅提升iCITY市場曝光率。iCITY在租賃市場表現理想，出租率達95%。據市場資料，今年五月，一個建築面積約444平方呎的低層工作間以月租約港幣12,500元租出，呎租約28元。目前市場租金水平介乎港幣9,000至16,000元，租金平均每平方呎約31元，回報理想。

隨著利率回落、股市上升以及政府政策帶動大量專才來港，均有助資金回流樓市。此外，「新資本投資者入境計劃」的優化，將可計入的非住宅物業投資額由港幣1,000萬元提升至1,500萬元，進一步利好非住宅物業市場。因應市場對工作間強勁需求，集團將繼續安排項目部分工作間作出租用途，並考慮於年內推售項目二期工作間。

除iCITY項目外，集團目前在香港沒有其他正開發並可供分層出售的物業。

## 中國內地房地產

中國內地房地產市場方面，二零二五年為行業邁向企穩修復的關鍵一年，政策逐步由「托底紓困」轉向全面提振信心及刺激住房需求。數據顯示，房地產市場已初步「止跌回穩」，商品房成交降幅較收窄。住宅市場在政策支持下暫時穩定。政策重點包括放寬限制性購房措施、優化公積金貸款、增加補貼及降低交易稅費等，以持續降低購房成本並釋放需求。

集團於國內大灣區的房地產業務，包括珠海斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目及肇慶高要區的「景湖灣·尚蒼海岸」高層住宅及別墅項目，均已全部落成。其中「譽名都」僅餘少量單位待售，而「景湖灣·尚蒼海岸」則尚有一定數量單位可供銷售。惟兩個項目皆位於大灣區內三、四線城市，受整體市場氛圍影響，全數售罄預計仍需時間和努力。為配合市場趨勢和項目發展需要，集團正積極調整銷售模式和行銷策略，期望於二零二六年在房地產銷售業務上取得新突破。

## 土地儲備

### 耀華街項目

項目位於銅鑼灣耀華街42、44號及堅拿道東28-29號，地盤面積約2,952平方呎，擬作商業發展用途，可建成樓面面積約44,000平方呎。現時已完成地基結構工程。

### 華星街項目

項目位於葵涌華星街13-17號，現址為南華冷房工業大廈，計劃作工業發展用途。地盤面積約19,134平方呎，可建成樓面面積約180,000平方呎。

## 樓宇管理及其他服務

截至二零二五年十二月三十一日止全年，樓宇管理業務分類之收益約為港幣24,628,000元（二零二四年：港幣23,299,000元），佔集團年內收益約7%（二零二四年：2%）。

以下是自二零二一年起的樓宇管理業務收入及其溢利概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
樓宇管理及其他服務收益					
（港幣百萬元）	23	24	21	23	25
按年變動	4%	3%	-9%	8%	6%
樓宇管理及其他服務溢利					
（港幣百萬元）	20	22	17	20	19
樓宇管理及其他服務溢利率					
（百分比）	86%	92%	78%	85%	76%

集團旗下物業管理團隊專責提供高品質樓宇管理及維修服務，服務範圍涵蓋甲級商廈、工業大廈及中小型住宅屋苑，致力提供符合國際標準的專業物業及設施管理方案，全面支援客戶的營運與資產價值提升。團隊由具備豐富經驗及專業資格的管理人員組成，並已取得ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001等國際管理體系認證，充分體現集團在質量管理、環境保護及職安健方面的嚴謹要求與承諾。

為保持市場競爭力，物業管理團隊持續進行內部績效評估，積極回應行業趨勢，並引入先進科技以提升營運效率。集團亦全力支持其參與各類物業管理項目投標，擴展服務版圖，推動物業管理業務的長遠策略佈局。

在環保與可持續發展方面，集團早前成立「環境管理節能小組」，制定整體減碳策略，並透過物業管理團隊於日常樓宇管理中落實節能措施及廢棄物管理制度，推動源頭減廢與資源循環再用，與社會攜手邁向低碳未來。

## 業務回顧及展望

集團同時重視風險管理與科技應用。物業管理團隊已部署物聯網(IoT)中央管理系統，加強保安監控及設備狀態監察，確保物業運作安全可靠。此外，團隊積極履行企業社會責任，透過參與社區服務及慈善活動，為社區創造持續而正面的社會價值。

### Soundwill Club

作為集團旗下核心投資物業的專屬會員獎賞計劃，Soundwill Club致力構建一站式購物及消閒尊尚平台，並透過持續策劃廣受歡迎的營銷推廣活動，加強顧客黏性。集團專業的市場營銷團隊敏銳洞察會員及消費者的個性化需求，精準把握市場脈搏以吸納新客源，並深化會員忠誠度。年內，團隊採取全方位的線上線下推廣策略，無縫整合本地及內地宣傳渠道，向公眾展示旗下物業獨有的消費體驗；配合多元化的互動平台及宣傳攻勢，我們成功與顧客建立了緊密的互動連結。

Soundwill Club積極夥拍多個大型知名品牌，推出聯乘優惠，當中包括深受市場追捧的飛行里數兌換計劃，成功擴展客群基礎。此外，透過不定期推出的迎新禮遇、消費激勵計劃以及備受推崇的年度大型週年活動，有效刺激會員的消費意欲。連串精準策略成效顯著，年內 Soundwill Club新會員人數錄得逾25%的顯著增長，直接帶動了商戶銷售額上升。集團亦重視雙向溝通，定期收集顧客及租戶反饋，並以此作為持續優化物業服務水準的基石。

### 企業公民

集團致力完善可持續發展的管治架構，並將相關理念深度融入各業務部門的營運策略與日常運作之中，藉此強化集團對環境及社會的正面價值，並積極回應國際趨勢及持份者對企業責任日益提升的期望。面對氣候變化帶來的潛在挑戰，集團已主動優化相關風險管理機制，並有序調整內部管治職能，務求能夠更具前瞻性地識別並應對氣候相關的實體與轉型風險，同時把握綠色轉型帶來的機遇。

秉持「用心經營」的企業宗旨，集團善用自身資源及專業優勢，積極回饋社會，扶助弱勢社群。年內，「金朝陽義工隊」不遺餘力地參與定期探訪，並全力支持非牟利機構舉辦的社區支援及充權活動，傳遞關愛。在環保方面，集團恆常推動資源回收計劃，致力倡導區內綠色生活風氣，並透過資源轉贈支援基層家庭，達致物盡其用與社區共融的雙重效益。此外，集團堅持每年發布環境、社會及管治報告，維持高透明度，向投資者及持份者詳盡披露績效指標，清晰展現集團在可持續發展路上的長遠承諾與願景。

集團在推動環境、社會及管治方面的努力獲得外界認可。年內，集團及旗下附屬公司獲得多項嘉許，包括連續十四年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以及獲香港工業總會頒發「工業獻愛心」獎項。

## 展望

展望二零二六年，環球經濟預料將持續受制於貿易保護主義抬頭及地緣政治碎片化的影響。關稅壁壘常態化推高供應鏈成本並加劇通脹壓力，或令全球利率環境維持在較預期為高的水平，企業融資及經營成本壓力難以在短期內顯著緩解。國際金融機構對全球增長預測持保守態度，預示著企業在未來的資本開支及擴張策略上需保持高度審慎。

儘管宏觀環境充滿挑戰，香港經濟在國家「十四五」規劃及大灣區融合發展的戰略支撐下，仍具備獨特的韌性。特區政府致力推動「總部經濟」及吸納高端人才政策，配合北部都會區的長遠發展藍圖，預期能逐步抵銷外部需求疲弱的衝擊。雖然投資信心及資產市場復甦需時，但隨著相關穩經濟措施的成效逐步顯現，料將對穩定本地金融體系及房地產市場長遠發展發揮關鍵作用。

在物業市場方面，儘管美國聯儲局已啟動減息步伐，本港樓市亦全面「撒辣」，惟受制於一手住宅庫存量高企，市場仍處於去庫存及價格整固階段，交投量回升動力尚待觀察。另一方面，政府正積極推動北部都會區的發展，這將成為香港未來的重要增長引擎，為本地注入新經濟動力。集團將秉持「防守與增值並重」的策略，審慎規劃未來的投資及併購路線圖。我們將專注於發掘具備剛性需求的資產類別，包括具潛力的工業項目及現代化倉儲設施，藉此在市況不明朗的週期中，靈活捕捉具防守性的投資機遇，優化資產組合回報。集團亦計劃於年內考慮推售 iCITY 項目二期工作間，以進一步提升資產價值；同時密切關注北部都會區的最新進展，並在適當時機把握相關商機，以推動集團的長遠發展。

零售租賃業務方面，面對本地消費模式的結構性轉型，集團預期二零二六年政府將繼續深化「盛事經濟」以提振營商氣氛，並帶動核心區人流。惟商戶經營模式需加快適應「體驗式消費」的新常態。集團將致力建立更多元化及具抗逆力的租戶組合，重點引入具備獨特品牌概念及互動體驗的商戶，並透過數碼化營銷強化顧客連結，務求在競爭激烈的零售版圖中，為消費者及訪港旅客創造嶄新的價值，從而鞏固集團的經常性租金收益。

憑藉專業穩健的管理團隊及位於核心地段的優質物業組合，集團在過往多個經濟週期中均展現出高度的抗逆力。面對未來變局，集團將貫徹「審慎理財、靈活應變」的管治方針，嚴格管控負債水平及現金流風險，同時積極探索創新的營運模式以提升資產效益。集團致力在充滿挑戰的經營環境中，踏實地實踐長遠發展目標，強化企業競爭力，務求為股東創造可持續的價值，並為社會發展作出貢獻。

# 管理層討論及分析

## 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收益	358	1,230
除所得稅開支及投資物業公平值虧損淨額前溢利	204	493
投資物業公平值虧損淨額	(2,314)	(2,901)
除所得稅開支前虧損	(2,110)	(2,408)
本公司擁有人應佔虧損	(2,135)	(2,492)
每股基本虧損(以元計)	港幣(7.54)元	港幣(8.80)元
每股股息(以元計)		
— 建議末期股息	港幣0.10元	—
— 建議特別股息	—	—
	於二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	15,775	17,975
資產淨值	13,551	15,677
借貸總額	1,326	1,360
資本負債比率	10%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣47.8元	港幣55.3元

## 財務回顧

### 經營業績

年內，本集團錄得收益約港幣358,241,000元(二零二四年：港幣1,229,732,000元)，較去年減少約港幣871,491,000元。收益減少主要由於物業發展項目錄得的收入減少。

### 本公司擁有人應佔虧損

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣2,135,021,000元(二零二四年：港幣2,491,851,000元)，虧損較去年減少14%。虧損減少主要由於在二零二五年十二月三十一日錄得的投資物業估值虧損減少，為港幣2,313,654,000元(二零二四年：港幣2,900,959,000元)。

### 資產淨值

本集團於二零二五年十二月三十一日之資產淨值為港幣13,550,915,000元(二零二四年：港幣15,676,741,000元)。於二零二五年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣47.8元(二零二四年：港幣55.3元)。

## 財務資源及流動資金

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,338,985,000元(二零二四年：港幣1,150,786,000元)。本集團於二零二五年十二月三十一日之借貸總額約為港幣1,325,835,000元(二零二四年：港幣1,359,858,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為10%(二零二四年：9%)。

本集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。年內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

## 庫務政策

### 資本結構管理

為確保流動資金充裕、財務狀況穩健，以及能支援其融資需求與永續成長之優化資本結構，本集團致力實現資金來源多元化，並維持與整體資金用途相符之適當債務還款期組合。本集團亦致力確保資金充足以滿足其營運需求，包括策略性項目之資本支出(如有)。

### 資金來源

本集團著重多元化資金來源，主要透過以下活動推動：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	163,436	687,419
投資活動所得／(所用)現金淨額	184,431	(319,188)
融資活動所用現金淨額	(99,385)	(538,055)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	248,482	(169,824)

### 現金管理

本集團於各報告日期之現金及銀行結餘總額如下：

	二零二五年		二零二四年	
	港幣千元	佔總額百分比	港幣千元	佔總額百分比
原到期日超出三個月之短期				
銀行存款	752,115	56%	827,153	72%
現金及現金等價物	586,870	44%	323,633	28%
	1,338,985	100%	1,150,786	100%

所有存款均存放於信用評級良好之銀行。對手方風險會定期進行監控。

本集團於各報告日期按貨幣劃分之現金及銀行結餘總額如下：

	二零二五年		二零二四年	
	港幣千元	佔總額百分比	港幣千元	佔總額百分比
按以下貨幣計值：				
美金	1,112,370	83%	894,652	78%
港幣	117,705	9%	145,491	12%
人民幣	108,910	8%	110,643	10%
	<b>1,338,985</b>	<b>100%</b>	1,150,786	100%

根據上述資料，由於現金及銀行結餘總額主要以美金計值，且根據香港實施的聯繫匯率制度乃港幣與美金掛鈎，因此不大可能面臨重大外匯風險。

#### 還款期組合

截至結算日，本集團債務組合之平均年期為2.3年(二零二四年十二月三十一日：1.3年)。債務組合之償還期分佈在五年內。本集團未償還銀行貸款中約58%將於兩年後到期償還。

	二零二五年		二零二四年	
	港幣千元	佔總額百分比	港幣千元	佔總額百分比
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之 銀行貸款賬面值：				
一年內	64,074	5%	891,298	66%
一年以上但不超過兩年	493,493	37%	19,571	1%
兩年以上但不超過五年	768,268	58%	448,989	33%
借貸總額	<b>1,325,835</b>	<b>100%</b>	1,359,858	100%

#### 融資成本及利息保障倍數

截至二零二五年十二月三十一日止年度，借貸利息支出為港幣47,193,000元，較去年港幣74,355,000元減少37%。該減少主要歸因於年內利率下調及償還貸款。

本集團之利息保障倍數定義為除息稅折舊及攤銷前及公平值調整前的溢利除以借貸利息支出，二零二五年該比率降至5倍(二零二四年：8倍)。

## 所持重大投資

除「業務回顧及展望」及「管理層討論及分析」各節披露者外，本集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

## 報告期後事項

除本年報所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日，概無其他影響本公司或其任何附屬公司之重大報告期後事項。

## 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣7,334,493,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣9,335,969,000元)之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

## 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團就本集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣25,759,000元(二零二四年：港幣13,172,000元)。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

## 僱員薪酬

年內，本集團於香港及中國內地平均員工人數分別為320及50名僱員(二零二四年：303及45名僱員)。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零二五年之僱員薪金及工資總額約為港幣138,359,000元(二零二四年：港幣160,552,000元)及年內並無購股權開支(二零二四年：無)。

# 企業管治報告

金朝陽集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)連同其附屬公司(「本集團」)欣然呈報本公司截至2025年12月31日止年度之企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。

董事會深明，強健企業管治對本集團之企業成功及長遠持續增長至關重要。本公司致力維持高標準之企業管治常規，旨在提升企業形象，增強股東信心，減低欺詐行為風險，維護本公司股東(「股東」)之長遠利益。

除以下例外情況外，本公司於截至2025年12月31日止年內一直有遵守企業管治守則之適用守則條文：

### 守則條文第C.2.1條

企業管治守則條文第C.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由同一人士兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開亦並非由兩名不同人士出任。陳慶達先生為本集團主席。主席負責本集團之整體發展方針及策略，並確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而本集團之日常營運乃按照授權政策授權予其他執行董事、管理層及各部門主管行事及操作。董事會認為現有管理架構可有效地協助本集團營運及業務發展。

### 企業宗旨、價值、策略及文化

董事會秉承達致高標準商業道德和誠信的企業價值，擔當領導角色，促進建立並持續加強本公司理想的企業文化。我們健全的企業文化深入本集團各個層面，並與本公司的使命、企業價值及策略保持一致。

我們在2025年全年透過本年報「主席報告」、「業務回顧及展望」、「管理層討論及分析」及「環境、社會及管治報告」所載之各項舉措，持續加強及專注於業務拓展、客戶滿意度、營運安全及效率、環境保護等領域，以實現企業宗旨和價值。

## 董事會

### 董事會及管理層之職責、責任及貢獻

董事會負責監察本集團之業務、決策和營運表現，並且將營運本集團之授權及職責授予管理人員執行。此外，董事會亦已將不同之職責授予董事會之各個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會執行。有關該等委員會之進一步詳情載於本年報。董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載之企業管治職能。

所有董事應確保其遵守適用法律及法規之標準，真誠履行職責，並於任何時候符合本公司及其股東之利益。

**董事會組成**

董事會由下列董事組成，除另有註明外，該等董事於回顧年度內及截至本年報日期一直在任：

**執行董事：**

- 傅金珠女士
- 陳慧苓小姐(副主席)
- 陳慶達先生(主席)
- 謝偉衡先生

**獨立非執行董事：**

- 陳啟能先生
- 浦炳榮先生
- 楊俊文先生

**董事會會議及出席率**

年內，每位董事出席本公司董事會會議及股東大會之出席記錄如下：

董事	出席／舉行 董事會會議次數	出席／舉行 股東大會次數
<b>執行董事：</b>		
傅金珠女士	4/7	1/2
陳慧苓小姐(副主席)	6/7	2/2
陳慶達先生(主席)	6/7	2/2
謝偉衡先生	7/7	2/2
<b>獨立非執行董事：</b>		
陳啟能先生	7/7	2/2
浦炳榮先生	7/7	2/2
楊俊文先生	7/7	2/2

董事履歷資料及董事間相關關係載於第110至113頁之「董事個人資料」。

## 獨立非執行董事

年內，董事會已符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事之要求，根據上市規則第3.10(1)條、3.10(2)條及3.10A條所規定，委任之獨立非執行董事佔董事會三分之一，其中至少須有一名董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之年度獨立身份書面確認書。董事會已評估該等獨立非執行董事之獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定之獨立性。

## 董事之委任、重選及罷免

企業管治守則之守則條文第B.2.2條規定，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。各獨立非執行董事並未按特定年期委任。

根據公司細則，於每屆股東週年大會上當其時不少於三分之一之董事須輪流告退，惟每名董事須遵守至少每三年輪流告退一次之規定。獲委任填補董事會臨時空缺之董事或現有董事會新增董事僅可任職至本公司下次股東週年大會，惟當時合資格於該大會上重選連任。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.3條，任何在董事會任職已超過九年的獨立非執行董事，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。

## 董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。本公司可透過多方面考慮，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、知識及服務年期，實現董事會成員多元化。在實行多元化方面，本公司亦將根據本身的業務模式及與時並進的特定需要去考慮各種因素。

於2025年12月31日，董事會有七名董事，男女性別比率為2.5 : 1.0。董事會制定之性別多元化目標是當董事總人數不超過十名時，每個性別至少須有一名董事。董事會將透過其董事會成員多元化政策，維持董事性別多元化。在評估潛在的董事會成員候選人時，本公司及其提名委員會會考慮性別多元化等多元觀點。董事會不論在性別、年齡、教育背景、專業經驗、技能、知識和任期方面，均相當多元。

於2025年12月31日，本集團在香港之員工(包括高級管理層)男女比例分別為66%及34%。本公司設定之香港員工男女性別多元化比率為不高於3 : 1。本公司在招聘過程中，將繼續考慮性別多元化等多元觀點，並會致力達至及維持該性別多元化目標。本集團約76%員工從事樓宇管理業務，而樓宇管理業務的大部分從業員均為男性。因此，本集團樓宇管理人員之性別比率會對本集團員工之性別比率產生重大影響。

提名委員會每年檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效。年內，提名委員會檢討董事會結構、規模及組成，包括董事之技能、知識及經驗，以及每名董事之角色及職能；根據上市規則第3.13條評估獨立非執行董事之獨立性；評估董事就本公司事宜及履行其職責以及本集團事務所需時間之充足性；以及檢討對董事的培訓及支持並審議退任董事之重選。提名委員會已向董事會提供其評估、結果及建議以便作出有關決議。

### 董事取得資料

就定期董事會會議而言，倘在所有其他方面均屬切實可行，則會議議程及隨附董事會文件，均應準時送交全體董事。定期董事會會議應給予至少十四日之通知，以便全體董事均有機會出席。就所有其他董事會及董事委員會會議而言，均應給予合理的通知。

全體董事均有權可於所有時間查閱董事會文件、會議記錄及相關材料。年內，全體董事均獲提供本集團最新管理資料，令彼等得知本集團之事務，協助彼等履行上市規則下之責任。

### 董事對財務報表之責任

董事明白須負責編製本集團之綜合財務報表，並且對本集團之表現及前景提出持平、清晰及全面之評核。就董事所知，並無任何可能引致質疑本公司能否繼續經營之重大事件或情況。

### 風險管理及內部控制

董事會負責維持適當有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團之資產及股東權益。為遵守企業管治守則所載之適用守則條文，董事會已檢討本集團風險管理及內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋各重要監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。

董事會已續聘國富浩華(香港)風險管理有限公司(一家獨立專業公司)，按聯交所之要求履行本集團之內部審核職能(「內部核數師」)並進行年度檢討，向董事會報告本集團截至2025年12月31日止年度之風險管理及內部監控系統有效性的評估。

年內，本集團已檢討內部審核章程，界定內部審核功能之範圍、職責及責任以及報告協議。風險管理工作組(「風險管理工作組」)協調風險管理活動並向董事會報告。本集團已就年度風險進行評估，以識別本集團之戰略風險、營運風險、財務風險及合規風險。根據風險評估結果，已制定內部審核計劃，將所識別之風險優先列入年度審核項目。風險管理及內部監控系統合理地(而非絕對地)確保並無發生重大失實陳述或重大損失，其設計旨在管理(而非消除)本集團營運系統失敗的風險，從而實現本集團的業務目標。本集團通過正式更新內部控制政策及程序進行檢討，以

確保本集團擁有適當內部監控系統。內部核數師已進行2025年財政年度之內部審核檢討。在檢討內部核數師報告後，本集團已採取進一步行動，因應內部核數師之建議提升其風險管理及內部監控系統，並加強實行風險管理及內部監控系統。截至2025年12月31日止年度本集團並無識別到任何重要或重大發現／內部控制缺陷。

本公司已制定以準確安全之方式處理及發佈內幕消息之政策，以免發生本集團內部可能不當處理內幕消息之情況。

根據風險管理工作組之風險評估結果及內部核數師報告，董事會認為本公司於年內已維持充足而有效之風險管理及內部控制，以保障股東的投資及資產，包括確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。

## 主席及行政總裁

陳慶達先生現為本集團主席，其職責已清楚界定並已書面陳述。年內並無委任行政總裁。

## 董事委員會

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳啟能先生、浦炳榮先生及楊俊文先生。陳啟能先生及楊俊文先生具有專業會計師資格。

審核委員會具有具體書面職權範圍，條文之嚴謹程度不遜於守則條文規定之條款。審核委員會負責聯同管理人員審閱本集團所採納之會計原則與常規，並且討論審核、內部監控系統、風險管理、內部審核及財務申報事宜，包括討論本公司之中期及全年業績。審核委員會亦擔任董事會與本公司外聘及內部核數師之中介橋樑，分別協商有關本集團外部及內部審核工作範圍之事宜。為加強外聘及內部核數師取得記錄及知情之權利，以及與董事會有效直接溝通從而時報告其調查結果，外聘及內部核數師會獲邀出席審核委員會會議。

審核委員會於年內曾舉行三次會議，出席率列載如下。年內，審核委員會已審閱截至2024年12月31日止年度之全年業績、截至2025年6月30日止六個月之中期業績、內部審核計劃及省覽管理層就本公司內部監控系統及風險管理所作之報告。

審核委員會成員	出席／舉行 會議次數
陳啟能先生(主席)	3/3
浦炳榮先生	3/3
楊俊文先生	3/3

### 薪酬委員會

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事，分別為陳啟能先生及浦炳榮先生，以及副主席兼執行董事陳慧苓小姐組成。於2026年1月14日，獨立非執行董事楊俊文先生獲委任為薪酬委員會成員。

該委員會之工作乃向董事會建議本公司所有董事之薪酬政策及安排，亦就設立正規而透明的程序以發展薪酬政策提供意見。薪酬委員會負責檢視及批准董事之薪酬建議，並以董事會之企業目標及目的為參考，亦以獲授權之責任釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會負責在必要時根據上市規則第十七章審查股份計劃相關事宜。

薪酬政策為制定正式及具透明度之程序，用以評估、釐定及檢討本集團之薪酬相關事宜。在釐定董事及高級管理人員之薪酬水平及待遇時，本公司基於市場慣例及趨勢，並且考慮董事及高級管理人員所投入之時間、職務及責任、工作表現、對本集團之貢獻等因素，亦會採用購股權及工作表現花紅等長期之獎勵方法。

薪酬委員會於年內曾舉行一次會議(出席率列載如下)以檢討及釐定個別執行董事之薪酬組合(而相關之董事(倘適用)須就有關其自身薪酬之表決放棄投票，確保並無任何董事決定其自身之薪酬)，以及就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出推薦建議。

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
陳啟能先生(主席)	1/1
浦炳榮先生	1/1
陳慧苓小姐	1/1
楊俊文先生(於2026年1月14日獲委任)	不適用

### 提名委員會

提名委員會由三名獨立非執行董事陳啟能先生、浦炳榮先生及楊俊文先生、副主席兼執行董事陳慧苓小姐，以及主席兼執行董事陳慶達先生組成。其中陳慧苓小姐及楊俊文先生為新任成員，於2025年6月30日獲委任。

提名委員會之責任包括至少每年檢討董事會之架構、規模及組成，協助董事會維持董事會之技能組合；參考本公司之董事會成員多元化政策及提名政策，物色適合擔任董事會成員之人士，以及遴選或就遴選獲提名擔任董事之人士，向董事會提出推薦建議；評估獨立非執行董事之獨立性；就委任或續任董事及董事之繼任計劃(尤其是主席)向董事會提出推薦建議；檢討提名政策及於本公司年報中披露提名政策概要；檢討及評估各董事對董事會之時間承擔及貢獻；以及協助定期評估董事表現。

本公司已採納董事提名政策(「提名政策」)。本公司現時採納之提名政策載列提名委員會識別及評估候選人以供提名及推薦予董事會委任或續任為本公司董事之指引及程序。提名委員會在評估候選人時，會充分顧及本集團之要求、董事會繼任計劃及本集團採納之相關政策，所考慮之各項因素及準則包括但不限於相關技能、經驗、專業知識及資格、相關知識是否廣泛、行事持正及聲譽、是否願意承諾及能否投入足夠時間並承擔受信職責及責任。挑選及委任董事之最終責任仍由董事會承擔。

識別及評估候選人之程序，將由提名委員會透過公平客觀且符合所有相關法律及法規之程序進行，而提名委員會可自由自行進行調查及核證。提名委員會將向董事會作出推薦及建議以供考慮。提名委員會須定期檢討提名政策，並且監察及向董事會報告提名政策之實行情況及有效性；而提名委員會於年內已如此行事。

年內，提名委員會舉行一次會議，出席率列載如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
陳慶達先生(主席)	1/1
陳啟能先生	1/1
浦炳榮先生	1/1
楊俊文先生(於2025年6月30日獲委任)	不適用
陳慧苓小姐(於2025年6月30日獲委任)	不適用

### 董事培訓及持續專業發展

為確保每名新任董事對本集團之營運及業務有適當了解，並完全知悉其在條例及普通法、上市規則、適用法例及其他監管之要求，以及本公司之業務及管治政策項下之責任。董事持續獲得有關法律及監管發展、業務及市場變化，以及本集團策略發展等最新資料，以便履行彼等職責。

作為董事持續培訓之一環，公司秘書一直向全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料，以確保全體董事遵守有關規定。董事會鼓勵全體董事參與外界舉辦有關課題之座談會或培訓課程，而此可作為持續專業發展培訓的一部分。

所有董事均確認彼等已遵守企業管治守則之守則條文第C.1.4條之董事培訓，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。年內，全體董事均有參與合適之持續專業發展活動，包括出席有關本公司業務及董事職務及職責的培訓課程，或閱覽相關資料。

董事	董事持續專業培訓	
	出席培訓課程	閱覽相關資料
<b>執行董事：</b>		
傅金珠女士	不適用	✓
陳慧苓小姐(副主席)	不適用	✓
陳慶達先生(主席)	不適用	✓
謝偉衡先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事：</b>		
陳啟能先生	✓	✓
浦炳榮先生	✓	✓
楊俊文先生	✓	✓

### 公司秘書

公司秘書向董事會提供所有企業管治事宜之建議，並促進董事之專業發展。

謝偉衡先生(「謝先生」)於2019年1月25日獲委任為本公司之公司秘書。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師，於法律界擁有超過三十年之工作經驗。謝先生於年內曾接受超過15小時相關專業培訓。

### 遵守標準守則

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的行為守則。經向全體董事作出具體查詢，本公司已確認全體董事於年內整個期間內均已全面遵守標準守則。

本公司亦已遵照企業管治守則之守則條文第C.1.3條，為有關僱員(定義見企業管治守則)買賣本公司證券而採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂之標準。

### 核數師酬金

截至2025年12月31日止年度，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行向本集團提供審核及非審核服務之費用分別約為港幣2,130,000元(2024年：港幣2,250,000元)及港幣215,000元(2024年：港幣520,000元)。非審核服務涉及本公司之其他審閱服務。

## 股東權利

### (I) 股東召開股東特別大會之程序

股東特別大會可由一名或以上本公司股東要求召開，惟該等股東於提出要求當日須持有不少於本公司之實繳股本十分之一。有關要求須以書面形式向本公司之董事會或公司秘書提出，地址為本公司之總辦事處兼香港主要營業地點。

有關大會須於提出有關要求後兩個月內舉行。倘於有關提呈後21日內，董事會未能召開有關大會，提出要求的人士可召開有關大會，而本公司須向提出要求的人士補償因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支。

### (II) 向董事會提出查詢之程序

股東可於任何時間將其向董事會作出之書面查詢，提交至本公司之總辦事處兼香港主要營業地點。

### (III) 股東於股東大會提出建議之程序

股東於股東大會提出建議所須之人數為：

- (a) 任何持有投票權相當於提出要求當日所有股東之總投票權不少於二十分之一之股東；或
- (b) 不少於100名股東。

所提出的書面要求副本須由所有提出要求的人士簽署，並連同合理數目之款項(足夠承擔本公司為發出建議決議案之通知或傳閱任何必要函件所需之費用)，按下列情況於以下各個期限內，送交本公司之總辦事處兼香港主要營業地點：

- (a) 倘就有關要求須發出決議案通知，須不遲於股東大會舉行前六星期；及
- (b) 任何其他要求，不遲於股東大會舉行前一星期。

本公司會核實有關要求，待確定有關要求屬適當及符合規程後，董事會將採取所須步驟處理要求。

## 與股東溝通及投資者關係

本集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係的關鍵一環，最終將可幫助投資者理解本集團業務表現及策略。我們透過定期、全面和互動的溝通，致力以不同方式加強與投資者的溝通，包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資者參觀集團旗下項目等，尋求與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。本公司於2025年6月舉行股東週年大會，本集團為業績公告安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、公告及其他宣傳品，定期與傳媒保持溝通。本集團致力提升企業透明度並適時披露本集團發展的資訊，協助股東及投資者作出知情投資決定。本集團

致力提升業務增長的企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本集團的成功、股東價值的提升至為重要。年內，本公司的憲章文件概無任何變動。

### 股息政策

本公司已採納股息政策，旨在讓其股東分享本公司之溢利，並使本公司得以保留足夠儲備以應付業務需要及增長。

股息之建議及宣派須由董事會酌情決定後方始作實。董事會須考慮其認為相關之各項因素，包括但不限於本集團之實際及預期財務表現、營運資金需求、資本開支需求及承擔、營運及業務策略、流動資金狀況、保留盈利及可供分派儲備等，以及市況及外圍因素。

董事會考慮股息政策時，將全面觀察宏觀經濟、行業競爭格局及其自身發展策略。由於本集團的地盤合併業務相對上較需要資本密集，因此於現階段，董事會認為有需要維持較雄厚的流動資金狀況，以符合股東最佳利益。董事會概不保證會就任何特定期間派付任何股息或派付任何特定金額之股息。



# 環境、社會及 管治報告

## 主席的話

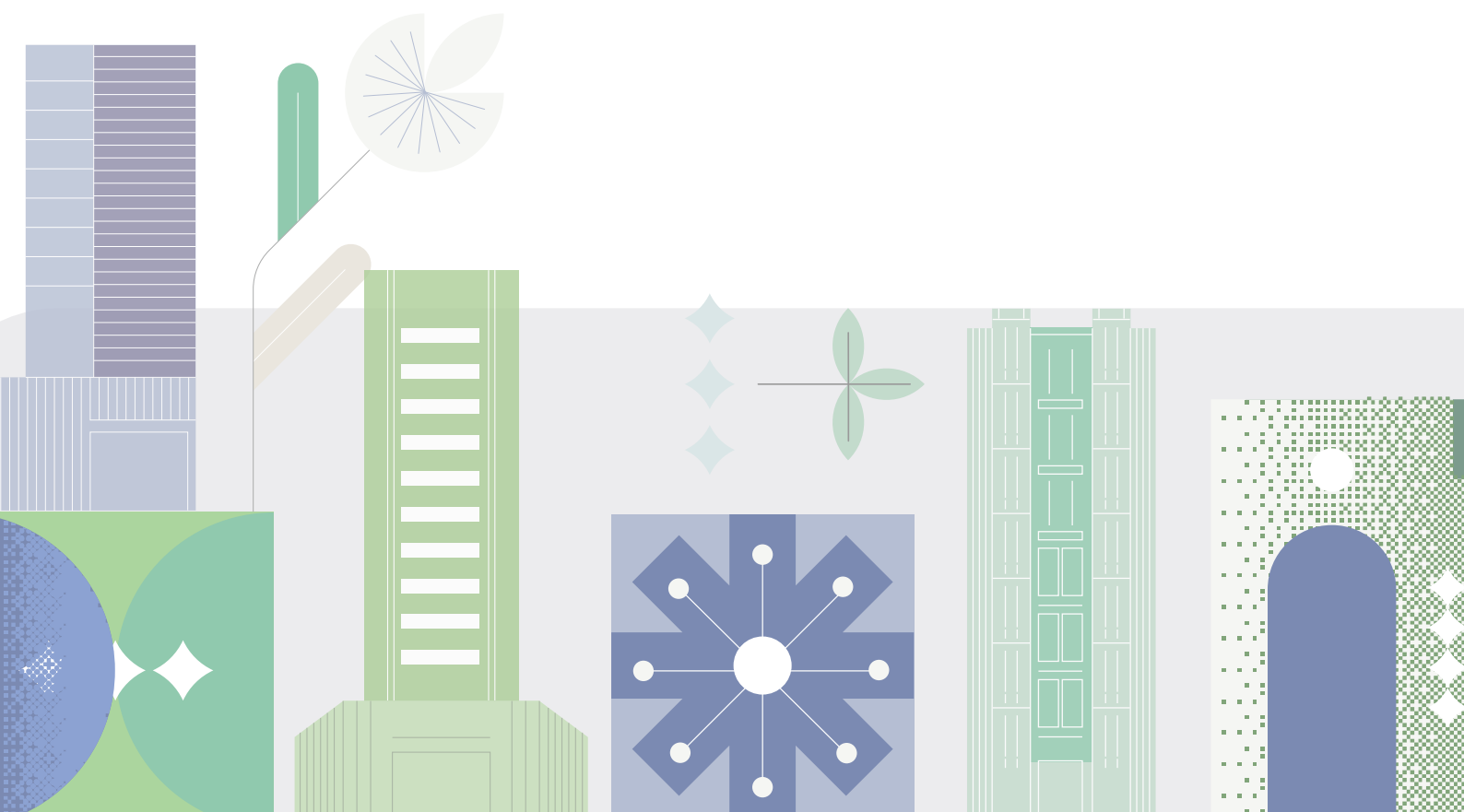
### 各位持份者：

我代表董事會榮幸向各位呈報集團二零二五年度的環境、社會及管治(「ESG」)報告。回顧年內，為配合香港交易及結算有限公司(「香港交易所」)不斷發展的報告要求，我們在加強可持續發展管治，以及提升環境、社會及管治與氣候相關信息披露的質量、深度及透明度方面，邁出了進一步的步伐。

氣候變化仍是物業行業的決定性考量因素。為應對全球氣候發展及香港承諾在2050年前實現碳中和，集團持續將可持續發展及氣候考量融入資產管理與營運決策中。年內，我們在整個物業組合中推進節能設備及智能樓宇解決方案的部署，在顯著提升能源績效的同時，支持更高效的成本及資源管理。

與此同時，集團採取了更具系統性的方法來了解及管理氣候相關風險與機遇。年內，我們在核心業務營運中實施了氣候風險識別與分析演練，評估了不同時間跨度下的實體風險及過渡風險。此過程加深了我們對氣候相關因素於資產表現、業務營運及長期價值之潛在影響的了解，並已開始為我們旗下物業的策略規劃、資本開支考量及增強氣候韌性措施提供依據。

維持客戶與業務合作夥伴的信任依然是我們業務運作的基石。隨著數碼化加速，我們始終堅守對強大的資訊安全和數據私隱保護的承諾，維持嚴格的防禦措施以應對網絡風險，同時保持卓越的客戶隱私標準。此外，集團依然致力於履行負責任的企業公民義務，持續推行旨在促進社會共融及支持社區韌性的社區參與倡議。



展望未來，集團將繼續致力於透過創新及合作推動可持續發展議程。在我們的氣候風險評估及營運改善的基礎上，我們已為未來幾年制定了更清晰的優先事項，包括更明確的減少碳排放目標。我相信我們的持續努力將為建設一個更可持續及更具韌性的建築環境做出實質貢獻。

最後，我衷心感謝我們員工的敬業與專業，以及各持份者在我們推進可持續發展歷程中給予的持續信任與支持。

**陳慶達**

主席

香港 • 二零二六年三月二十日



## 關於本報告



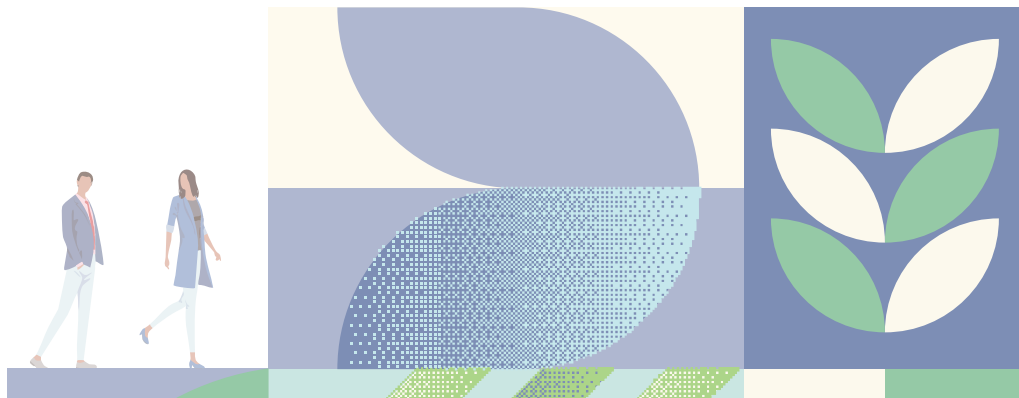
金朝陽集團有限公司及其附屬公司（「金朝陽」或「集團」）很高興能發表集團二零二五年環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告概述了集團在環境、社會及管治(ESG)事宜上的管治架構、管理方針及主要倡議，旨在向我們的持份者通報集團年內的可持續發展績效及持續的努力。

### 報告範圍

本報告涵蓋集團於2025財政年度，即2025年1月1日至2025年12月31日（「報告年度」），主要重要環境、社會及管治（「ESG」）績效。本報告範圍涵蓋集團的核心香港業務，包括由金朝陽集團有限公司及其附屬管理公司 — 即金衛物業管理有限公司、港聯物業管理有限公司及天明有限公司（統稱「附屬管理公司」）— 所從事的物業租賃、物業發展及樓宇管理活動。

年內，集團審視了其報告範圍，以確保量化的環境披露能適當地反映集團具備擁有權及實質營運控制權的資產。因此，本報告中的量化環境數據涵蓋全資擁有的物業，包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號，集團在這些物業擁有全面權力以實施環境倡議、收集營運數據並推動績效提升。

基於集團對於非全資擁有樓宇的控制權有限，或對集團的整體績效並不重要，其量化環境數據已被排除。其理據總結如下：



集團了解到過往年度將這些物業納入報告範圍，未能全面反映其影響環境績效的能力。經修訂的報告範圍提升了所披露量化數據的準確性、相關性及代表性。儘管如此，集團將繼續透過其物業管理服務，披露於這些非全資擁有樓宇所實施的定性環境舉措。

## 報告標準

本報告按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「上市規則」）附錄C2中規定的《環境、社會及管治報告指引》（「ESG指引」）編製。在編製本報告的過程中，集團應用了ESG指引中規定的重要性、一致性、量化及平衡表述等報告原則。

## 報告批核

集團秉持對本報告的準確性和可靠性的承諾。此處所述信息均來自內部政策、管理記錄及經核實的數據，並經過精心編製。本ESG報告已於2026年3月經董事會全面審閱並正式批准。

## 報告發行及聯絡

本報告以中英文編製，並可於香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及集團的網站（[www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk)）查閱。

集團歡迎並重視對報告或其可持續發展績效的所有意見和建議。

電郵：[sw.pr@soundwill.com.hk](mailto:sw.pr@soundwill.com.hk)  
 電話：2916 2823  
 地址：香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓

### 重要性

在本年度內，我們進行了一次全面的持份者參與調查。通過嚴謹的重要性評估，我們確定了重點關注的領域，這些領域為本報告的結構和核心披露內容提供了指導依據。

### 一致性

除非另有明確說明，我們在衡量和計算關鍵績效指標時採用了統一的方法，以確保對ESG績效的公平和平衡評估。

### 平衡

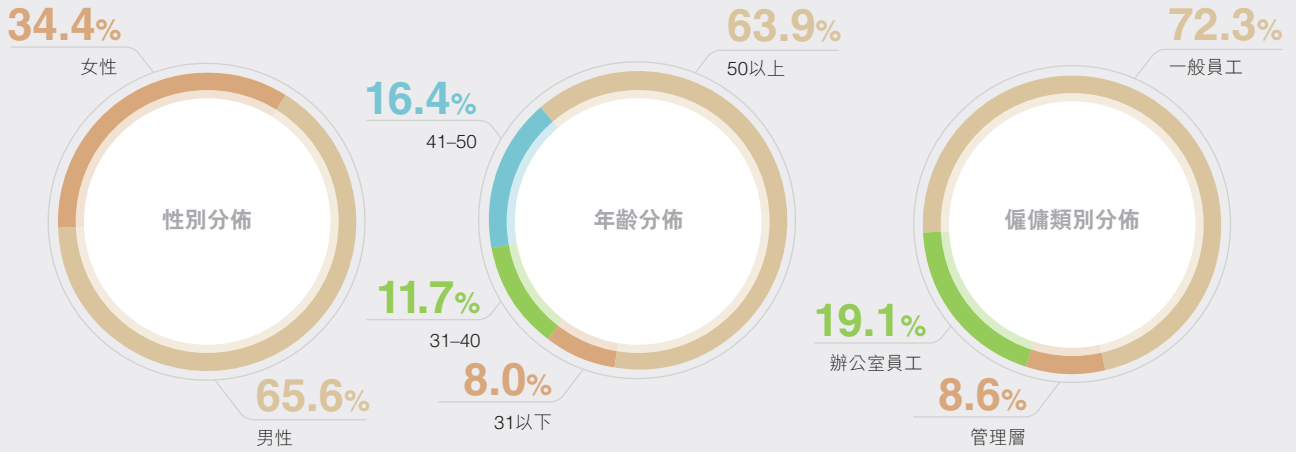
我們致力於以平衡和坦率的方式展示我們的ESG績效，確保對我們的成就和挑戰進行全面且公正的呈現。

### 量化

在可行的情況下，我們提供了量化的關鍵績效指標數據及其比較數據，並詳細說明了計算方法、所採用的標準以及相關假設。

# 2025概覽

## 僱傭 勞動力分佈



## 職業健康和安



## 顧客 顧客服務



## 環境

目標(基準年：2024)

溫室氣體及廢氣  
排放：



- 與2024年基準相比，金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的溫室氣體排放(範圍1及範圍2)分別減少了17.3%及13.7%，從而實現了集團以2024年為基準年，於五年內(至2029年前)將這些物業的碳排放減少10%的目標

能源消耗：



- 與2024年基準相比，金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的電力消耗分別減少了10.7%及10.5%，從而達成了集團以2024年為基準年，於五年內(至2029年前)將這些物業的電力消耗減少10%的目標
- 於2027年前，探索整合節能材料方案，並將供應商的能源效益納入我們的採購考量之中

### 主要表現

**2,527.02** 噸二氧化碳當量



溫室氣體排放  
(範圍1及範圍2)

**2,446.91** 噸



廢棄物

**4,526.57** 兆瓦時



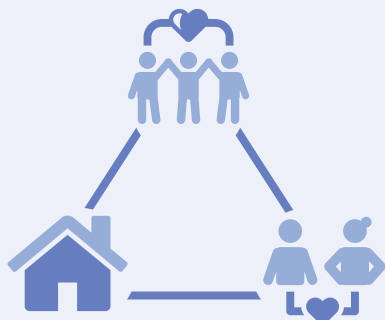
能源消耗

## 社區

目標專注於

主要表現

關心弱勢社群



贊助社會服務  
機構

身體力行貢獻  
社區

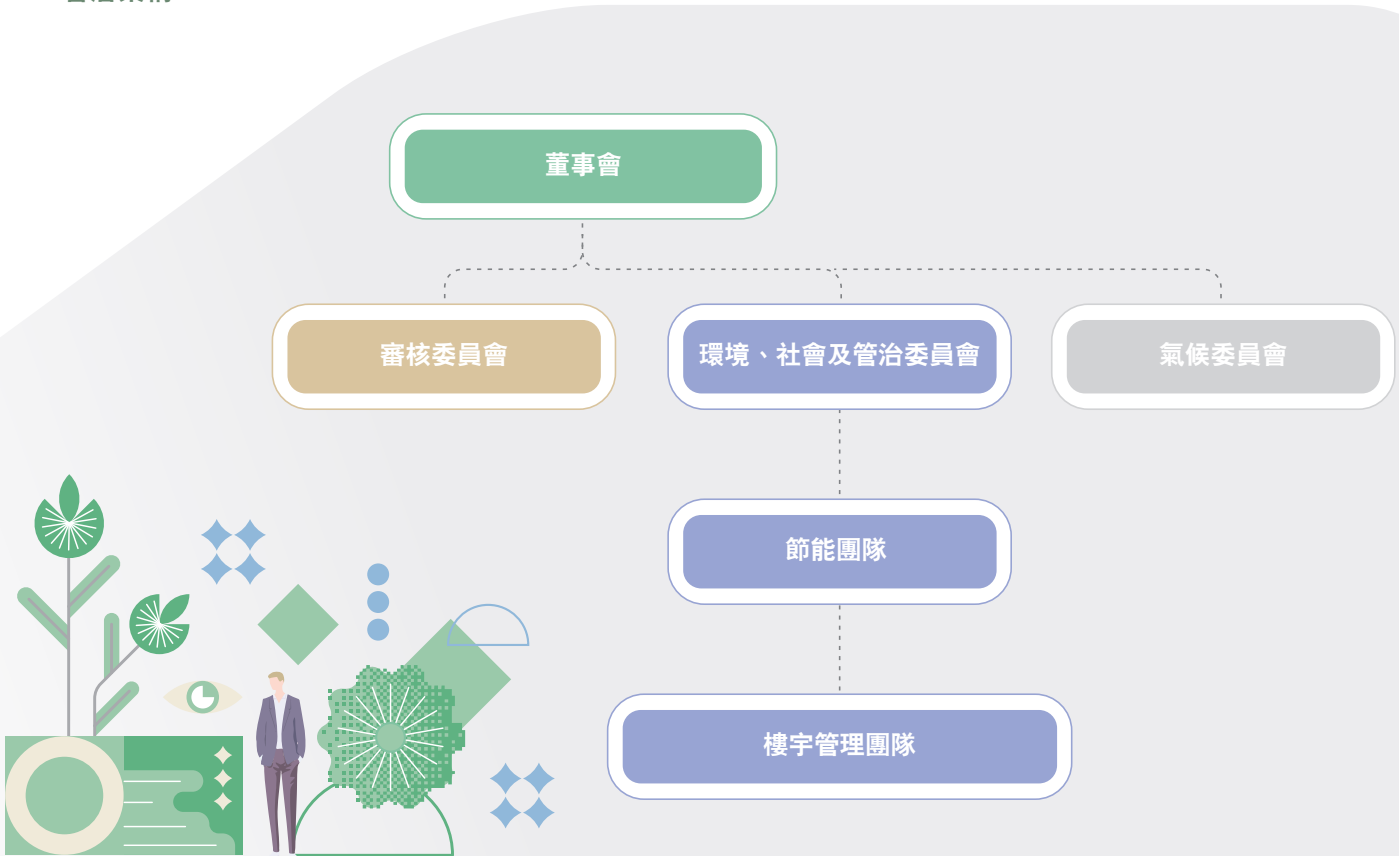
- 貢獻 **471** 小時的義工服務
- 作出約港幣 **450,000** 元等值的現金、實物捐贈和贊助
- 與民社服務中心合作，啟動了為期六個月的「朝陽大使2.0」環保義工計劃
- 在以下領域有所貢獻：環境保育、關愛弱勢社群、支持兒童及青年發展，以及支持社會企業和社區組織

## 環境、社會及管治方式

### 管理環境、社會及管治

集團始終堅守可持續業務拓展的追求，同時保障持份者的利益。我們深知穩健的環境、社會及管治(ESG)管治架構在促進我們策略性及長遠發展中所發揮的重要作用，並不斷努力加強整個集團的ESG監督與管理實踐。

### 管治架構



### 董事會

作為集團的最高管治機構，董事會對可持續發展及氣候相關事宜承擔最終責任。其確保將這些考量全面融入企業策略、風險管理及報告中，並對所有重大的ESG決策提供監督。

### 環境、社會及管治委員會

在董事會的監督下，環境、社會及管治委員會（「ESG委員會」）負責監督集團的可持續發展倡議。該委員會由財務及會計、法律、物業管理、行政及人力資源以及企業傳訊部門的高級管理層代表組成。其主要職責包括：

- ◆ 全面監測集團的ESG表現
- ◆ 評估和審視ESG事項的重要性及其對董事會的相關性
- ◆ 制定健全政策並推行ESG及氣候相關治理措施
- ◆ 促進定期交流並評估計劃的有效性
- ◆ 就重要發展向董事會提供策略性更新

### 節能團隊及樓宇管理團隊

節能團隊在ESG委員會下運作，負責執行ESG政策，收集相關數據並評估績效。透過與物業管理團隊協作，他們追蹤ESG發展，參考行業內其他公司的基準比較績效，並識別機遇以提升集團的ESG成果。

### 氣候委員會

於2025年，集團正式成立氣候委員會，由財務部、樓宇管理團隊的代表，以及代表董事會的謝偉衡先生組成。該專責機構專注於氣候相關風險及機遇，制定減緩及適應策略，並監督集團在實現長期環境目標方面的進展，包括以2024年為基準年，於2029年前將金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的電力消耗及碳排放減少10%。通過將氣候考量融入營運及策略規劃之中，該委員會確保集團的氣候管治既具積極主動性又以成果為導向。

### 2025年ESG委員會工作概述

焦點	2025年10月	2025年12月
ESG績效評估	◆	◆
ESG報告	◆	
氣候變化	◆	◆
能源	◆	◆
員工訓練	◆	
社區投資		◆

## 環境、社會及管治策略

金朝陽致力將ESG原則融入到我們的業務運營和企業文化中。我們的ESG策略圍繞四大核心支柱展開，指導我們的資源分配，並推動我們不斷提升：

- ◆ 用心維繫人才 — 促進人才發展、健康、安全和職場福祉。
- ◆ 用心保護環境 — 推動能源效益、減少碳足跡及可持續物業管理。
- ◆ 用心服務大眾 — 確保顧客滿意度、數碼安全及營運質量。
- ◆ 用心建設社區 — 支持社會共融、社區參與及企業社會責任計劃。

這些支柱共同構成了一個策略性藍圖，推動集團的可持續業務拓展及長遠價值創造。



### 環境 — 用心保護環境

#### 專注範圍：

- ◆ 能源
- ◆ 廢物
- ◆ 供應鏈風險管理

#### 策略：

- ◆ 逐步降低碳足跡
- ◆ 透過公共渠道推廣綠色生活方式
- ◆ 持續開發手機應用程式並實施電子營銷策略
- ◆ 維持高質素的供應商管理系統

#### 目標：

- ◆ 以2024年為基準年，於2029年前將金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的電力消耗及碳排放減少10%
- ◆ 密切監測市場趨勢，減少浪費並促進廢物循環再用
- ◆ 適時審查供應商採購和評估的程序和標準

#### 重要成果：

- ◆ 與2024年基準相比，金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號的總溫室氣體排放（範圍1及範圍2）分別減少了15.13%





## 人才 — 用心維繫人才

### 專注範圍：

- ◆ 健康、安全和福祉
- ◆ 培訓與發展

### 策略：

- ◆ 促進自我成長的工作氛圍，提高工作品質和表現
- ◆ 維護健康安全的工作環境

### 目標：

- ◆ 逐步擴大網上學習的規模

### 重要成果：

- ◆ 恆常發放網上自學資源予員工
- ◆ 董事會定期接受有關ESG議題和商業道德的培訓



## 顧客 — 用心服務大眾

### 專注範圍：

- ◆ 顧客滿意度和安全

### 策略：

- ◆ 提供高質素的客戶服務

### 目標：

- ◆ 在主要物業中取得高滿意度

### 重要成果：

- ◆ 對整體客戶服務感到滿意：98.7%
- ◆ 對公共區域整潔感到滿意：98.8%



## 社區 — 用心建設社區

### 專注範圍：

- ◆ 商業道德和誠信
- ◆ 舉報機制
- ◆ 社區投資

### 策略：

- ◆ 與慈善機構合作，組織活動支持弱勢家庭並倡導環境保護
- ◆ 有策略地投入資源到社區
- ◆ 定期審查舉報政策

### 目標：

- ◆ 每年檢討社區投資的策略和狀況

### 重要成果：

- ◆ 集團與民社服務中心合作，推出了「朝陽大使2.0」環保義工計劃，鞏固了我們的企業社會責任工作，並通過環境管理加強了與社區的互動

## 環境、社會及管治風險管理

董事會負責維持有效的風險管理和內部控制系統，以確保集團的持續成功。董事會與審核委員會合作，進行全面的年度風險評估，識別策略性、運營性、財務、合規性及ESG類別中的主要風險。本報告年度內，識別出的ESG風險包括：

風險因素	潛在影響	回應	
員工	員工健康及安全	辦公室及建築工地的職場安全隱患可能導致受傷、重大事故或死亡，並可能存在未遵守職業安全法規的風險。	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持全面的職場安全政策，定期進行環境評估，包括溫度、隱患、噪音及粉塵水平</li> <li>監控工作時數以確保合規，並為職場傷害提供公眾責任保險</li> </ul>
	人才留任	高流失率及核心人員的流失可能會影響營運效能。	<ul style="list-style-type: none"> <li>具競爭力的薪酬方案</li> <li>支持專業發展</li> </ul>
管治	網絡及數據安全	系統潛在漏洞可能導致遭受網絡攻擊，以及未經授權訪問機密信息。	全面的網絡安全計劃，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>防病毒意識培訓</li> <li>每週數據備份規範</li> <li>服務器冗餘系統</li> <li>定期的釣魚意識培訓</li> </ul>
	質素風險	產品質量的不一致可能會影響住宅和工業項目中的銷售表現及顧客滿意度。	通過行政會議及進度更新會議進行持續的項目監控
	供應鏈管理	有限的供應商多樣性可能導致建築材料及設備成本上升，從而影響整體項目開支。	通過系統化的供應商篩選、定期評估及合同審核，維持多元化的供應商，以確保具競爭力的定價及質量標準
合規及商業誠信	環境及氣候相關合規	未遵守有關廢棄物管理及氣候要求的環境法規可能導致營運中斷、經濟處罰及監管干預。	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續進行合規及反貪培訓</li> <li>法律部門對關鍵問題的監督</li> </ul>
	知識產權保護及上市規則合規	潛在的知識產權、商業秘密保護或上市規則的違規行為可能引發法律後果。	<ul style="list-style-type: none"> <li>在需要時尋求外部法律諮詢</li> </ul>
	商業倫理	倫理上的錯失可能導致巨大的經濟損失及聲譽損害。	
社會	社會責任	公司營運及產品受到公眾審視可能會影響品牌聲譽。	<ul style="list-style-type: none"> <li>健全的媒體應對方案及危機管理程序</li> </ul>

有關集團企業管治常規的更多信息，請參閱年報「企業管治報告」部分。

## 持份者互動

金朝陽深信持份者參與是提升我們的ESG表現與風險管理的基石，同時推動業務和可持續發展目標的實現。我們積極與持份者合作，深入了解他們的期望、需求和關注，並確保將他們的觀點謹慎地融入到我們的日常運營中。

在整個報告年度內，集團通過多種渠道與主要持份者群體保持定期對話，使我們能夠優化我們的ESG策略，並確保我們的實務做法與持份者的需求及我們更廣泛的業務目標保持一致。



### 員工

- ◆ 年度表現檢討
- ◆ 定期會議
- ◆ 問卷調查
- ◆ 員工活動
- ◆ 內部網路
- ◆ 內部出版和通訊



### 租戶

- ◆ 會議
- ◆ 問卷調查
- ◆ 客戶服務熱線及電郵
- ◆ 與前線員工直接溝通



### 媒體

- ◆ 訪問
- ◆ 新聞公佈及會議
- ◆ 媒體查詢熱線及電郵



### 股東及投資者

- ◆ 年報和中期報告、財務報表和公告
- ◆ 週年大會
- ◆ 公司網站
- ◆ 投資者關係查詢熱線及電郵
- ◆ 新聞公佈



### 顧客

- ◆ 問卷調查
- ◆ 與前線員工直接溝通
- ◆ 客戶服務熱線及電郵
- ◆ 「Soundwill Club」手機應用程式
- ◆ 社交媒體平台



### 供應商、承辦商及服務供應商

- ◆ 問卷調查
- ◆ 持續直接溝通
- ◆ 定期審核及評估

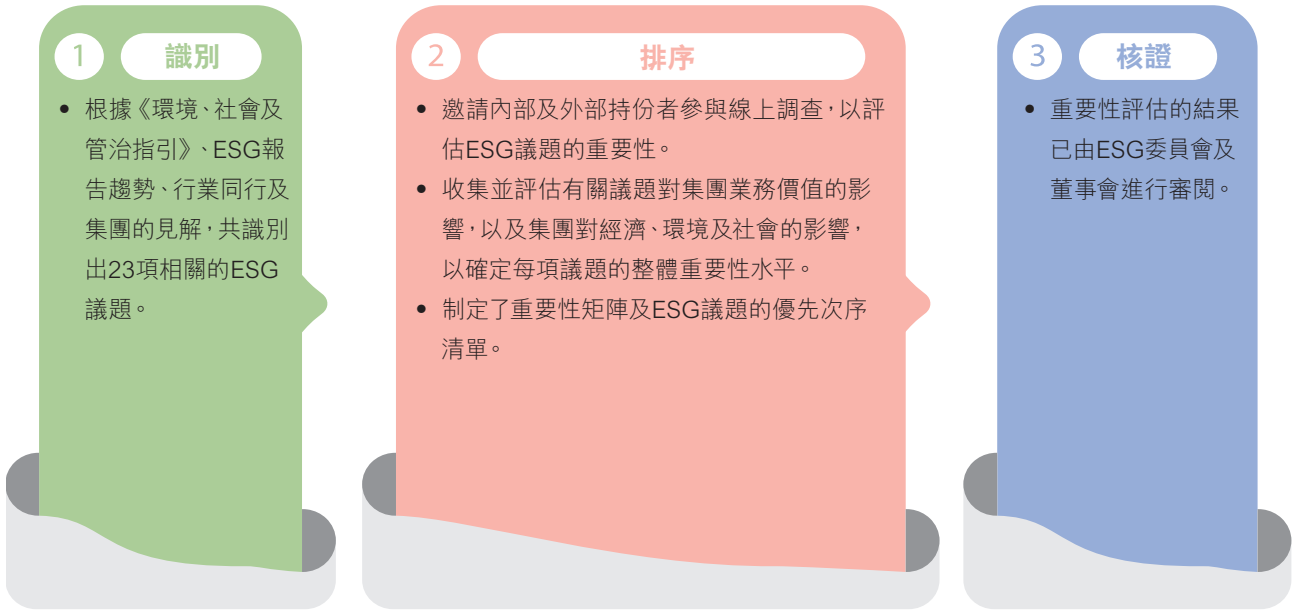


### 社區及非政府組織

- ◆ 社區投資活動
- ◆ 盛事、活動和展覽
- ◆ 新聞公佈及會議
- ◆ 公司網站
- ◆ 社交媒體平台

### 重要性評估

今年，集團堅守對全面的三步重要性評估的承諾，並借助獨立顧問公司的專業知識進行。通過改良的方法論，我們融入了雙重重要性原則，涵蓋財務影響及更廣泛的影響考量。通過此嚴謹的評估，我們成功識別出對我們業務策略及決策流程最具影響力的關鍵ESG事項。



本報告中所呈現的重要性矩陣展示了23項ESG議題的相對重要性，通過將其對集團業務價值的影響與其在社會、經濟及環境層面的更廣泛影響進行對比分析。位於圖表右上角的議題被認為對集團最為關鍵，因此在本報告中被優先進行詳細討論。



通過上述方法，今年共識別出11項重要議題。其中，「隱私和數據安全」、「商業道德和誠信」、「職業健康、安全和福祉」、「合規管理」以及「僱傭慣例」被評為最重要議題。

社會及管治範疇（包括員工福祉、誠信商業實務及客戶信任）在重要性矩陣的高影響力象限中佔主導地位，反映出持份者對此的高度關注。環境議題如能源管理、排放、廢棄物、水資源、物料、氣候韌性及生物多樣性，雖然對外部持份者的顯見度相對中等，但在集團內部對營運表現及長期可持續發展而言，依然具有高度相關性。此優先次序劃分使集團能夠將資源及報告重點，集中於對持份者及業務均具備最高綜合重要性的ESG議題上。


議題（按重要性遞減排列）		層級	重要性
17	隱私和數據安全	1	重要
21	商業道德和誠信	1	
13	職業健康、安全和福祉	1	
22	合規管理	1	
10	僱傭慣例	1	
18	負責任的營銷和標籤	1	
16	客戶溝通	1	
14	人權和勞工準則	1	
11	培訓與發展	1	
15	產品和服務質量與安全	1	
23	知識產權保護	1	
5	能源	2	中等
19	負責任的供應鏈管理	2	
12	多元化和平等機會	2	
20	社區參與和投資	2	
7	物料	2	
6	水資源	2	
4	廢棄物	2	
9	氣候變化與韌性	3	密切監控
2	直接溫室氣體排放	3	
8	生物多樣性	3	
3	間接溫室氣體排放	3	
1	廢氣排放	3	

# 保護環境

碳及能源管理


資源節約

氣候行動與韌性



面對日益嚴峻的全球及本地環境挑戰，金朝陽持續審慎評估其在可持續發展方面的責任與策略方針。我們致力於推動低碳及資源高效的未來，根據我們的「環境政策聲明」，有系統地識別機遇並落實創新方案，以應對迫切的環境問題。

我們的環保倡議涵蓋多個關鍵領域，包括溫室氣體排放、能源節約及廢棄物管理。透過這些舉措，我們旨在最大限度地減少環境足跡，同時增強營運的韌性。



為了追蹤並推動可衡量的進展，我們制定了量化的環境目標。氣候委員會於2025年已設定一項長期目標：以2024年為基準年，於2029年前將金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的電力消耗及碳排放減少10%。

項目	目標	2025年進度
<b>溫室氣體及廢氣排放</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以2024年的表現為基準年，於2029年前將集團的溫室氣體排放密度降低10%</li> <li>於2027年前，密切監測溫室氣體及大氣污染物的排放量，以確保其排放情況與業務增長保持一致</li> <li>於2027年前，將「低碳」元素納入集團的投資策略及標準中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與2024年水平相比，金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的溫室氣體排放（範圍1及範圍2）分別減少了17.3%及13.7%</li> </ul>
<b>能源消耗</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以2024年的表現為基準年，於2029年前將集團的能源消耗密度降低10%</li> <li>於2027年前，將節能措施納入新供應商選擇及投資的篩選標準之一</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與2024年基準相比，金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的電力消耗分別減少了10.7%及10.5%</li> </ul>

## 碳及能源管理

電力消耗是香港溫室氣體排放的最大來源，其中建築物佔約90%的用電量。金朝陽深知氣候變化對我們運營及長期策略構成的風險，並致力於減少旗下物業組合的排放。氣候委員會已設定長期目標：以2024年為基準，於2029年前將金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown的電力消耗及碳排放減少10%，同時繼續支持非全資擁有物業的節能計劃。

### 利用科技減少碳排放及能源消耗

金朝陽致力於實施一系列能源效益策略及營運措施，以減少能源消耗、降低碳排放並最大限度減少大氣污染物，從而符合我們的環境目標及監管要求。

## 保護環境

### 優化空調系統 (HVAC)

集團透過溫度優化、運行控制及預防性維護，提升了空調及冷凍系統的運作效率。這些措施旨在減少冷卻系統的電力消耗，而冷卻系統通常是商業建築中最大的能源負荷。

採取的行動：

- 全年將冷凍水供應溫度設定為 9 °C
- 微調冷凍機運行時間表，以更精確地配合租戶的營運需求
- 根據空調通訊(MVAC)維護合約，定期清洗冷凍機冷凝器線圈
- 當室外溫度 $\leq 10$  °C時，關閉冷凍機
- 審視現有建築營運情況及冷凍機組狀況
- 根據系統性能調整冷凍水供應溫度
- 調高大堂及會所的空調設定溫度
- 在營業時間後關閉大堂空調

### 玻璃塗層／減少太陽熱能

集團於建築玻璃表面張貼隔熱膜或塗抹隔熱塗層，以減少太陽熱能進入室內。此舉可在維持自然採光的同時，降低室內冷卻需求。

採取的行動：

- 於物業窗戶安裝隔熱窗膜及窗戶玻璃塗層，以減少太陽熱能並防止室內溫度升高
- 於包括金朝陽中心二期 — Midtown及金朝陽中心在內的建築玻璃區域採用隔熱玻璃(HSG)塗層

### 其他能源效益措施

集團透過實施營運控制、照明升級及自動化感應系統，減少公共區域及建築設施中不必要的能源消耗。

採取的行動：

- 於走廊區域以LED燈具取代螢電膽
- 於洗手間安裝佔用感應器
- 於金朝陽中心二期 — Midtown的樓層洗手間安裝動態感應器
- 於垃圾房及樓梯間等公共區域安裝動態感應器
- 在光線過於充足的區域減少燈具數量
- 關閉未售出單位的照明
- 於營業時間後調暗大堂照明
- 在夜間時段(00:00–06:00)每區僅運行一台升降機

## 與客戶及租戶交流

金朝陽深知，有效的節能工作需要所有持份者的積極參與，包括員工、租戶及廣大社區。我們致力於提高大眾對日常選擇所產生的環境影響的認識，並鼓勵減少能源消耗及碳排放的實務做法。

根據我們修訂後的報告範圍，量化環境績效數據僅針對金朝陽擁有完全營運控制權的物業進行報告。非全資擁有的建築 — 包括THE SHARP、iCITY、iPLACE、曦巒及尚巒 — 不納入這些指標中，因為我們無權要求整座建築進行營運變更。儘管如此，我們仍繼續在這些物業支持定性舉措，向租戶及客戶推廣能源效益、可持續行為及環保意識。

透過租戶參與計劃、資訊宣傳及協作行動，我們旨在賦能持份者採取更綠色的做法，加強我們的集體力量，以達成金朝陽的環境目標及長期指標。這種方式確保了我們的報告既準確，又能反映我們能產生實質影響的物業情況，同時在我們管理的所有建築中營造可持續發展的文化。

集團的碳排放及能源消耗表現：

溫室氣體排放				
物業	單位	2025	2024 <sup>1</sup>	百分比變化
金朝陽中心	噸二氧化碳當量	1,538.75	1,861.63	-17.34%
金朝陽中心二期 — Midtown	噸二氧化碳當量	637.56	738.75	-13.70%
諾士佛臺十號	噸二氧化碳當量	350.71	377.00	-6.97%
總溫室氣體排放量(範圍1+範圍2)	噸二氧化碳當量	2,527.02	2,977.38	-15.13%
總溫室氣體排放量(範圍1+範圍2+範圍3)	噸二氧化碳當量	2,553.17	不適用	不適用
溫室氣體排放密度(範圍1+範圍2)	噸二氧化碳當量/平方米	0.048	0.057	-15.13%
溫室氣體排放密度(範圍1+範圍2+範圍3)	噸二氧化碳當量/平方米	0.048	不適用	不適用

能源消耗(電力)				
物業	單位	2025	2024 <sup>1</sup>	百分比變化
金朝陽中心	兆瓦時	2,541.05	2,846.28	-10.72%
金朝陽中心二期 — Midtown	兆瓦時	1,062.60	1,186.84	-10.47%
諾士佛臺十號	兆瓦時	922.92	1,013.12	-8.90%
能源消耗總量	兆瓦時	4,526.57	5,046.24	-10.30%
能源密度	兆瓦時/平方米	0.086	0.096	-10.30%

2025年，集團的總溫室氣體排放量(範圍1及範圍2)減少了15.13%至2,527.02噸二氧化碳當量(2024年：2,977.38噸二氧化碳當量)，而電力消耗量則下降10.30%至4,526.57兆瓦時(2024年：5,046.24兆瓦時)。金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號等所有主要物業均錄得跌幅，顯示能源管理及營運效率有所提升。相應地，集團的溫室氣體排放密度及電力消耗密度分別下降至0.048噸二氧化碳當量/平方米及0.086兆瓦時/平方米，反映出年內能源績效的增強。

<sup>1</sup> 由於2025年ESG報告的範疇及界別有所變更，2024年的數據已根據相關變動進行重列，以確保對比之公平性。

## 資源節約

### 水資源

金朝陽深知水資源是有限且寶貴的。我們已實施全面的管理措施，以減少耗水量並在各項業務中推廣負責任的用水行為。透過先進的節水技術及監測系統，我們能夠持續追蹤表現並優化水資源管理工作。

#### 加強節水工作

金朝陽視水資源為珍貴且有限的資源，我們在各項業務營運中採取務實步驟以提高用水效率。我們的建築物均配備了感應式自動關閉水龍頭，並對排水系統進行嚴密監測以防止浪費。透過定期檢查及預防性維護，我們能及早識別滲漏，確保水資源消耗得到有效管理。我們的管理系統持續追蹤用水量，任何異常情況都會立即觸發跟進工作，使我們能夠迅速回應並維持高標準的水資源管理。

#### 推廣節水習慣

除了技術與基礎設施外，我們亦積極與持份者溝通負責任的用水方式。員工接受節水實踐的實務培訓，同時我們也為租戶及訪客提供便捷的指引與提醒，教育如何負責任地使用水資源。透過這些努力，我們旨在培養一種企業文化，讓建築內的每一位成員都能意識到自己的水足跡，並為這項重要資源的可持續管理貢獻力量。

集團的水資源績效：

物業	水資源消耗			
	單位	2025	2024	百分比變化
金朝陽中心	立方米	25,238.61	30,458.00	-17.14%
金朝陽中心二期 — Midtown	立方米	3,087.90	3,513.00	-12.10%
諾士佛臺十號	立方米	11,622.41	11,484.00	1.21%
水資源消耗總量	立方米	39,948.93	45,455.00 <sup>2</sup>	-12.11%
水資源密度	立方米/平方米	0.76	0.86	-12.11%

2025年，集團的總耗水量減少12.11%至39,948.93立方米(2024年：45,455.00立方米)。耗水量下降的主要驅動力來自金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown，分別錄得17.14%及12.10%的跌幅；而諾士佛臺十號的耗水量則輕微上升1.21%。

<sup>2</sup> 由於2025年ESG報告的範疇及界別有所變更，2024年的數據已根據相關變動進行重列，以確保對比之公平性。

## 廢棄物管理

金朝陽致力於在旗下所有物業推廣可持續的廢棄物管理。在國際認可的「4R」原則 — 減少使用(Reduce)、物盡其用(Reuse)、循環再造(Recycle)及替代使用(Replace)的指導下，我們旨在將營運各階段產生的廢棄物減至最低。透過創新計劃及具針對性的倡議，我們不斷探索節約資源、鼓勵重複使用及提高回收效率的方法。

為了確保處理妥當及合規，我們與認可的廢棄物管理夥伴合作，根據所有監管標準收集並處理廢棄物及回收物。這種整合性的方式使我們能夠在減少環境影響的同時，維持物業營運的卓越水平。

### 數碼科技整合

集團已部署數碼科技以支持減排目標。我們採用科技解決方案來提升營運中的廢棄物管理效率及資源利用率。此倡議包括減少紙本溝通，並在整個組織推動數碼轉型。

### 資源利用優化

集團制定了資源節約計劃，於打印區張貼「節約用紙」標示以鼓勵雙面打印。我們亦將宣傳物資轉為電子化發放，包括透過Soundwill Club應用程式發放電子優惠券及進行溝通。根據我們的採購指南，我們會優先選用獲得森林管理委員會(FSC)認證的產品。

### 回收基礎設施強化

集團於旗下物業安裝了廢棄物分類基礎設施。這些收集設施鼓勵員工、租戶及持份者負責任地處理可回收物料 — 包括紙類、紙板、塑膠容器及鋁罐。



## 保護環境

集團的廢棄物績效：

無害廢棄物棄置				
物業	單位	2025	2024	百分比變化
金朝陽中心	噸	1,038.84	1,045.79	-0.66%
金朝陽中心二期 – Midtown	噸	878.48	885.71	-0.82%
諾士佛臺十號	噸	529.59	677.75	-21.86%
廢棄物產生總量	噸	2,446.91	2,609.25 <sup>3</sup>	-6.00%
廢棄物密度	噸/平方米	0.05	0.05 <sup>3</sup>	-6.00%

廢棄物回收				
物業	單位	2025	2024	百分比變化
金朝陽中心	公斤	393.00	328.00	19.82%
金朝陽中心二期 – Midtown	公斤	713.00	540.00	32.04%
諾士佛臺十號	公斤	1,244.00	1,298.00	-4.16%
廢棄物回收總量	公斤	2,350.00	2,166.00 <sup>4</sup>	8.00%
廢棄物密度	公斤/平方米	0.05	0.04 <sup>4</sup>	8.00%

於本年度內，集團產生的非有害廢棄物較2024年減少了6%。這項減少主要歸功於回收物料比例的提升。

## 氣候行動與韌性

金朝陽深知氣候變化帶來了營運及策略上的雙重挑戰，並可能對我們的資產、租戶及長遠價值產生影響。對此，我們採取了前瞻性的氣候風險管理與韌性方案，並與ISSB S2的建議以及香港不斷演變的監管與市場預期保持一致。我們的方針涵蓋了實體氣候風險（如極端降雨、水浸及熱浪）以及轉型風險（包括能源法規、持份者期望及綠色金融的獲取）。

<sup>3</sup> 由於2025年ESG報告的範疇及界別有所變更，2024年的數據已根據相關變動進行重列，以確保對比之公平性。

<sup>4</sup> 由於2025年ESG報告的範疇及界別有所變更，2024年的數據已根據相關變動進行重列，以確保對比之公平性。

## ◆ 管治

### 披露組織針對氣候相關風險與機遇的管治情況

董事會對集團內的氣候相關風險與機遇承擔最終責任，負責提供策略方向並監督減緩與適應措施的落實。在董事會的支持下，氣候委員會、ESG委員會、節能小組及物業管理團隊共同識別、評估並管理重大的氣候相關事項。

由董事會成立的氣候委員會負責監督氣候相關策略、風險管理及績效。該委員會成員包括：

- 財務部代表
- 物業管理部代表
- 謝偉衡先生(董事會代表)

委員會的職責包括審閱氣候相關的關鍵績效指標、監測溫室氣體減排目標、評估實體及轉型風險，並就氣候韌性策略向董事會提供建議。此外，委員會亦支持ESG報告中的披露要求，並根據需要與審核委員會及風險管理委員會等其他委員會，以及外部專家進行協調。



## 策略

披露氣候相關風險及機遇對機構業務、策略及財務規劃的實際及潛在影響(若屬重要資料)。

去年，集團已識別相關的氣候風險，評估結果如下：

氣候風險	潛在影響	回應
<b>實體風險</b> 更頻繁的極端天氣事件，例如熱浪、颱風、暴雨、洪水以及平均氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設備折舊</li> <li>• 空調使用增加以應對降溫需求，以及公用事業費用的運營成本上升</li> <li>• 員工因熱壓相關疾病(如中暑和熱疹)導致的工傷風險增加</li> <li>• 營運的臨時暫停或關閉</li> <li>• 增加對設備升級或加固的投資，以應對極端天氣事件</li> <li>• 由於運營中斷和聲譽損失，業務績效下降</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 引入節能設備並進行建築改造</li> <li>• 採取措施防止水災，例如安裝防洪閘和警報系統</li> <li>• 制定應對極端天氣事件的緊急計劃和指引</li> <li>• 通過定期進行緊急演練來提高員工的準備度</li> <li>• 定期審查辦公室和建築工地的職業健康與安全指引及做法，以進行改進</li> </ul>
<b>過渡風險</b> 對能源管理的法規要求日益嚴格	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 能源成本突然且意外上升</li> <li>• 與更具可持續性競爭對手相比，競爭優勢減弱</li> <li>• 由於設備提前退役和開發低碳實踐/流程的額外成本，導致運營和能源成本增加</li> <li>• 未來無法實現市場份額目標和/或銷售收入目標</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計劃並在營運中實施節能措施和設備</li> <li>• 制定並推行全面的可持續發展戰略</li> <li>• 探索並投資於低碳實踐和設備</li> </ul>

2025年，金朝陽進行了結構化的氣候風險評估，以識別、評估旗下物業組合的風險與機遇並排出優先次序。評估流程包括：

1. **風險識別**：參考行業指引、本地氣候預測及同業基準，識別潛在的氣候相關風險與機遇，並將其分類為實體風險（急性及慢性）或轉型風險（法規、市場、技術、聲譽）。
2. **相關性評估**：評估各項風險對我們核心業務範疇（包括物業投資、物業發展及物業管理）的相關程度。
3. **影響力及可能性評分**：利用加權評分系統，評估各項風險對營運與財務的潛在影響，以及發生的可能性。
4. **優先次序及驗證**：根據總分對頂級風險進行排名，並透過內部諮詢及對本地氣候趨勢的審視完成驗證。

金朝陽識別出的前五大氣候相關風險為：

1. 極端降雨及水浸
2. 強制性ESG及氣候相關披露
3. 熱浪及城市熱島效應
4. 持份者對ESG的期望
5. 智慧建築技術

金朝陽明白雖然已完成全面的氣候相關風險評估，但具體的減緩及適應行動仍處於規劃初期。集團充分意識到這些風險對我們營運及長期價值可能產生的影響。在氣候委員會的指導下，我們致力於制定並實施具針對性的策略以應對已識別的風險，增強營運韌性，並將氣候因素納入決策及未來的投資考量中。這種前瞻性的做法確保金朝陽能在未來幾年推行相關舉措時，作出有效的應對。

本集團深諳氣候相關財務披露的重要性，目前正致力完善內部數據收集機制及氣候風險模型。為確保相關資料的可靠性及準確性，氣候情景分析、量化財務影響及正式的轉型計劃目前仍處於內部審核及評估階段。本集團將採取分階段落實的方法，並擬於未來報告年度隨著氣候韌性框架的成熟，進一步披露相關資訊。

### ◆ 風險管理

披露機構如何識別、評估及管理氣候相關風險。

金朝陽透過一套結構化的流程管理氣候相關風險，並將其整合至集團整體的風險管理框架中。我們會識別重大的實體及轉型風險，評估其潛在影響力與發生可能性，並根據優先次序納入策略考量。氣候委員會負責提供監督，引導情景分析，並就減緩及適應措施向董事會提供建議。持份者可參閱「管理環境、社會及管治」章節，以了解更多關於我們管治與監督安排的詳情。

### ◆ 指標及目標

針對重要的資訊，披露用於評估及管理氣候相關風險及機遇的指標與目標。

如欲全面審閱我們的環境關鍵績效指標、策略目標及減排倡議，請參閱本報告中的「碳及能源管理」、「資源節約」以及「附錄 — 關鍵績效指標概覽」章節。

### 獎項和認證



2024香港環境卓越大獎  
環境運動委員會



中銀香港企業低碳環保領先大獎  
2024 — 5年+環保先驅  
香港工業總會



室內空氣質素檢定證書  
環境保護署



# 惜用人才

保障健康與安全

重視員工

培養卓越專業能力

金朝陽的成就源於全體員工的奉獻、專業知識與承諾。我們的可持續發展與創新，依賴於培育一支在包容、多元且具支持性的環境中茁壯成長的團隊，而尊重、福祉及專業成長是我們的核心理念。我們為員工提供全面的學習與發展機會，使他們能夠提升技能並推進職業生涯，同時為集團目標作出實質貢獻。



惜用人才

## 保障健康與安全

員工、客戶及地盤工人的健康與安全始終是我們的首要考量。在「健康與安全政策」的指導下，金朝陽致力於維持安全、保障且健康的職場環境，確保所有持份者在日常活動中得到保護與支持。

### 管理體系

金朝陽致力於在所有業務營運中維持高標準的職業健康與安全，並全面遵守適用的監管要求。我們的物業管理附屬公司 — 金衛物業管理有限公司，已獲得ISO 45001職業健康安全管理体系認證，為預防職場受傷及持續提升安全績效提供了結構化框架。

我們專設的健康與安全委員會每月舉行會議，以審閱績效、監測事故、落實改進措施，並在整個組織內推廣強大的安全文化。

### 風險與安全意識

透過我們的建築附屬公司 — 威發建築工程有限公司，我們在所有工程項目中執行全面的安全協議，包括應急響應計劃、風險評估及熱壓力監測。員工及地盤工人接受有關職業危害的廣泛培訓，並獲提供所有必要的防護裝備。定期的疏散演習及安全練習，確保了各個層級的準備就緒並強化了安全意識。

### 員工福祉

金朝陽優先考慮員工的身心健康。我們實行五天工作週，並以補假方式補償額外工作時數，藉此促進工作與生活平衡。透過推廣福祉，集團培養了積極的職場文化，賦能員工在個人與專業層面皆能茁壯成長。

過去三個報告年度內，均未錄得因工死亡個案。

#### 因工受傷數目



2	1	1
2025	2024	2023

#### 因工死亡事故



0	0	0
2025	2024	2023

## 重視員工

金朝陽的成就源自同事們的敬業與專業精神。我們致力於保障他們的權利，並在就業的各個方面確保公平對待。我們的人力資源框架涵蓋招聘、職業發展、薪酬、工作時間、休假權益、多元與共融、反歧視、勞動標準以及員工福利。這些政策透過《員工手冊》和《行為守則》清晰傳達，為全體員工提供指引與透明度。

### 人才吸引與挽留

#### 招聘與甄選

金朝陽遵循透明且公平的招聘流程，根據候選人的資歷、技能及對組織貢獻的潛力進行篩選。我們確保所有入職及離職程序均符合既定協議，促進所有員工之間的公平性與一致性。

#### 薪酬與福利

我們定期審視薪酬待遇，以獎勵個人表現並與組織成就掛鉤。薪酬方案根據職位量身定制，包括基本工資、津貼及法定強積金供款。除法定要求外，同事還享有全面的休假計劃，涵蓋喪假、侍產假及婚假，以支持其工作與生活平衡及整體福祉。



頒贈長期服務獎



每月生日派對

### 多元、公平與包容

金朝陽相信，多元且包容的團隊對於有效應對挑戰與把握機遇至關重要。我們在僱傭的每個階段（從招聘、專業發展到績效管理、晉升、薪酬及紀律程序）均推行機會平等。所有決策均基於同事的技能、經驗、成就及個人特質，不論其性別、種族、國籍、宗教或其他特徵。透過營造公平且相互尊重的職場，我們積極反對任何形式的歧視與騷擾。

## 惜用人才

## 勞工標準

集團致力於維護人權，對童工及強制勞工採取嚴格的零容忍立場。所有僱傭實務均完全符合本地勞工法規。我們會徹底核實準員工及新員工的身份證明文件，以確保其合法工作資格；僱傭合約中亦清晰列明各項條款，以保障員工與組織雙方的利益。

## 員工參與

金朝陽致力於創造和諧且具支持性的職場環境，高度重視同事的觀點與回饋。為了促進開放式溝通，我們提供多種對話渠道，包括定期會議、調查及年度績效考核。

我們積極鼓勵員工分享建議並提出疑慮，公司會對此進行仔細審閱與處理，以推動持續改進。透過內部郵件、企業內聯網及季度員工通訊，我們定期分享公司動態及行業資訊，讓同事了解環境倡議、社區計劃、健康指引及近期活動。

此外，我們全年舉辦各類社交與參與活動(如每月生日慶祝及季節性活動)，以增進同僚情誼並強化集團的團隊精神。

## 獎項和認證



2025開心工作間 — 開心企業  
香港提升快樂指數基金



2024-2025積金好僱主  
強制性公積金計劃管理局

## 培養卓越專業能力

金朝陽致力於創造一個讓同事在專業與個人層面都能茁壯成長的環境。我們的《員工手冊》確保所有員工均享有公平的培訓與發展機會。透過對專業發展的持續投資，我們提供廣泛的學習課程、工作坊及相關倡議，旨在提升員工的技能與知識。

我們積極鼓勵同事利用這些資源來強化自身能力，並為未來的挑戰做好準備。此外，集團支持員工參與行業研討會、會議及外部培訓，協助其拓寬專業領域的深度與廣度，並應用新見解來推動組織內的績效與創新。

項目及活動	對象	目標	重點
<b>迎新培訓</b>	新員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>分享集團使命、願景、價值觀和文化</li> <li>讓新員工熟悉他們的工作角色、職責和期望</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業政策和程序</li> <li>員工福利和資源</li> </ul>
<b>專題培訓</b>	全體員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升員工與其工作角色相關的技能和能力</li> <li>提高員工的生產力、效率和工作滿意度</li> <li>確保員工理解並遵守集團的政策和準則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>職業健康和安全</li> <li>資訊科技</li> <li>產品及服務</li> <li>環境、社會及管治</li> <li>反貪污和商業道德</li> </ul>
<b>管理層培訓</b>	經理級及其他管理相關的員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>為未來的領導擔任更高的管理角色做好準備</li> <li>提升管理者的技能和能力，以有效領導他們的團隊</li> <li>為管理者提供策略性決策的工具和知識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理技巧和策略</li> <li>決策制定</li> </ul>

# 創造價值予眾

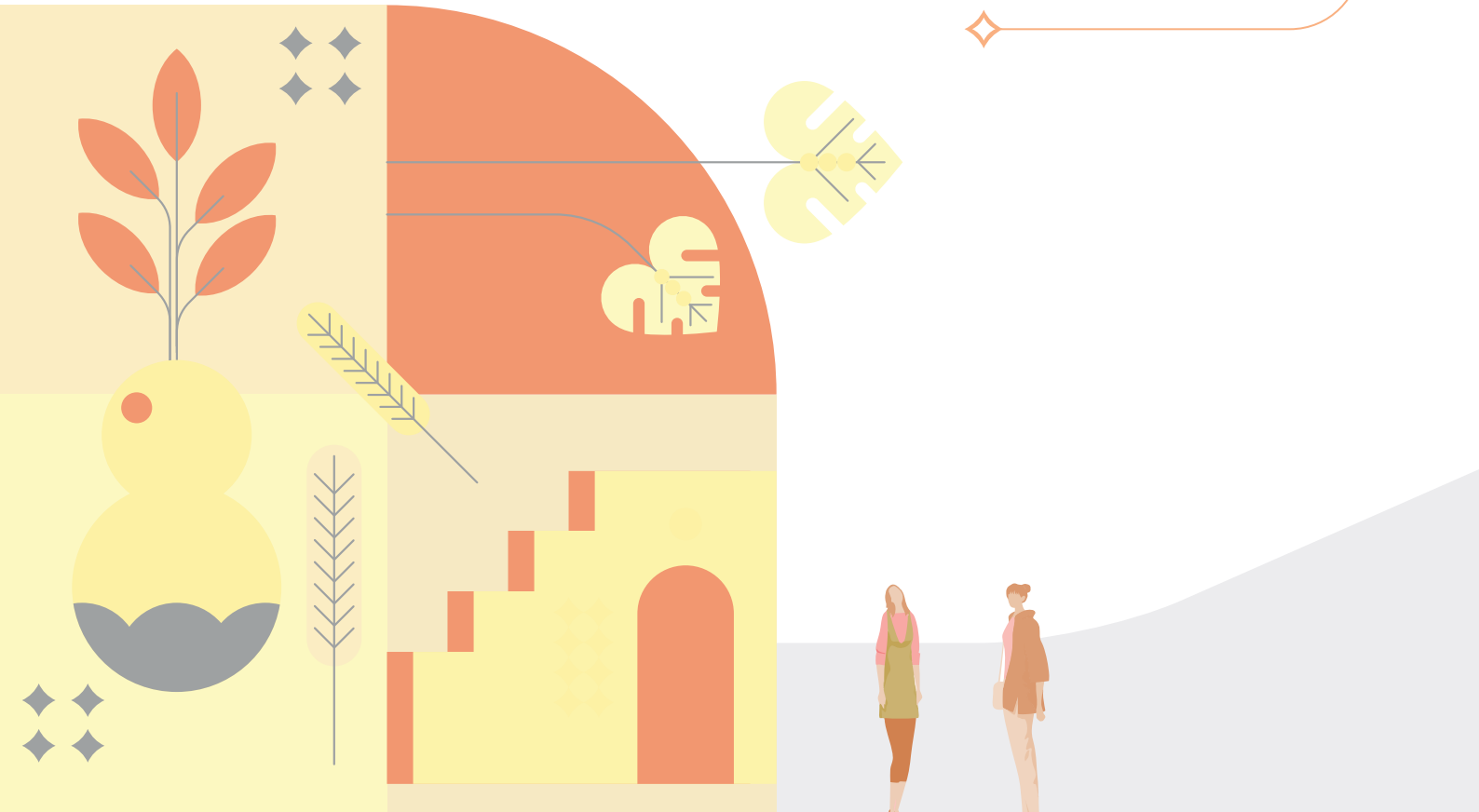
交付優質服務

與客戶互動

保護數據隱私及知識產權



金朝陽致力於為客戶創造價值，同時在服務交付與溝通中秉持最高標準的問責制度。我們的目標是提供專業、可靠且安全的服務，以提升客戶滿意度、保護數據安全，並堅守道德營銷實務。我們定期審視並優化內部政策與程序，以確保客戶關懷服務能持續改進。



## 交付優質服務

在旗下物業與服務中維持卓越的質量標準，是維繫信任與聲譽的核心。我們將全面的質量保證措施貫穿於建築過程的始終，密切監測每個階段，並向承包商提供建議以便及時改進。

我們的交樓專員在物業交付予業主及租戶前，會進行徹底的檢查與安全評估。新客戶可享有為期兩年的維修保養保證及快速響應的售後支持。在物業管理團隊的指導下，金朝陽持續秉持嚴格的質量控制，並在服務交付的各個方面追求卓越。

### 維修與 保養

資歷深厚的工程師團隊隨時候命，  
提供全面的技術支持。  
這些專業人員執行定期維護，  
同時迅速處理任何突發的緊急  
維修需求。

### 安全與 保安

訓練有素的保安人員進行徹底  
巡查，評估物業是否有任何損壞，  
同時確保物業範圍內的絕對  
安全與保障。

### 清潔與 環境衛生

熟練的清潔人員為旗下管理的所有物業  
提供全面的消毒與清潔服務。

### 設備改良

利用市場尖端技術，不斷優化  
並提升卓越的服務品質。

## 與客戶互動

金朝陽高度重視與客戶建立穩妥且持續的關係，並以我們對優質服務的承諾為指引。我們致力於透過營造具支持性且快速回應的環境，同時始終如一地秉持最高服務標準，來提升客戶體驗。

在物業管理服務方面，物業及設施經理會定期與住戶和物業管理委員會進行會議。這些互動有助於我們了解他們的需求和期望，從而提供量身定制的高質素服務。

我們高度重視客戶的回饋意見，並透過多種渠道進行系統化處理，以促進雙向溝通。透過仔細聆聽並作出積極回應，我們確保服務能持續滿足客戶不斷變化的要求，並體現我們以客為尊的理念。



與前線員工  
直接溝通



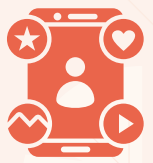
客戶滿意度  
調查



Soundwill Club  
手機應用程式



客戶服務熱線



社交媒體平台



電子郵件

在處理客戶投訴及查詢方面，我們遵循ISO 9001標準。收到投訴或查詢後，物業經理或其他負責人員將於24小時內接獲通知，並在12小時內展開跟進調查，以防止類似問題再次發生。針對衛生問題的投訴會獲優先處理，並在4小時內作出回應。

所有人員均接受過客戶服務守則及操作流程指南的培訓，以確保在整個投訴解決過程中保持一致且高質素的服務。於本年度內，集團並無接獲關於客戶服務及物業管理方面的重大投訴，反映了我們對卓越品質的持續承諾。

## 保護數據隱私及知識產權

金朝陽深知保護客戶資訊及知識產權對於維護信任及保障營運至關重要。正如《員工手冊》所述，全體員工均須在工作過程中尊重知識產權，並遵守私隱政策。

集團的私隱政策已上載於公司網站供隨時查閱，體現了我們對透明度的承諾。我們透過所有渠道實施措施以保護客戶數據，包括安全加密、受控存取，以及具備持續監測功能的強大硬件防火牆。關鍵系統及數據均會定期備份並安全地儲存在不同位置，且進行系統化測試以確保其持續有效。

針對Soundwill Club會員，我們實施了額外的保障措施，包括會員數據加密及限制伺服器存取位置，以防止個人資料遺失、誤用、未經授權存取、披露、更改或破壞。這些程序確保了客戶數據在任何時候都能保持機密與安全。

# 回饋社會

環境保育

關愛弱勢社群

支持兒童及青年發展

支持社會企業及社區組織

除了追求商業成功，金朝陽始終堅守對社會責任及社區福祉的承諾。我們專注於支持社會上的弱勢群體，並透過多元化的慈善計劃促進積極的社會發展。由不同部門同事組成的金朝陽義工隊，體現了我們相信賦能員工為社區改善作出實質貢獻的理念。



集團持續審視並完善其社區投資策略及實踐，以將社會影響力最大化。於本年度內，我們的倡議專注於關鍵領域，貢獻了超過470小時的義工服務，以及逾450,000港元等值的現金、實物捐贈和贊助，展現了我們對回饋社會的持續承諾。



## 環境保育

金朝陽致力於在員工、客戶及廣大社區中培養環保意識及環境管理責任。透過多元化的參與倡議，我們鼓勵日常的可持續實踐，以帶來有意義的環境效益。利用物業的戰略位置及廣泛的顧客網絡，我們積極支持環境保育非政府組織及保育計劃的工作。

多年間，集團參與了多項綠色計劃，體現了全方位的可持續發展方針。這些努力涵蓋廢棄物管理、回收、能源效益及社區環境參與，展示了我們將環境責任融入業務營運各個方面的承諾。

## ◇ 2025年主要活動

### 食品捐贈及減少浪費

於本年度內，集團專注於收集剩餘或不需要的食品並重新分發予社區，在減少食品浪費的同時支持有需要人士。例如，金朝陽中心二期 — Midtown透過食德好的「膳心貫全城2025」活動收集了14公斤的節慶食品並捐贈予當地居民，藉此推廣社會福利及環境責任。同樣地，集團在中秋節期間回收了超過18公斤的月餅，鼓勵社區參與可持續消費。這兩項活動不僅將廢棄物減至最低，亦在社區內培養了用心分享的文化。

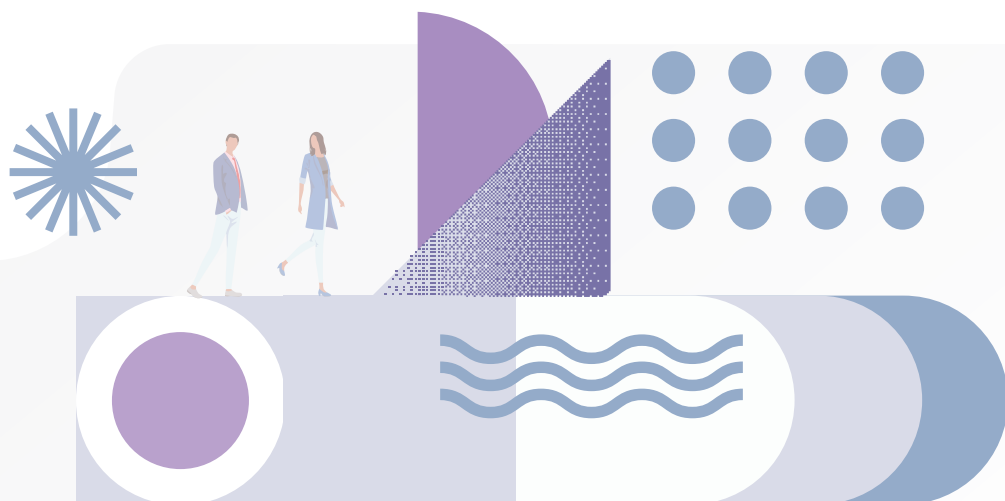


### 回收及重用計劃

集團一向強調透過回收及物料重用來實現環境可持續發展。透過參與綠領行動舉辦的「利是封回收重用大行動2025」，金朝陽中心二期 — Midtown收集了舊利是封以便於翌年重新分發，促進了季節性物品的循環使用。此外，透過綠領行動開展的「月餅盒回收大行動2025」，共回收了14公斤的月餅盒，以減輕堆填區的壓力。同時，參與香港公益金主辦的「綠色低碳日2025」，鼓勵員工及居民實踐低碳及可持續的生活方式。這些倡議共同強化了環保意識，並推動了負責任的資源管理。

## 關愛弱勢社群

金朝陽致力於支持社會中最弱勢的群體，特別是在需求日益增加的時期。我們的倡議涵蓋了實質性的援助以及個人化的外展服務，例如透過定期家訪，為經歷社會孤立的人士提供陪伴與慰藉。這些努力反映了我們致力於營造一個更具關愛且包容的社區。



## ◇ 2025年主要活動

集團致力於透過滿足基本需求及促進社會共融來支持弱勢群體。我們的倡議專注於糧食安全、資源提供及社區支援服務，確保將必要的援助送達最需要的人手中。透過這些計劃，我們旨在減輕生活困難、維護尊嚴並鼓勵可持續的社區參與。

活動：

- **食德好「膳心貫全城2025」**：於Midtown回收14公斤節慶食品，並透過「食德好」轉贈予有需要的社區成員，以減少食物浪費。
- **公益行善「折」食日**：參與香港公益金的慈善活動，以支持弱勢社群。
- **2024-25「鄰舍第一・送米助人」計劃**：義工向長者派送米包，表達關懷並了解他們的日常生活福祉（香港青年協會）。
- **「米站服務」計劃**：協助米站派發工作，支援有需要的本地居民（香港青年協會）。
- **飯盒製作**：參與惜食堂的活動，協助為有需要人士製作飯盒。
- **免費迷你倉服務**：向非牟利機構提供免費儲存空間，讓其存放社區活動資源（包括：油踐入心（香港）慈善有限公司、民社服務中心、香港樂施會、建祝義工隊、聖公會靈風堂幼稚園）



## 支持兒童及青年發展

金朝陽深知投資於兒童及青少年是構建繁榮社會的基石。除了培育具備技能與知識的未來勞動力外，我們更旨在營造一個健康、充滿活力且具包容性的社區。作為負責任的企業公民，集團始終致力於透過多元化的企業社會責任計劃支持青少年的成長與發展，提供教育支援、導師指導，以及個人與學業進步的機遇。

## ◇ 2025年主要活動

集團積極參與培育兒童及青少年發展的倡議。這些計劃旨在為年輕人提供實用技能、增強社會共融，並提供個人成長的機遇。透過專注於教育、導師指導及互動式社區活動，集團致力於賦能下一代，使其在個人及專業環境中皆能茁壯成長。

活動：

- **「職場體驗計劃」**：透過「學校起動」計劃基金會，為四名基層中學生提供為期兩週的職場體驗，包括導師指導、面試練習及實務工作技能培訓。
- **「民社社區園圃」**：贊助由民社服務中心主辦的為期六個月的計劃，培訓社區義工及導師成為助手，藉此促進鄰里和諧並建立居民信心。
- **聖誕派對活動**：贊助由民社服務中心主辦、為期六個月的計劃，由社區義工及導師組織聖誕活動，以增進鄰里凝聚力及青少年參與。



## 支持社會企業及社區組織

金朝陽深知社會企業及社區組織在推動積極社會變革中所發揮的轉型作用。我們為其提供關鍵支持，不僅透過財政捐款及籌款，還分享我們的專業知識、時間及網絡，以提升其影響力。

集團亦在組織內部培養社會責任文化，鼓勵員工積極參與並支持這些社區合作夥伴，協助強化其為社會創造實質成果的能力。

## ◆ 2025年社區焦點項目：與民社服務中心合作推動土瓜灣可持續生活及社區韌性

2025年，金朝陽持續履行對環境管理及社區包容的長期承諾，與民社服務中心合作支持「朝陽大使2.0」— 綠色社區環保參與計劃(可持續發展)。這項為期六個月(2025年2月至8月)的計劃，由金朝陽提供總額為逾50,000港元的項目資金，在第一階段計劃的基礎上，深化義工能力，並加強土瓜灣及紅磡區居民、受訓大使與本地商戶之間的協作。

該計劃為先前受訓的「朝陽大使」提供了一個結構化平台以進一步提升技能，同時帶動劏房居民及廣大社區參與實務的可持續發展活動。量化影響指標顯示了計劃的覆蓋範圍及成效，各項活動總參與人次超過1,200人次，在多個範疇均超越預期目標，為社區帶來可衡量的成果。主要亮點及指標包括：

- 社區園圃種植系列：**共舉辦了12場活動。受訓的種植義工與劏房住戶配對，在過渡性房屋的園圃內種植通菜、生菜及蘆薈等農作物。參與者親身體驗了土壤準備、天然病蟲害管理、施肥及植物護理，感受都市農耕的樂趣與教育價值。這促成了由小組持續自主管理的種植模式，並為社區工作坊供應植物(如到手香／墨西哥薄荷)，推廣長期的綠色實踐。
- 環保工作坊及「從農場到餐桌」分享：**12場環保DIY工作坊涵蓋了魚菜共生、蘆薈個人護理產品、苔蘚微景觀、草本消毒劑、天然清潔劑及環保零食袋等主題。從社區園圃收穫的農作物被製作成飯盒，並分享予劏房長者，推廣「從農場到餐桌」的概念，加深對可持續糧食系統的理解。此舉在三個分享日中直接支援了60份膳食派發，增強了弱勢群體的糧食安全。



## 回饋社會

- **製作環境地圖及商戶協作**：義工設計並分發了一份環境社區地圖，標示土瓜灣及紅磡區的綠色商店及回收點。核心商戶小組舉行了8場活動(共8名參與者)，而4個宣傳站則接觸了320人次。成功邀請了五家本地商戶加入環保認證計劃，提供務實支持，例如五金店借出工具、菜檔提供環保袋／購物車，以及小型餐廳提供果皮收集服務。這些夥伴關係強化了鄰里網絡，透過資源共享減少浪費，並鼓勵估計約320名透過宣傳接觸到的社區成員採取可持續消費模式。
- **社區參與活動**：三場大型環保嘉年華吸引了417人次參與，活動包括環保DIY工作坊及大學生參與。計劃以海灘清潔及社區燒烤圓滿結束，與包括大學生在內的70名參加者共同慶祝集體成果，並清理本地海岸線的垃圾，支持環境保育。



透過這項倡議，金朝陽實踐了其社區策略的多個重點範疇：**環境保育**、**關愛弱勢社群**，以及**支持社會企業及社區組織**。在量化方面，計劃在關鍵活動的參與度上實現了15-42%的超額達標。這些數據強調了計劃在增強社區韌性方面的作用，參與者表示對可持續實踐的知識有所增加，社會聯繫亦更為緊密。

此次協作體現了金朝陽的信念：具意義的可持續發展成果，透過長期夥伴關係、基層賦能以及將環保行動與社會共融相結合，方能取得最佳成效。集團將繼續致力支持同類倡議，在我們服務的地區內建立社區韌性，並營造更綠色、更具關愛的居住環境。

## 獎項和認證



商界展關懷  
香港社會服務聯會



「工業獻愛心」表揚計劃2025  
香港工業總會



有心企業2025-2026  
香港青年協會

# 商業倫理

合規管理

商業倫理實踐

可持續供應鏈

## 合規管理

金朝陽深知不遵守法律法規可能會對我們的業務營運、表現、財務狀況及聲譽產生嚴重影響。為了防範相關風險，集團已制定全面的內部政策、準則及程序，以確保嚴格遵守所有適用的法律法規，同時維護最高標準的道德行為。

於本年度內，集團並無發生任何違反環境、社會及管治方面相關法律法規的案件。此外，集團亦未收到任何針對其業務營運或僱員提起的貪污法律個案或指控，這反映了我們對誠信及負責商業實務的持續承諾。



項目	主要法律和法規
排放物	<ul style="list-style-type: none"> <li>《廢物處置條例》(第354章)</li> </ul>
僱傭及勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> <li>《僱傭條例》(第57章)</li> <li>《僱員補償條例》(第282章)</li> <li>《性別歧視條例》(第480章)</li> <li>《殘疾歧視條例》(第487章)</li> <li>《家庭崗位歧視條例》(第527章)</li> <li>《種族歧視條例》(第602章)</li> </ul>
職業健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>《職業安全及健康條例》(第509章)</li> </ul>
產品責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>《個人資料(私隱)條例》(第486章)</li> <li>《版權條例》(第528章)</li> <li>《商標條例》(第559章)</li> </ul>
反貪污	<ul style="list-style-type: none"> <li>《防止賄賂條例》(第201章)</li> </ul>

## 商業倫理實踐

金朝陽將誠信及道德行為視為重中之重，這亦是我們聲譽及長期成功的基石。我們對貪污採取零容忍態度，包括賄賂、欺詐、勒索或洗黑錢。為強化此立場，我們與獨立審計師合作以確保嚴謹的會計實務，同時我們的內部審計團隊負責制定並監察反貪污協議，以防止違規情況。

涵蓋所有董事及員工的全面政策及指引，已詳列於《預防詐欺及貪污政策》、《行為準則》及《員工手冊》中。不論新舊員工均須正式確認遵守相關政策，確保其清晰了解有關利益衝突、接受利益、款待協議及交易程序的義務。違規者將面臨紀律處分，且我們會定期審查政策以維持其有效性。

為強化道德行為，全體員工均須定期參加反貪污培訓，同時集團維持健全的《舉報政策》。該政策允許員工及持份者以匿名或實名方式機密地舉報疑慮，並獲得免受報復的全面保護。所有報告均會經過徹底調查，確保符合法律、監管及行業標準。我們亦鼓勵供應商採取類似的道德原則，將我們對誠信的承諾延伸至整個價值鏈。

## 可持續供應鏈

金朝陽致力於建立可持續供應鏈，同時積極管理社會及環境風險。這項承諾的核心是我們的《可持續採購政策》，該政策指導集團內的所有採購活動。此框架確保我們的供應商及承辦商秉持最高標準的環境、社會及管治表現，包括商業道德實務、反貪污及遵守競爭法。

透過此方針，我們力求對供應鏈進行公平、負責且透明的管理，從而在整個營運過程中強化可持續發展，並為所有持份者創造長期價值。

### 篩選供應商

我們的供應商選擇過程遵循嚴格的標準。通過全面評估和面對面的討論，我們徹底評估每個供應商是否符合本集團的ESG標準和選擇指導方針。所有潛在供應商必須填寫我們標準化的顧問／承包商／供應商申請表，並附上所需的文件和證書，以證明他們對環保和社會負責任的商業實踐的承諾。在我們的選擇過程中，我們更趨向選擇對可持續性表現作出承諾的供應商，特別是那些獲得環境管理、質量管理和職業健康與安全方面的ISO認證的供應商。

### 接洽供應商

我們的供應商必須遵守我們的可持續採購政策中所列的嚴格的ESG標準。這些標準包括保護自然資源、減少環境足跡、保障員工的健康和安全、維護人權以及通過強有力的反腐敗和公平競爭措施保持最高標準的道德行為。

### 評估供應商

為了保持高素質供應商並減輕供應鏈風險，我們每半年進行一次全面的評估和績效審查。我們的全面評估過程審查承包商在多個方面的績效。評估標準包括組織結構、歷史服務和施工記錄、反貪污和公平競爭實踐的遵守情況、所需的專業認證和許可證、以及員工保險覆蓋等重要因素。根據這些參數進行嚴格評估後，承包商將獲得相應的績效等級。那些未能達到我們嚴格標準的承包商可能會被排除在後續投標機會之外，或在更嚴重的情況下面臨合同終止。

集團致力於加強可持續採購，同時在供應商選擇及監控過程中仔細評估風險。我們正探索創新方法，以建立一個更全面的框架，用於識別及管理整個供應鏈中的潛在環境及社會影響。與此同時，我們將繼續鼓勵供應商及承辦商積極參與我們的資源節約及更廣泛的可持續發展計劃。

# 附錄

## 關鍵績效指標概覽

### 環境績效

指標	單位	2025	2024 <sup>5</sup>
<b>溫室氣體排放</b>			
範圍1 — 直接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	14.12	14.83
範圍2 — 能源間接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	2,512.90	2,962.55
範圍3 — 其他間接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	26.15	不適用
總溫室氣體排放量(範圍1+範圍2)	噸二氧化碳當量	2,527.02	2,977.38
總溫室氣體排放量(範圍1+範圍2+範圍3)	噸二氧化碳當量	2,553.17	不適用
溫室氣體排放密度(範圍1+範圍2)	噸二氧化碳當量/平方米	0.05	0.06
溫室氣體排放密度(範圍1+範圍2+範圍3)	噸二氧化碳當量/平方米	0.05	不適用
<b>廢氣排放</b>			
氮氧化物(NOx)	公斤	1.67	1.71
硫氧化物(SOx)	公斤	0.08	0.08
懸浮顆粒(PM)	公斤	0.12	0.13
<b>廢棄物產生</b>			
無害廢棄物產生總量	噸	2,446.91	2,609.25
無害廢棄物密度(按面積)	噸/平方米	0.05	0.05
<b>廢棄物回收</b>			
廢棄物回收總量	公斤	2,350.00	2,166.00
廢棄物回收密度(按面積)	公斤/平方米	0.05	0.04
<b>能源</b>			
直接能源消耗(柴油和汽油)	兆瓦時	51.27	54.04
間接能源消耗(電力)	兆瓦時	4,526.57	4,884.17
能源消耗總量	兆瓦時	4,577.84	4,938.21
能源密度(按面積)	兆瓦時/平方米	0.09	0.09
<b>水資源</b>			
水資源消耗總量	立方米	39,948.93	45,455.00
水資源密度(按面積)	立方米/平方米	0.76	0.86

<sup>5</sup> 由於2025年ESG報告的範疇及界別有所變更，2024年的數據已根據相關變動進行重列，以確保對比之公平性。

## 社會績效

指標		2025	2024	2023
<b>僱員總數<sup>6</sup></b>				
按性別劃分	男性	320	264	258
	女性	168	144	137
按年齡組別劃分	31以下	39	25	27
	31-40	57	67	72
	41-50	80	90	93
	50以上	312	226	203
按僱員類型劃分	全職	419	302	317
	兼職	69	106	78
按地區劃分	香港	488	408	395
按僱傭類別劃分 <sup>7</sup>	一般員工	353	284	251
	辦公室員工	93	100	107
	管理層	42	24	37
總計		488	408	395
<b>新員工比率<sup>8</sup></b>				
按性別劃分	男性	17.8%	49.2%	30.6%
	女性	20.2%	51.4%	32.1%
按年齡組別劃分	31以下	25.6%	104.0%	55.6%
	31-40	21.1%	74.6%	40.3%
	41-50	27.5%	62.2%	34.4%
	50以上	15.1%	31.9%	23.2%
按地區劃分	香港	18.6%	50.0%	31.1%
總計		18.6%	50.0%	31.1%
<b>員工流失比率<sup>9</sup></b>				
按性別劃分	男性	54.4%	85.2%	84.5%
	女性	40.5%	66.7%	69.3%
按年齡組別劃分	31以下	64.1%	96.0%	88.9%
	31-40	36.8%	83.6%	76.4%
	41-50	48.8%	71.1%	58.1%
	50以上	50.3%	78.3%	88.7%
按地區劃分	香港	49.6%	78.7%	79.2%
總計		49.6%	78.7%	79.2%

<sup>6</sup> 年末僱員總數。

<sup>7</sup> 有關高級管理層的資料，請參閱「企業管治報告」。

<sup>8</sup> 新員工比率 = 該類別新員工數目 / 該類別年末僱員總數 x 100%。

<sup>9</sup> 員工流失比率 = 該類別流失員工數目 / 該類別年末僱員總數 x 100%。

## 附錄

指標		2025	2024	2023
<b>健康和安</b>				
因工受傷數目		2	1	1
因工傷損失工作日數		250	52	17
因工亡故人數		0	0	0
<b>員工培訓比率<sup>10</sup></b>				
按性別劃分	男性	32%	54%	42%
	女性	36%	47%	36%
按僱傭類別劃分 <sup>11</sup>	一般員工	22%	39%	27%
	辦公室員工	52%	77%	61%
	管理層	90%	96%	65%
總計		33.2%	51.7%	37.8%
<b>平均培訓時數<sup>12</sup></b>				
按性別劃分	男性	1.85	1.86	1.87
	女性	2.13	1.62	1.55
按僱傭類別劃分 <sup>13</sup>	一般員工	1.26	1.34	1.27
	辦公室員工	3.03	2.06	2.69
	管理層	5.30	5.73	2.31
總計		1.95	1.78	3.11
<b>供應商</b>				
按地區劃分	香港	467	349	425
	中國內地	0	0	1
按種類劃分	文儀用品	50	49	50
	物業管理相關	417	300	271
	建築	0	0	105
總計		467	349	426
<b>反貪污培訓</b>				
員工參與反貪污培訓總數目		29	45	94
董事參與反貪污培訓總數目		7	7	7
員工參與反貪污培訓總時數		31	64.5	80
董事參與反貪污培訓總時數		16	5	21

<sup>10</sup> 受訓員工百分比 = 該類別受訓員工數目 / 該類別年末僱員總數 x 100%。

<sup>11</sup> 有關高級管理層的資料，請參閱「企業管治報告」。

<sup>12</sup> 平均培訓時數 = 該類別員工受訓總時數 / 該類別年末僱員總數。

<sup>13</sup> 有關高級管理層的資料，請參閱「企業管治報告」。

## 香港交易所ESG指引目錄索引

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
<b>強制披露規定</b>		
管治架構	<p>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管。</p> <p>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程。</p> <p>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</p>	148–155
匯報原則	<p>重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	145
匯報範圍	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。	144
<b>A1 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	156–159, 161–162
	(a) 政策；及	年內並無發生對本集團產生重要影響的重大違反相關法律法規的情況。
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	186
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	186

## 附錄

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 集團並無產生任何有害廢棄物。
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	186
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	157
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	161-162
<b>A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	156-160
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	186
A2.2	總耗水量及密度。	186
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	157
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	不適用 集團於採用水源方面沒有問題。然而，集團一直積極讓員工參與節水措施。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用 集團沒有使用任何包裝材料製成品。
<b>A3 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	156-162
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	156-162

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
<b>B1 僱傭</b>		
一般披露	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的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	167-170 集團完全遵守所有相關僱傭法規。期內並無發生涉及僱傭及勞工常規的重大違規事件。
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	187
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	187
<b>B2 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	168 集團遵守本地所有與樓宇管理及租賃業務相關的職業健康及安全法規。期內並無發生涉及職業健康與安全的重大違規事件。
B2.1	過去三年每年因工亡故的人數及比率。	188
B2.2	因工傷損失工作日數。	188
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	168
<b>B3 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	171
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	188
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	188

## 附錄

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
<b>B4 勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	170
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	170
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	170
<b>B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	184-185
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	188
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	184-185
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	184-185
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	184-185
<b>B6 產品責任</b>		
一般披露	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的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	172-175 集團遵守本地所有與樓宇管理及租賃業務相關的法律及法規。年內並無對集團產生重要影響的重大違反相關法律法規的情況。
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用 集團沒有出售或運送任何產品。

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	174-175
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	175
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	173
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	175
<b>B7 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	183-184 集團遵守所有本地與樓宇管理 及租賃業務相關的當地法律 及法規。年內並無發生任何 形式的貪污違法行為。
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	183
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	184
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	188
<b>B8 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	176-182
B8.1	專注貢獻範疇。	177
B8.2	在專注範疇所動用資源。	177
<b>氣候相關披露</b>		
I 管治	氣候相關管治架構	148-149,163
II 策略	氣候相關風險和機遇	164-165
	業務模式和價值鏈	164-165
	策略和決策	164-165

## 附錄

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
	財務狀況、財務表現及現金流量	由於目前在內部數據可用性、資源分配及高級模擬能力方面存在限制，集團目前無法披露氣候相關風險與機遇的量化財務影響。
	氣候韌性	我們將進行全面的情景分析，以評估我們的業務模式在各種氣候情景下的韌性。在未來三至五年內，我們將逐步制定並披露結構化的氣候轉型路線圖，概述我們持續進行的倡議及計劃採取的行動。
III 風險管理	風險管理政策及流程	152,166
IV 指標及目標	溫室氣體排放	186
	氣候相關轉型風險	164
	氣候相關物理風險	164
	氣候相關機遇	不適用
	資本運用	目前，集團尚未就氣候相關的資本配置、內部碳定價、與氣候掛鉤的薪酬架構或量化氣候目標制定正式政策。隨著我們的氣候治理架構日趨成熟，我們將對這些項目進行評估。
	內部碳定價	
	薪酬	
	氣候相關目標	

# 董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至2025年12月31日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

## 業務回顧

本集團於年內的業務回顧載於下列各頁：

- (1) 主席報告載於第108至109頁；
- (2) 業務回顧及展望載於第114至125頁；及
- (3) 管理層討論及分析載於第126至130頁。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務及在中華人民共和國(「中國內地」)經營物業發展。附屬公司之其他詳情載於綜合財務報表附註33。

## 業績及股息

本集團截至2025年12月31日止年度之業績和本集團及本公司於該日之財政狀況載於綜合財務報表內第216至336頁。

董事會建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息每股港幣0.10元(2024年：無)，惟須待股東於2026年5月20日(星期三)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於2026年6月18日(星期四)或前後派發予於2026年5月28日(星期四)名列股東名冊之股東。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 附屬公司

本集團各主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註33。

## 借貸

本集團於報告日期之借貸詳情載於綜合財務報表附註25。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註27。

## 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於第224至227頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註28。

## 可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司之可供分派儲備約為港幣1,477,569,000元(2024年：港幣1,449,362,000元)。

## 慈善捐款

本集團於年內捐款為港幣157,000元(2024年：港幣1,368,000元)。

## 購股權計劃

於2024年5月23日，購股權計劃獲股東批准及採納(「購股權計劃」)，以向合資格參與者(定義見下文)就其對本集團之貢獻或潛在貢獻提供激勵及／或獎勵。購股權計劃亦令本集團得以吸引、激勵及挽留高質素員工，同時亦可以通過提供激勵吸引更多類型之人才為本集團之增長和發展作出貢獻。合資格參與者應為(i)本公司或本集團之任何董事及僱員；(ii)經董事會確定，於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常基準向本集團提供服務之任何人士或實體，乃有利於本集團長期發展而向其授出購股權；及(iii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之任何董事及僱員。購股權計劃於2024年5月24日獲聯交所批准上市後生效(「生效日」)。除另行註銷或修改外，購股權計劃自生效日起有效期為十年。購股權計劃之剩餘年期約為八年。

購股權計劃之合資格參與者須於要約日期起計21天內，在接納要約時向本公司支付港幣1.00元及簽署接納要約表格。

根據購股權計劃及本公司任何其他股份計劃而授出之所有購股權及獎勵(如有)於獲行使時可予發行之最高股份數目(「計劃授權限額」)合共不得超過本公司於生效日之已發行股本之10%，亦即28,330,863股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本之10%。

未經本公司股東事先批准，直至授出日期之任何12個月期間，就已授予或將授予各合資格參與者之所有購股權或獎勵(不包括根據購股權計劃或本公司任何其他股份計劃之條款失效之購股權或獎勵)而已發行及將予發行之股份總數不得超過本公司於授出日期的已發行股本的1%。凡向本公司獨立非執行董事或主要股東授出而於直至授出日期之任何12個月期間超過本公司於有關授出日期已發行股本之0.1%之購股權，均須經本公司股東事先批准。

在購股權計劃之提早終止條文規限下，任何購股權可根據購股權計劃條款，在董事會釐定並通知承授人之期間內隨時行使，而該期間可自要約日期開始，惟無論如何須不遲於該購股權之要約日期起計10年結束。除購股權計劃訂明之特定情況外，購股權計劃項下之購股權歸屬期不得少於12個月。行使價由董事會釐定，並將不低於以下各項中的最高者：(i)聯交所於授出日期的每日報價表所示的本公司股份收市價；(ii)聯交所於緊接授出日期前5個營業日的每日報價表所示的本公司股份平均收市價；及(iii)股份面值。

年內，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。根據購股權計劃可授予的股份數目為28,330,863股，佔本公司於生效日、2024年12月31日、2025年12月31日及本報告日期已發行股本的10%。可授予服務供應商下限的股份數目為2,833,086股，佔本公司於生效日、2024年12月31日、2025年12月31日及本報告日期已發行股本的1%。

## 股票掛鈎協議

除上文披露者外，本公司於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 持有之主要物業／主要發展中物業

本集團持有之主要物業及本集團之主要發展中物業之詳情分別載於第205及206頁。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第207頁。

## 董事

年內及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事：

傅金珠女士  
陳慧苓小姐(副主席)  
陳慶達先生(主席)  
謝偉衡先生

### 獨立非執行董事：

陳啟能先生  
浦炳榮先生  
楊俊文先生

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第87(1)條之規定，陳慶達先生、謝偉衡先生及浦炳榮先生將會告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

根據上市規則第3.13條，本公司已收到每名獨立非執行董事之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

## 董事在交易、安排或合約中的重大利益

除於本報告及綜合財務報表附註35「關聯人士交易」所披露者外，於年內，董事或與他／她之有關聯的實體在本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司參與訂立及對本集團業務有重大影響的交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

## 董事之服務合約

本公司之獨立非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流退任。

於2025年12月31日，概無擬於股東週年大會上重選連任之董事與本公司訂立本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

## 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

### (a) 董事於本公司之權益

於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股 股份數目	佔本公司 總發行股份之 概約百分比
傅金珠	實益擁有人及信託受益人	212,401,630 <sup>(附註1)</sup>	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 <sup>(附註2)</sup>	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 <sup>(附註3)</sup>	74.94%

附註1：傅金珠女士(「傅女士」)被視為在合共212,401,630股本公司股份中擁有權益：(i)傅女士個人持有96,602股本公司股份；(ii) Ko Bee Limited (「Ko Bee」)持有209,919,028股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本由全權信託(「該信託」)持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii) Ko Bee全資擁有之公司Full Match Limited (「Full Match」)持有2,386,000股本公司股份。Ko Bee及Full Match均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

附註2：陳慧苓小姐(「陳小姐」)被視為在212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3：陳慶達先生(「陳先生」)被視為在212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

**(b) 董事於相聯法團之權益**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慶達	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
傅金珠	Full Match Limited	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慧苓	Full Match Limited	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慶達	Full Match Limited	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% (附註4)

附註4： Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。Full Match之全部股本由Ko Bee持有。傅女士、陳小姐及陳先生均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年12月31日，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之5%或以上權益或淡倉：

### 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Century Pine (PTC) Limited	信託受託人	212,305,028 <sup>(附註1及5)</sup>	74.94%
Ko Bee	實益擁有人及 受控制法團權益	212,305,028 <sup>(附註1及5)</sup>	74.94%

附註5： Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited (英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)作為傅女士及彼之家族成員(包括身為本公司執行董事的陳小姐及陳先生)之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司並未知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外，其權益載於上述「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

## 董事購買股份及債券之權利

除上文所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部須存置之登記冊內，於截至2025年12月31日止年內任何時間，並無記錄向本公司董事或最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女授予可認購本公司股權或債券之權利，而彼等亦無行使任何該等權利；且本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法團之任何該等權利。

## 董事於競爭業務中的權益

年內，未有任何董事擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務的權益。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2025年12月31日止年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 優先購股權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

## 公眾持股量

根據可供公眾查閱之資料且就董事所知及所信，於截至2025年12月31日止年內及截至本報告日，本公司已按上市規則規定，遵守第13.32B條之初始指定公眾持股量(即已發行普通股(不包括庫存股份)總數之25%)。

## 遵守相關法律及法規

本公司遵守百慕達公司法、上市規則以及證券及期貨條例下有關(其中包括)資料披露及企業管治的規定。

本集團之附屬公司受有關稅務、外匯、產品質量、商標、環境保護、勞動及社會保險的法律及法規所規管。任何違規情況將使附屬公司遭受罰款或其他嚴重處分行動。我們已實行不同措施，以確保遵守有關法律及法規，包括但不限於諮詢我們的法律顧問及稅務專業人員。

年內，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規，而對本集團業務構成重大影響。

## 主要風險及不確定性

本集團在其業務及營運上面對著各種風險。通過內部控制系統及程序，本公司已採取合理措施，以確保對顯著風險進行監測，並沒有對本集團的營運及表現產生不利影響。相關的風險管理正持續進行中。本集團面對的主要風險及不確定性之非詳盡清單載列如下：

### 1. 市場風險

本集團的收入主要來自香港。整體經濟及房地產市場的情況可能對本集團的財務業績及情況造成顯著影響。

### 2. 合規風險

本集團的營運需要符合本地及海外的法律(包括中國內地、百慕達、開曼群島及英屬維爾京群島)及法規，包括但不限於物業銷售、管理及建設，以及公司及證券法。本集團已持續監察對本集團有顯著影響的相關法律及法規之合規情況。

### 3. 建築風險

本集團亦從事建築業務。本集團須確保它可以及時根據有關時限，在成本控制及遵守質量及規格下完成建築項目。若干因素可能對營運產生不利影響，包括勞動力、設備及／或物資短缺；與承包商及分包商的糾紛；不利或惡劣的天氣條件；事故及政府政策及慣例的改變。一個或多個因素的出現，可潛在性延遲完成建設項目；導致成本超支及／或導致溢利確認推遲到隨後的財政年度。

### 允許賠償

根據公司細則第166(1)條規定，除其他外，本公司之每一董事及其他主管人員，如在其各自的職務及相關事宜履行其職務或據稱職務時引致或遭受或因執行、同意或遺漏任何行動而導致之所有訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和溢利支付之；除非前述各項乃因其本身欺詐或不誠實而導致。

在這方面，本公司已經於年內為董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

### 關連交易

年內，本集團並無訂立任何關連交易。本公司確認已遵守上市規則第十四A章有關關連交易的披露規定刊登公告。

### 管理合約

於年內，概無已訂立或存在涉及本公司或其附屬公司整體或任何重大部分業務的管理及行政事務的合約。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團約5% (2024年：19%)之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約19% (2024年：34%)之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約7% (2024年：1%)之收益來自本集團最大客戶，而本集團約16% (2024年：24%)之收益來自本集團五大客戶。

各董事、彼等之緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份超過5%之本公司任何股東均無擁有本集團五大供應商或客戶之任何權益。

## 退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(《強積金條例》)登記之界定供款計劃(「強積金計劃」)。對於強積金計劃，遵照《強積金條例》，供款由僱主及僱員各按僱員基本月薪5%共同供款，每月上限為港幣1,500元。本集團亦為中國內地僱員參與由中國內地政府組織及施行之養老保險計劃(「該計劃」)，並需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

截至2025年及2024年12月31日止年度內，本集團並無任何沒收之退休福利計劃供款(由本集團以僱主身份代已退出計劃之僱員在福利供款全數歸屬前作出)。於2025年12月31日，本集團之退休福利計劃下並無可用以減少未來年度應付供款之沒收供款。

本集團截至2025年12月31日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣4,418,000元(2024年：港幣3,890,000元)。

## 環境政策及績效

本集團堅定地致力於每個業務營運環節所須承擔的社會責任。在房地產開發，本集團的目標是有效地運用材料及資源。本集團的樓宇管理部提倡環保意識，並採取措施節約能源，確保資源的有效運用。本集團已成立由人力資源及行政、企業傳訊、財務及法律部門的員工組成之工作組，致力建立及加強其環境政策、程序及績效。

本集團之環境、社會及管治報告乃載於第141至194頁之「環境、社會及管治報告」一節，其載列本公司在環境及社會範疇之政策及成就之詳情。

## 核數師

執業會計師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)將會退任，而在股東週年大會上將會提呈有關續聘德勤為本公司核數師之決議案，以續聘德勤為本公司核數師。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2026年5月20日(星期三)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司之股份過戶登記將於以下時段暫停：

- (a) 為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於2026年5月15日(星期五)至2026年5月20日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。確定股東出席股東週年大會之權利之記錄日期為2026年5月20日(星期三)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於2026年5月14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證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (b) 為釐定獲派截至2025年12月31日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於2026年5月27日(星期三)至2026年5月28日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。確定股東收取擬派末期股息之權利之記錄日期為2026年5月28日(星期四)。為符合資格享有末期股息，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於2026年5月26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辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

承董事會命  
**金朝陽集團有限公司**  
**陳慶達**  
主席兼執行董事

香港，2026年3月20日

## 於二零二五年十二月三十一日持有之主要物業

地點	總樓面面積約數 (平方呎)	本集團應佔權益	土地用途	租賃年期
金朝陽中心 香港銅鑼灣羅素街38號	245,100	100%	商業	長期契約
金朝陽中心二期—Midtown 香港銅鑼灣登龍街1至29號	218,000	100%	商業	長期契約
諾士佛臺十號 香港尖沙咀諾士佛臺10至11號	114,000	100%	商業	長期契約
THE SHARP 香港銅鑼灣雲東街11至13號及 耀華街1至1A號地下至二樓	4,500	100%	商業	長期契約
啟光商業大廈 香港灣仔駱克道332至334號	33,000	100%	商業	長期契約

## 於二零二五年十二月三十一日之主要發展中物業

地點	總樓面面積約數 (平方呎)	本集團應佔權益	項目狀況	預計完成日期
雋珺 香港大坑重士街8號	65,300	20.24%	已獲得入住 許可證	—
香港葵涌打磚坪街111號	190,000	100%	已獲得入住 許可證	—
尚薈海岸(景湖灣)一期(別墅) 高要市金渡鎮世紀大道旁	334,300	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
尚薈海岸(景湖灣)二期(74-79棟) 高要市金渡鎮世紀大道旁	692,400	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
尚薈海岸(景湖灣)三期(小高層) 高要市金渡鎮世紀大道旁	70,900	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
譽名都(山水向日)一期(4/5/6棟) 珠海市斗門區新偉中街68號	227,900	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
譽名都(山水向日)二期(2/3棟) 珠海市斗門區新偉中街68號	260,300	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
譽名都(山水向日)二期(1/7棟) 珠海市斗門區新偉中街68號	263,400	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—

## 五年財務摘要

以下為金朝陽集團有限公司及其附屬公司過去五個財政年度之綜合業績及綜合資產與負債之摘要，節錄自己公佈之經審核財務報表，並已就採納經修訂／經修改香港財務報告準則視情況而重列。本摘要不屬於經審核綜合財務報表。

### 綜合業績

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益(來自持續經營及已終止業務)	358,241	1,229,732	395,892	478,376	568,891
除所得稅開支前虧損	(2,110,091)	(2,407,664)	(623,693)	(181,671)	(746,092)
所得稅開支	(24,930)	(83,907)	(22,810)	(80,720)	(62,008)
年內虧損	(2,135,021)	(2,491,571)	(646,503)	(262,391)	(808,100)
本公司擁有人應佔年內虧損	(2,135,021)	(2,491,851)	(646,511)	(268,201)	(807,930)
非控股權益	—	280	8	5,810	(170)
	(2,135,021)	(2,491,571)	(646,503)	(262,391)	(808,100)

### 綜合資產與負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產	13,292,336	15,643,675	18,333,084	19,551,946	20,005,379
淨流動資產	1,676,934	661,853	1,209,668	1,464,845	142,669
非流動負債	(1,418,355)	(628,787)	(1,082,890)	(1,841,157)	(606,348)
非控股權益	—	—	(1,623)	(1,425)	(16,476)
本公司擁有人應佔權益	13,550,915	15,676,741	18,458,239	19,174,209	19,525,224
資本負債比率*	10%	9%	8%	9%	10%

\* 以借貸總額除以權益總額之百分比呈列

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

## 獨立核數師報告



## TO THE SHAREHOLDERS OF SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

*(Incorporated in Bermuda with limited liability)***Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Soundwill Holdings Limited (the “Company”) and its subsidiaries (collectively referred to as the “Group”) set out on pages 216 to 336, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with HKFRS Accounting Standards issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (the “HKICPA”) and have been properly prepared in compliance with the disclosure requirements of the Hong Kong Companies Ordinance.

**Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with Hong Kong Standards on Auditing (“HKSA”) issued by the HKICPA. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the HKICPA’s Code of Ethics for Professional Accountants (“the Code”), as applicable to audits of financial statements of public interest entities. We have also fulfilled our ethical responsibilities in accordance with the Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



## 致金朝陽集團有限公司列位股東

*(於百慕達註冊成立之有限公司)***意見**

本核數師(以下簡稱我們)已審計金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第216至336頁的綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

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」)頒佈的香港財務報告會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

**意見的基礎**

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)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」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會適用於公眾利益實體財務報表審計的專業會計師道德守則(「守則」)獨立於 貴集團，並根據守則履行我們的道德責任。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意見提供基礎。

## Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

### Key audit matter

#### 關鍵審計事項

#### Valuation of investment properties

##### 投資物業估值

We identified the valuation of investment properties as a key audit matter due to the inherent level of complex and subjective judgements and estimates required in determining the fair values.

The Group's investment property portfolio comprises retail, commercial, industrial and residential properties located in Hong Kong and is stated at fair value of HK\$12,976,420,000, accounting for approximately 82% of the Group's total assets as at 31 December 2025 with a net fair value loss on investment properties of HK\$2,313,654,000 recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended as disclosed in note 16 to the consolidated financial statements.

我們識別投資物業估值作為關鍵審計事項，原因是釐定公平值本身的複雜程度，並需作出主觀判斷及估計。

貴集團的投資物業組合包括位於香港的零售、商業、工業及住宅物業，乃按公平值港幣12,976,420,000元列賬，佔貴集團於二零二五年十二月三十一日的總資產約82%，投資物業公平值虧損淨額港幣2,313,654,000元已於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表內確認（見綜合財務報表附註16）。

## 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為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此形成意見時處理。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

### How our audit addressed the key audit matter

#### 我們在審計中處理關鍵審計事項的方式

Our procedures in relation to the valuation of investment properties included:

- Evaluating the competence, capabilities, and objectivity of the Valuer and obtaining an understanding of the Valuer's scope of work and their terms of engagement;
- Evaluating the appropriateness of the Valuer's valuation approaches to assess if they meet the requirements of the HKFRS Accounting Standards and industry norms;

我們對投資物業估值進行的程序包括：

- 評估估值師的權能、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及委聘條款；
- 評估估值師之估值方式是否適當，以評估其是否符合香港財務報告會計準則及行業慣例的規定；

**Key Audit Matters (Continued)****Key audit matter (Continued)****關鍵審計事項(續)****Valuation of investment properties (Continued)****投資物業估值(續)**

The Group's investment properties are measured using the fair value model based on a valuation performed by an independent qualified professional valuer (the "Valuer"). As disclosed in notes 5 and 16 to the consolidated financial statements, in determining the fair values of the Group's completed investment properties, the Valuer has applied income capitalisation method or direct comparison method, as appropriate, for respective properties, which involves, inter-alia, certain estimates, including appropriate capitalisation rates, reversionary rental value and market transactions of comparable properties, as appropriate; whereas, in determining the fair values of the Group's investment properties under re-development, the Valuer has applied residual method which is dependent on the estimated gross development value, estimated cost of development and allowance of profit that duly reflected developer's risk associated with the development.

貴集團的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，採用公平值模式計量。誠如綜合財務報表附註5及16所披露，於釐定貴集團已落成投資物業之公平值時，估值師已按各物業適用的情況應用收入資本化法或直接比較法，當中涉及(其中包括)適當資本化比率、復歸租值及可比較物業之市場交易(視適用情況而定)之若干估計。於釐定貴集團之重建投資物業之公平值時，估值師已應用剩餘法，該方法取決於估計發展總值、估計發展成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備。

**關鍵審計事項(續)****How our audit addressed the key audit matter (Continued)****我們在審計中處理關鍵審計事項的方式(續)**

- Challenging the reasonableness and appropriateness of valuation models applied based on available market information and our knowledge of the property industry and whether the methodologies are consistent with those used in prior year; and
- Assessing the appropriateness and reasonableness of the key inputs used in the valuations, on a sample basis, based on evidence of comparable market transactions, existing tenancy profiles and other publicly available information of the property industry.
- 根據所得市場資料及我們對物業行業的認識，挑戰所應用估值模型的合理性及適當性，以及有關方法是否與過往年度所用者相符；及
- 根據可比的市場交易的證據、現有租約及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，評估在估值中所使用的主要數據的恰當性和合理性。

## Key Audit Matters (Continued)

### Key audit matter (Continued)

#### 關鍵審計事項(續)

#### Assessment of the net realisable values of properties for sale 評估待售物業之可變現淨值

We identified the assessment of the net realisable values of the Group's properties for sale (the "PFS") as a key audit matter due to the subjective management judgements and estimates involved in the determination of the net realisable value (the "NRV") of the PFS.

As disclosed in note 18 to the consolidated financial statements, the Group had PFS of HK\$1,016,871,000 as at 31 December 2025. The Group's assessment of the carrying values of PFS, being the lower of cost and NRV, takes into account the selling price ultimately expected to be realised, the estimated costs to completion of the PFS and costs necessary to make the sale.

The management of the Group determines the estimated selling price of the PFS with reference to the market valuation reports available from independent qualified professional valuers, which takes into account the prevailing real estate market conditions and prevailing market data on most recent sale transactions of similar properties.

Based on the management estimation of the NRV of the PFS and after taking into consideration the estimated costs necessary to make the sale, no write-down of PFS was considered necessary for the year ended 31 December 2025.

我們識別 貴集團的待售物業(「待售物業」)可變現淨值評估作為關鍵審計事項，原因是釐定待售物業的可變現淨值(「可變現淨值」)時涉及管理層主觀判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註18所披露，貴集團於二零二五年十二月三十一日的待售物業為港幣1,016,871,000元。貴集團評估待售物業的賬面值(即成本及可變現淨值兩者中的較低者)時，會考慮最終預期變現的售價、待售物業的估計完工成本及進行銷售所需的成本。

貴集團管理層釐定待售物業的估計售價時，會參考獨立合資格專業估值師提供的市場估值報告內的當前市場數據，當中會考慮當前房地產市況及類似物業的最近銷售交易。

根據管理層對待售物業可變現淨值作出的估計，並經考慮進行銷售所需的估計成本後，我們認為於截至二零二五年十二月三十一日止年度毋須撇減待售物業。

## 關鍵審計事項(續)

### How our audit addressed the key audit matter (Continued)

#### 我們在審計中處理關鍵審計事項的方式(續)

Our procedures in relation to the assessment of the NRV of the PFS included:

- Evaluating the competence, capabilities, and objectivity of the Valuer and obtaining an understanding of the Valuer's scope of work and their terms of engagement; and
- Assessing the reasonableness of the estimated selling price of the PFS estimated by the management with reference to the market valuation reports available from independent qualified professional valuers, on a sample basis, by comparing the estimated selling prices to the market prices less estimated costs necessary to make the sale achieved in the same projects or comparable properties, based on our knowledge of the Group's business and the real estate industry.

我們評估待售物業的可變現淨值時進行的程序包括：

- 評估估值師的權能、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及委聘條款；及
- 根據我們對 貴集團業務及房地產行業的認識，透過比較估計售價與同一項目或可比較物業所達到的市價減去進行銷售所需的估計成本，抽樣評估管理層參考獨立合資格專業估值師提供的市場估值報告估計的待售物業估計售價是否合理。

## Other Information

The directors of the Company are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

## Responsibilities of Directors and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

The directors of the Company are responsible for the preparation of the consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with HKFRS Accounting Standards as issued by the HKICPA and the disclosure requirements of the Hong Kong Companies Ordinance, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有信息，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資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。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，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，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。

管治層負責監督 貴集團的財務報告過程。

## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion solely to you, as a body, in accordance with Section 90 of the Bermuda Companies Act, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HKSA's will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with HKSA's, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

## 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，並按照百慕達公司法第90條僅向閣下（作為整體）作出包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計，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滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港核數準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

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

## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group as a basis for forming an opinion on the group financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃和實施 貴集團審計，以就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊取得充足、適當的審計憑證，以作為形成 貴集團財務報表審計意見的基礎。我們負責對 貴集團的審計工作進行指導、監督和覆核。我們為審計意見負起全部責任。

## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in the independent auditor's report is Ho Sin Ying (practising certificate number: P08228).

### Deloitte Touche Tohmatsu

*Certified Public Accountants*

Hong Kong

20 March 2026

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

我們還向管治層提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，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。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人為何善瑩(執業證書編號：P08228)。

### 德勤•關黃陳方會計師行

*執業會計師*

香港

二零二六年三月二十日

# CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

## 綜合損益及其他全面收入表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

		Notes 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Revenue	收益			
Revenue from goods and services	貨品及服務收益		35,901	898,353
Rental income	租金收入		322,340	331,379
<b>Total revenue</b>	<b>總收益</b>	6	<b>358,241</b>	1,229,732
Cost of sales	銷售成本		(36,850)	(528,706)
<b>Gross profit</b>	<b>毛利</b>		<b>321,391</b>	701,026
Other income, gains and losses	其他收入、收益及虧損	7	59,802	71,721
Selling expenses	銷售費用		(9,704)	(84,787)
Administrative expenses	行政費用		(119,427)	(120,766)
Gain on disposal of a subsidiary	出售一間附屬公司之收益	36	—	1,969
Net fair value loss on investment properties	投資物業公平值虧損淨額	16	(2,313,654)	(2,900,959)
Finance costs	融資成本	9	(48,499)	(75,868)
Loss before income tax expense	除所得稅開支前虧損	10	(2,110,091)	(2,407,664)
Income tax expense	所得稅開支	13	(24,930)	(83,907)
<b>Loss for the year</b>	<b>年內虧損</b>		<b>(2,135,021)</b>	(2,491,571)

## CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

## 綜合損益及其他全面收入表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

217

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Other comprehensive income/(expense) for the year, net of income tax</b>	<b>年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅後</b>		
<i>Item that will not be reclassified to profit or loss:</i>	<i>以下項目將不會重新分類到損益：</i>		
Change in fair value of financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI")	按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之財務資產之公平值變動	(4,309)	(3,383)
<i>Item that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>	<i>以下項目其後可能重新分類到損益：</i>		
Exchange gain/(loss) on translation of foreign operations	換算海外業務之匯兌溢利／(虧損)	13,504	(3,692)
Other comprehensive income/(expense) for the year, net of income tax	年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅後	9,195	(7,075)
<b>Total comprehensive expense for the year</b>	<b>年內總全面開支</b>	<b>(2,125,826)</b>	(2,498,646)
<b>(Loss)/profit for the year attributable to:</b>	<b>應佔年內(虧損)／溢利：</b>		
Owners of the Company	本公司擁有人	(2,135,021)	(2,491,851)
Non-controlling interests	非控股權益	—	280
		<b>(2,135,021)</b>	(2,491,571)

## CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

## 綜合損益及其他全面收入表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

		Note 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Total comprehensive expense for the year attributable to:</b>	<b>應佔年內總全面開支：</b>			
Owners of the Company	本公司擁有人		(2,125,826)	(2,498,498)
Non-controlling interests	非控股權益		—	(148)
			<b>(2,125,826)</b>	<b>(2,498,646)</b>
<b>Loss per share for loss attributable to owners of the Company for the year</b>	<b>本公司擁有人應佔年內虧損之每股虧損</b>	15		
Basic	基本		<b>HK\$港幣(7.54)元</b>	HK\$港幣(8.80)元

# CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

## 綜合財務狀況表

As at 31 December 2025 於二零二五年十二月三十一日

		Notes 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>ASSETS AND LIABILITIES</b>	<b>資產及負債</b>			
<b>Non-current assets</b>	<b>非流動資產</b>			
Investment properties	投資物業	16	12,976,420	15,266,445
Property, plant and equipment	物業、廠房及設備	17	110,007	112,361
Financial assets at FVTOCI	按公平值計入其他全面收入 之財務資產	20	35,941	39,938
Deposits paid for acquisition of properties	收購物業之已付訂金		—	2,750
Loan receivables	應收貸款	19	169,968	222,181
Total non-current assets	總非流動資產		13,292,336	15,643,675
<b>Current assets</b>	<b>流動資產</b>			
Properties for sale	待售物業	18	1,016,871	1,017,723
Trade and other receivables	貿易及其他應收款項	19	126,730	155,214
Short-term bank deposits	短期銀行存款	21	752,115	827,153
Cash and cash equivalents	現金及現金等價物	21	586,870	323,633
			2,482,586	2,323,723
Assets classified as held for sales	分類為待售之資產	37	—	7,741
Total current assets	總流動資產		2,482,586	2,331,464
<b>Current liabilities</b>	<b>流動負債</b>			
Trade and other payables	貿易及其他應付款項	22	529,383	566,266
Contract liabilities	合約負債	23	31,281	30,939
Lease liabilities	租賃負債	24	14,349	15,652
Borrowings	借貸	25	64,074	891,298
Provision for income tax	所得稅撥備		166,565	165,456
Total current liabilities	總流動負債		805,652	1,669,611
<b>Net current assets</b>	<b>淨流動資產</b>		1,676,934	661,853
<b>Total assets less current liabilities</b>	<b>總資產減流動負債</b>		14,969,270	16,305,528

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

## 綜合財務狀況表

As at 31 December 2025 於二零二五年十二月三十一日

		Notes 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Non-current liabilities</b>	<b>非流動負債</b>			
Borrowings	借貸	25	1,261,761	468,560
Lease liabilities	租賃負債	24	14,709	24,356
Deferred tax liabilities	遞延稅項負債	26	141,885	135,871
Total non-current liabilities	總非流動負債		1,418,355	628,787
<b>Net assets</b>	<b>淨資產</b>		<b>13,550,915</b>	15,676,741
<b>EQUITY</b>	<b>權益</b>			
<b>Equity attributable to owners of the Company</b>	<b>本公司擁有人 應佔權益</b>			
Share capital	股本	27	28,331	28,331
Reserves	儲備	28	13,522,584	15,648,410
<b>Total equity</b>	<b>權益總額</b>		<b>13,550,915</b>	15,676,741

The consolidated financial statements on pages 216 to 336 are authorised for issue by the board of directors on 20 March 2026 and are signed on behalf by:

第216至336頁之綜合財務報表於二零二六年三月二十日獲董事會授權刊發，並由以下董事代為簽署：

**Chan Hing Tat**

陳慶達

Director

董事

**Chan Wai Ling**

陳慧苓

Director

董事

# CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

## 綜合現金流量表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

	Notes 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Operating activities</b>	<b>經營業務</b>		
Loss before income tax expense	除所得稅開支前虧損	(2,110,091)	(2,407,664)
<i>Adjustments for:</i>	<i>就下列各項作出調整：</i>		
Interest income from financial assets at FVTPL	按公平值計入損益之財務資產之利息收入	(1,527)	(957)
Interest income from loan receivables	應收貸款利息收入	(8,626)	(9,022)
Loss on disposal of property, plant and equipment	出售物業、廠房及設備之虧損	—	383
Revaluation deficit on property, plant and equipment	物業、廠房及設備之重估虧損	720	120
Dividend received from financial assets at FVOCI	按公平值計入其他全面收入之財務資產已收股息	(5,514)	(5,324)
Other interest income	其他利息收入	(44,717)	(49,458)
Interest expenses on borrowings	借貸利息支出	47,193	74,355
Interest expenses on lease liabilities	租賃負債利息支出	1,306	1,513
Depreciation of right-of-use assets	使用權資產折舊	529	529
Depreciation of other property, plant and equipment	其他物業、廠房及設備折舊	1,582	3,090
Impairment loss on trade receivables, net	貿易應收款項減值虧損淨額	8,192	1,729
Net fair value loss on investment properties	投資物業公平值虧損淨額	2,313,654	2,900,959
Gain on disposal of a subsidiary	出售一間附屬公司之收益	—	(1,969)
Operating profit before working capital changes	營運資金轉變前之經營溢利	202,701	508,284
Decrease/(increase) in trade and other receivables	貿易及其他應收款項減少／(增加)	20,295	(8,217)
(Increase)/decrease in properties for sale	待售物業(增加)／減少	(7,122)	358,863
(Decrease)/increase in trade and other payables	貿易及其他應付款項(減少)／增加	(34,179)	20,795
Decrease in contract liabilities	合約負債減少	(452)	(158,443)
Net cash generated from operations	業務所得現金淨額	181,243	721,282
Income tax paid	已付所得稅	(17,807)	(33,863)
<b>Net cash from operating activities</b>	<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>163,436</b>	<b>687,419</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

## 綜合現金流量表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

	Note 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Investing activities</b>			
<b>投資活動</b>			
Purchase of financial assets at FVTOCI		(312)	(311)
購買按公平值計入其他全面收入之財務資產			
Distribution received from financial assets at FVTOCI		5,514	5,324
按公平值計入其他全面收入之財務資產已收分派			
Purchases of financial assets at FVTPL		(356,128)	(197,820)
購買按公平值計入損益之財務資產			
Proceed from disposal of financial assets at FVTPL		356,128	197,820
出售按公平值計入損益之財務資產所得款項			
Placement of short-term bank deposits		(2,467,829)	(2,163,851)
存放短期銀行存款			
Withdrawal of short-term bank deposits		2,542,865	1,971,898
提取短期銀行存款			
Advances to loan receivables		(4,471)	(249,573)
墊款予應收貸款			
Repayment from loan receivables		56,684	22,761
應收貸款還款			
Additions to property, plant and equipment		(91)	(2,602)
增添物業、廠房及設備			
Proceeds from disposal of property, plant and equipment		—	542
出售物業、廠房及設備所得款項			
Proceeds from disposal of investment properties		20,508	48,642
出售投資物業所得款項			
Payment to acquire and construction of investment properties		(23,307)	(28,245)
收購及建設投資物業之付款			
Net cash inflows from disposal of a subsidiary	36	—	15,997
出售一間附屬公司之現金流入淨額			
Interest received from financial assets at FVTPL		1,527	957
按公平值計入損益之財務資產之已收利息			
Interest received from loan receivables		8,626	9,022
應收貸款已收利息			
Other interest received		44,717	49,458
其他已收利息			
Deposit received on disposal of investment properties		—	793
出售投資物業之已收按金			
<b>Net cash from/(used in) investing activities</b>		<b>184,431</b>	<b>(319,188)</b>
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>			

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

## 綜合現金流量表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

223

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Financing activities</b>	<b>融資活動</b>		
Repayments of bank loans	償還銀行貸款	(955,750)	(696,703)
Bank loans raised	籌集銀行貸款	921,727	539,762
Interest paid on borrowings	已付借貸利息	(47,193)	(74,355)
Interest paid on lease liabilities	已付租賃負債利息	(1,306)	(1,513)
Repayment of lease liabilities	償還租賃負債	(16,863)	(21,937)
Final dividends paid	已付末期股息	—	(283,309)
<i>Net cash used in financing activities</i>	<i>融資活動所用現金淨額</i>	<b>(99,385)</b>	(538,055)
<b>Increase/(decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>	<b>248,482</b>	(169,824)
<b>Cash and cash equivalents as at 1 January</b>	<b>於一月一日之現金及現金等價物</b>	<b>323,633</b>	503,106
<b>Effect of foreign exchange rate changes, net</b>	<b>匯率變動影響淨額</b>	<b>14,755</b>	(9,649)
<b>Cash and cash equivalents as at 31 December</b>	<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>	<b>586,870</b>	323,633

# CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

## 綜合權益變動表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

		Equity attributable to owners of the Company 本公司擁有人應佔權益		
		Share capital	Share premium	Capital redemption reserve
		股本 HK\$'000 港幣千元	股份溢價 HK\$'000 港幣千元	資本贖回 儲備 HK\$'000 港幣千元
<b>As at 1 January 2025</b>	<b>於二零二五年一月一日</b>	<b>28,331</b>	<b>690,811</b>	<b>295</b>
<b>Loss for the year</b>	<b>年內虧損</b>	—	—	—
<b>Other comprehensive income/(expense)</b>	<b>其他全面收入／(開支)</b>			
Change in fair value of financial assets at FVTOCI	按公平值計入其他全面收入之財務資產 之公平值變動	—	—	—
Exchange gain on translation of foreign operations	換算海外業務之匯兌溢利	—	—	—
<b>Total comprehensive expense for the year</b>	<b>年內總全面開支</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Proposed final and special dividends for 2025 (note 14(a))	建議二零二五年末期及特別股息 (附註14(a))	—	—	—
<b>As at 31 December 2025</b>	<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>28,331</b>	<b>690,811</b>	<b>295</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

## 綜合權益變動表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

225

Equity attributable to owners of the Company 本公司擁有人應佔權益					
Investment revaluation reserve 投資重估 儲備 HK\$'000 港幣千元	Retained profits 保留溢利 HK\$'000 港幣千元	Exchange reserve 匯兌儲備 HK\$'000 港幣千元	Special reserve 特別儲備 HK\$'000 港幣千元	Proposed final dividends 建議末期 股息 HK\$'000 港幣千元	Total equity 權益總額 HK\$'000 港幣千元
41	14,999,252	(43,837)	1,848	—	15,676,741
—	(2,135,021)	—	—	—	(2,135,021)
(4,309)	—	—	—	—	(4,309)
—	—	13,504	—	—	13,504
(4,309)	(2,135,021)	13,504	—	—	(2,125,826)
—	(28,331)	—	—	28,331	—
(4,268)	12,835,900	(30,333)	1,848	28,331	13,550,915

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

## 綜合權益變動表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

		Equity attributable to owners of the Company 本公司擁有人應佔權益		
		Share capital 股本 HK\$'000 港幣千元	Share premium 股份溢價 HK\$'000 港幣千元	Capital redemption reserve 資本贖回 儲備 HK\$'000 港幣千元
<b>As at 1 January 2024</b>	<b>於二零二四年一月一日</b>	28,331	690,811	295
<b>Loss for the year</b>	<b>年內虧損</b>	—	—	—
<b>Other comprehensive expense</b>	<b>其他全面開支</b>			
Change in fair value of financial assets at FVTOCI	按公平值計入其他全面收入之財務資產 之公平值變動	—	—	—
Exchange loss on translation of foreign operations	換算海外業務之匯兌虧損	—	—	—
<b>Total comprehensive expense for the year</b>	<b>年內總全面開支</b>	—	—	—
Final dividends paid for 2023 (note 14(b))	已付二零二三年末期股息 (附註14(b))	—	—	—
Disposal of a subsidiary to non-controlling interest	向非控股權益出售一間附屬公司	—	—	—
<b>As at 31 December 2024</b>	<b>於二零二四年十二月三十一日</b>	28,331	690,811	295

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

## 綜合權益變動表

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

227

Equity attributable to owners  
of the Company  
本公司擁有人應佔權益

Investment revaluation reserve 投資重估 儲備 HK\$'000 港幣千元	Retained profits 保留溢利 HK\$'000 港幣千元	Exchange reserve 匯兌儲備 HK\$'000 港幣千元	Special reserve 特別儲備 HK\$'000 港幣千元	Proposed final and special dividends 建議末期及 特別股息 HK\$'000 港幣千元	Total	Non-controlling interests 非控股權益 HK\$'000 港幣千元	Total equity 權益總額 HK\$'000 港幣千元
3,424	17,490,794	(40,573)	1,848	283,309	18,458,239	1,623	18,459,862
—	(2,491,851)	—	—	—	(2,491,851)	280	(2,491,571)
(3,383)	—	—	—	—	(3,383)	—	(3,383)
—	—	(3,264)	—	—	(3,264)	(428)	(3,692)
(3,383)	(2,491,851)	(3,264)	—	—	(2,498,498)	(148)	(2,498,646)
—	—	—	—	(283,309)	(283,309)	—	(283,309)
—	309	—	—	—	309	(1,475)	(1,166)
41	14,999,252	(43,837)	1,848	—	15,676,741	—	15,676,741

# NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 1. General Information

Soundwill Holdings Limited (the “Company”) is a limited liability company incorporated and domiciled in Bermuda. The address of the Company’s registered office is Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda. The Company’s shares are listed on The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”).

The principal activity of the Company is investment holding. The principal activities of its subsidiaries are set out in note 33 to the consolidated financial statements. The Company and its subsidiaries (the “Group”) is principally engaged in property development, property leasing and provision of building management services.

The directors of the Company (the “Directors”) consider the Company’s ultimate holding party to be a discretionary trust (the “Trust”), which Madam Foo Kam Chu Grace, executive director of the Company, and her family members (including Ms. Chan Wai Ling, Deputy Chairman and executive director of the Company and Mr. Chan Hing Tat, Chairman and executive director of the Company) are the beneficiaries of the Trust.

### 2. Application of New and Amendments to HKFRS Accounting Standards

#### 2.1 New and amendments to HKFRS Accounting Standards that are mandatorily effective for the current year

In the current year, the Group has applied the following amendments to an HKFRS Accounting Standard as issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (“HKICPA”) for the first time, which are mandatorily effective for the Group’s annual period beginning on 1 January 2025 for the preparation of the consolidated financial statements:

Amendments to HKAS 21      Lack of Exchangeability

The application of the amendments to an HKFRS Accounting Standard in the current year has had no material impact on the Group’s financial positions and performance for the current and prior years and/or on the disclosures set out in these consolidated financial statements.

### 1. 一般資料

金朝陽集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立與登記之有限公司，本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註33。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務。

本公司董事(「董事」)認為本公司之最終控股方為一項全權信託(「該信託」)，而本公司執行董事傅金珠女士及其家族成員(包括本公司副主席兼執行董事陳慧苓小姐及本公司主席兼執行董事陳慶達先生)為該信託之受益人。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則

#### 2.1 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告會計準則

於本年度，本集團編製綜合財務報表時首度應用自本集團二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效的下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告會計準則修訂：

香港會計準則      缺乏可兌換性  
第21號之修訂

於本年度應用香港財務報告會計準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

229

## 2. Application of New and Amendments to HKFRS Accounting Standards (Continued)

### 2.2 Amendments to HKFRS Accounting Standards in issue but not yet effective

The Group has not early applied the following new and amendments to HKFRS Accounting Standards that have been issued but are not yet effective:

HKFRS 18	Presentation and Disclosure in Financial Statements <sup>3</sup>
Amendments to HKFRS Accounting Standards	Annual Improvements to HKFRS Accounting Standards — Volume 11 <sup>2</sup>
Amendments to HKFRS 9 and HKFRS 7	Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments <sup>2</sup>
Amendments to HKFRS 9 and HKFRS 7	Contracts Referencing Nature-dependent Electricity <sup>2</sup>
Amendments to HKFRS 10 and HKAS 28	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture <sup>1</sup>
Amendments to HKAS 21	Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Effective for annual periods beginning on or after a date to be determined.

<sup>2</sup> Effective for annual periods beginning on or after 1 January 2026.

<sup>3</sup> Effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027.

Except for the new and amendments to HKFRS Accounting Standards mentioned below, the directors of the Company anticipate that the application of all other amendments to HKFRS Accounting Standards will have no material impact on the consolidated financial statements in the foreseeable future.

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

### 2.2 已頒佈惟尚未生效的香港財務報告會計準則修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告會計準則之修訂	香港財務報告會計準則之年度改進 — 第11卷 <sup>2</sup>
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	財務工具分類及計量之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹之呈列貨幣 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告會計準則外，本公司董事預期，於可預見未來應用全部其他香港財務報告會計準則之修訂對綜合財務報表並無重大影響。

## 2. Application of New and Amendments to HKFRS Accounting Standards (Continued)

### 2.2 Amendments to HKFRS Accounting Standards in issue but not yet effective (Continued)

#### *HKFRS 18 “Presentation and Disclosure in Financial Statements”*

HKFRS 18, which sets out requirements on presentation and disclosures in financial statements, will replace HKAS 1 “Presentation of Financial Statements”. This new HKFRS Accounting Standard, while carrying forward many of the requirements in HKAS 1, introduces new requirements to present specified categories and defined subtotals in the statement of profit or loss; provide disclosures on management-defined performance measures in the notes to the financial statements and improve aggregation and disaggregation of information to be disclosed in the financial statements. In addition, some paragraphs in HKAS 1 have been moved to HKAS 8 “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors” (the title of which will be changed to “Basis of Preparation of Financial Statements” upon effective of HKFRS 18) and HKFRS 7 “Financial Instruments: Disclosures”. Minor amendments to HKAS 7 and HKAS 33 “Earnings per Share” are also made.

HKFRS 18, and amendments to other standards, will be effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027, with early application permitted. HKFRS 18 requires retrospective application with specific transition provisions. The application of the new standard is not expected to have significant impact on the financial performance and position of the Group in terms of recognition and measurement. However, it is expected to affect the structure and presentation of the consolidated statement of profit or loss.

The application of the new and amendments to HKFRS Accounting Standards is not expected to have significant impact on the financial position and performance of the Group.

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

### 2.2 已頒佈惟尚未生效的香港財務報告會計準則修訂(續)

#### *香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」*

香港財務報告準則第18號載列有關財務報表呈列及披露之規定，將會取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。此新訂香港財務報告會計準則在承繼香港會計準則第1號多項規定之同時，亦引入以下新規定：在損益表呈列特定類別及已界定之小計、於財務報表附註披露由管理層界定之績效表現計量，以及改良須於財務報表披露之資料之匯總與區隔。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和錯誤」(於香港財務報告準則第18號生效後將易名為「財務報表之編製基準」)及香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」，香港會計準則第7號及香港會計準則第33號「每股盈利」亦略有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號規定須追溯應用，並設有特定過渡條文。在確認及計量方面，預期應用新準則對本集團之財務表現及狀況不會構成重大影響。然而，預期綜合損益表之結構及呈列方式將有影響。

預期應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則對本集團之財務狀況及表現不會構成重大影響。

### 3. Basis of Preparation

#### 3.1 Statement of Compliance

The consolidated financial statements on pages 216 to 336 have been prepared in accordance with HKFRS Accounting Standards issued by the HKICPA. For the purpose of preparation of the consolidated financial statements, information is considered material if such information is reasonably expected to influence decisions made by primary users. In addition, the consolidated financial statements include applicable disclosures required by the Rules Governing the Listing of Securities on The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Listing Rules”) and by the Hong Kong Companies Ordinance.

#### 3.2 Functional and Presentation Currency

The consolidated financial statements are presented in Hong Kong dollars (“HK\$”), which is the same as the functional currency of the Company.

### 4. Summary of Material Accounting Policy Information

#### 4.1 Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company and its subsidiaries.

Control is achieved when the Company:

- has power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- has the ability to use its power to affect its returns.

### 3. 編製基準

#### 3.1 合規聲明

第216至336頁之綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》所規定之適用披露。

#### 3.2 功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 4. 重大會計政策資料概要

#### 4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。

倘本公司達成以下條件，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 對其參與被投資方之浮動回報享有承擔或權利；及
- 能運用對被投資方之權力以影響其所得回報。

#### 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

##### 4.1 Basis of Consolidation (Continued)

The Group reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date when the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each item of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.

#### 4. 重大會計政策資料概要(續)

##### 4.1 綜合基準(續)

倘有事實及情況顯示上列三項控制元素中有一項或多項元素有變，本集團則重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團取得附屬公司之控制權時，附屬公司即開始綜合入賬；當本集團失去對附屬公司之控制權時，附屬公司則不再綜合入賬。具體而言，年內所收購或所出售附屬公司之收入及開支，乃自本集團取得控制權當日起至本集團不再控制附屬公司當日止計入綜合損益及其他全面收入表。

損益及各其他全面收入項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之總全面收入乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘亦如是。

必要時會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策符合本集團之會計政策。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.1 Basis of Consolidation (Continued)

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests in subsidiaries are presented separately from the Group's equity therein, which represent present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets of the relevant subsidiaries upon liquidation.

#### *Changes in the Group's interests in existing subsidiaries*

When the Group loses control of a subsidiary, the assets and liabilities of that subsidiary and non-controlling interests (if any) are derecognised. A gain or loss is recognised in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary attributable to the owners of the Company. All amounts previously recognised in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable HKFRS Accounting Standards).

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.1 綜合基準(續)

與本集團成員公司之間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，指賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之現時擁有權權益。

#### *本集團於現有附屬公司之權益變動*

倘本集團失去附屬公司之控制權，則取消確認該附屬公司及非控股權益(如有)之資產及負債。收益或虧損會在損益中確認，並按下列兩者之差額計算：(i)所收取代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額，與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。過往就該附屬公司在其他全面收入確認之所有金額，會以猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債之方式入賬(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告會計準則訂明/允許之其他權益類別)。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.2 Investment Properties

Investment properties are properties held to earn rental income and/or for capital appreciation (including properties under construction or held for future development for such purposes).

Investment properties are initially measured at cost, including any directly attributable expenditure. Subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value, adjusted to exclude any prepaid or accrued operating lease income.

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are included in profit or loss for the period in which they arise.

Construction costs incurred for investment properties under construction are capitalised as part of the carrying amount of the investment properties under construction.

An investment property is derecognised upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the properties) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognised.

### 4.3 Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment are tangible assets that are held for use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes.

Buildings held for own use are stated at revalued amount, being their fair value at the date of the revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.2 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而持有之物業(包括為該等目的之在建或持作未來發展之物業)。

投資物業乃按成本(包括任何直接應佔開支)初步計量。經首次確認後，投資物業按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建設成本予以資本化為在建投資物業之賬面值一部分。

投資物業於出售或當投資物業永久棄置或預期不會自出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。取消確認物業時產生之任何盈虧(按淨出售所得款項與物業賬面值之差額計算)於取消確認物業期間納入損益。

### 4.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持有以供生產或供應商品或服務，或作行政用途的有形資產。

持作自用之樓宇按重估金額列賬，即其於重估日期之公平值減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.3 Property, Plant and Equipment (Continued)

When the Group makes payments for ownership interests of properties which includes both leasehold land and building elements, the entire consideration is allocated between the leasehold land and the building elements in proportion to the relative fair values at initial recognition. To the extent the allocation of the relevant payments can be made reliably, interest in leasehold land is presented as right-of-use assets included in “property, plant and equipment” in the consolidated statement of financial position except for those that are classified and accounted for as investment properties under the fair value model. When the consideration cannot be allocated reliably between non-lease building element and undivided interest in the underlying leasehold land, the entire properties are classified as property, plant and equipment.

Any revaluation increase arising from revaluation of buildings is recognised in other comprehensive income and accumulated in asset revaluation reserve, except to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognise in profit or loss, in which case the increase is credited to profit or loss to the extent of the decrease previously charged. A decrease in net carrying amount arising on revaluation of property, plant and equipment is recognised in profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, on the asset revaluation reserve relating to a previous revaluation of that asset. On the subsequent sale or retirement of a revalued asset, the attributable revaluation surplus is transferred to retained profits.

Other items of property, plant and equipment, are stated in the consolidated statement of financial position at cost less subsequent accumulated depreciation and any accumulated impairment losses, if any.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.3 物業、廠房及設備(續)

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇部分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為計入「物業、廠房及設備」的使用權資產，惟按公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

重估樓宇產生的任何重估增值會於其他全面收入確認及於資產重估儲備中累計，惟撥回同一資產先前已於損益中確認之重估減值情況則除外，在此情況下，有關增值計入損益內，惟以先前列支之減值為限。重估物業、廠房及設備產生之賬面淨值減少會於損益內確認，惟以其超出該資產先前所作重估之相關資產重估儲備之餘額(如有)為限。其後出售或報廢已重估資產時，應佔重估盈餘轉撥至保留溢利。

其他物業、廠房及設備項目乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

#### 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

##### 4.3 Property, Plant and Equipment (Continued)

The cost of property, plant and equipment includes its purchase price and the costs directly attributable to the acquisition of the items. Costs include any costs directly attributable to bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management and, for qualifying assets, borrowing and capitalised in accordance with the Group's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other property assets, commences when the assets are ready for their intended use. Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other costs, such as repairs and maintenance are recognised as an expense in profit or loss during the financial period in which they are incurred.

Depreciation is recognised so as to write off the cost or valuation of property, plant and equipment less their residual values over their estimated useful lives, using the straight-line method.

The estimated useful lives, residual values and depreciation methods are reviewed at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

An asset is written down immediately to its recoverable amount if its carrying amount is higher than the asset's estimated recoverable amount.

#### 4. 重大會計政策資料概要(續)

##### 4.3 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及收購項目直接應佔成本。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，以及(就合資格資產而言)按本集團會計政策予以資本化的借貸成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始計提折舊。其後成本計入資產之賬面值或於適當時確認為獨立資產，惟前提為有關該項目之未來經濟利益很可能流入本集團及該項目之成本能可靠計算。所有其他成本(如維修及保養)在其產生之財政期間內於損益中確認為開支。

折舊按物業、廠房及設備之估計可用期採用直線法確認以撇銷其成本或估值減剩餘價值。

估計可用期、剩餘價值及折舊方法須於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響會按未來基準入賬。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則資產即時撇減至其可收回金額。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.3 Property, Plant and Equipment (Continued)

An item of property, plant and equipment is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on disposal or retirement of an item of property, plant and equipment is determined as the difference between the sale proceeds and the carrying amount of the asset and is recognised in profit or loss.

### 4.4 Leases

#### *Definition of a lease*

A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

For contracts entered into or modified on or after the date of initial application of HKFRS 16 or arising from business combinations, the Group assesses whether a contract is or contains a lease based on the definition under HKFRS 16 at inception, modification date or acquisition date, as appropriate. Such contract will not be reassessed unless the terms and conditions of the contract are subsequently changed.

As a practical expedient, leases with similar characteristics are accounted on a portfolio basis when the Group reasonably expects that the effects on the consolidated financial statements would not differ materially from individual leases within the portfolio.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.3 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目會在出售時或預期不會因繼續使用資產而產生未來經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目的出售或廢棄所產生之任何盈虧釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，在損益中確認。

### 4.4 租賃

#### *租賃之定義*

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合約，均屬於或包括一項租賃。

對於初步應用香港財務報告準則第16號當日或之後訂立或修訂或因業務合併產生之合約，本集團會於訂立、修訂或收購日期(倘適用)根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。

作為實際權宜情況，當本集團合理預期對綜合財務報表之影響不會與組合內之個別租賃出現重大差異時，具有類似特點之租賃則會按組合基準入賬。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.4 Leases (Continued)

#### *The Group as a lessee*

##### *Allocation of consideration to components of a contract*

For a contract that contains a lease component and one or more additional lease or non-lease components, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of the relative stand-alone price of the lease component and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

The Group applies practical expedient not to separate non-lease components from lease component, and instead account for the lease component and any associated non-lease components as a single lease component.

##### *Short-term leases and leases of low-value assets*

The Group applies the short-term lease recognition exemption to leases of car parks and office premises that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option. It also applies the recognition exemption for lease of low-value assets. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognised as expense on a straight-line basis over the lease term.

##### *Right-of-use assets*

The cost of right-of-use asset includes:

- the amount of the initial measurement of the lease liability;
- any lease payments made at or before the commencement date, less any lease incentives received;
- any initial direct costs incurred by the Group; and

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.4 租賃(續)

#### **本集團作為承租人**

##### *將代價分配至合約組成部分*

對於包含一個租賃組成部分以及一個或以上額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之獨立價格總額，將合約代價分配至各租賃組成部分。

本集團應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

##### *短期租賃及低價值資產租賃*

本集團對租期由開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的停車位及辦公室物業，應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

##### *使用權資產*

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.4 Leases (Continued)

#### *The Group as a lessee (Continued)*

##### *Right-of-use assets (Continued)*

- an estimate of costs to be incurred by the Group in dismantling and removing the underlying assets, restoring the site on which it is located or restoring the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease.

Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities.

Right-of-use assets in which the Group is reasonably certain to obtain ownership of the underlying leased assets at the end of the lease term are depreciated from commencement date to the end of the useful life. Otherwise, right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of its estimated useful life and the lease term.

The Group presents right-of-use assets in “property, plant and equipment”, the same line item within which the corresponding underlying assets would be presented if they were owned.

##### *Refundable rental deposits*

Refundable rental deposits paid are accounted under HKFRS 9 and initially measured at fair value. Adjustments to fair value at initial recognition are considered as additional lease payments and included in the cost of right-of use assets.

##### *Lease liabilities*

At the commencement date of a lease, the Group recognises and measures the lease liability at the present value of lease payments that are unpaid at that date. In calculating the present value of lease payments, the Group uses the incremental borrowing rate at the lease commencement date if the interest rate implicit in the lease is not readily determinable.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.4 租賃(續)

#### *本集團作為承租人(續)*

##### *使用權資產(續)*

- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產位處之地盤或將相關資產修復至租賃條款及條件所要求之狀況將予產生之成本估計。

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

本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產擁有權之使用權資產，乃由開始日期起至可用期完結止計提折舊。否則，使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

本集團將使用權資產列入「物業、廠房及設備」，即呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目。

##### *可退還租金按金*

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時作出之公平值調整，視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

##### *租賃負債*

本集團於租賃開始日期，按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘無法輕易確定租賃隱含之利率，本集團則使用於租賃開始日期之增量借貸利率。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.4 Leases (Continued)

#### *The Group as a lessee (Continued)*

##### *Lease liabilities (Continued)*

The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable.

After the commencement date, lease liabilities are adjusted by interest accretion and lease payments.

The Group remeasures lease liabilities (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever the lease term has changed or there is a change in the assessment of exercise of a purchase option, in which case the related lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate at the date of reassessment.

The Group presents lease liabilities as a separate line item on the consolidated statement of financial position.

##### *Lease modifications*

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
- the consideration for the leases increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.4 租賃(續)

#### *本集團作為承租人(續)*

##### *租賃負債(續)*

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

倘租期有變或對行使購買選擇權之評估有變(在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債)，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

##### *租賃修訂*

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

- 有關修訂加入了一項或多項相關資產之使用權，令租賃範圍擴大；及
- 租賃代價增加，增加金額相當於擴大範圍對應之獨立價格，加上按照特定合約情況對該獨立價格作出之任何適當調整。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.4 Leases (Continued)

#### *The Group as a lessor*

##### *Classification and measurement of leases*

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an underlying asset to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

Rental income from operating leases is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset, and such costs are recognised as an expense on a straight-line basis over the lease term except for investment properties measured under fair value model.

Rental income which are derived from the Group's ordinary course of business are presented as revenue.

##### *Allocation of consideration to components of a contract*

When a contract includes both leases and non-lease components, the Group applies HKFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers" ("HKFRS 15") to allocate consideration in a contract to lease and non-lease components. Non-lease components are separated from lease component on the basis of their relative stand-alone selling prices.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.4 租賃(續)

#### **本集團作為出租人**

##### *租賃的分類及計量*

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式下計量的投資物業除外。

本集團日常業務過程產生之租金收入乃呈列為收益。

##### *將代價分配至合約的組成部分*

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

#### 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

##### 4.4 Leases (Continued)

###### *The Group as a lessor (Continued)*

###### *Refundable rental deposits*

Refundable rental deposits received are accounted for under HKFRS 9 and initially measured at fair value. Adjustments to fair value at initial recognition are considered as additional lease payments from lessees.

###### *Lease modification*

Changes in considerations of lease contracts that were not part of the original terms and conditions are accounted for as lease modifications, including lease incentives provided through forgiveness or reduction of rentals.

The Group accounts for a modification to an operating lease as a new lease from the effective date of the modification, considering any prepaid or accrued lease payments relating to the original lease as part of the lease payments for the new lease.

##### 4.5 Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are recognised when a group entity becomes a party to the contractual provisions of the instrument. All regular way purchases or sales of financial assets are recognised and derecognised on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the market place.

#### 4. 重大會計政策資料概要(續)

##### 4.4 租賃(續)

###### *本集團作為出租人(續)*

###### *可退還租金按金*

已收的可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號進行核算，並且按公平值進行初始計量。初始確認時的公平值調整視為承租人的額外租賃付款。

###### *租賃修訂*

不屬於原始條款和條件的租約代價變更將作為租賃修訂處理，包括通過寬免或減少租金提供的租賃優惠。

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃的修訂列作新租賃入賬，當中將與原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款，視作新租賃的部分租賃付款。

##### 4.5 財務工具

財務資產及財務負債乃在集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有按一般方式買賣之財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。按一般方式買賣指規定於按市場規則或慣例設定之時限內交付資產之財務資產買賣。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value except for trade receivables arising from contracts with customers which are initially measured in accordance with HKFRS 15. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities (other than financial assets or financial liabilities at FVTPL) are added to or deducted from the fair value of the financial assets or financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at FVTPL are recognised immediately in profit or loss.

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or financial liability and of allocating interest income and interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts and payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial asset or financial liability, or, where appropriate, a shorter period, to the net carrying amount on initial recognition.

#### 4.5.1 Financial assets

*Classification and subsequent measurement of financial assets*

Financial assets that meet the following conditions are subsequently measured at amortised cost:

- the financial asset is held within a business model whose objective is to collect contractual cash flows; and
- the contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

財務資產及財務負債初步按公平值計量，惟由客戶合約產生之貿易應收款項則根據香港財務報告準則第15號初步計量。因收購或發行財務資產及財務負債(不包括按公平值計入損益之財務資產或財務負債)而直接產生之交易成本，於初步確認時於該等財務資產或財務負債之公平值中計入或扣除(視適用情況而定)。因收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，乃即時於損益確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為於財務資產或財務負債之預計年期或(如適當)較短期間內，將估計未來現金收入及付款準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率(包括構成實際利率組成部分之所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)。

#### 4.5.1 財務資產

*財務資產之分類及其後計量*

符合以下條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 財務資產在以收回合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生完全用作支付本金及未償還本金利息之現金流量。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

*Classification and subsequent measurement of financial assets (Continued)*

Financial assets that meet the following conditions are subsequently measured at FVTOCI:

- the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both selling and collecting contractual cash flows; and
- the contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

All other financial assets are subsequently measured at FVTPL, except that at the initial recognition of a financial asset the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income (“OCI”) if that equity investment is neither held for trading nor contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which HKFRS 3 “Business Combinations” applies.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

*財務資產之分類及其後計量(續)*

符合以下條件之財務資產其後按公平值計入其他全面收入計量：

- 財務資產在透過出售及收回合約現金流量達到目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生完全用作支付本金及未償還本金利息之現金流量。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益計量，惟於初步確認財務資產時，倘該股本投資既非持作買賣亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，本集團則可不可撤回地選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)呈列股本投資公平值之其後變動。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Amortised cost and interest income*

Interest income is recognised using the effective interest method for financial assets measured subsequently at amortised cost. Interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired (see below). For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognised by applying the effective interest rate to the amortised cost of the financial asset from the next reporting period. If the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognised by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset from the beginning of the reporting period following the determination that the asset is no longer credit-impaired.

##### *Equity instruments designated as at FVTOCI*

Investments in equity instruments at FVTOCI are subsequently measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognised in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve; and are not subject to impairment assessment. The cumulative gain or loss will not be reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, and will be transferred to retained profits.

Dividends from these investments in equity instruments are recognised in profit or loss when the Group's right to receive the dividends is established, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the other income, gains and losses line item in profit or loss.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *攤銷成本及利息收入*

就其後按攤銷成本計量之財務資產而言，利息收入乃採用實際利率法確認。利息收入乃於財務資產之賬面總值應用實際利率計量，惟其後出現信貸減值之財務資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之財務資產而言，利息收入乃自下一報告期起對財務資產之攤銷成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值之財務工具之信貸風險有所改善，以致財務資產不再出現信貸減值，則自確定資產不再出現信貸減值後之報告期開始起，對財務資產之賬面總值應用實際利率確認利息收入。

##### *指定按公平值計入其他全面收入之權益工具*

按公平值計入其他全面收入之權益工具投資其後按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收入確認，並於投資重估儲備累計，無須進行減值評估。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資之損益，並會轉撥至保留溢利。

來自該等權益工具投資之股息在本集團收取股息之權利確立時於損益確認，但如有關股息明顯為收回投資之部分成本則屬例外。股息計入損益內之其他收入、收益及虧損一項。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Impairment of financial assets*

The Group performs impairment assessment under expected credit loss (“ECL”) model on financial assets (including trade and other receivables, loan receivables, short-term bank deposits and cash and cash equivalents) and financial guarantee contracts which are subject to impairment assessment under HKFRS 9. The amount of ECL is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition.

Lifetime ECL represents the ECL that will result from all possible default events over the expected life of the relevant instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events that are possible within 12 months after the reporting date. Assessment are done based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current conditions at the reporting date as well as the forecast of future conditions.

The Group always recognises lifetime ECL for trade receivables. The ECL on these assets are assessed individually for each debtor.

For all other instruments, the Group measures the loss allowance equal to 12-month ECL, unless there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, in which case the Group recognises lifetime ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognised is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *財務資產之減值*

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就根據香港財務報告準則第9號須減值評估之財務資產(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、短期銀行存款以及現金及現金等價物)及財務擔保合約作出減值評估。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具之預期年期內因所有可能之違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往之信貸虧損經驗進行，再就債務人之具體因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當前狀況和未來狀況預測所作之評估而作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認使用期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損會就各債務人個別進行評估。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

247

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Impairment of financial assets (Continued)*

- (i) Significant increase in credit risk  
In assessing whether the credit risk has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly:

- an actual or expected significant deterioration in the financial instrument's external (if available) or internal credit rating;
- significant deterioration in external market indicators of credit risk, e.g. a significant increase in the credit spread, the credit default swap prices for the debtor;
- existing or forecast adverse changes in business, financial or economic conditions that are expected to cause a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations;
- an actual or expected significant deterioration in the operating results of the debtor; or
- an actual or expected significant adverse change in the regulatory, economic, or technological environment of the debtor that results in a significant decrease in the debtor's ability to meet its debt obligations.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *財務資產之減值(續)*

- (i) 信貸風險顯著增加  
在評估信貸風險是否自初步確認以來顯著增加時，本集團會比較於報告日期財務工具發生違約事件的風險與於初步確認日期財務工具發生違約事件的風險。在作出此評估時，本集團會同時考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要成本或努力而可取得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 財務工具之外部(如有)或內部信貸評級實際或預期會出現重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標出現重大惡化，例如信貸息差顯著增加、債務人之信貸違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動，而預期會導致債務人履行其債務責任之能力大減；
- 債務人之經營業績實際或預期會顯著轉壞；或
- 債務人之監管、經濟或技術環境實際或預期會出現重大不利變動，而導致債務人履行其債務責任之能力大減。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Impairment of financial assets (Continued)*

- (i) Significant increase in credit risk (Continued)  
Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

For financial guarantee contracts, the date that the Group becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing impairment. In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a financial guarantee contract, the Group considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

- (ii) Definition of default  
The Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *財務資產之減值(續)*

- (i) 信貸風險顯著增加(續)  
不論上述評估結果如何，本集團假設倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理可靠之資料證明信貸風險並無顯著增加，則作別論。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為就減值評估進行初始確認之日。在評估信貸風險自財務擔保合約初步確認以來是否有顯著增加時，本集團會考慮特定債務人違反合約之風險變動。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加之準則之成效，並會在適用情況下加以修訂，以確保有關準則能夠在有關金額逾期前識別信貸風險是否有顯著增加。

- (ii) 違約之定義  
本集團認為，當財務資產逾期超過90日，即已發生違約，除非本集團有合理可靠之資料證明有更滯後的違約準則更為合適，則作別論。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### Impairment of financial assets (Continued)

- (iii) Credit-impaired financial assets  
A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:
- (a) significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
  - (b) a breach of contract, such as a default or past due event;
  - (c) the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;
  - (d) it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
  - (e) the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties.
- (iv) Write-off policy  
The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, for example, when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade receivables, when the amounts are over two years past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. A write-off constitutes a derecognition event. Any subsequent recoveries are recognised in profit or loss.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### 財務資產之減值(續)

- (iii) 信貸減值之財務資產  
當發生對財務資產之估計未來現金流量構成不利影響之一項或多項事件，該財務資產即出現信貸減值。財務資產出現信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：
- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
  - (b) 違約，例如拖欠或逾期事件；
  - (c) 借款人之放款人基於與借款人財務困難有關之經濟或合約理由，向借款人授出放款人在其他情況下不會考慮之特許；
  - (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；或
  - (e) 該財務資產之活躍市場因財務困難而消失。
- (iv) 撇銷政策  
倘有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且無實際可收回之期望(如對手方已進行清盤或進入破產程序)，或貿易應收款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團則撇銷財務資產。經考慮法律意見(如適用)後，已撇銷之財務資產仍可能受制於本集團收回程序下之執法活動。撇銷構成取消確認事件。其後的任何收回均在損益確認。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Impairment of financial assets (Continued)*

##### (v) Measurement and recognition of ECL

The measurement of ECL is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data and forward-looking information. Estimation of ECL reflects an unbiased and probability-weighted amount that is determined with the respective risks of default occurring as the weights.

Generally, the ECL is the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the effective interest rate determined at initial recognition. For a lease receivable, the cash flows used for determining the ECL is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with HKFRS 16.

For a financial guarantee contract, the Group is required to make payments only in the event of a default by the debtor in accordance with the terms of the instrument that is guaranteed. Accordingly, the ECL is the present value of the expected payments to reimburse the holder for a credit loss that it incurs less any amounts that the Group expects to receive from the holder, the debtor or any other party.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *財務資產之減值(續)*

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損率(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損率之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料而作出。預期信貸虧損之估計反映無偏頗的概率加權金額，此乃以發生違約之相關風險作為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初步確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租賃而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量應收租賃所用之現金流量貫徹一致。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損為補償持有人所產生信貸虧損之預計付款減去本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額之現值。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Impairment of financial assets (Continued)*

- (v) Measurement and recognition of ECL (Continued)

For ECL on financial guarantee contracts for which the effective interest rate cannot be determined, the Group will apply a discount rate that reflects the current market assessment of the time value of money and the risks that are specific to the cash flows but only if, and to the extent that, the risks are taken into account by adjusting the discount rate instead of adjusting the cash shortfalls being discounted.

Interest income is calculated based on the gross carrying amount of the financial asset unless the financial asset is credit-impaired, in which case interest income is calculated based on amortised cost of the financial asset.

For financial guarantee contracts, the loss allowances are recognised at the higher of the amount of the loss allowance determined in accordance with HKFRS 9; and the amount initially recognised less, where appropriate, cumulative amount of income recognised over the guarantee period.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *財務資產之減值(續)*

- (v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

就無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損而言，本集團會運用反映市場當前對貨幣時間價值及現金流量之特有風險所作評估之折現率，但僅適用於並以透過調整折現率(而非調整遭折現之現金短欠)計及風險為限。

利息收入按財務資產的賬面總值計算，除非財務資產已發生信貸減值，在此情況下利息收入則按財務資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，會按根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額，與初步確認金額減(如適用)擔保期內確認之累計收入金額兩者中之較高者確認虧損撥備。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Impairment of financial assets (Continued)*

- (v) Measurement and recognition of ECL (Continued)

The Group recognises an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments by adjusting their carrying amount, with the exception of trade receivables, loan receivables and financial guarantee contracts where the corresponding adjustment is recognised through a loss allowance account.

##### *Derecognition of financial assets*

The Group derecognises a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognises its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognise the financial asset and also recognises a collateralised borrowing for the proceeds received.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *財務資產之減值(續)*

- (v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

本集團於損益確認所有財務工具之減值收益或虧損，方法是調整其賬面值，惟貿易應收款項、應收貸款及財務擔保合約之相應調整則透過虧損撥備賬確認。

##### *取消確認財務資產*

只有在與財務資產有關之現金流量之合約權利屆滿，或本集團向另一實體轉讓財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時，本集團方會取消確認財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所有權之絕大部分風險及回報，並且繼續控制獲轉讓資產，本集團則確認其於資產之保留權益，並就其或須支付之款項確認相關負債。倘本集團保留獲轉讓財務資產之所有權之絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認財務資產，另會就已收所得款項確認有抵押借貸。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.1 Financial assets (Continued)

##### *Derecognition of financial assets (Continued)*

On derecognition of a financial asset measured at amortised cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognised in profit or loss.

On derecognition of an investment in equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained profits.

#### 4.5.2 Financial liabilities and equity

##### *Classification as debt or equity*

Debt and equity instruments are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

##### *Equity instruments*

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Company are recognised at the proceeds received, net of direct issue costs.

##### *Financial liabilities at amortised cost*

Financial liabilities including trade and other payables and borrowings are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest method.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.1 財務資產(續)

##### *取消確認財務資產(續)*

取消確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額乃於損益確認。

如取消確認本集團首次確認時選擇按公平值計入其他全面收入計量之權益工具投資，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

#### 4.5.2 財務負債及權益

##### *分類為債務或權益*

債務及權益工具乃根據合約安排內容以及財務負債和權益工具之定義，分類為財務負債或權益。

##### *權益工具*

權益工具為證明實體於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。由本公司發行之權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

##### *按攤銷成本列賬之財務負債*

財務負債包括貿易及其他應付款項以及借貸，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.5 Financial Instruments (Continued)

#### 4.5.2 Financial liabilities and equity (Continued)

##### *Financial guarantee contracts*

A financial guarantee contract is a contract that requires the issuer to make specified payments to reimburse the holder for a loss it incurs because a specified debtor fails to make payments when due in accordance with the terms of a debt instrument. Financial guarantee contract liabilities are measured initially at their fair values. It is subsequently measured at the higher of:

- the amount of the loss allowance determined in accordance with HKFRS 9; and
- the amount initially recognised less, where appropriate, cumulative amortisation recognised over the guarantee period.

##### *Derecognition of financial liabilities*

The Group derecognises financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in profit or loss.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.5 財務工具(續)

#### 4.5.2 財務負債及權益(續)

##### *財務擔保合約*

財務擔保合約是要求發行人作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法根據債務工具條款支付到期款項所產生之虧損之合約。財務擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按以下兩者中之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

##### *取消確認財務負債*

本集團會在並僅會在本集團之責任獲解除、取消或到期時取消確認財務負債。取消確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額，會在損益中確認。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.6 Inventories

Inventories are initially recognised at cost, and subsequently carried at the lower of cost and net realisable value.

Properties for sale are classified as current assets. Except for the leasehold land element which is measured at cost model in accordance with the accounting policies of right-of-use assets, properties for sale are carried at the lower of cost and net realisable value. Cost is determined on a specific identification basis including allocation of the related development expenditure incurred and where appropriate, borrowing costs capitalised. Net realisable value represents the estimated selling price for the properties less estimated cost to completion and costs necessary to make the sales. Costs necessary to make the sale include incremental costs directly attributable to the sale and non-incremental costs which the Group must incur to make the sale.

### 4.7 Revenue from contracts with customers

Information about the Group's accounting policies relating to contracts with customers is provided in notes 6 and 23.

### 4.8 Taxation

Income tax expense represents the sum of current and deferred income tax expense.

Current income tax assets and/or liabilities comprise those obligations to, or claims from, tax authorities relating to the current or prior reporting period, that are unpaid at the reporting date. They are calculated according to the tax rates and tax laws applicable to the fiscal periods to which they relate, based on the taxable profit for the year. All changes to current tax assets or liabilities are recognised as a component of income tax expense in profit or loss.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.6 存貨

存貨初始按成本確認，其後以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策按成本模式計量外，待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減估計完工成本及作出銷售之必要成本。作出銷售之必要成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團為進行銷售必須產生之非增量成本。

### 4.7 客戶合約收入

本集團與客戶合約有關之會計政策資料載於附註6及23。

### 4.8 稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總和。

即期所得稅資產及／或負債包括有關當前或上一報告期間應付予或應索回之稅務當局稅款(且於報告日期仍未支付者)。有關數額按適用於財務期間之稅率及稅法，基於該年度應課稅溢利計算。所有即期稅項資產或負債之變動在損益中確認，列為所得稅開支之部分。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.8 Taxation (Continued)

Deferred tax is recognised on temporary differences at the reporting date between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and their corresponding tax bases used in computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, tax losses available to be carried forward as well as other unused tax credits, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences, unused tax losses and unused tax credits can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are not recognised if the temporary difference arises from initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither taxable nor accounting profit and at the time of the transaction does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences. In addition, deferred tax liabilities are not recognised if the temporary difference arises from the initial recognition of goodwill.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of the reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realised, based on tax rate (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the end of the reporting period.

The measurement of deferred tax liabilities and assets reflects the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.8 稅項(續)

遞延稅項乃按於報告日期綜合財務報表內資產與負債賬面值與其計算應課稅溢利時使用之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時性差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅項抵免確認，惟以可能有應課稅溢利用作抵銷該等可扣稅暫時性差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免之情況為限。

倘於一項交易中自資產及負債之首次確認(業務合併除外)所產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利及交易當時無產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差額，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差額產生自商譽之首次確認，則不會就此確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利可用以收回全部或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已制定或大致上制定之稅率(及稅法)，按預期於結算負債或變現資產期間所適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量，反映於報告期末按照本集團預期收回或結算其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

257

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.8 Taxation (Continued)

For the purposes of measuring deferred tax for investment properties that are measured using the fair value model, the carrying amounts of such properties are presumed to be recovered entirely through sale, unless the presumption is rebutted. The presumption is rebutted when the investment property is depreciable and is held within a business model whose objective is to consume substantially all of the economic benefits embodied in the investment property over time, rather than through sale. If the presumption is rebutted, deferred tax liabilities and deferred tax assets for such investment properties are measured in accordance with the above general principles set out in HKAS 12 (i.e. based on the expected manner as to how the properties will be recovered).

For the purposes of measuring deferred tax for leasing transactions in which the Group recognises the right-of-use assets and the related lease liabilities, the Group first determines whether the tax deductions are attributable to the right-of-use assets or the lease liabilities.

For leasing transactions in which the tax deductions are attributable to the lease liabilities, the Group applies HKAS 12 "Income Taxes" requirements to the leasing transaction as a whole. Temporary differences relating to right-of-use assets and lease liabilities are assessed on a net basis. Excess of depreciation on right-of-use assets over the lease payments for the principal portion of lease liabilities resulting in net deductible temporary differences.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.8 稅項(續)

為計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，會假定該等物業之賬面值可透過出售全數收回，惟該假定被推翻則另作別論。當投資物業可計提折舊，並按目的為隨時間(而非透過出售)消耗投資物業所體現之絕大部分經濟利益之業務模式持有，有關假定則被推翻。倘該假定被推翻，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則(即根據預期收回物業之方式)計量。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減歸屬於使用權資產抑或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就整體租賃交易應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。使用權資產與租賃負債之暫時性差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租賃付款，而導致可扣稅暫時性淨差額。

#### 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

##### 4.8 Taxation (Continued)

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied to the same taxable entity by the same taxation authority.

Current and deferred tax are recognised in profit or loss, except when they relate to items that are recognised in other comprehensive income or directly in equity, in which case, the current and deferred tax are also recognised in other comprehensive income or directly in equity respectively.

Current tax assets and current tax liabilities are presented in net if, and only if,

- (a) the Group has the legally enforceable right to set off the recognised amounts; and
- (b) intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

#### 4. 重大會計政策資料概要(續)

##### 4.8 稅項(續)

當有即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法定強制性權利，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅務部門向同一課稅實體徵收之所得稅相關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘即期及遞延稅項與在其他全面收入或直接於權益確認之項目相關，即期及遞延稅項亦會分別在其他全面收入或直接於權益內確認。

倘(及僅倘)出現以下情況，則即期稅項資產及即期稅項負債乃按淨額呈列：

- (a) 本集團有法定強制性權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債。

## 4. Summary of Material Accounting Policy Information (Continued)

### 4.9 Employee Benefits

#### (i) *Defined contribution retirement plans*

Retirement benefits to employees are provided through defined contribution plans.

Contributions are recognised as an expense in profit or loss when employees have rendered service entitling them to the contributions. The Group's obligations under these plans are limited to the fixed percentage contributions payable.

#### (ii) *Short-term and other long-term employee benefits*

Short-term employee benefits are recognised at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid as and when employees rendered the services. All short-term employee benefits are recognised as an expense unless another HKFRS requires or permits the inclusion of the benefit in the cost of an asset.

Employee entitlements to annual leave are recognised when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the end of the reporting period.

Non-accumulating compensated absences such as sick leave and maternity leave are not recognised until the time of leave.

Liabilities recognised in respect of other long-term employee benefits are measured at the present value of the estimated future cash outflows expected to be made by the Group in respect of services provided by employees up to the reporting date. Any changes in the liabilities' carrying amounts resulting from service cost, interest and remeasurements are recognised in profit or loss except to the extent that another HKFRS requires or permits their inclusion in the cost of an asset.

## 4. 重大會計政策資料概要(續)

### 4.9 僱員福利

#### (i) *定額供款退休計劃*

退休福利乃透過定額供款計劃向僱員提供。

當僱員已提供服務而享有供款時，供款則在損益中確認為開支。本集團根據此等計劃之責任限於應付之固定百分比供款。

#### (ii) *短期及其他長期僱員福利*

當僱員已提供服務，短期僱員福利按預期支付之福利之未折現金額確認。除非其他香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員可享有之年假在彼等放假時確認。本公司就僱員截至報告期末提供服務而享有年假之估計負債而計提撥備。

非累積性有薪假期例如病假及產假於放假時方予確認。

就其他長期僱員福利確認之負債，按本集團就僱員截至報告日期所提供服務預期作出之估計未來現金流出之現值計量。任何因服務成本、利息及重新計量而產生之負債賬面值變動乃於損益確認，惟倘其他香港財務報告準則規定或允許計入資產成本則除外。

## 5. Critical Accounting Judgements and Key Sources of Estimation Uncertainty

In the application of the Group's accounting policies, which are described in note 4, the Directors are required to make judgements, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an on-going basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

### Critical Judgements in Applying Accounting Policies

The following is the critical judgement, apart from those involving estimations (see below), that the Directors have made in the process of applying the Group's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements.

#### (i) *Deferred tax arising from fair value changes in investment properties*

For the purposes of measuring deferred tax arising from investment properties that are measured using the fair value model, the Directors have reviewed the Group's investment property portfolios and concluded that the Group's investment properties are not held under a business model whose objective is to consume substantially all of the economic benefits embodied in the investment properties over time. Therefore, in determining the Group's deferred taxation on investment properties, the Directors have determined that the presumption that the carrying amounts of investment properties measured using the fair value model are recovered entirely through sale is not rebutted.

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

在應用附註4所述本集團之會計政策期間，董事須對不可隨時從其他來源取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計乃基於過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

估計及有關假設會持續予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出修訂之期間，則於修訂估計期間確認有關修訂；倘修訂同時影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

### 應用會計政策時作出之關鍵判斷

以下是董事在應用本集團之會計政策過程中所作出之關鍵判斷(涉及估計者除外(見下文))，此等判斷對綜合財務報表中確認之金額產生的影響最為重大。

#### (i) *投資物業公平值變動產生的遞延稅項*

為計量使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非按目的為隨時間消耗投資物業所體現之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，在釐定本集團之投資物業遞延稅項時，董事確定全數透過出售收回使用公平值模式計量之投資物業之賬面值這個假定不被推翻。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

261

## 5. Critical Accounting Judgements and Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

### Key Sources of Estimation Uncertainty

The following are the key assumptions concerning the future, and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year.

#### (i) *Estimated fair value of investment properties and revalued amount of buildings*

The Group's investment properties are stated at fair value and buildings are stated at revalued amount based on the valuation performed by an independent qualified professional valuer. In determining the fair value/revalued amount, the valuer has based its valuation on income capitalisation approach or direct comparison or the residual method, as appropriate for respective investment properties, and valuation on net replacement cost method for buildings, which involves certain estimates, including comparable market transactions, appropriate capitalisation rates and reversionary rental value, estimated gross development value, estimated cost of development and allowance of profit that duly reflected developer's risk associated with the development, as appropriate. The determination of the fair value involves certain assumptions of market conditions which are set out in notes 16 and 17. In relying on the valuation report, management has exercised their judgement and is satisfied that the methods of valuation adopted are appropriate for the relevant property and reflective of current market conditions. Changes to these assumptions, including the potential risk of any market violation, policy, social changes or other unexpected incidents as a result of change in macroeconomic environment, or other unexpected incidents would result in changes in the fair values of the Group's investment properties and the corresponding adjustments to the amount of gain or loss reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. As at 31 December 2025, the fair value of Group's investment properties and revalued amount of buildings were approximately HK\$12,976,420,000 and HK\$30,378,000 (2024: HK\$15,266,445,000 and HK\$31,978,000), respectively.

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源

以下是於報告期末有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源，而具有重大風險導致下一財政年度內之資產及負債賬面值須作出重大調整。

#### (i) *投資物業之估計公平值及樓宇之重估金額*

本集團之投資物業以公平值列賬，樓宇按獨立合資格專業估值師進行之估值得以重估金額列賬。於釐定公平值／重估金額時，估值師已按各投資物業適用的情況應用收入資本化法或直接比較法或剩餘法為估值基準，而樓宇則按淨重置成本法估值，當中涉及包括可比較市場交易、適當資本化比率及復歸租值、估計發展總值、估計發展成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險之溢利撥備(視適用情況而定)之若干估計。公平值的釐定涉及附註16及17所載的市場狀況的若干假設。於依賴估值報告時，管理層已運用其判斷，並信納所採用的估值方法適合有關物業並反映現時市況。該等假設的變化，包括任何市場違規的潛在風險、宏觀經濟環境變化或其他突發事件導致的政策及社會變化或其他突發事件，都將導致本集團投資物業的公平值發生變化，並對綜合損益及其他全面收入表中報告的盈虧金額進行相應調整。於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業之公平值及樓宇之重估金額分別為約港幣12,976,420,000元及港幣30,378,000元(二零二四年：港幣15,266,445,000元及港幣31,978,000元)。

## 5. Critical Accounting Judgements and Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

### Key Sources of Estimation Uncertainty (Continued)

#### (ii) *Net realisable values of properties for sale*

Management determines the net realisable values of properties for sale based on the Group's assessment of the selling price ultimately expected to be realised less all estimated cost to completion and cost necessary to make the sale. The estimated selling price of such properties are determined by the management with reference to prevailing market data such as most recent sale transactions of similar properties or market valuation reports available from independent qualified professional valuers. Such valuations are made based on certain assumptions, which are subject to uncertainties and might materially differ from the actual result. In making the judgement, reasonable consideration has been given to the underlying assumptions that are mainly based on market conditions existing at the reporting date. These estimates are regularly compared to actual market data and actual transactions in the market. As at 31 December 2025, the carrying amount of properties for sale was approximately HK\$1,016,871,000 (2024: approximately HK\$1,017,723,000).

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (ii) *待售物業之可變現淨值*

管理層根據本集團對最終預期變現售價作出之評估，減去所有估計完工成本及進行銷售所需之成本，釐定待售物業之可變現淨值。管理層釐定該等物業之估計售價時，會參考類似物業之最新銷售交易或獨立合資格專業估值師提供之市場估值報告等現行市場數據。有關估值乃按若干受不確定因素所限之假設而進行，並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，管理層已合理考慮主要基於報告日期出現之市況而作出之相關假設。此等估計會定期與實際市場數據及市場上之實際交易作比較。於二零二五年十二月三十一日，待售物業之賬面值為約港幣1,016,871,000元(二零二四年：約港幣1,017,723,000元)。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

263

**6. Revenue**

An analysis of the Group's revenue from its principal activities and other income is as follows:

**i) Disaggregation of Revenue and Reconciliation to Segment Revenue****6. 收益**

本集團之主要業務之收益及其他收入分析如下：

**i) 收益區隔及分類收益對賬**

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Revenue from contracts with customers under HKFRS 15</b>	<b>根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益</b>		
<b>Property development*</b>	<b>物業發展*</b>		
— Sales of completed properties for sale	— 已落成待售物業銷售	11,273	875,054
<b>Building management and other services*</b>	<b>樓宇管理及其他服務*</b>		
— Property repairs and maintenance service income	— 物業維修及保養服務收入	5,884	5,191
— Building management service income	— 樓宇管理服務收入	18,744	18,108
Revenue from contracts with customers under HKFRS 15	根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	35,901	898,353
<b>Property leasing*</b>	<b>物業租賃*</b>		
— Rental and signage rental income	— 租金及廣告位租賃收入	322,340	331,379
<b>Total revenue</b>	<b>總收益</b>	<b>358,241</b>	1,229,732

\* The segment names are defined in the section "Segment information" in note 8.

\* 分類名稱定義見附註8「分類資料」一節。

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. Revenue (Continued)

## i) Disaggregation of Revenue and Reconciliation to Segment Revenue (Continued)

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度		Property development segment 物業發展分類 HK\$'000 港幣千元	Building management and other services segment 樓宇管理及 其他服務分類 HK\$'000 港幣千元	Total 總計 HK\$'000 港幣千元
<b>Geographical markets</b>	<b>地區市場</b>			
The Mainland China*	中國內地*	5,805	28	5,833
Hong Kong	香港	5,468	24,600	30,068
		<b>11,273</b>	<b>24,628</b>	<b>35,901</b>
<b>Timing of recognition</b>	<b>確認時間</b>			
A point in time	某時間點	11,273	—	11,273
Over time	隨時間推移	—	24,628	24,628
		<b>11,273</b>	<b>24,628</b>	<b>35,901</b>

\* For reporting purpose, the Mainland China excludes Hong Kong, Taiwan and Macau

\* 就呈報而言，中國內地不包括香港、台灣及澳門

For the year ended 31 December 2024 截至二零二四年十二月三十一日止年度		Property development segment 物業發展分類 HK\$'000 港幣千元	Building management and other services segment 樓宇管理及 其他服務分類 HK\$'000 港幣千元	Total 總計 HK\$'000 港幣千元
<b>Geographical markets</b>	<b>地區市場</b>			
The Mainland China*	中國內地*	9,596	22	9,618
Hong Kong	香港	865,458	23,277	888,735
		<b>875,054</b>	<b>23,299</b>	<b>898,353</b>
<b>Timing of recognition</b>	<b>確認時間</b>			
A point in time	某時間點	875,054	—	875,054
Over time	隨時間推移	—	23,299	23,299
		<b>875,054</b>	<b>23,299</b>	<b>898,353</b>

\* For reporting purpose, the Mainland China excludes Hong Kong, Taiwan and Macau

\* 就呈報而言，中國內地不包括香港、台灣及澳門

## 6. 收益(續)

## i) 收益區隔及分類收益對賬(續)

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

265

**6. Revenue (Continued)****ii) Performance Obligation for Contract with Customers and Revenue Recognition Policies  
Sales of properties**

Revenue from sales of properties is recognised when the respective properties have been completed and delivered to the customers which is a point in time when customers have the ability to direct the use of the properties and obtain substantially all benefits of the properties. Deposits received from customers prior to meeting the aforementioned revenue recognition criteria are regarded as the contract liabilities and included in current liabilities as pre-sale proceeds received on sales of properties in the consolidated statement of financial position.

The Group considers that the pre-sale proceeds received on sales of properties do not contain significant financing component as the contracts where the period between payment and transfer of the associated properties is less than one year, the Group applied the practical expedient of not adjusting the transaction price for any significant financing component.

For the contracts that contain the performance obligation of providing financial guarantee to banks with respect to mortgage loans procured by the purchasers of the Group's properties in the contracts on sales of properties, the Group should allocate the transaction price to the performance obligations between the sales of properties and provision of financial guarantee on a relative stand-alone selling price basis. The Group considers that the impact in the allocation of provision of financial guarantee on a relative stand-alone selling price basis is insignificant during the years ended 31 December 2025 and 2024 and thus all the revenue recognised from the contracts with customers on sales of properties is then allocated to the revenue from sales of completed properties for sale.

**6. 收益(續)****ii) 客戶合約之履約責任及收益確認政策****物業銷售**

物業銷售收益乃於相關物業落成並交付予客戶時確認，亦即客戶有能力指揮物業用途並取得物業絕大部分利益之時。在達到上述收益確認條件前向客戶收取之訂金視作合約負債，並在綜合財務狀況表計入流動負債，作為銷售物業收取之預售所得款項。

本集團認為，由於合約中之付款與轉讓相關物業期間不足一年，因此銷售物業收取之預售所得款項不含重大融資成分，而本集團已應用可行之權宜之計，不就任何重大融資成分調整交易價格。

就包含履約責任之合約(即在物業銷售合約中就本集團物業買家獲得之按揭貸款而向銀行提供財務擔保)而言，本集團應按照相對獨立售價，在物業銷售與財務擔保撥備的履約責任之間分配交易價格。本集團認為，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度按相對獨立售價分配財務擔保撥備之影響並不重大，因此，因銷售物業而確認之所有客戶合約收益，其後會分配至已落成待售物業之銷售收益。

**6. Revenue (Continued)****ii) Performance Obligation for Contract with Customers and Revenue Recognition Policies (Continued)*****Property repairs and maintenance service income/  
Building management service income***

Revenue from provision of property repairs and maintenance service and provision of building management service are recognised over time as the customers simultaneously receive and consume the benefits provided by the Group when the Group renders the service.

**iii) Transaction Price Allocated to the Remaining Performance Obligation for Contracts with Customers**

Contracts for building management services are typically have one to five years non-cancellable term under which the Group bills a fixed amount for a month. The Group elected to apply the practical expedient by recognising revenue in the amount to which the Group has right to invoice. As permitted under HKFRS 15, the transaction price allocated to these unsatisfied contracts is not disclosed.

All other contracts with customers are for periods of one year or less. As permitted under HKFRS 15, the transaction price allocated to these unsatisfied contracts is not disclosed.

**6. 收益(續)****ii) 客戶合約之履約責任及收益確認政策(續)*****物業維修及保養服務收入/  
樓宇管理服務收入***

提供物業維修及保養服務以及提供樓宇管理服務之收入乃隨時間確認，原因是客戶在本集團提供服務時同時收取及耗用本集團提供之利益。

**iii) 分配至客戶合約之其餘履約責任之交易價格**

樓宇管理服務合約一般包括一至五年不可撤銷之條款，據此，本集團會在每個月收取固定金額。本集團已選擇應用可行之權宜之計，按本集團有權開具發票之金額確認收益。誠如香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配至該等未履行合約之交易價格。

所有其他客戶合約為期一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配至該等未履行合約之交易價格。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

267

## 7. Other Income, Gains and Losses

## 7. 其他收入、收益及虧損

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>7a. Other income</b>	<b>7a. 其他收入</b>		
Interest income from financial assets at FVTPL	按公平值計入損益之財務資產之利息收入	1,527	957
Dividend income from financial assets at FVOCI	按公平值計入其他全面收入之財務資產股息收入	5,514	5,324
Interest income from loan receivables	應收貸款利息收入	8,626	9,022
Other interest income	其他利息收入	44,717	49,458
Miscellaneous income	雜項收入	7,610	9,072
		<b>67,994</b>	73,833
<b>7b. Other gains and losses</b>	<b>7b. 其他收益及虧損</b>		
Impairment loss on trade receivables, net of reversal	貿易應收款項減值虧損(扣除撥回)	(8,192)	(1,729)
Loss on disposal of property, plant and equipment	出售物業、廠房及設備虧損	—	(383)
		<b>(8,192)</b>	(2,112)
<b>Total other income, gains and losses</b>	<b>其他收入、收益及虧損總額</b>	<b>59,802</b>	71,721

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 8. Segment Information

The Group identifies operating segments and prepares segment information based on the regular internal financial information reported to the executive directors of the Company for their decisions about resource allocation to the Group's business components and for their review of the performance of those components. The business components in the internal financial information reported to the executive directors of the Company are determined following the Group's major business lines.

The Group has identified the following operating and reportable segments:

Property development	:	Development of residential, commercial and industrial properties
Property leasing	:	Property rental including signage rental and rental under mini-storage operation
Building management and other services	:	Provision of building management, property repairs and maintenance services

Each of these operating and reportable segments is managed separately as each of the business lines requires different resources as well as operating approaches.

Also, the Group engaged in properties assembly and sales of properties business. There is no project under property assembly business in both years. Thus, this is not constitute a reportable segment during both years.

## 8. 分類資料

本集團根據向本公司執行董事定期呈報之內部財務資料識別其營運分類及編製分類資料，執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。向本公司執行董事呈報之內部財務資料之業務組成部分乃根據本集團主要業務線釐定。

本集團已識別下列營運及可呈報分類：

物業發展	:	發展住宅、商業及工業物業
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃及迷你倉業務下之租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、物業維修及保養服務

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各營運及可呈報分類分開管理。

此外，本集團從事物業合併及物業銷售業務。於兩個年度內並無任何物業合併業務項目，因此於兩個年度內並不構成可呈報分類。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

269

**8. Segment Information (Continued)**

These operating and reportable segments are monitored and strategic decisions are made on the basis of segment operating results.

**Segment Revenue and Results**

		Property development 物業發展		Property leasing 物業租賃		Building management and other services 樓宇管理及其他服務		Segment total 分類總計	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
		二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元	二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元	二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元	二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Revenue</b>	<b>收益</b>								
External customers	外來客戶	11,273	875,054	322,340	331,379	24,628	23,299	358,241	1,229,732
Inter-segments (note)	各分類間(附註)	—	—	233	233	1,617	1,944	1,850	2,177
<b>Segment revenue</b>	<b>分類收益</b>	<b>11,273</b>	875,054	<b>322,573</b>	331,612	<b>26,245</b>	25,243	<b>360,091</b>	1,231,909
<b>Segment profits</b>	<b>分類溢利</b>	<b>1,119</b>	291,062	<b>239,600</b>	269,609	<b>18,788</b>	19,778	<b>259,507</b>	580,449
Certain other income, gains and losses	若干其他收入、收益及虧損							46,558	46,207
Certain administrative expenses	若干行政費用							(54,003)	(59,462)
Gain on disposal of a subsidiary	出售一間附屬公司之收益							—	1,969
Net fair value loss on investment properties	投資物業公平值虧損淨額							(2,313,654)	(2,900,959)
Finance costs	融資成本							(48,499)	(75,868)
Loss before income tax expense	除所得稅開支前虧損							<b>(2,110,091)</b>	(2,407,664)

Note: Inter-segment sales are charged at mutual agreed terms.

The operating and reportable segment results exclude finance costs, net fair value loss on investment properties, gain on disposal of a subsidiary, certain other income, gains and losses, certain administrative expenses and income tax expense.

**8. 分類資料(續)**

此等營運及可呈報分類之監控及決策之作出乃基於分類經營業績。

**分類收益及業績**

附註：各分類間銷售按相互協定之條款扣除。

營運及可呈報分類業績不包括融資成本、投資物業公平值虧損淨額、出售一間附屬公司之收益、若干其他收入、收益及虧損、若干行政費用及所得稅開支。

## 8. Segment Information (Continued) Segment Assets and Liabilities

## 8. 分類資料(續) 分類資產及負債

		Property development 物業發展		Property leasing 物業租賃		Building management and other services 樓宇管理及其他服務		Segment total 分類總計	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
		二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元	二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元	二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元	二零二五年 HK\$'000 港幣千元	二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Segment assets</b>	<b>分類資產</b>	<b>1,370,089</b>	1,430,883	<b>13,166,151</b>	15,494,105	<b>32,973</b>	31,800	<b>14,569,213</b>	16,956,788
Certain property, plant and equipment	若干物業、廠房及設備							<b>24,171</b>	26,278
Financial assets at FVTOCI	按公平值計入 其他全面收入 之財務資產							<b>35,941</b>	39,938
Short-term bank deposits	短期銀行存款							<b>752,115</b>	827,153
Certain cash and cash equivalents	若干現金及現金等價物							<b>393,482</b>	124,982
Total assets	資產總值							<b>15,774,922</b>	17,975,139
<b>Segment liabilities</b>	<b>分類負債</b>	<b>315,406</b>	345,600	<b>204,004</b>	203,973	<b>6,033</b>	6,035	<b>525,443</b>	555,608
Certain other payables	若干其他應付款項							<b>64,279</b>	80,812
Borrowings	借貸							<b>1,325,835</b>	1,359,858
Deposit received for disposal of properties	出售物業之 已收按金							<b>—</b>	793
Provision for income tax	所得稅撥備							<b>166,565</b>	165,456
Deferred tax liabilities	遞延稅項負債							<b>141,885</b>	135,871
Total liabilities	負債總額							<b>2,224,007</b>	2,298,398

Segment assets include all assets other than certain property, plant and equipment, financial assets at FVTOCI, short-term bank deposits and certain cash and cash equivalents.

Segment liabilities comprise all liabilities other than certain other payables, provision for income tax, deferred tax liabilities, deposit received for disposal of properties and borrowings.

分類資產包括所有資產，但不包括若干物業、廠房及設備、按公平值計入其他全面收入之財務資產、短期銀行存款及若干現金及現金等價物。

分類負債包括所有負債，但不包括若干其他應付款項、所得稅撥備、遞延稅項負債、出售物業之已收按金及借貸。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

271

## 8. Segment Information (Continued)

### Other Segment Information

## 8. 分類資料(續)

### 其他分類資料

	Property development 物業發展		Property leasing 物業租賃		Building management and other services 樓宇管理及其他服務		Segment total 分類總計		Unallocated 未分類		Total 總計	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>Amounts included in the measure of segment profit:</b>	<b>計入分類溢利計量之款額：</b>											
Interest income from financial assets at FVTPL	按公平值計入損益之財務資產之利息收入											
Interest income from loan receivables	應收貸款利息收入											
Other interest income	其他利息收入											
Depreciation of right-of-use assets	使用權資產折舊											
Depreciation of other property, plant and equipment	其他物業、廠房及設備折舊											
Impairment loss on trade receivables, net	貿易應收款項之減值虧損淨額											
<b>Amounts included in the measure of segment assets:</b>	<b>計入分類資產計量之款額：</b>											
Additions to non-current assets during the year	年內增添非流動分類資產											
	1,527	957	—	—	—	—	1,527	957	—	—	1,527	957
	8,626	9,022	—	—	—	—	8,626	9,022	—	—	8,626	9,022
	304	1,911	3,709	6,252	14	541	4,027	8,704	40,690	40,754	44,717	49,458
	(453)	(453)	(76)	(76)	—	—	(529)	(529)	—	—	(529)	(529)
	(196)	(49)	(1,306)	(2,961)	(80)	(80)	(1,582)	(3,090)	—	—	(1,582)	(3,090)
	—	—	(8,192)	(1,729)	—	—	(8,192)	(1,729)	—	—	(8,192)	(1,729)
	—	636	26,057	26,561	—	—	26,057	27,197	—	—	26,057	27,197

### Geographical Information

The Group's revenue from external customers and its non-current assets (other than financial instruments) are divided into the following geographical areas:

### 地區資料

本集團之外來客戶收益及其非流動資產(財務工具除外)分佈以下地區：

	主要市場	Revenue from external customers 外來客戶收益		Non-current assets 非流動資產	
		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Principal markets</b>					
— Hong Kong (domicile)	— 香港(註冊地)	352,408	1,220,114	13,074,299	15,366,555
— the Mainland China	— 中國內地	5,833	9,618	12,128	12,251
		358,241	1,229,732	13,086,427	15,378,806

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 8. Segment Information (Continued)

### Geographical Information (Continued)

The geographical location of customers is based on the location at which the goods/services were delivered/rendered. The geographical location of non-current assets is based on the physical location of the assets.

### Information about Major Customer

Revenue from customer of the corresponding years contributing over 10% of the total revenue of the Group is as follows:

## 8. 分類資料(續)

### 地區資料(續)

客戶之所屬地區乃基於交付／提供貨品／服務之地點釐定。非流動資產之地區分類乃基於資產之實際所在地。

### 有關主要客戶之資料

以下為相關年度來自向本集團貢獻超過10%總收益之客戶之收益：

		Year ended 截至以下日期止年度	
		31/12/2025 二零二五年 十二月三十一日 HK\$'000 港幣千元	31/12/2024 二零二四年 十二月三十一日 HK\$'000 港幣千元
Property leasing (Note) — Customer A	物業租賃(附註) — 客戶A	N/A 不適用	N/A 不適用

Note: Revenue from Customer A did not exceed 10% of total revenue during the year ended 31 December 2024 and 2025.

附註：於截至二零二四年和二零二五年十二月三十一日止年度，來自客戶A之收益分別並無超過總收益之10%。

## 9. Finance Costs

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Interest expenses on:	以下各項之利息支出：		
Borrowings	借貸	47,193	74,355
Lease liabilities	租賃負債	1,306	1,513
		48,499	75,868

## 9. 融資成本

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

273

**10. Loss before Income Tax Expense**

Loss before income tax expense is arrived at after charging/  
(crediting):

**10. 除所得稅開支前虧損**

除所得稅開支前虧損已扣除／(計入)下列  
各項：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Auditor's remuneration	核數師酬金	3,554	3,393
Cost of completed properties for sale recognised as expenses	確認為開支之已落成待售 物業成本	7,122	563,502
Depreciation of right-of-use assets (note 17)	使用權資產折舊(附註17)	529	529
Depreciation of other property, plant and equipment (note 17)	其他物業、廠房及設備折舊 (附註17)	1,582	3,090
Employee compensation expense (including Directors' remuneration and defined contribution cost) (note 12)	僱員報酬開支(包括董事酬金 及定額供款成本)(附註12)	138,359	160,552
Rentals in respect of short-term leases and low-valued leases	短期租賃及低價值租賃之 租金	335	358
Revaluation deficit on property, plant and equipment	物業、廠房及設備之重估 虧損	720	120
Gross rental income from investment properties	投資物業租金收入總額	(322,340)	(331,379)
Less: Direct operating expense arising from investment properties	減：投資物業所產生之 直接經營支出	29,360	20,456
		<b>(292,980)</b>	<b>(310,923)</b>

## 11. Directors' and Senior Management's Emoluments

### (a) Directors' Emoluments

The emoluments paid or payable to the Directors were as follows:

## 11. 董事及高級管理層之酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

		Fee	Salaries and allowances	Performance related bonuses	Retirement benefits scheme contributions	Total
		袍金	薪金及津貼	表現相關花紅	退休福利計劃供款	總計
		HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元
<b>Year ended 31 December 2025</b>	<b>截至二零二五年 十二月三十一日止年度</b>					
<b>Executive directors</b>	<b>執行董事</b>					
Madam Foo Kam Chu Grace	傅金珠女士	120	4,056	999	18	5,193
Ms. Chan Wai Ling	陳慧苓小姐	120	4,320	720	18	5,178
Mr. Chan Hing Tat	陳慶達先生	120	3,996	666	18	4,800
Mr. Tse Wai Hang	謝偉衡先生	120	2,100	400	18	2,638
<b>Independent non-executive directors</b>	<b>獨立非執行董事</b>					
Mr. Chan Kai Nang	陳啟能先生	200	—	—	—	200
Mr. Pao Ping Wing	浦炳榮先生	200	—	—	—	200
Mr. Young Chun Man, Kenneth	楊俊文先生	180	—	—	—	180
		<b>1,060</b>	<b>14,472</b>	<b>2,785</b>	<b>72</b>	<b>18,389</b>
<b>Year ended 31 December 2024</b>	<b>截至二零二四年 十二月三十一日止年度</b>					
<b>Executive directors</b>	<b>執行董事</b>					
Madam Foo Kam Chu Grace	傅金珠女士	120	4,056	6,089	18	10,283
Ms. Chan Wai Ling	陳慧苓小姐	120	4,320	5,810	18	10,268
Mr. Chan Hing Tat	陳慶達先生	120	3,996	5,657	18	9,791
Mr. Tse Wai Hang	謝偉衡先生	120	2,100	525	18	2,763
<b>Independent non-executive directors</b>	<b>獨立非執行董事</b>					
Mr. Chan Kai Nang	陳啟能先生	200	—	—	—	200
Mr. Pao Ping Wing	浦炳榮先生	200	—	—	—	200
Mr. Young Chun Man, Kenneth	楊俊文先生	180	—	—	—	180
		<b>1,060</b>	<b>14,472</b>	<b>18,081</b>	<b>72</b>	<b>33,685</b>

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

275

**11. Directors' and Senior Management's Emoluments (Continued)****(a) Directors' Emoluments (Continued)**

The executive directors' emoluments shown above were for their services in connection with the management of the affairs of the Company and the Group. The independent non-executive directors' emoluments shown above were for their services as Directors.

Certain executive Directors are entitled to bonus payments which are determined in accordance with the performance of the Group.

There is no chief executive appointed for both years.

There were no arrangements under which a director waived or agreed to waive any remuneration during the year (2024: nil).

**(b) Five Highest Paid Individuals**

The five individuals whose emoluments were the highest in the Group for the year included four (2024: three) Directors, whose emoluments are reflected in the analysis presented above. The emoluments paid to the remaining one (2024: two) individual during the year are as follows:

**11. 董事及高級管理層之酬金(續)****(a) 董事酬金(續)**

上列執行董事酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務之服務而支付。上列獨立非執行董事酬金乃就彼等擔任董事而支付。

若干執行董事有權獲支付按照本集團表現釐定之花紅。

兩個年度內均無委任行政總裁。

年內概無任何安排令董事可據此豁免或同意豁免任何薪酬(二零二四年：無)。

**(b) 五位最高薪人士**

本年度，本集團五位最高薪人士包括四位(二零二四年：三位)董事，彼等之酬金反映於上述之分析。年內其餘一位(二零二四年：兩位)人士之酬金如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Basic salaries, bonuses and other benefits	基本薪金、花紅及其他福利	3,996	4,956
Performance-related bonuses	表現相關花紅	999	5,514
Pension costs — defined contribution plan	退休金成本 — 定額供款計劃	—	18
		<b>4,995</b>	10,488

**11. Directors' and Senior Management's Emoluments (Continued)****(b) Five Highest Paid Individuals (Continued)**

The emoluments of the remaining one (2024: two) individuals fell within the following bands:

		Number of individuals 人數	
		2025 二零二五年	2024 二零二四年
HK\$4,500,001 – HK\$5,000,000	港幣4,500,001元 – 港幣5,000,000元	1	1
HK\$5,000,001 – HK\$5,500,000	港幣5,000,001元 – 港幣5,500,000元	–	1

No emoluments were paid by the Group to the Directors or any of five highest paid individuals as an inducement to join or upon joining the Group or as compensation for loss of office and no Director waived or agreed to waive any emoluments during each of the two years ended 31 December 2025 and 2024.

**11. 董事及高級管理層之酬金(續)****(b) 五位最高薪人士(續)**

其餘一位(二零二四年:兩位)人士之酬金分佈組別如下:

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償，且概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

277

## 12. Employee Benefit Expense (Including Directors' Emoluments)

## 12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Salaries, employee benefits and wages (including Directors' remuneration) and bonus	薪金、僱員福利及工資(包括董事酬金)及花紅	131,037	154,331
Pension costs — defined contribution plans (note)	退休金成本一定額供款計劃(附註)	4,418	3,890
Staff welfare	員工福利	2,904	2,331
		<b>138,359</b>	160,552

Note:

The Group operates a defined contribution retirement benefit plan under the Mandatory Provident Fund ("MPF") Schemes Ordinance in Hong Kong, for all of its employees who are eligible to participate in the MPF Scheme. Contributions are made based on a percentage of the employees' basic salaries.

The employees of the Group's subsidiaries which operate in the Mainland China are required to participate in a central pension scheme operated by the local municipal government. These subsidiaries are required to contribute a certain percentage of its payroll costs to the central pension scheme.

During the year ended 31 December 2025, the Group incurred employee compensation expenses of HK\$54,566,000 (2024: HK\$50,360,000) included in the above employee benefit expense, which is employed on behalf of the third parties to whom these subsidiaries provided building management services. Such expenses are set-off with other income from building management services received by the Group.

附註：

本集團在香港根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例，為其所有合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款退休福利計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參與當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團包括在上述僱員福利開支內之僱員薪酬開支港幣54,566,000元(二零二四年：港幣50,360,000元)，為該等附屬公司向第三方提供樓宇管理服務時代為支付的僱員薪酬開支。而該等開支於本集團收取的樓宇管理服務所得其他收入予以抵銷。

## 13. Income Tax Expense

## 13. 所得稅開支

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Hong Kong Profits Tax:	香港利得稅：		
Tax for the year (note (a))	本年度稅項(附註(a))	17,506	60,917
Mainland China Enterprise Income Tax (“EIT”):	中國內地企業所得稅(「企業所得稅」):		
Tax for the year (note (b))	本年度稅項(附註(b))	306	167
Mainland China Land Appreciation Tax (“LAT”) (note (c))	中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	24	17,654
Under/(over)-provision in prior years	過往年度撥備不足/(超額撥備)	1,080	(542)
Deferred tax charge (note 26)	遞延稅項支出(附註26)	6,014	5,711
		<b>24,930</b>	<b>83,907</b>

Notes:

- (a) Under the two-tiered profits tax rates regime, the first HK\$2 million of profits of the qualifying group entity will be taxed at 8.25%, and profits above HK\$2 million will be taxed at 16.5%. The profits of group entities not qualifying for the two-tiered profits tax rates regime will continue to be taxed at a flat rate of 16.5%.

Hong Kong Profits Tax is calculated at 16.5% of the estimated assessable profit for both years.

- (b) For the year ended 31 December 2025, all of the Group's Mainland China subsidiaries were subject to Mainland China EIT rate of 25% (2024: 25%).

附註：

- (a) 在利得稅兩級制下，合資格集團實體首港幣2百萬元利潤之利得稅率將為8.25%，而超過港幣2百萬元之利潤則按16.5%稅率徵稅。不可按利得稅兩級制課稅之集團實體之利潤將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團所有中國內地附屬公司按25%（二零二四年：25%）之稅率繳納中國內地企業所得稅。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

279

**13. Income Tax Expense (Continued)**

Notes: (Continued)

- (c) Under the Provisional Regulations of LAT (《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》) effective on 1 January 1994, and the Detailed Implementation Rules on the Provisional Regulations of the Mainland China on LAT (《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》) effective from 27 January 1995, all income from the sale or transfer of state-owned land use rights, buildings and their attached facilities in the Mainland China is subject to LAT at progressive rates ranging from 30% to 60% of the appreciation value, being the proceeds of sales of properties less deductible expenditures including borrowing costs and property development expenditures in relation to the gains arising from sales of properties in the Mainland China effective from 1 January 2004, with an exemption provided for property sales of ordinary residential properties (普通標準住宅) if their appreciation values do not exceed 20% of the sum of the total deductible items.

Reconciliation between income tax expense and loss before income tax expense at applicable tax rates is as follows:

**13. 所得稅開支(續)**

附註：(續)

- (c) 根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，自二零零四年一月一日起，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附著物之所有收入，均須按增值額30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。增值額即出售物業所得款項減去可扣稅支出，包括有關在中國內地出售物業所得收益之借貸成本及物業發展支出。倘普通標準住宅之增值額未超過可扣稅項目總額20%，普通標準住宅之物業銷售則免徵土地增值稅。

所得稅開支及除所得稅開支前虧損按適用稅率計算之對賬如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Loss before income tax expense</b>	<b>除所得稅開支前虧損</b>	<b>(2,110,091)</b>	(2,407,664)
Tax at Hong Kong Profits Tax rate of 16.5%	按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	<b>(348,165)</b>	(397,265)
Tax effect of non-deductible expenses	不獲扣減之費用之稅務影響	<b>382,302</b>	480,670
Tax effect of non-taxable income	毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(8,540)</b>	(11,010)
Tax effect of tax losses not recognised	未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>3,445</b>	4,713
Utilisation of previously unrecognised tax losses`	動用過往未確認之稅項虧損	<b>(1,400)</b>	(130)
Under/(over)-provision in prior years	過往年度撥備不足/(超額撥備)	<b>1,080</b>	(542)
Provision for LAT for the year	年內土地增值稅撥備	<b>24</b>	17,654
Tax effect of LAT deductible for Mainland China EIT	中國內地企業所得稅之可扣減土地增值稅之稅務影響	<b>—</b>	(2,913)
Effect of different tax rates of subsidiaries operating in other jurisdictions	在其他司法權區營運之附屬公司之不同稅率之影響	<b>(789)</b>	57
Others	其他	<b>(3,027)</b>	(7,327)
<b>Income tax expense</b>	<b>所得稅開支</b>	<b>24,930</b>	83,907

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 14. Dividend

### (a) Dividend Attributable to the Year

A final dividend of HK\$0.10 (2024: Nil) per share for the year to shareholders whose names appear on the register of members on 28 May 2026 was proposed by the Directors on 20 March 2026.

The final and special dividends proposed after the reporting date have not been recognised as a liability at the reporting date.

### (b) Dividend Attributable to the Previous Financial Year, Approved and Paid during the Year

## 14. 股息

### (a) 本年度之股息

董事於二零二六年三月二十日建議向於二零二六年五月二十八日名列於股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.10元(二零二四年：零)。

於報告日期後建議之末期及特別股息並無於報告日期確認為負債。

### (b) 過往財政年度之股息，於年內獲批准及支付

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
No final dividend in respect of the previous financial year (2024: final dividend of HK\$0.20 per share)	沒過往財政年度之末期股息 (二零二四年：末期股息 每股港幣0.20元)	—	56,662
No special dividend in respect of the previous financial year (2024: HK\$0.80 per share)	沒過往財政年度之特別股息 (二零二四年：每股港幣 0.80元)	—	226,647
		—	283,309

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

281

**15. Loss per Share**

The calculation of the loss per share of the Company is based on the loss for the year attributable to owners of the Company of HK\$2,135,021,000 (2024: HK\$2,491,851,000) and the number of ordinary shares of 283,308,635 (2024: 283,308,635) in issue during the year.

No diluted loss per share for years ended 31 December 2025 and 2024 was presented as there were no potential ordinary shares in issue during the years ended 31 December 2025 and 2024.

**15. 每股虧損**

本公司每股虧損的計算基於本公司擁有人應佔年內虧損港幣2,135,021,000元(二零二四年：港幣2,491,851,000元)及年內已發行普通股數目283,308,635股(二零二四年：283,308,635股)。

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內並無發行潛在普通股，因此並無呈列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。

**16. Investment Properties****16. 投資物業**

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Fair Value</b>	<b>公平值</b>		
As at 1 January	於一月一日	<b>15,266,445</b>	18,171,015
Additions	增添		
— Purchase of units	— 購買單位	<b>20,924</b>	21,748
— Sublease of leased properties	— 分租租賃物業	<b>11,070</b>	27,582
— Construction costs	— 建設成本	<b>5,133</b>	3,747
Disposal of investment properties	出售投資物業	<b>(13,498)</b>	(48,947)
Classified as assets held for sale	分類為待售之資產	—	(7,741)
Net fair value loss on investment properties	投資物業公平值虧損淨額	<b>(2,313,654)</b>	(2,900,959)
As at 31 December	於十二月三十一日	<b>12,976,420</b>	15,266,445

## 16. Investment Properties (Continued)

The Group leases out commercial buildings, industrial buildings and retail stores under operating leases with rentals payable monthly. The Group also subleases its leased properties under operating leases with rentals payable monthly. The leases typically run for an initial period of one to six years, with unilateral rights to extend the lease beyond initial period held by lessees only. Majority of the lease contracts contain market review clauses in the event the lessee exercises the option to extend. The leases of retail stores contain minimum annual lease payments that are fixed over the lease term and lease payment of certain leases of retail stores are determined by the higher of 10% to 25% of the sale and the monthly lease payment.

The Group is not exposed to foreign currency risk as a result of the lease arrangements, as all leases are denominated in the respective functional currencies of group entities. The lease contracts do not contain residual value guarantee and/or lessee's option to purchase the property at the end of lease term.

All of the Group's investment properties are measured using the fair value model and are classified and accounted for as investment properties.

The Group's investment properties were revalued at 31 December 2025 and 2024 by an independent qualified professional valuer, Cushman & Wakefield Limited ("C&W"), on market value basis which conforms with The Hong Kong Institute of Surveyors Valuation Standard:

- The completed investment properties (whole block of commercial building) are revalued by adopting income capitalisation method, which involves certain estimates, including capitalisation rates and reversionary rental value;

## 16. 投資物業(續)

本集團根據經營租賃出租商業樓宇、工業大廈及零售商舖，租金須每月支付。本集團亦根據經營租賃分租其租賃物業，租金須每月支付。該等租賃一般初始租期為一至六年，只有承租人有權單方面於初始租期後延長租賃。大部分租約包含市場檢討條款，容許承租人行使延長權。零售商舖的租賃包含於租賃期內固定的最低每年租賃付款，而零售商舖的若干租賃的租賃付款則以銷售額10%至25%及每月租賃付款兩者中的較高者釐定。

本集團並無因該等租賃安排而面臨外幣風險，原因是所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值。該等租約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買該物業之選擇權。

本集團所有投資物業皆以公平值模式計量，並分類以及計入為投資物業。

本集團之投資物業由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按與香港測量師學會評估準則相符之市值基準進行重估：

- 已落成投資物業(整幢商業樓宇)採用收入資本化法重估，當中涉及包括資本化比率及復歸租值之若干估計；

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

283

**16. Investment Properties (Continued)**

- The completed investment properties (individual units (including commercial, industrial and residential properties) or ground floor retail properties) are revalued based on direct comparison method, by reference to market transactions of comparable properties;
- The leased properties under sublease arrangement by the Group, are revalued based on income capitalisation method which involves certain estimates, including capitalisation rates and reversionary rental value; and
- Investment properties under re-development were revalued on the re-development basis by adopting the residual method. The value is based on the re-development potential of the properties as if these properties will be developed and completed in accordance with the existing redevelopment proposal at the date of valuation and is determined by deducting the estimated total cost of the development, including costs of construction, professional fee, finance costs, associated costs and an allowance of profit that duly reflected developer's risk associated with the development from the gross development value.

In determining the fair values of the investment properties, the Group engages an independent qualified professional valuer to perform the valuation. The management works with the independent qualified professional valuer to establish the appropriate valuation techniques and inputs for level 3 fair value measurement. Where there is a material change in the fair value of the investment properties, the causes of the fluctuations will be reported to the Directors.

In relying on these valuations, the management has exercised judgement and is satisfied that the methods of valuation adopted are appropriate and reflective of the current market conditions.

**16. 投資物業(續)**

- 已落成投資物業(個別單位(包括商業、工業及住宅物業)或地下零售物業)按照直接比較法重估，當中參考可比較物業之市場交易；
- 本集團在分租安排下之租賃物業乃按收入資本化法重估，當中涉及包括資本化比率及復歸租值之若干估計；及
- 重建投資物業採用剩餘法按重建基準重估。價值以物業重建潛力為基準，猶如該等物業於估值日期按照現有重建方案發展及落成一樣，並經自發展總值扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備)而釐定。

在釐定投資物業之公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師合作，就第3級公平值計量確立適當的估值技術及數據。倘投資物業公平值出現重大變動，則向董事報告波動原因。

於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納所採納之估值方法屬適當並反映現時市況。

### 16. Investment Properties (Continued)

The carrying amount of the Group's investment properties is a level 3 fair value measurement. There were no investment property transfers into or out of level 3 fair value measurement during both years.

The following table gives information about how the fair values of these investment properties are determined (in particular, the valuation techniques and inputs used).

### 16. 投資物業(續)

本集團投資物業之賬面值為第3級公平值計量。於兩個年度內，並無投資物業轉入或轉出第3級公平值計量。

下表載列有關如何釐定該等投資物業之公平值(特別是所使用的估值技術及數據)之資料。

Investment properties held by the Group in the consolidated statement of financial position 本集團於綜合財務狀況表所持有之投資物業	Fair value as at 31 December 2025 於二零二五年十二月三十一日之公平值 HK\$'000 港幣千元	Valuation technique(s) 估值技術	Significant unobservable input(s) 主要不可觀察數據	Range of significant unobservable inputs 主要不可觀察數據之範圍	Interrelationship between significant unobservable input(s) and fair value measurement 主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
<b>Completed investment properties</b> 已落成投資物業					
Completed investment properties (whole block of commercial building)	9,280,700 (2024: 10,850,600)	Income capitalisation method	Reversionary rental value	HK\$18 – HK\$42 (2024: HK\$19 – HK\$46) per month per square foot for upper-level office/restaurants premises; HK\$65 – HK\$436 (2024: HK\$65 – HK\$488) per month per square foot for ground floor shops	The higher the reversionary rental value, the higher the fair value
已落成投資物業 (整幢商業樓宇)	9,280,700 (2024年: 10,850,600)	收入資本化法	復歸租值	高層辦公室/餐廳場所 每平方呎每月 港幣18元至港幣42元 (2024年: 港幣19元至港幣46元); 地舖每平方呎每月 港幣65元至港幣436元 (2024年: 港幣65元至港幣488元)	復歸租值越高, 公平值越高
			Capitalisation rate	3% – 3.75% (2024: 2.75% – 3.5%)	The higher the capitalisation rate, the lower the fair value
			資本化比率	3% – 3.75% (2024年: 2.75%至3.5%)	資本化比率越高, 公平值越低
Completed investment properties (individual units (including commercial, industrial and residential properties) or ground floor retail properties)	1,557,400 (2024: 1,713,955)	Direct comparison method	Price per square foot	HK\$6,200 – HK\$74,000 (2024: HK\$7,000 – HK\$85,000) per square foot for commercial properties HK\$2,200 – HK\$9,200 (2024: HK\$2,400 – HK\$10,100) per square foot for industrial properties HK\$4,400 – HK\$20,000 (2024: HK\$4,700 – HK\$21,000) per square foot for residential properties	The higher the price per square foot, the higher the fair value
已落成投資物業 (個別單位(包括商業、工業及住宅物業)或地下零售物業)	1,557,400 (2024年: 1,713,955)	直接比較法	每平方米價格	商業物業每平方米 港幣6,200元至 港幣74,000元 (2024年: 港幣7,000元至 港幣85,000元) 工業物業每平方米 港幣2,200元至 港幣9,200元 (2024年: 港幣2,400元至 港幣10,100元) 住宅物業每平方米 港幣4,400元至 港幣20,000元 (2024年: 港幣4,700元至 港幣21,000元)	每平方米價格越高, 公平值越高

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

285

## 16. Investment Properties (Continued)

## 16. 投資物業(續)

Investment properties held by the Group in the consolidated statement of financial position 本集團於綜合財務狀況表所持有之投資物業	Fair value as at 31 December 2025 於二零二五年十二月三十一日之公平值 HK\$'000 港幣千元	Valuation technique(s) 估值技術	Significant unobservable input(s) 主要不可觀察數據	Range of significant unobservable inputs 主要不可觀察數據之範圍	Interrelationship between significant unobservable input(s) and fair value measurement 主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
<b>Leased properties</b> <b>租賃物業</b>					
Leased properties under sublease arrangement by the Group 本集團在分租安排下之租賃物業	28,320 (2024: 41,890)	Income capitalisation method 收入資本化法	Reversionary rental value 復歸租值	HK\$7 – HK\$19 (2024: HK\$7 – HK\$21) per month per square foot 每平方呎每月港幣7元至港幣21元 (2024年：港幣7元至港幣21元)	The higher the reversionary rental value, the higher the fair value 復歸租值越高，公平值越高
			Capitalisation rate 資本化比率	3.75% (2024: 3.375%) 3.75% (2024年：3.375%)	The higher the capitalisation rate, the lower the fair value 資本化比率越高，公平值越低
<b>Investment properties under re-development</b> <b>重建投資物業</b>					
Investment properties under re-development 重建投資物業	2,110,000 (2024: 2,660,000)	Residual method 剩餘法	Price per square foot 每平方呎價格	HK\$16,000 (2024: HK\$18,500) per square foot for office premises HK\$16,700 – HK\$27,100 (2024: HK\$19,000 – HK\$31,000) per square foot for retail properties HK\$6,300 (2024: HK\$7,000) per square foot for industrial properties 辦公室物業每平方呎港幣16,000元 (2024年：港幣18,500元)： 零售物業每平方呎 港幣16,700元至港幣27,100元 (2024年：港幣19,000元至 港幣31,000元) 工業物業每平方呎 港幣6,300元 (2024年：港幣7,000元)	The higher the price per square foot, the higher the fair value 每平方呎價格越高，公平值越高
			Estimated construction and other professional costs to completion 估計完成所需建築及其他專業成本	HK\$2,900 – HK\$6,900 (2024: HK\$2,900 – HK\$6,900) per square foot 每平方呎港幣2,900元至港幣6,900元 (2024年：港幣2,900元至港幣6,900元)	The higher the estimated construction and other professional costs, the lower the fair value 估計建築及其他專業成本越高，公平值越低
			Estimated profit margin required to hold and develop the investment properties to completion 持有及發展投資物業至完成所需估計利潤率	10% – 15% (2024: 10% – 15%) 10%至15% (2024年：10%至15%)	The higher estimated profit margin, the lower the fair value 估計利潤率越高，公平值越低

There were no changes to the valuation techniques for the investment properties other than disclosed above during the year.

除以上披露外，年內投資物業之估值技術並無變動。

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

**16. Investment Properties (Continued)**

The fair value measurement is based on the above investment properties' highest and best use. The fair values of certain investment properties have been adjusted to exclude prepaid or accrued operating lease income to avoid double counting.

As at 31 December 2025, certain investment properties of the Group with total carrying amount of approximately HK\$7,242,000,000 (2024: approximately HK\$9,241,800,000) were pledged to secure borrowings of approximately HK\$1,325,835,000 (2024: approximately HK\$1,359,858,000) (note 25).

**16. 投資物業(續)**

公平值計量乃按照上述投資物業之最高及最佳用途。若干投資物業之公平值已經調整，以排除預付或應計經營租賃收入從而避免重複計算。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約港幣7,242,000,000元(二零二四年：約港幣9,241,800,000元)之若干投資物業抵押以獲取為數約港幣1,325,835,000元(二零二四年：約港幣1,359,858,000元)之借貸(附註25)。

**17. Property, Plant and Equipment****17. 物業、廠房及設備**

		Leasehold lands	Buildings	Leasehold improvements	Furniture, fixtures and equipment	Motor vehicles	Total
		租賃土地	樓宇	租賃物業裝修	傢俬、裝置及設備	汽車	總額
		HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Opening net carrying amount	年初賬面淨值	77,622	31,978	109	1,266	1,386	112,361
Addition	增加	—	—	—	91	—	91
Deficit on revaluation (note 10)	重估虧損(附註10)	—	(720)	—	—	—	(720)
Depreciation	折舊	(529)	(880)	(109)	(292)	(301)	(2,111)
Exchange realignment	匯兌調整	355	—	—	—	31	386
Closing net carrying amount	年終賬面淨值	77,448	30,378	—	1,065	1,116	110,007
<b>As at 31 December 2025</b>	<b>於二零二五年十二月三十一日</b>						
Cost/Valuation	成本/估值	87,520	30,378	40,196	14,146	3,928	176,168
Accumulated depreciation	累計折舊	(10,072)	—	(40,196)	(13,081)	(2,812)	(66,161)
Net carrying amount	賬面淨值	77,448	30,378	—	1,065	1,116	110,007
<b>Analysis of cost/valuation</b>	<b>成本/估值分析</b>						
At cost	按成本	77,448	—	—	1,065	1,116	79,629
At professional valuation	按專業估值	—	30,378	—	—	—	30,378
		77,448	30,378	—	1,065	1,116	110,007

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

287

## 17. Property, Plant and Equipment (Continued) 17. 物業、廠房及設備(續)

		Leasehold lands	Buildings	Leasehold improvements	Furniture, fixtures and equipment 傢私、 裝置及設備	Motor vehicles 汽車	Total
		租賃土地 HK\$'000 港幣千元	樓宇 HK\$'000 港幣千元	租賃物業裝修 HK\$'000 港幣千元	裝置及設備 HK\$'000 港幣千元	汽車 HK\$'000 港幣千元	總額 HK\$'000 港幣千元
Opening net carrying amount	年初賬面淨值	78,424	32,978	2,201	515	596	114,714
Addition	增加	—	—	—	961	1,641	2,602
Disposal/write-off	出售/撇銷	—	—	(282)	(5)	(638)	(925)
Deficit on revaluation (note 10)	重估虧損(附註10)	—	(120)	—	—	—	(120)
Depreciation	折舊	(529)	(880)	(1,810)	(202)	(198)	(3,619)
Exchange realignment	匯兌調整	(273)	—	—	(3)	(15)	(291)
Closing net carrying amount	年終賬面淨值	77,622	31,978	109	1,266	1,386	112,361
As at 31 December 2024	於二零二四年 十二月三十一日						
Cost/Valuation	成本/估值	86,908	31,978	42,827	14,032	3,890	179,635
Accumulated depreciation	累計折舊	(9,286)	—	(42,718)	(12,766)	(2,504)	(67,274)
Net carrying amount	賬面淨值	77,622	31,978	109	1,266	1,386	112,361
Analysis of cost/valuation	成本/估值分析						
At cost	按成本	77,622	—	109	1,266	1,386	80,383
At professional valuation	按專業估值	—	31,978	—	—	—	31,978
		77,622	31,978	109	1,266	1,386	112,361

The above items of property, plant and equipment less their residual values over their estimated useful lives, using straight-line method, at the following rates per annum:

Leasehold lands/leased properties	Over the lease period
Buildings	2%
Leasehold improvements	10%–30%
Furniture, fixtures and equipment	10%–20%
Motor vehicles	6%–15%

上述物業、廠房及設備項目在其估計可用期內採用直線法，按下列年率減其剩餘價值：

租賃土地/租賃物業	於租期內
樓宇	2%
租賃物業裝修	10%–30%
傢私、裝置及設備	10%–20%
汽車	6%–15%

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 17. Property, Plant and Equipment (Continued)

As at 31 December 2025, the Group's buildings in Hong Kong are stated at valuation of HK\$30,378,000 (2024: HK\$31,978,000). The Group's buildings were revalued by C&W based on net replacement cost method. For the year ended 31 December 2025, a revaluation loss of approximately HK\$720,000 (2024: Loss HK\$120,000) had been recognised.

As at 31 December 2025, leasehold land and buildings of the Group with carrying amount of HK\$92,493,000 (2024: HK\$94,169,000) were pledged to secure borrowings of the Group (note 25).

The fair value of the Group's owner-occupied buildings is a level 3 recurring fair value measurement. A reconciliation of the opening and closing fair value balance is provided below.

There was no transfers into or out of level 3 during the year.

## 17. 物業、廠房及設備(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港之樓宇以估值港幣30,378,000元(二零二四年：港幣31,978,000元)列賬。本集團之樓宇由戴德梁行按淨重置成本法重估。截至二零二五年十二月三十一日止年度重估虧損約港幣720,000元(二零二四年：虧損港幣120,000元)已確認。

於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為港幣92,493,000元(二零二四年：港幣94,169,000元)之租賃土地及樓宇以獲得本集團之借貸(附註25)。

本集團自用樓宇之公平值為第3級經常性公平值計量。年初及年終公平值結餘之對賬載列如下。

於本年度，並無轉入或轉出第3級。

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Opening balance (level 3 recurring fair value)	年初結餘(第3級經常性公平值)	31,978	32,978
Depreciation	折舊	(880)	(880)
Deficit on revaluation of properties held for own use	重估持作自用物業之虧損	(720)	(120)
Closing balance (level 3 recurring fair value)	年終結餘(第3級經常性公平值)	30,378	31,978

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

289

**17. Property, Plant and Equipment (Continued)**

In determining the fair values of the buildings, the Group engages an independent qualified professional valuer to perform the valuation. The management works with the independent qualified professional valuer to establish the appropriate valuation techniques and inputs for level 3 fair value measurement. Where there is a material change in the fair value of the owner-occupied buildings, the causes of the fluctuations will be reported to the Directors.

There has been no change to the valuation technique during the year.

The fair value measurement is based on the above properties' highest and best use, which does not differ from their actual use.

The following table gives information about how the fair values of these buildings are determined (in particular, the valuation techniques and inputs used).

Building held by the Group measured at revaluation model	Fair value as at 31 December 2025 於二零二五年十二月三十一日之公平值 HK\$'000 港幣千元	Valuation technique(s)	Significant unobservable input(s)	Range of significant unobservable inputs	Interrelationship between significant unobservable input(s) and fair value measurement
本集團持有按重估模型計量之樓宇		估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
Owner-occupied buildings	30,378 (2024:31,978)	Net replacement cost	Building replacement cost per square feet	HK\$4,450 per square foot (2024: HK\$4,100) (note)	The higher the building replacement cost per feet with reference to comparables, the higher the fair value
自用樓宇	30,378 (2024年: 31,978)	淨重置成本	每平方呎樓宇重置成本	每平方呎港幣4,450元 (2024年: 港幣4,100元) (附註)	參照可比較物業之每呎樓宇重置成本越高, 公平值越高

Note: Building replacement cost per square feet is determined with reference to market comparables of constructing works, taking into account of use, location and other individual factors such as total floor level and type of structure.

**17. 物業、廠房及設備(續)**

在釐定樓宇公平值時，本集團已委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師合作就第3級公平值計量制定適當之估值技術及數據。倘自用樓宇公平值出現重大變動，將會向董事報告波動原因。

於本年度，估值技術概無變更。

公平值計量乃基於上述物業之最高及最佳用途，與其實際用途並無差異。

下表載列有關如何釐定該等樓宇公平值(特別是所使用估值技術及數據)之資料。

附註：每平方呎樓宇重置成本乃參考市場上可比較之建築工程而釐定，當中計及用途、位置以及總樓層及構築物類型等其他個別因素。

## 17. Property, Plant and Equipment (Continued) The Group as Lessee

Right-of-use assets (included in the property, plant and equipment)

## 17. 物業、廠房及設備(續)

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備)

		Leasehold land 租賃土地 HK\$'000 港幣千元	Total 總額 HK\$'000 港幣千元
As at 31 December 2024	於二零二四年 十二月三十一日	77,622	77,622
As at 31 December 2025	於二零二五年 十二月三十一日	77,448	77,448
For the year ended 31 December 2024	截至二零二四年 十二月三十一日止年度		
Depreciation charge	折舊開支	(529)	(529)
Exchange realignment	匯兌調整	(273)	(273)
Total cash outflow for leases	租賃現金流出總額		(23,808)
For the year ended 31 December 2025	截至二零二五年 十二月三十一日止年度		
Depreciation charge	折舊開支	(529)	(529)
Exchange realignment	匯兌調整	355	355
Total cash outflow for leases	租賃現金流出總額		18,504

For both years, the Group leases various commercial and industrial premises for its operations. Lease contracts are entered into for fixed term of three to four years, but may have extension options as described below. In determining the lease term and assessing the length of the non-cancellable period, the Group applies the definition of a contract and determines the period for which the contract is enforceable.

於兩個年度，本集團租賃不同商業及工業物業以作營運。租約以三至四年之固定年期訂立，惟可如下文所述帶有延長選擇權。於釐定租期及評估不可撤銷年期時，本集團應用合約之定義並釐定合約強制執行之年期。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

291

## 17. Property, Plant and Equipment (Continued) The Group as Lessee (Continued)

The Group has extension options in a number of leases for commercial and industrial premises. These are used to maximise operational flexibility in terms of managing the assets used in the Group's operations. The majority of extension options held are exercisable only by the Group and not by the respective lessors. The Group assesses at lease commencement date whether it is reasonably certain to exercise the extension options. The potential exposures to these future lease payments for extension options in which the Group is not reasonably certain to exercise:

## 17. 物業、廠房及設備(續) 本集團作為承租人(續)

本集團於若干用作商業及工業物業的租賃中擁有延長選擇權。該等選擇權為有助盡量提升本集團在管理經營所用的資產上之靈活性。所持的大部分延長選擇權僅可由本集團行使而不可由相關的出租人行使。本集團於租賃開始日期評估是否合理確定會行使延長選擇權。本集團並未能合理確定行使延長選擇權的該等未來租賃付款之潛在影響：

	Lease liabilities recognised as at 31 December		Potential future lease payments not included in lease liabilities as at 31 December	
	2025	2024	2025	2024
	於十二月三十一日確認的 租賃負債		於十二月三十一日未計入租賃負債的 潛在未來租賃付款	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	(undiscounted)	(undiscounted)	(undiscounted)	(undiscounted)
	(未折現)	(未折現)	(未折現)	(未折現)
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Commercial and industrial premises				
— Hong Kong	29,058	40,008	30,658	61,910

During the years ended 31 December 2025 and 2024, the Group did not exercise any extension options.

In addition, the Group reassesses whether it is reasonably certain to exercise an extension option upon the occurrence of either a significant event or a significant change in circumstances that is within the control of the lessee. During the years ended 31 December 2025 and 2024, there is no such triggering event.

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無行使任何延長選擇權。

此外，於發生重大事件或情況出現重大變動且屬於承租人所能控制範圍時，本集團會重估是否合理確定行使延長選擇權。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無有關觸發事件。

## 17. Property, Plant and Equipment (Continued)

### Restrictions or covenants on leases

In addition, lease liabilities of HK\$4,606,000 are recognised with related sublease of the leased properties of HK\$28,320,000 included in investment properties as at 31 December 2025 (2024: lease liabilities of HK\$24,021,000 and related sublease of the leased properties of HK\$41,890,000 included in investment properties). The lease agreements do not impose any covenants other than the security interests in the leased assets that are held by the lessor. Leased assets may not be used as security for borrowing purposes.

## 18. Properties for Sale

As at 31 December 2025, included in the completed properties for sale was a joint operation project amounting to approximately HK\$2,989,000 (2024: HK\$3,275,000) to jointly develop a property site for residential purpose located at 1-11 Lai Yin Street and 2-12 Jones Street, Tai Hang, Hong Kong in which the Group has a 20.24% equity interest. In the year 2025, the Directors determined that the Group's share of the completed units would be put up for sale when completed and, accordingly, reclassified its proportionate share of the interest in this property development from investment properties under construction to properties under development for sale. The Group bears a proportionate share of the joint operation's assets, liabilities, revenue and expenses. The occupation permit was released by the Buildings Department during the year ended 31 December 2016. During the years ended 31 December 2025, several units are sold and the corresponding revenue and cost of properties for sale are recognised.

## 17. 物業、廠房及設備(續)

### 租賃限制或契諾

此外，於二零二五年十二月三十一日確認租賃負債港幣4,606,000元，租賃物業之相關分租港幣28,320,000元計入投資物業(二零二四年：租賃負債港幣24,021,000元及租賃物業之相關分租港幣41,890,000元計入投資物業)。除出租人持有的於租賃資產的抵押權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不得用作借款抵押。

## 18. 待售物業

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Completed properties for sale	已落成待售物業	1,016,871	1,017,723
Carrying amount as at 31 December	於十二月三十一日之賬面值	1,016,871	1,017,723

於二零二五年十二月三十一日，已落成待售物業包括一項為數約港幣2,989,000元(二零二四年：港幣3,275,000元)之合營項目，以共同開發一個位於香港大坑禮賢街1至11號及重士街2至12號作住宅用途之物業地盤，其中本集團擁有20.24%之股權。於二零二五年，董事確定本集團分佔之已落成單位將於建成後放售，因此，本集團將其按比例應佔該物業發展項目權益，由在建投資物業重新分類至待售發展中物業。本集團承擔按比例應佔合營業務之資產、負債、收益及開支。屋宇署於截至二零一六年十二月三十一日止年度內發出入住許可證。於截至二零二五年十二月三十一日止年度已售出多個單位，並確認相關之待售物業收益及成本。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

293

## 19. Trade and Other Receivables/Loan Receivables

## 19. 貿易及其他應收款項／應收貸款

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<i>Current assets:</i>	<i>流動資產：</i>		
Trade receivables	貿易應收款項		
— contract with customers	— 客戶合約	7,730	9,439
— rental receivables	— 應收租金	40,987	45,747
Total trade receivables	貿易應收款項總額	48,717	55,186
Less: allowance for credit losses	減：信貸虧損撥備	(10,725)	(6,291)
Total trade receivables, net	貿易應收款項總額，淨額	37,992	48,895
Loan receivables (Note)	應收貸款(附註)	152,267	154,365
Less: allowance for credit losses	減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
Total loan receivables, net	應收貸款總額，淨額	10,491	12,589
Other receivables, utility deposits and prepayment	其他應收款項、公共服務按金及預付款項	78,247	93,730
Total trade and other receivables categorised as current assets	分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	126,730	155,214
<i>Non-current assets:</i>	<i>非流動資產：</i>		
Loan receivables (Note)	應收貸款(附註)	169,968	222,181
		296,698	377,395

As at 1 January 2024, the gross carrying amount of trade receivables from contracts with customers amounted to HK\$8,472,000.

於二零二四年一月一日，來自與客戶合約的貿易應收款項之賬面總值為港幣8,472,000元。

## 19. Trade and Other Receivables/Loan Receivables (Continued)

As at 31 December 2025 and 2024, based on invoice dates, the aging analysis of the trade receivables, net of allowance for credit losses, was the following:

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
0–30 days	0至30天	9,118	12,778
31–90 days	31至90天	7,559	16,002
91–180 days	91至180天	3,800	9,300
Over 180 days	超過180天	17,515	10,815
Total trade receivables, net		<b>37,992</b>	48,895
		貿易應收款項總額，淨額	

Normally, other than those property leasing rental receivables which are secured by rental deposits, the Group does not obtain collateral from other customers.

As at 31 December 2025, included in the Group's trade receivables balance are debtors with aggregate carrying amount of HK\$37,992,000 (2024: HK\$48,895,000) which are past due as at the reporting date. Out of the past due balances, HK\$21,315,000 (2024: HK\$20,115,000) has been past due 90 days or more and is not considered as in default as these debtors have a good business relationship with the Group and recurring overdue records of these debtors with satisfactory settlement history.

Impairment losses in respect of trade receivables are recorded using an allowance account unless the Group is satisfied that recovery of the amount is remote, in which case the impairment loss is written off against trade receivables directly.

## 19. 貿易及其他應收款項／應收貸款(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，根據發票日期，貿易應收款項扣除信貸虧損撥備後之賬齡分析載列如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
0–30 days	0至30天	9,118	12,778
31–90 days	31至90天	7,559	16,002
91–180 days	91至180天	3,800	9,300
Over 180 days	超過180天	17,515	10,815
Total trade receivables, net		<b>37,992</b>	48,895
		貿易應收款項總額，淨額	

一般而言，除以租金按金抵押之該等物業租賃應收租金外，本集團不會向其他客戶收取抵押品。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期賬面總值港幣37,992,000元(二零二四年：港幣48,895,000元)之債務人。在逾期結餘中，港幣21,315,000元(二零二四年：港幣20,115,000元)已逾期90天或以上，而並不視為違約，原因是該等債務人與本集團有良好業務關係，而該等債務人均有令人滿意的清償經常性逾期款項之記錄。

有關貿易應收款項之減值虧損以撥備賬記錄，除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，在該情況下，減值虧損會直接於貿易應收款項中撇銷。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

295

**19. Trade and Other Receivables/Loan Receivables (Continued)**

Details of impairment assessment of trade receivables, other receivables and deposits for the years ended 31 December 2025 and 2024 are set out in note 38.2.

Note:

As at 1 January 2021, included in loan receivables is an aggregate amount of HK\$4,000,000 which were secured, interest-bearing at Hong Kong Prime Interest Rate minus 2.5% per annum and repayable within 1 year from reporting date. The repayment date of these loan receivables was extended by one year during the year ended 31 December 2021 and further nine months during the year ended 31 December 2022 with a principal repayment of HK\$400,000 and a further HK\$200,000 principal repayment in the year 2023.

For the remaining loan receivables amounting to HK\$177,059,000 (2024: HK\$231,370,000) which are secured, interest-bearing calculated based on a range adjust for the first 36 months from the date of loan drawdown and thereafter at the Hong Kong Prime Interest Rate. The loan receivables were repayable in 120 to 360 monthly instalments (2024: 120 to 360 monthly instalments) with the final instalment payable in year 2035 to 2047 (2024: year 2035 to 2047). As at 31 December 2025, loan receivables of HK\$175,737,000 (2024: HK\$228,078,000) could be early terminated by the borrowers at the principal and accrued interest.

The current portion of HK\$10,491,000 (2024: HK\$12,589,000) which is expected to be recovered within one year is classified as current assets while the balance of HK\$169,968,000 (2024: HK\$222,181,000) is classified as non-current assets which is expected to be recovered over one year.

No loan receivables are past due as at 31 December 2025 and 2024. The loan receivables are secured by first and second mortgage on the properties located in Hong Kong. The Group is not permitted to sell or repledge the properties in the absence of default by the borrower. There has not been any significant changes in the quality of the collateral held for the loans receivables. Details of impairment assessment for the years ended 31 December 2025 and 2024 are set out in note 38.2.

**19. 貿易及其他應收款項／應收貸款(續)**

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度貿易應收款項、其他應收款項及訂金之減值評估詳情載於附註38.2。

附註：

於二零二一年一月一日，列入應收貸款合共港幣4,000,000元之款項為有抵押，按香港最優惠利率減2.5厘之年利率計息，並須於報告日期起計一年內償還。該等應收貸款的償還日期於截至二零二一年十二月三十一日止年度延長一年，於截至二零二二年十二月三十一日止年度償還本金港幣400,000元後再延長九個月，並於二零二三年進一步償還本金港幣200,000元。

其餘應收貸款為數港幣177,059,000元(二零二四年：港幣231,370,000元)之款項為有抵押，於提用貸款日期起計首36個月按範圍調整計算之利率計息，其後按香港最優惠利率計息。應收貸款分120至360期(二零二四年：120至360期)每月償還，最後一期還款應於二零三五年至二零四七年(二零二四年：二零三五年至二零四七年)支付。於二零二五年十二月三十一日，應收貸款港幣175,737,000元(二零二四年：港幣228,078,000元)可由借款人按本金及應計利息提早終止。

預期於一年內收回之即期部分港幣10,491,000元(二零二四年：港幣12,589,000元)分類為流動資產，餘額港幣169,968,000元(二零二四年：港幣222,181,000元)分類為非流動資產，預期將於超過一年後收回。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日概無逾期應收貸款。應收貸款以位於香港之物業一按及二按作抵押。如借款人並無違約，本集團不可銷售或轉按物業。就應收貸款持有之抵押品之質量並無任何重大變動。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之減值評估詳情載於附註38.2。

## 20. Financial Assets at FVTOCI

As at 31 December 2025, financial assets at FVTOCI which were investment in unlisted funds of HK\$35,941,000 (2024: HK\$39,938,000) are stated at fair values.

Directors have elected to designate the investments as at FVTOCI as they believe that recognising short-term fluctuations in these investments' fair value in profit or loss would not be consistent with the Group's strategy of holding these investments for long-term purposes and realising their performance potential in the long run.

Financial assets at FVTOCI as at 31 December 2025 are stated at fair value based on the net asset value of fund (i.e. fair value of the portfolio included in the fund). The fair value measurements are categorised to Level 3 (2024: Level 3).

## 21. Short-Term Bank Deposits/Cash and Cash Equivalents

The cash and bank balances of the Group was summarised as follows:

## 20. 按公平值計入其他全面收入之財務資產

於二零二五年十二月三十一日，按公平值計入其他全面收入之財務資產港幣35,941,000元(二零二四年：港幣39,938,000元)為非上市基金投資，乃按公平值列賬。

董事選擇按公平值計入其他全面收入來指定投資，原因是彼等認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動不符合本集團為長遠目的而持有該等投資及於長期實現其表現潛力的策略。

於二零二五年十二月三十一日，按公平值計入其他全面收入之財務資產乃根據基金資產淨值(即基金包括之投資組合之公平值)按公平值列賬。公平值計量分類為第3級(二零二四年：第3級)。

## 21. 短期銀行存款／現金及現金等價物

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Short-term bank deposits with original maturity over three months	原到期日超出三個月之短期銀行存款	752,115	827,153
Cash and cash equivalents	現金及現金等價物	586,870	323,633
Total cash and bank balances	現金及銀行結餘總額	1,338,985	1,150,786

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

297

**21. Short-Term Bank Deposits/Cash and Cash Equivalents (Continued)**

As at 31 December 2025 and 2024, short-term bank deposits with original maturity over three months were placed up till 1 year depending on the immediate cash requirement of the Group, and earned fixed-rate interest at respective time deposits rates of range from 3.52% to 4.80% (2024: 4.20% to 4.80%) per annum.

Included in total cash and bank balances of the Group is HK\$108,910,000 (2024: HK\$110,643,000) of bank balances denominated in Renminbi (“RMB”) placed with banks in the Mainland China. RMB is not a freely convertible currency. Under the Mainland China’s Foreign Exchange Control Regulations and Administration of Settlement and Sales and Payment of Foreign Exchange Regulations, the Group is permitted to exchange RMB for foreign currencies through banks that are authorised to conduct foreign exchange business.

The Directors considered that the fair value of the cash and cash equivalents is not materially different from their carrying amount.

In the course of business, certain bank accounts were opened and held in the name of certain subsidiaries in form of trust on behalf of third parties to whom these subsidiaries provided building management services. As at the reporting date, those bank balances held in form of trust on behalf of third parties and were not recognised in the consolidated financial statements of the Group amounted to HK\$80,271,000 (2024: HK\$82,104,000).

**21. 短期銀行存款／現金及現金等價物(續)**

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，原到期日超出三個月之短期銀行存款存放年期長達一年，視乎本集團之即時現金需求而定，並按照各自之定期存款年利率介乎3.52%至4.80% (二零二四年：4.20%至4.80%)賺取固定利率之利息。

計入本集團現金及銀行結餘總額包括存放於中國內地多間銀行為數港幣108,910,000元(二零二四年：港幣110,643,000元)之人民幣(「人民幣」)計值銀行結餘。人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准經由授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

董事認為，現金及現金等價物之公平值與賬面值並無重大差異。

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)以信託形式開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣80,271,000元(二零二四年：港幣82,104,000元)之銀行結餘乃以信託形式代第三方持有，並無於本集團之綜合財務報表內確認。

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 22. Trade and Other Payables

## 22. 貿易及其他應付款項

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Trade payables	貿易應付款項	24,373	24,231
Receipt in advance	預收款項	35,513	31,352
Deposit received on disposal of an investment property	出售投資物業之已收按金	—	793
Rental deposits received	已收租金按金	127,621	120,790
Accruals on construction works	建築工程應計款項	190,613	235,185
Other accrued expenses and other payables	其他應計費用及其他應付款項	151,263	153,915
		<b>529,383</b>	566,266

Trade payables had credit periods ranging from 30 to 90 days. Based on invoice dates, the ageing analysis of trade payables was the following:

貿易應付款項之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
0–30 days	0至30天	5,341	4,705
31–90 days	31至90天	761	3,472
Over 90 days	超過90天	18,271	16,054
Total trade payables	貿易應付款項總額	<b>24,373</b>	24,231

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

299

## 23. Contract Liabilities

## 23. 合約負債

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Deposits received in advance associated with pre-sale of properties for sale situated in:	有關預售位於下列地點之待售物業之預收訂金：		
— Hong Kong	— 香港	27,339	27,853
— the Mainland China	— 中國內地	3,942	3,086
		<b>31,281</b>	30,939

As at 1 January 2024, the carrying amount of contract liabilities is HK\$189,382,000.

As at 31 December 2025 and 2024, deposits received in advance received by Group for the disposal of properties for sale are expected to be completed and sold within one year from the end of the reporting period.

於二零二四年一月一日，合約負債之賬面值為港幣189,382,000元。

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日就出售預期於報告期末起計一年內竣工及出售之待售物業預收訂金。

**23. Contract Liabilities (Continued)**

The following table shows how much of the revenue recognised in the current year relates to carried-forward contract liabilities and how much relates to performance obligations that were satisfied in prior periods.

**23. 合約負債(續)**

下表列示本年度就結轉合約負債確認之收益金額以及與於過往期間履行之履約責任相關之金額。

		Sales of completed properties for sale For the year ended 31 December 2025 銷售已落成 待售物業 截至二零二五年 十二月三十一 止年度 HK\$'000 港幣千元	Sales of completed properties for sale For the year ended 31 December 2024 銷售已落成 待售物業 截至二零二四年 十二月三十一 止年度 HK\$'000 港幣千元
Revenue recognised that was included in the contract liabilities balance at the beginning of the year	計入年初合約負債結餘之已確認收益	5,993	158,397
Revenue to be recognised from unsatisfied performance obligations	因未履行履約責任將予確認之收益	144,528	144,540

Typical payment terms which impact on the amount of contract liabilities recognised are as follows:

The Group receives 10% to 30% of the contract amount as deposits from customers when they sign the sale and purchase agreement. However, depending on market conditions, the Group may offer customers a discount compared to the listed sales price, provided that the customers agree to pay the balance of the consideration early while construction is still ongoing. The deposits result in contract liabilities being recognised throughout the property construction period until the customer obtains control of the completed properties for sale.

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

本集團在客戶簽署買賣協議時收取合約金額之10%至30%作為客戶訂金。然而，本集團可能視乎市況，按所列售價向客戶提供折扣，前提是客戶同意在建築工程仍在進行期間提早支付代價餘額。該等訂金導致在整段物業建築期間內確認合約負債，直至客戶取得已落成待售物業之控制權為止。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

301

## 24. Lease Liabilities

## 24. 租賃負債

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Lease liabilities payables	應付租賃負債		
Within one year	一年內	14,349	15,652
With a period of more than one year	一年以上	14,709	24,356
		29,058	40,008
Less: amount due for settlement within 12 months shown under current liabilities	減：於12個月內到期清償列為流動負債之金額	(14,349)	(15,652)
Amount due for settlement after 12 months shown under non-current liabilities	於12個月後到期清償列為非流動負債之金額	14,709	24,356

The weighted average incremental borrowing rates applied to lease liabilities is 3.93% (2024: 3.93%).

應用於租賃負債之加權平均增量借貸利率為3.93% (二零二四年：3.93%)。

All lease liabilities were denominated in the functional currencies of the relevant group entities.

所有租賃負債均以相關集團實體之功能貨幣計值。

## 25. Borrowings

## 25. 借貸

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Current liabilities	流動負債		
Bank loans — secured	銀行貸款—有抵押	64,074	891,298
Non-current liabilities	非流動負債		
Bank loans — secured	銀行貸款—有抵押	1,261,761	468,560
		<b>1,325,835</b>	1,359,858
Carrying amount of bank loans repayable based on the scheduled repayment dates set out in the loan agreements:	根據貸款協議所載預定還款日期應償還之銀行貸款賬面值：		
Within one year	一年內	64,074	891,298
More than one year, but not exceeding two years	一年以上但不超過兩年	493,493	19,571
More than two years, but not exceeding five years	兩年以上但不超過五年	768,268	448,989
Total bank loans	銀行貸款總額	<b>1,325,835</b>	1,359,858
Carrying amount of bank loans matured within one year (shown under current liabilities)	於一年內到期之銀行貸款之賬面值(列於流動負債)	<b>(64,074)</b>	(891,298)
Amount shown under non-current liabilities	非流動負債所列金額	<b>1,261,761</b>	468,560

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

303

**25. Borrowings (Continued)**

As at 31 December 2025, bank loans are secured by certain investment properties and property, plant and equipment of the Group with a total carrying value of approximately HK\$7,334,493,000 (2024: certain investment properties, certain properties for sale and property, plant and equipment of the Group with a total carrying value of approximately HK\$9,335,969,000) as set out in notes 16 and 17 respectively to the consolidated financial statements.

The analysis that shows the remaining contractual maturities of the Group's borrowings is set out in note 38.2 to the consolidated financial statements.

The effective interest rates of the Group's borrowings at the reporting date were as follows:

**25. 借貸(續)**

於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團賬面總值約港幣7,334,493,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備(二零二四年：本集團賬面總值約為港幣9,335,969,000元的若干投資物業、若干待售物業及物業、廠房及設備)作為抵押，分別載於綜合財務報表附註16及17。

顯示本集團借貸之餘下合約到期日之分析載於綜合財務報表附註38.2。

於報告日期本集團借貸之實際利率如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Bank loans</b> — HK\$-denominated loans	<b>銀行貸款</b> — 港幣貸款	<b>Hong Kong Inter-bank Offered Rate ("HIBOR")</b> <b>HIBOR+1.15%~1.20% p.a.</b> <b>香港銀行同業 拆息(「香港同業 拆息」)</b> <b>香港同業拆息 + 年利率1.15%至1.20%</b>	<b>Hong Kong Inter-bank Offered Rate ("HIBOR")</b> <b>HIBOR+1.15% p.a.</b> <b>香港銀行同業 拆息(「香港同業 拆息」)</b> <b>香港同業拆息 + 年利率1.15%</b>

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

**26. Deferred Taxation**

The movement on the deferred tax account is as follows:

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
As at 1 January	於一月一日	135,871	130,160
Deferred taxation charged to profit or loss (note 13)	於損益扣除之遞延稅項 (附註13)	6,014	5,711
As at 31 December	於十二月三十一日	141,885	135,871

The followings are the major deferred tax liabilities and assets recognised in the consolidated statement of financial position and the movements during the current and prior years:

**26. 遞延稅項**

遞延稅項賬目之變動如下：

以下為於綜合財務狀況表確認之主要遞延稅項負債及資產以及於本年度及過往年度之變動：

		Accelerated tax depreciation 加速 稅項折舊 HK\$'000 港幣千元	Surplus on revaluation of owner- occupied properties 重估自用 物業盈餘 HK\$'000 港幣千元	Tax losses 稅項虧損 HK\$'000 港幣千元	Total 總額 HK\$'000 港幣千元
As at 1 January 2024	於二零二四年一月一日	130,452	6,428	(6,720)	130,160
Charged/(credited) to profit or loss (note 13)	於損益扣除/(計入)(附註13)	9,159	(20)	(3,428)	5,711
As at 31 December 2024	於二零二四年十二月三十一日	139,611	6,408	(10,148)	135,871
Charged/(credited) to profit or loss (note 13)	於損益扣除/(計入)(附註13)	6,685	(119)	(552)	6,014
As at 31 December 2025	於二零二五年十二月三十一日	146,296	6,289	(10,700)	141,885

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

305

**26. Deferred Taxation (Continued)**

As at 31 December 2025, the Group has aggregate amount of temporary differences associated with undistributed earnings of the Mainland China subsidiaries of approximately HK\$21,505,000 (2024: HK\$22,301,000) of which no deferred tax liabilities has been recognised. No deferred tax liabilities have been recognised in respect of these differences because the Group is in a position to control the dividend policies of its subsidiaries and the Directors considered that no dividend will be declared by these subsidiaries in the foreseeable future. Thus, such difference will not be reversed in the foreseeable future.

At the end of the reporting period, the Group has unused tax losses of approximately HK\$104,795,000 (2024: HK\$94,758,000) available for offset against future profits. A deferred tax asset has been recognised in respect of approximately HK\$64,846,000 (2024: HK\$61,504,000) of such losses. No deferred tax asset has been recognised in respect of the remaining approximately HK\$39,949,000 (2024: HK\$33,254,000) due to unpredictability of future profit streams.

Included in unrecognised tax losses are losses of approximately HK\$9,015,000 (2024: HK\$11,315,000) which will expiry by five consecutive year. Other losses may be carried forward indefinitely.

**26. 遞延稅項(續)**

於二零二五年十二月三十一日，本集團有關中國內地附屬公司未分派盈利之相關暫時性差額總額約港幣21,505,000元(二零二四年：港幣22,301,000元)並無確認遞延稅項負債。由於本集團能夠控制其附屬公司之股息政策以及董事認為該等附屬公司於可見將來不會宣派股息，故並無就該等差額確認遞延稅項負債。因此，有關差額將不會於可見將來撥回。

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約港幣104,795,000元(二零二四年：港幣94,758,000元)可用於抵銷未來溢利。已就該等虧損確認遞延稅項資產約港幣64,846,000元(二零二四年：港幣61,504,000元)。由於未來溢利流不可預測，故此並無就餘下約港幣39,949,000元(二零二四年：港幣33,254,000元)確認遞延稅項資產。

未確認稅項虧損包含將於五個連續年度後到期之虧損約港幣9,015,000元(二零二四年：港幣11,315,000元)。其他虧損可無限期結轉。

**27. Share Capital****27. 股本**

		2025 二零二五年		2024 二零二四年	
		Number of shares 股份數目	HK\$'000 港幣千元	Number of shares 股份數目	HK\$'000 港幣千元
Authorised: Ordinary shares of HK\$0.10 each	法定： 每股面值港幣0.10元之 普通股	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
Issued and fully paid: As at 1 January and 31 December	已發行及繳足： 於一月一日及 十二月三十一日	283,308,635	28,331	283,308,635	28,331

## 28. Reserves The Group

## 28. 儲備 本集團

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Share premium (note (a))	股份溢價(附註(a))	690,811	690,811
Capital redemption reserve (note (b))	資本贖回儲備(附註(b))	295	295
Investment revaluation reserve	投資重估儲備	(4,268)	41
Retained profits	保留溢利	12,864,231	14,999,252
Exchange reserve	匯兌儲備	(30,333)	(43,837)
Special reserve (note (c))	特別儲備(附註(c))	1,848	1,848
Proposed final and special dividends (note 14(a))	建議末期及特別股息 (附註14(a))	(28,331)	—
		<b>13,494,253</b>	15,648,410

## Notes:

- (a) Share premium represents the excess of consideration received over the par value of share issued.
- (b) Capital redemption reserve represents the amount equal to the par value of the bought-back shares, and such funds transferred from retained profits.
- (c) The special reserve of the Group represented the difference between the nominal value of the share capital issued by the Company in exchange for the nominal value of the share capital of the subsidiaries pursuant to the Group's re-organisation in 1997.

Details of the movements in the above reserves are set out in the consolidated statement of changes in equity on pages 224 to 227 to the consolidated financial statements.

## 附註：

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份面值之差額。
- (b) 資本贖回儲備指相等於回購股份面值之款項，該等資金乃轉撥自保留溢利。
- (c) 本集團之特別儲備指根據本集團一九九七年重組由本公司已發行股本面值交換附屬公司股本面值之差額。

上述儲備之變動詳情載於綜合財務報表第224至227頁之綜合權益變動表。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

307

## 28. Reserves (Continued)

### The Company

## 28. 儲備(續)

### 本公司

		Share premium	Capital redemption reserve	Contributed surplus	Retained profits	Proposed final and special dividends	Total
		股份溢價	贖回儲備	繳納盈餘	保留溢利	建議末期及特別股息	總額
		HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(note (a))	(note (b))	(note (c))			
		(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))			
As at 1 January 2024	於二零二四年一月一日	690,811	295	866,655	582,582	283,309	2,423,652
Profit and other comprehensive income for the year	年內溢利及其他全面收入	—	—	—	125	—	125
Final dividends paid for 2023 (note 14(b))	已付二零二三年末期股息(附註14(b))	—	—	—	—	(283,309)	(283,309)
As at 31 December 2024	於二零二四年十二月三十一日	690,811	295	866,655	582,707	—	2,140,468
Loss and other comprehensive income for the year	年內虧損及其他全面收入	—	—	—	(1,793)	—	(1,793)
Final dividends paid for 2024 (note 14(b))	已付二零二四年末期股息(附註14(b))	—	—	—	—	—	—
As at 31 December 2025	於二零二五年十二月三十一日	<b>690,811</b>	<b>295</b>	<b>866,655</b>	<b>580,914</b>	<b>—</b>	<b>2,138,675</b>

## Notes:

- (a) Share premium represents the excess of consideration received over the par value of shares issued.
- (b) Capital redemption reserve represents the amount equal to the par value of the bought-back shares transferred.
- (c) The contributed surplus represents the difference between the nominal value of the Company's shares issued in exchange for all the issued ordinary shares of Lucky Spark Limited (a subsidiary) and the value of the net underlying assets of the subsidiaries acquired. Under the Companies Act 1981 of Bermuda (as amended), the contributed surplus of the Company is available for distribution to the shareholders under certain circumstances. However, the Company cannot declare or pay a dividend or make a distribution out of contribution surplus if:
- it is, or would after the payment be, unable to pay its liabilities as they become due; or
  - the realisable value of its assets would thereby be less than the aggregate of its liabilities and its issued share capital and share premium accounts.

## 附註：

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份面值之差額。
- (b) 資本贖回儲備指相等於已轉撥回購股份面值之款項。
- (c) 繳納盈餘乃指發行以換取Lucky Spark Limited (一家附屬公司)全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關淨資產值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而，倘發生以下情況，本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或作出分派：
- 不能或於支付後不能支付到期繳付之債務；或
  - 其資產之可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總額。

## 29. Commitments

### Capital Commitments

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Contracted but not provided for:	已訂約惟未撥備：		
– Acquisition of investment properties	– 收購投資物業	–	18,000
		–	18,000

All capital commitments are due in the coming twelve months.

所有資本承擔均於未來十二個月內到期。

## 30. Operating Leasing Arrangements

Undiscounted lease payments receivable on leases are as follows:

## 30. 經營租賃安排

租賃之未折現應收租賃付款如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Within one year	一年內	237,909	251,633
In the second year	第二年	156,206	152,349
In the third year	第三年	74,369	71,616
In the fourth year	第四年	37,812	30,448
In the fifth year	第五年	5,190	16,533
		511,486	522,579

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

309

**30. Operating Leasing Arrangements (Continued)**

The Group leases its investment properties (note 16) under operating lease arrangements which run for an initial period of one to six years (2024: one to six years), with an option to renew the lease terms at the expiry date or at dates as mutually agreed between the Group and the respective tenants. The terms of the leases also require the tenants to pay rental deposits. The turnover-related rental income received during the year amounted to HK\$2,015,000 (2024: HK\$2,017,000).

**31. Financial Guarantee Contracts**

As at 31 December 2025, the Group provided guarantees amounted to approximately HK\$25,759,000 (2024: HK\$13,172,000) to banks with respect to mortgage loans procured by the purchasers of the Group's properties. Such guarantees will be released by banks upon delivery of the properties to the purchasers and completion of the registration of the mortgage with the relevant mortgage registration authorities or settlement of the outstanding mortgage loan. In the opinion of the Directors, the fair value of the financial guarantee is not significant.

**30. 經營租賃安排(續)**

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，初始租期一至六年(二零二四年：一至六年)，可選擇於到期日或本集團與有關承租人雙方同意之日期續期。租約條款亦規定承租人須繳付租金按金。年內已收營業額相關之租金收入為港幣2,015,000元(二零二四年：港幣2,017,000元)。

**31. 財務擔保合約**

於二零二五年十二月三十一日，本集團就本集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣25,759,000元(二零二四年：港幣13,172,000元)。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

## 32. Statement of Financial Position of the Company

## 32. 本公司之財務狀況表

		Notes 附註	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>ASSETS AND LIABILITIES</b>	<b>資產及負債</b>			
<b>Non-current assets</b>	<b>非流動資產</b>			
Interests in subsidiaries	於附屬公司之權益	33	545,000	545,000
Amounts due from subsidiaries	應收附屬公司之款項		1,621,309	1,623,122
			2,166,309	2,168,122
<b>Current assets</b>	<b>流動資產</b>			
Other receivables	其他應收款項		386	387
Tax recoverable	可退回稅項		2	33
Cash and cash equivalents	現金及現金等價物		618	594
			1,006	1,014
<b>Current liabilities</b>	<b>流動負債</b>			
Accrued expenses and other payables	應計費用及其他應付款項		309	337
			309	337
<b>Net current assets</b>	<b>淨流動資產</b>		697	677
<b>Net assets</b>	<b>淨資產</b>		2,167,006	2,168,799
<b>EQUITY</b>	<b>權益</b>			
Share capital	股本	27	28,331	28,331
Reserves	儲備	28	2,138,675	2,140,468
<b>Total equity</b>	<b>權益總額</b>		2,167,006	2,168,799

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

311

**33. Interests in Subsidiaries**

Particulars of the principal subsidiaries as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

**33. 於附屬公司之權益**

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

Name 公司名稱	Place of incorporation/ operation 註冊成立/營運地區	Particulars of nominal value of issued share capital/registered capital 已發行股本面值/ 註冊資本詳情	Percentage of interest held by the Company 本公司所持權益百分比				Principal activities 主要業務
			Directly 直接		Indirectly 間接		
			2025 二零二五年	2024 二零二四年	2025 二零二五年	2024 二零二四年	
Billion Glory Properties Limited 億潤置業有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
Bond Rising Limited	British Virgin Islands 英屬維爾京群島	1 ordinary share of US\$1 each 1股每股面值美金1元之普通股	—	—	100%	100%	Investment holding 投資控股
Castle Peak Investment Properties Limited 青山道投資地產有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property development 物業發展
Eternal Bonus Group Limited	British Virgin Islands 英屬維爾京群島	1 ordinary share of US\$1 each 1股每股面值美金1元之普通股	—	—	100%	100%	Investment holding 投資控股
Fortune Together Limited 福聯有限公司	British Virgin Islands 英屬維爾京群島	1 ordinary share of US\$1 each 1股每股面值美金1元之普通股	—	—	100%	100%	Investment holding 投資控股
Golden Relay Company Limited 崇贊有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$100,000 已繳股本港幣100,000元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
Goldwell Property Management Limited 金衛物業管理有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$100,000 已繳股本港幣100,000元	—	—	100%	100%	Provision of building management service 提供樓宇管理服務
Grape Trade Limited	British Virgin Islands 英屬維爾京群島	1 ordinary share of US\$1 each 1股每股面值美金1元之普通股	—	—	100%	100%	Investment holding 投資控股
Harvest Fortune Limited 沛益有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資

## 33. Interests in Subsidiaries (Continued)

## 33. 於附屬公司之權益(續)

Name 公司名稱	Place of incorporation/ operation 註冊成立/營運地區	Particulars of nominal value of issued share capital/registered capital 已發行股本面值/ 註冊資本詳情	Percentage of interest held by the Company 本公司所持權益百分比				Principal activities 主要業務
			Directly 直接		Indirectly 間接		
			2025 二零二五年	2024 二零二四年	2025 二零二五年	2024 二零二四年	
Keep New Investment Limited 保新投資有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1,000 已繳股本港幣1,000元	—	—	100%	100%	Property development 物業發展
Lead Properties Limited 領先置業有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
One Storage Management Company Limited 至尊迷你倉管理有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Mini-storage 迷你倉
Onwell Properties Limited 安卓置業有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
Power Huge Development Limited 威豪發展有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
Sky Luck (China) Limited 天福(中國)有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$10,000 已繳股本港幣10,000元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
Soundwill (BVI) Limited	British Virgin Islands 英屬維爾京群島	100,001,000 ordinary shares of HK\$1 each 100,001,000股每股面值港幣1元之普通股	100%	100%	—	—	Investment holding 投資控股
Soundwill Real Estate (China) Limited 金朝陽地產(中國)有限公司	British Virgin Islands 英屬維爾京群島	1 ordinary share of US\$1 each 1股每股面值美金1元之普通股	—	—	100%	100%	Investment holding 投資控股
Tang Lung Investment Properties Limited 登龍投資地產有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1,000 已繳股本港幣1,000元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
TCP Investment Properties Limited	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1,000 已繳股本港幣1,000元	—	—	100%	100%	Property development 物業發展
Upper Wealthy Limited 康尚有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$1 已繳股本港幣1元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

313

## 33. Interests in Subsidiaries (Continued)

## 33. 於附屬公司之權益(續)

Name 公司名稱	Place of incorporation/ operation 註冊成立/營運地區	Particulars of nominal value of issued share capital/registered capital 已發行股本面值/ 註冊資本詳情	Percentage of interest held by the Company 本公司所持權益百分比		Principal activities 主要業務		
			Directly 直接	Indirectly 間接			
			2025 二零二五年	2024 二零二四年	2025 二零二五年	2024 二零二四年	
Wise Ease Limited 宜惠有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$10,000 已繳股本港幣10,000元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
World Firm Limited 寰企有限公司	Hong Kong 香港	Paid-up capital of HK\$200 已繳股本港幣200元	—	—	100%	100%	Property investment 物業投資
肇慶金城房地產發展 有限公司*	Mainland China 中國內地	Registered capital of RMB30,000,000 註冊資本 人民幣30,000,000元	—	—	100%	100%	Property development 物業發展
珠海市騰基房產 有限公司*	Mainland China 中國內地	Registered capital of RMB23,000,000 註冊資本 人民幣23,000,000元	—	—	100%	100%	Property development 物業發展

Notes:

\* These subsidiaries were established in the Mainland China as limited liability companies.

The Directors are of the opinion that a complete list of the particulars of all subsidiaries would be of excessive length and therefore the above list contains only the particulars of the principal subsidiaries which materially affect the results or assets of the Group.

None of the subsidiaries had issued any debt securities at the end of the year.

No financial information of the non-wholly owned subsidiaries is disclosed in the consolidated financial statements as the non-controlling interests are not material to the Group.

附註：

\* 該等附屬公司於中國內地成立為有限責任公司。

董事認為載有所有附屬公司詳情之完整列表將會過於冗長，故上表僅載有該等對本集團業績或資產有重大影響力之主要附屬公司詳情。

附屬公司於年末概無發行任何債務證券。

非全資附屬公司之財務資料概無在綜合財務報表中披露，原因是該等非控股權益對本集團而言並不重大。

**34. Non-Controlling Interests****34. 非控股權益**

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元 (Note) (附註)	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
As at 1 January	於一月一日	—	1,623
Profit for the year	年內溢利	—	280
Exchange loss on translation of foreign operations	換算海外業務之匯兌虧損	—	(428)
Disposal of subsidiary during the year	年內出售附屬公司	—	(1,475)
As at 31 December	於十二月三十一日	—	—

Note: The non-controlling interests of subsidiaries that are not 100% owned by the Group are considered to be immaterial and therefore no further details are disclosed.

附註：非由本集團擁有100%權益之附屬公司之非控股權益被視為不重大，因此並無披露進一步詳情。

**35. Related Party Transactions**

The following transactions with related parties were, in the opinion of the Directors, carried out in the ordinary course of business during the year:

**35. 關聯人士交易**

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Short-lease expense and management fee expense in respect of office premises situated in Guangzhou, the Mainland China (note (a))	位於中國內地廣州之辦公室物業之短期租賃開支及管理費開支(附註(a))	257	244
Short-lease expense for leasing carparking spaces situated in Guangzhou, the Mainland China (note (b))	租賃位於中國內地廣州之停車位之短期租賃開支(附註(b))	29	18
Service income for management and consulting service provided to related parties in the Mainland China (note(c))	向中國內地關聯人士提供管理及諮詢服務的服務費收入(附註(c))	1,319	1,132

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

315

**35. Related Party Transactions (Continued)**

Notes:

- (a) 2 subsidiaries of the Company entered into a tenancy agreement with related companies, in which two executive directors of the Company have interests, for leasing a number of premises situated in Guangzhou, the Mainland China for office purpose.
- (b) For the years ended 31 December 2025, 2 subsidiaries of the Company entered into tenancy agreements with a related company (2024: 2), in which a close family member of two executive directors of the Company have interests, for leasing 1 (2024: 1) carparking space situated in Guangzhou, the Mainland China.
- (c) A subsidiary of the Company entered into service agreements with related companies, in which a close family member of the chairman and an Executive Director of the Company have interests for providing management and consultancy services in the Mainland China.

Key management personnel compensation:

**35. 關聯人士交易(續)**

附註：

- (a) 本公司2家附屬公司與多家關連公司(本公司兩名執行董事擁有權益)簽訂租賃協議，租賃多項位於中國內地廣州之物業作辦公室用途。
- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司2家附屬公司與一家關連公司(二零二四年：2)(本公司兩名執行董事之近親擁有權益)訂立租賃協議，租賃位於中國內地廣州之1個(二零二四年：1個)停車位。
- (c) 本公司一家附屬公司與多家關連公司(本公司主席近親及一名執行董事擁有權益)訂立服務協議，以於中國內地提供管理及諮詢服務。

主要管理人員薪酬：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Basic salaries and other benefits	基本薪金及其他福利	22,732	42,415
Pension costs — defined contribution plans	退休金成本 — 定額供款計劃	72	72
		<b>22,804</b>	42,487

**36. Disposal of a subsidiary****Disposal of a subsidiary during year ended 31 December 2024**

During the year ended 31 December 2024, the Group disposed 1 subsidiary to independent third party at aggregate consideration of equivalent to HK\$15,997,000 and resulted in gain on disposal of equivalent to HK\$1,969,000. The following detailed the key disposals of a subsidiary during the year:

- (a) On 30 April 2024, the Group entered into a Sale and Purchase agreement for the disposal of the entire equity interest in a subsidiary of the Group, namely 珠海市山水花城物業管理有限公司 (“山水花城”) at a consideration of RMB14,907,000 (equivalent to approximately HK\$15,997,000) to the shareholder of 山水花城 who own 49% of 山水花城. 山水花城 is company incorporated and operating in the Mainland China. The disposal was completed on 27 June 2024. The net assets of 山水花城 at the date of disposal were as follows:

**36. 出售附屬公司****於截至二零二四年十二月三十一日止年度出售附屬公司**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售一間附屬公司，總代價相等於港幣15,997,000元，因而產生出售收益相等於港幣1,969,000元。以下詳列年內出售之主要附屬公司：

- (a) 於二零二四年四月三十日，本集團訂立買賣協議以向本集團附屬公司珠海市山水花城物業管理有限公司（「山水花城」）的股東（其持有山水花城49%權益）出售山水花城的全部股權權益，代價為人民幣14,907,000元（相等於約港幣15,997,000元）。山水花城為一家於中國內地註冊成立並經營的公司。出售事項已於二零二四年六月二十七日完成。山水花城於出售日期之淨資產如下：

		HK\$'000 港幣千元
Net asset value of entire equity interest owned by Group	本集團擁有之全部股權權益的資產淨值	14,028
Gain on disposal of 山水花城	出售山水花城之收益	1,969
		15,997
Total consideration – satisfied by cash	總代價 — 以現金支付	15,997
Net cash inflow arising from disposal of 山水花城	出售山水花城時產生之現金流入淨額	
Consideration received	已收代價	15,997

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

317

**37. Assets Classified as Held for Sale**

On 1 November 2024, the Group entered into 3 sale and purchase agreements with three independent third parties to dispose an investment properties at consideration of HK\$7,931,000, with the direct disposal expenses of HK\$1,659,000. As at 31 December 2024, initial deposit of HK\$793,000 was received by the Group from the purchaser and included in the consolidated statement of financial position under “trade and other payables”. The disposal was completed on 3 January 2025.

In accordance with HKFRS 5, the assets relating to the disposal of investment properties/subsidiaries have been classified as held for sale in the consolidated statement of financial position. The disposals do not constitute a discontinued operation as it does not represent a major line of business or geographical area of operation.

**37. 分類為待售之資產**

於二零二四年十一月一日，本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議以出售投資物業，代價為港幣7,931,000元，直接出售開支為港幣1,659,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團從買方收到首期按金港幣793,000元，並計入綜合財務狀況表的「貿易及其他應付款項」中。該項出售已於二零二五年一月三日完成。

根據香港財務報告準則第5號，有關出售投資物業／附屬公司之資產已於綜合財務狀況表分類為待售。有關出售並非主要業務線或營運地區，因此並不構成已終止經營之業務。

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Investment properties	投資物業	—	7,931
Total assets classified as held for sale	分類為待售之總資產	—	7,931

**38. Financial Instruments****38.1 Summary of Financial Assets and Liabilities by Category**

The carrying amounts of the Group's financial assets and liabilities as recognised at the reporting dates are categorised as follows:

**38. 財務工具****38.1 按類別劃分之財務資產及負債概要**

本集團之財務資產及負債於報告日期確認之賬面值分類如下：

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
<b>Financial assets</b>	<b>財務資產</b>		
<i>Financial assets at amortised cost</i>	<i>按攤銷成本列賬之財務資產</i>		
— Trade receivables, net	— 貿易應收款項淨額	37,992	48,895
— Other receivables and deposits, net	— 其他應收款項及訂金淨額	29,346	32,710
— Loan receivables	— 應收貸款	180,459	234,770
— Short-term bank deposits	— 短期銀行存款	752,115	827,153
— Cash and cash equivalents	— 現金及現金等價物	586,870	323,633
Financial assets at FVTOCI	按公平值計入其他全面收入之財務資產	35,941	39,938
		<b>1,622,723</b>	1,507,099
<b>Financial liabilities</b>	<b>財務負債</b>		
<i>At amortised cost</i>	<i>按攤銷成本</i>		
— Trade payables	— 貿易應付款項	(24,373)	(24,231)
— Accrued expenses and other payables	— 應計費用及其他應付款項	(469,497)	(509,890)
— Borrowings, secured	— 借貸，有抵押	(1,325,835)	(1,359,858)
		<b>(1,819,705)</b>	(1,893,979)

The carrying amounts of the Group's financial assets and liabilities carried at amortised cost are not materially different from their fair values as at reporting date.

於報告日期，本集團按攤銷成本列賬之財務資產及負債之賬面值與其公平值並無重大差異。

## 38. Financial Instruments (Continued)

### 38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group is exposed to credit risk, liquidity risk and market risk (foreign currency risk, interest rate risk and other price risk) in the normal course of business. However, the Directors meet periodically to analyse and formulate measures to manage the Group's exposure to the market risk.

Generally, the Group introduces conservative strategies on its risk management. As the Group's exposure to the market risk is kept to a minimum level, the Group has not used any derivatives and other instruments for hedging purposes. The Group does not hold or issue derivative financial instruments for trading purposes. The most significant financial risks to which the Group is exposed to are described below.

#### (a) Market risk

##### (i) Interest rate risk

Interest rate risk relates to the risk that the fair value or cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group is exposed to cash flow interest rate risk on its variable-rate interest bearing borrowings, loan receivables, restricted bank deposits and cash and cash equivalents. The Group is also exposed to fair value interest rate risk on fixed-rate short-term bank deposits. The Group currently does not have an interest rate hedging policy. However, the Group closely monitors its loan portfolio and compares the interest rates under loan agreements with existing banks against new offers on borrowing rates from different banks in the loan re-financing and negotiation process.

The Group's cash flow interest rate risk is mainly concentrated on the fluctuation of HIBOR arising from the Group's variable interest rate instruments.

## 38. 財務工具(續)

### 38.2 財務風險管理目標及政策

本集團於日常業務承受信貸風險、流動資金風險及市場風險(外幣風險、利率風險及其他價格風險)。然而，董事定期召開會議分析及制定措施以管理本集團所涉市場風險。

一般而言，本集團就其風險管理引入保守策略。由於本集團所涉市場風險維持於最低水平，故本集團並無採用任何衍生工具及其他工具作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。本集團所承受之最重大財務風險載列如下。

#### (a) 市場風險

##### (i) 利率風險

利率風險與財務工具之公平值或現金流量因市場利率變動而出現波動之風險有關。本集團因浮息計息借貸、應收貸款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物而面對現金流量利率風險。本集團亦就定息短期銀行存款而面對公平值利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團密切監察其貸款組合，並在貸款再融資及磋商過程中，將現有銀行所訂立貸款協議之融資利率與不同銀行提供之新造借貸利率作出比較。

本集團之現金流量利率風險主要集中於因本集團浮動利率工具產生之香港同業拆息波動。

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(a) Market risk (Continued)***(i) Interest rate risk (Continued)*

A fundamental reform of major interest rate benchmarks is being undertaken globally, including the replacement of some interbank offered rates (“IBORs”) with alternative nearly risk-free rates. Details of the impacts on the Group’s risk management strategy arising from the interest rate benchmark reform and the progress towards implementation of alternative benchmark interest rates are set out under “interest rate benchmark reform” in this note.

The policies to manage interest rate risk have been followed by the Group since prior year are considered to be effective.

*Interest rate sensitivity analysis*

The sensitivity analysis has been determined assuming that the change in interest rates had occurred at the reporting date and had been applied to variable-rate financial instruments at that date. 25 basis points increase or decrease represents management’s assessment of a reasonably possible change in interest rates. The analysis is performed on the same basis for the year ended 31 December 2024.

The management considered that the Group’s exposure to future cash flow risk on variable-rate cash and cash equivalents, restricted bank deposits and bank deposits at escrow account as a result of the changes of market interest rate is insignificant and thus they are not included in the sensitivity analysis.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(a) 市場風險(續)***(i) 利率風險(續)*

主要利率基準之根本改革正全球進行，包括以接近零風險利率替代部分銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)。有關利率基準改革對本集團風險管理策略產生之影響及備用基準利率之實施進度，詳情載於本附註的「利率基準改革」。

本集團自去年起已依循管理利率風險之政策，且有關政策被視為有效。

*利率敏感度分析*

敏感度分析乃假設利率於報告日期產生變動而釐定，並應用於該日之浮動利率財務工具。25個基點之增減指管理層對利率之合理可能變動之評估。於截至二零二四年十二月三十一日止年度已以相同基準作出分析。

管理層認為，本集團未來因市場利率變動而就浮息現金及現金等價物、受限制銀行存款及於託管賬戶之銀行存款面對之現金流量風險並不重大，因此並未包括在敏感度分析內。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

321

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(a) Market risk (Continued)***(i) Interest rate risk (Continued)**Interest rate sensitivity analysis (Continued)*

As at 31 December 2025, it is estimated that a general increase of 25 basis points in interest rates, with all other variables held constant, would increase the Group's loss after tax and decrease the retained profits by approximately HK\$2,391,000 (2024: increase the Group's loss after tax and decrease the retained profits by approximately HK\$2,349,000). There is no impact on other components of consolidated equity in response to the general increase in interest rates. A decrease of 25 basis points in interest rate would have had the equal but opposite effect on the above financial instruments to the amounts shown above, on the basis that all other variables remain constant. The sensitivity results are mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable-rate loan receivables and borrowings.

*(ii) Foreign currency risk*

Currency risk refers to the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group mainly operates and invests in Hong Kong and the Mainland China. Despite the Group has certain financial assets at FVTOCI denominated in US Dollars ("US\$"), no any significant movements in the HK\$/US\$ exchange rate is expected as HK\$ is pegged to US\$. No foreign currency risk has been identified for other financial instruments as they were denominated in the same currency as the functional currencies of the group entities to which these transactions relate.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(a) 市場風險(續)***(i) 利率風險(續)**利率敏感度分析(續)*

於二零二五年十二月三十一日，在所有其他可變數保持不變之情況下，估計利率整體增加25個基點，將增加本集團除稅後虧損及減少保留溢利約港幣2,391,000元(二零二四年：增加本集團除稅後虧損及減少保留溢利約港幣2,349,000元)。利率整體增加對綜合權益之其他組成部分並無影響。假設所有其他可變數保持不變，利率減少25個基點將對上述財務工具造成相同金額但相反之影響。敏感度分析主要歸因於本集團就其浮息應收貸款及借貸而面對之利率風險。

*(ii) 外幣風險*

外幣風險指由於匯率變動導致財務工具之公平值或未來現金流量波動之風險。本集團主要於香港及中國內地營運及投資。儘管本集團有若干按公平值計入其他全面收入之財務資產以美金(「美金」)計值，但由於港幣與美金掛鈎，因此預期港幣／美金匯率不會有任何重大變動。由於其他財務工具之貨幣單位與有關交易之集團實體之功能貨幣相同，故並無識別外幣風險。

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(a) Market risk (Continued)***(iii) Other price risk*

The Group is exposed to other price risk arising from changes in fair value of fund investments which carried at FVTOCI.

No sensitivity analysis on other price risk is presented for the financial assets at FVTOCI as the Directors consider a reasonable possible change to the fair value of the financial assets at FVTOCI will not have a significant effect to the Group's profit or loss and other comprehensive income.

**(b) Credit risk and impairment assessment**

As at 31 December 2025 and 2024, the maximum exposure to credit risk, the Group's maximum exposure to credit risk which will cause a financial loss to the Group due to failure to discharge an obligation by the counterparties and financial guarantees issued by the Group arising from the carrying amount of respective recognised financial assets as stated in the consolidated statement of financial position and the amount of financial guarantees disclosed in note 31.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(a) 市場風險(續)***(iii) 其他價格風險*

本集團因按公平值計入其他全面收入列賬之基金投資之公平值變動而面對其他價格風險。

由於董事認為按公平值計入其他全面收入之財務資產之公平值之合理可能變動不會對本集團損益及其他全面收入產生重大影響，因此並無就按公平值計入其他全面收入之財務資產呈列其他價格風險之敏感度分析。

**(b) 信貸風險及減值評估**

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，最高信貸風險敞口、本集團因對手方無法履行責任而蒙受財務損失之最高信貸風險敞口、本集團因綜合財務狀況表所列各項已確認財務資產之賬面值而發出之財務擔保，以及財務擔保金額，於附註31披露。

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(b) Credit risk and impairment assessment (Continued)***Trade receivables*

Management has a credit policy in place and the exposures to these credit risks are monitored on an ongoing basis. The Group assesses the potential customer's credit quality at new customer acceptance. Other monitoring procedures are in place to ensure that follow-up action is taken to recover overdue debts. In addition, the Group performs impairment assessment under ECL model upon application of HKFRS 9 on trade receivables individually.

Individual credit evaluations are performed on all customers requiring credit over a certain amount. These evaluations focus on the customer's past history of making payments when due and current ability to pay, and take into account information specific to the customer as well as pertaining to the economic environment in which the customer operates. Review of past due receivables is conducted by the Group bi-weekly. Normally, other than those property leasing rental receivables which are secured by rental deposits, the Group does not obtain collateral from other customers.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 信貸風險及減值評估(續)***貿易應收款項*

管理層設有信貸政策，並持續監察此等信貸風險敞口。本集團會在接納新客戶時評估潛在客戶之信貸質素。本集團亦訂有其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，在應用香港財務報告準則第9號後，本集團根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項個別進行減值評估。

所有要求超過若干信貸金額之客戶須進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶於到期時繳款之過往歷史紀錄及目前之繳款能力，並考慮客戶之特有資料，以及客戶經營之有關經濟環境。本集團會隔週審閱逾期應收款項。一般而言，除以租金按金抵押之該等物業租賃應收租金外，本集團不會向其他客戶收取抵押品。

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(b) Credit risk and impairment assessment (Continued)***Loan receivables*

In order to minimise the credit risk, the Directors have delegated a team responsible for determination of credit limits, interest rate offered to customers and collaterals received. Monitoring procedures are in place to ensure that follow-up action is taken to recover overdue debts. In addition, the Group performs impairment assessment under 12-month ECL model on balances individually.

The Directors estimate the estimated loss rates of loan receivables (other than the Unsecured Loan) based on historical observed default rates over the expected life of the debtors as well as the fair value of the collateral pledged by the customers to the loan receivables. Based on assessment by the Directors, aside from those loan receivables credit-impaired in prior year, the loss given default is low in view of the fair value of the collaterals and the Directors considers the 12-month ECL for other loan receivables is insignificant as at 31 December 2025 and 2024.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 信貸風險及減值評估(續)***應收貸款*

為盡量減低信貸風險，董事已指派一支團隊，負責釐定信貸額度、提供予客戶之利率以及所收取之抵押品。另設有監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團根據12個月預期信貸虧損模式對結餘個別進行減值評估。

董事根據債務人於預計年期內之過往已觀察違約率以及客戶就應收貸款質押之抵押品之公平值，估計應收貸款(除無抵押貸款外)之估計虧損率。根據董事進行之評估，除過往年度出現信貸減值之該等應收貸款外，基於抵押品之公平值，違約虧損率屬偏低，而於二零二五年及二零二四年十二月三十一日董事認為其他應收貸款之12個月預期信貸虧損並不重大。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

325

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(b) Credit risk and impairment assessment (Continued)***Other receivables and deposits*

Management of the Group performs individual credit evaluations on the recoverability of other receivables and deposits over a certain amount and collective assessment on the recoverability of remaining other receivables and deposits based on historical settlement records, past experience, and also available reasonable and supportive forward-looking information. The management of the Group believes that there is no material credit risk inherent in the Group's outstanding balance of other receivables and deposits.

*Short-term bank deposits and bank balances*

The credit risk on short-term bank deposits and bank balances of the Group is limited because the counterparties are banks and financial institutions with high credit ratings assigned by international credit-rating agencies and no history of default in the past. No loss allowance provision for short-term bank deposits and bank balances was recognised upon application of HKFRS 9. The Group has limited exposure to any single financial institution.

The Group does not have any significant concentration of credit risk.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 信貸風險及減值評估(續)***其他應收款項及訂金*

本集團管理層會根據歷史清償記錄、過往經驗以及合理且可作支持之可得前瞻資料，對超出一定金額之其他應收款項及訂金之可收回程度進行個別信貸評估，並對餘下其他應收款項及訂金之可收回程度進行集體評估。本集團管理層相信，本集團其他應收款項及訂金之未清償餘額並無重大的固有信貸風險。

*短期銀行存款及銀行結餘*

本集團短期銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限，原因是對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及金融機構，過去並無違約記錄。應用香港財務報告準則第9號後，概無就短期銀行存款及銀行結餘確認虧損撥備。本集團對任何單一金融機構之敞口有限。

本集團並無重大之信貸集中風險。

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(b) Credit risk and impairment assessment (Continued)**

The Group's internal credit risk grading assessment comprises the following categories:

Internal credit rating 內部信貸評級	Description 描述	Trade receivables 貿易應收款項	Other financial assets/other items 其他財務資產／其他項目
Low risk 低風險	The counterparty has a low risk default and does not have any past-due amounts 對手方之違約風險偏低，並無任何逾期款項	Lifetime ECL — not credit-impaired 使用期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12-months ECL 12個月預期信貸虧損
Watch list 觀察名單	Debtor frequently repays after due dates but usually settle after due date 債務人經常在到期日後還款，但往往在到期日後清償	Lifetime ECL — not credit-impaired 使用期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12-months ECL 12個月預期信貸虧損
Doubtful 呆賬	There have been significant increase in credit risk since initial recognition through information developed internally or external resources 透過內部產生或外部來源之資料，信貸風險自初步確認以來已顯著增加	Lifetime ECL — not credit-impaired 使用期預期信貸虧損 — 無信貸減值	Lifetime ECL — not credit-impaired 使用期預期信貸虧損 — 無信貸減值
Loss 虧損	There is evidence indicating the asset is credit-impaired 有證據顯示資產出現信貸減值	Lifetime ECL — credit-impaired 使用期預期信貸虧損 — 有信貸減值	Lifetime ECL — credit-impaired 使用期預期信貸虧損 — 有信貸減值
Write-off 撇銷	There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery 有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難，且本集團並無實際可收回之期望	Amount is written off 撇銷款項	Amount is written off 撇銷款項

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 信貸風險及減值評估(續)**

本集團之內部信貸風險級別評估由以下類別組成：



**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(b) Credit risk and impairment assessment (Continued)**

Notes:

1. For the purposes of internal credit risk management, the Group uses past due information to assess whether credit risk has increased significantly since initial recognition.

2. For financial guarantee contracts, the gross carrying amount represents the maximum amount the Group has guaranteed under the respective contracts. The fair values of the purchasers' properties are higher than the Group's guaranteed amount to the banks, and thus the Directors considered the loss given default in the financial guarantee contracts is low and the 12-month ECL on financial guarantee contracts is insignificant.
3. For trade receivables, the Group has applied the simplified approach in HKFRS 9 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group assessed the ECL on trade receivables individually on each debtor.

The estimated loss rate of each debtor is estimated based on historical observed default rates over the expected life of the debtors and adjusted for forward-looking information that is available without undue cost or effort.

In the opinion of the Directors, the lifetime ECL on trade receivables are considered insignificant.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 信貸風險及減值評估(續)**

附註：

1. 為進行內部信貸風險管理，本集團運用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加。

	Past due 逾期	Not past due 無逾期	Total 總計
	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
	港幣千元	港幣千元	港幣千元

Other receivables and deposits	其他應收款項及訂金			
As at 31 December 2025	於二零二五年十二月三十一日	—	29,346	29,346
As at 31 December 2024	於二零二四年十二月三十一日	—	32,710	32,710

2. 就財務擔保合約而言，賬面總值指本集團根據有關合約擔保之最高金額。買家物業之公平值高於本集團向銀行作出之擔保額，因此董事認為財務擔保合約之違約虧損率偏低，而財務擔保合約之12個月預期信貸虧損並不重大。
3. 就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號中之簡化方法，按使用期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團已就各債務人對貿易應收款項之預期信貸虧損進行個別評估。

各債務人之估計虧損率乃根據債務人於預計年期內之過往已觀察違約率作出估計，並就無需付出不必要成本或努力而可取得的前瞻性資料作出調整。

董事認為，貿易應收款項之使用期預期信貸虧損被視為並不重大。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

329

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(b) Credit risk and impairment assessment (Continued)**

The following table shows the movement in ECL that has been recognised for trade receivables and loan receivables.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 信貸風險及減值評估(續)**

下表列示就貿易應收款項及應收貸款確認之預期信貸虧損變動。

		ECL (credit-impaired) 預期信貸虧損(有信貸減值)			
		Loan receivables 應收貸款		Trade receivables 貿易應收款項	
		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
As at the beginning of the reporting period	於報告期初	141,776	141,776	6,291	4,562
Changes due to financial instruments recognised as at 1 January:	因於一月一日確認之財務工具而變動：				
— Write-offs	— 撇銷	—	—	(3,758)	—
New financial assets originated	產生新財務資產	—	—	8,192	1,729
As at the end of the reporting period	於報告期末	141,776	141,776	10,725	6,291

The Group writes off a trade receivable when there is information indicating that the debtor is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the debtor has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or when the trade receivables are over two years past due, whichever occurs earlier. The Group has taken legal action against the debtors to recover the amount due and none of the trade receivables that have been written off is subject to enforcement activities.

如有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難且無實際可收回之期望(例如債務人已進行清盤或進入破產程序)，或貿易應收款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團則撇銷貿易應收款項。本集團已針對債務人採取法律行動，以追回到期款項，而已撇銷之貿易應收款項概無受制於執法活動。

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(c) Liquidity risk**

Liquidity risk relates to the risk that the Group will not be able to meet its obligations associated with its financial liabilities. The Group is exposed to liquidity risk in respect of settlement of trade payables, accrued expenses and other payables and borrowings, and also in respect of its cash flow management. The Group's objective is to ensure adequate funds to meet commitments associated with its financial liabilities. Cash flows are closely monitored on an ongoing basis. The Group will raise funds from the realisation of its assets if required. The Directors are satisfied that the Group will be able to meet in full its financial obligations as and when they fall due in the foreseeable future.

The following tables detail the remaining contractual maturities at the reporting date of the Group's financial liabilities, which are based on contractual undiscounted cash flows (including interest payments computed using contractual rates or, if floating, based on rates current at the reporting date) and the earliest date the Group can be required to pay.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(c) 流動資金風險**

流動資金風險指本集團將無法履行與財務負債相關之責任之風險。本集團就結算貿易應付款項、應計費用及其他應付款項及借貸以及就其現金流量管理承受流動資金風險。本集團之目標為確保有足夠資金履行與其財務負債有關之承擔。現金流量持續受密切監察。如有需要，本集團將變現其資產以籌集資金。董事信納本集團於可見將來將能夠全數償還到期財務責任。

下表詳列本集團之財務負債於報告日期之剩餘合約到期詳情，乃根據合約未折現現金流量(包括利用合約利率或(如為浮動利率)基於報告日期之當前利率計算之利息付款)及本集團可能須支付之最早日期計算。

		31 December 2025 Maturity analysis – Undiscounted cash flows 二零二五年十二月三十一日 到期情況分析 – 未折現現金流量				
	Weighted average interest rate % 加權平均利率 %	Carrying amount 賬面值 HK\$'000 港幣千元	Total contractual undiscounted cash flow 合約未折現金流量 總額 HK\$'000 港幣千元	Within 1 year or on demand 一年內或於要求時 HK\$'000 港幣千元	More than 1 year but less than 5 years 一年以上但五年以內 HK\$'000 港幣千元	
Trade payables	貿易應付款項	N/A 不適用	24,373	24,373	24,373	–
Accrued expenses and other payables	應計費用及其他應付款項	N/A 不適用	350,173	350,173	350,173	–
Rental deposits received	已收租金按金	N/A 不適用	119,324	119,324	47,165	72,159
Borrowings	借貸	N/A 不適用	1,325,835	1,479,589	124,800	1,354,789
Financial guarantee contracts	財務擔保合約	N/A 不適用	–	25,759	25,759	–
Lease liabilities	租賃負債	3.93%	29,058	30,658	15,207	15,451
			1,848,763	2,029,876	587,477	1,442,399

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

331

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****(c) Liquidity risk (Continued)****38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****(c) 流動資金風險(續)**

31 December 2024

Maturity analysis – Undiscounted cash flows

二零二四年十二月三十一日

到期情況分析 – 未折現現金流量

		Weighted average interest rate %	Carrying amount	Total contractual undiscounted cash flow 合約未折現 現金流量 總額	Within 1 year or on demand 一年內或 於要求時	More than 1 year but less than 5 years 一年以上 但五年以內	More than 5 Years 五年以上
		加權 平均利率 %	賬面值 HK\$'000 港幣千元	總額 HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元	HK\$'000 港幣千元
Trade payables	貿易應付款項	N/A 不適用	24,231	24,231	24,231	—	—
Accrued expenses and other payables	應計費用及其他 應付款項	N/A 不適用	389,100	389,100	389,100	—	—
Rental deposits received	已收租金按金	N/A 不適用	120,790	120,790	60,492	60,298	—
Borrowings	借貸	N/A 不適用	1,359,858	1,464,057	953,581	510,476	—
Financial guarantee contracts	財務擔保合約	N/A 不適用	—	13,172	13,172	—	—
Lease liabilities	租賃負債	3.93	40,008	42,683	16,917	23,670	2,096
			1,933,987	2,054,033	1,457,493	594,444	2,096

**38. Financial Instruments (Continued)****38.2 Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)****Interest rate benchmark reform**

As listed in note 25, the Group's HIBOR bank borrowings may be subject to the interest rate benchmark reform. The Group is closely monitoring the market and managing the transition to new benchmark interest rates, including announcements made by the relevant IBOR regulators.

**HIBOR**

While the Hong Kong Dollar Overnight Index Average ("HONIA") has been identified as an alternative to HIBOR, there is no plan to discontinue HIBOR. The multi-rate approach has been adopted in Hong Kong, whereby HIBOR and HONIA will co-exist.

*Risks arising from the interest rate benchmark reform*

The following are the key risks for the Group arising from the transition:

**Interest rate related risks**

For contracts which have not been transitioned to the relevant alternative benchmark rates and without detailed fallback clauses, if the bilateral negotiations with the Group's counterparties are not successfully concluded before the cessation of HIBOR, there are significant uncertainties with regard to the interest rate that would apply. This gives rise to additional interest rate risk that was not anticipated when the contracts were entered into.

There are fundamental differences between IBORs and the various alternative benchmark rates. IBORs are forward looking term rates published for a period (e.g. 3 months) at the beginning of that period and include an inter-bank credit spread, whereas alternative benchmark rates are typically risk-free overnight rates published at the end of the overnight period with no embedded credit spread. These differences will result in additional uncertainty regarding floating rate interest payments.

**38. 財務工具(續)****38.2 財務風險管理目標及政策(續)****利率基準改革**

誠如附註25所列，本集團之香港同業拆息銀行借款或須進行利率基準改革。本集團正密切監察市況及管理新基準利率的過渡，包括相關銀行同業拆息監管機構所作出之公佈。

**香港同業拆息**

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已經被指定為香港同業拆息的備用參考利率，但現時並沒有停止發佈香港同業拆息的計劃。香港已採用多種利率並存方案，據此，香港同業拆息和港元隔夜平均指數將會共存。

*利率基準改革產生之風險*

本集團因有關過渡產生之主要風險如下：

**利率相關風險**

對於未過渡至相關備用基準利率且沒有詳細備用條款之合約，倘未能在香港同業拆息終止前成功與本集團對手方完成雙方磋商，將適用之利率則存在重大不確定性。這會導致在訂立合約時未有預期的額外利率風險出現。

銀行同業拆息與各項備用基準利率存在根本差異。銀行同業拆息為於期間開始時公佈的有關期間(例如3個月)前瞻性定期利率，包括銀行間信貸息差；備用基準利率一般為於隔夜期間結束時公佈的無風險隔夜利率，不包含信貸息差。這些差異會導致浮息付款出現額外不確定性。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

333

**38. Financial Instruments (Continued)****38.3 Fair value measurements of financial instruments****(i) Fair value of financial instruments that are measured at fair value on a recurring basis**

Some of the Group's financial instruments are measured at fair value at the end of each reporting period. The following table gives information about how the fair values of these financial instruments are determined (in particular, the valuation techniques and inputs used).

**38. 財務工具(續)****38.3 財務工具之公平值計量****(i) 按持續基準以公平值計量的財務工具之公平值**

部分本集團之財務工具於各報告期末以公平值計量。下表載列如何釐定該等財務工具之公平值(尤其是所採用估值技術及數據)之資料。

Financial assets 財務資產	Fair value at 31 December 於十二月三十一日之公平值		Fair value hierarchy 公平值等級	Valuation techniques and key inputs 估值技術及主要數據	Significant unobservable inputs 主要不可觀察數據
	2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元			
Investments in unlisted funds 非上市基金投資	35,941	39,938	Level 3 第3級	Net asset value quoted from fund managers 基金管理人的資產淨值 報價	Net asset value of the underlying investments 相關投資的資產淨值

**38. Financial Instruments (Continued)****38.3 Fair value measurements of financial instruments (Continued)****(ii) Reconciliation of Level 3 fair value measurements****38. 財務工具(續)****38.3 財務工具之公平值計量(續)****(ii) 第3級公平值計量之對賬**

		Financial assets at FVTOCI 按公平值計入 其他全面收入之 財務資產 HK\$'000 港幣千元
At 1 January 2024	於二零二四年一月一日	43,006
Additions	增添	311
Total loss in other comprehensive income	其他全面開支總虧損	(3,383)
Exchange realignment	匯兌調整	4
At 31 December 2024	於二零二四年十二月三十一日	39,938
Additions	增添	312
Total loss in other comprehensive expense	其他全面開支總虧損	(4,309)
At 31 December 2025	於二零二五年十二月三十一日	35,941

Note: The Group owns 1.0445% and 0.66% equity interest in 2 unlisted funds that are classified as financial assets at FVTOCI and are measured at fair value at each reporting date. The fair value of the investments as at 31 December 2025 amounts to HK\$35,941,000 (2024: HK\$39,938,000). As at 31 December 2025 and 2024, the equity interest of the unlisted funds was measured using a valuation technique with significant unobservable inputs and hence were classified as Level 3 of the fair value hierarchy.

附註：本集團擁有2個分類為按公平值計入其他全面收入之財務資產且於各報告日期以公平值計量之非上市基金1.0445%及0.66%的股權。於二零二五年十二月三十一日，投資之公平值為港幣35,941,000元(二零二四年：港幣39,938,000元)。於二零二五及二零二四年十二月三十一日，非上市基金的股權採用具有主要不可觀察數據的估值技術計量，因此分類為公平值等級的第3級。

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2025 截至二零二五年十二月三十一日止年度

335

**38. Financial Instruments (Continued)****38.3 Fair value measurements of financial instruments (Continued)****(iii) Fair value of financial assets and financial liabilities that are not measured at fair value on a recurring basis**

The directors of the Company consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortised cost in the consolidated financial statements approximate to their respective fair values.

**38. 財務工具(續)****38.3 財務工具之公平值計量(續)****(iii) 按持續基準並非以公平值計量的財務資產及財務負債之公平值**

董事認為，於綜合財務報表以攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

**39. Reconciliation of Liabilities Relating to Financing Activities**

The table below details changes in the Group's liabilities relating to financing activities, including both cash and non-cash changes which represents net debt as presented in Note 40. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

**39. 與融資活動有關之負債對賬**

下表詳列本集團與融資活動有關之負債變動，包括現金及非現金變動，即附註40呈列之淨債務。融資活動產生之負債乃過去或日後於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動帶來之現金流量之現金流量。

		<b>Dividend payable</b> 應付股息 HK\$'000 港幣千元	<b>Lease liabilities</b> 租賃負債 HK\$'000 港幣千元	<b>Borrowings</b> 借貸 HK\$'000 港幣千元	<b>Total</b> 總計 HK\$'000 港幣千元
As at 1 January 2024	於二零二四年一月一日	—	37,924	1,516,799	1,554,723
Cash flow, net	現金流量淨額	(283,309)	(23,450)	(231,296)	(538,055)
Other non-cash changes:	其他非現金變動：				
New leases entered	新增租賃	—	24,021	—	24,021
Finance costs recognised	已確認融資成本	—	1,513	74,355	75,868
Dividends declared	已宣派股息	283,309	—	—	283,309
As at 31 December 2024	於二零二四年十二月三十一日	—	40,008	1,359,858	1,399,866
Cash flow, net	現金流量淨額	—	(16,862)	(81,216)	(98,078)
Other non-cash changes:	其他非現金變動：				
New leases entered	新增租賃	—	4,606	—	4,606
Finance costs recognised	已確認融資成本	—	1,306	47,193	48,499
Dividends declared	已宣派股息	—	—	—	—
As at 31 December 2025	於二零二五年十二月三十一日	—	29,058	1,325,835	1,354,893

#### 40. Capital Risk Management

The primary objective of the Group's capital management is to safeguard the Group's ability to continue as a going concern, so that it can continue to provide returns for its shareholders and benefits for other stakeholders.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. No changes were made in the objectives, policies or processes during the current year.

The Group monitors capital on the basis of debt to equity ratio, which is net debt divided by total capital. Net debt is calculated as the sum of the Group's borrowings and lease liabilities less cash and cash equivalents and other bank deposits as shown in the consolidated statement of financial position. Total capital is calculated as total equity, as shown in the consolidated statement of financial position. The Group aims to maintain the debt to equity ratio at a manageable level.

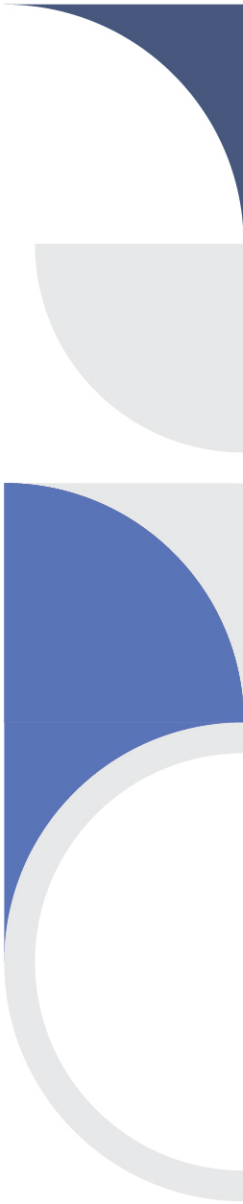
#### 40. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團持續經營之能力，以繼續為其股東提供回報及為其他持份者提供利益。

本集團鑑於經濟情況變動而管理資本架構，並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股。於本年度內並無對目標、政策或程序作出變動。

本集團利用負債對權益比率基準（即淨債務除以總資本）監察資本。淨債務以綜合財務狀況表內本集團借貸及租賃負債之總和減現金及現金等價物及其他銀行存款計算。總資本以綜合財務狀況表所示之權益總額計算。本集團旨在維持負債對權益比率於可管理之水平。

		2025 二零二五年 HK\$'000 港幣千元	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元
Borrowings	借貸	1,325,835	1,359,858
Lease liabilities	租賃負債	29,058	40,008
— Financial assets at FVTOCI	— 按公平值計入其他全面 收入之財務資產	(35,941)	(39,938)
— Short-term bank deposits	— 短期銀行存款	(752,115)	(827,153)
— Cash and cash equivalents	— 現金及現金等價物	(586,870)	(323,633)
<b>Net debt</b>	<b>淨債務</b>	<b>(20,033)</b>	209,142
<b>Total equity</b>	<b>權益總額</b>	<b>13,550,915</b>	15,676,741
<b>Net debt to equity ratio</b>	<b>淨負債對權益比率</b>	<b>(0.0015):1</b>	0.013:1



**金朝陽集團有限公司\***  
**SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED**

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability  
股份代號 Stock Code : 0878

