



KADER

Manufacturing Trust

開達集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零二五年年報

(股份代號：180)

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
企業管治報告書	9
董事會報告書	24
環境、社會及管治報告	37
獨立核數師報告	105
綜合損益表	112
綜合損益及其他全面收益表	113
綜合財務狀況表	114
綜合權益變動表	116
綜合現金流量表	117
財務報表附註	119
集團物業	214
五年摘要	215

公司資料

董事會

執行董事：

丁午壽先生 *SBS*，*太平紳士* (主席及董事總經理)
 丁王云心女士
 丁天立先生
 勞偉強先生

非執行董事：

丁煒章先生

獨立非執行董事：

姚祖輝先生 *BBS*，*太平紳士*
 鄭君如先生
 趙式明女士 *BBS*，*太平紳士*
 劉鎮榮先生

公司秘書

勞偉強先生

審核委員會

鄭君如先生 (主席)
 姚祖輝先生 *BBS*，*太平紳士*
 丁煒章先生

薪酬委員會

姚祖輝先生 *BBS*，*太平紳士* (主席)
 丁午壽先生 *SBS*，*太平紳士*
 劉鎮榮先生

提名委員會

丁午壽先生 *SBS*，*太平紳士* (主席)
 鄭君如先生
 趙式明女士 *BBS*，*太平紳士*

授權代表

丁午壽先生 *SBS*，*太平紳士*
 丁天立先生

律師

胡百全律師事務所

香港主要營業地點

香港九龍
 九龍灣
 啟祥道22號

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
 31 Victoria Street
 Hamilton HM 10
 Bermuda

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
 創興銀行有限公司
 星展銀行(香港)有限公司
 恒生銀行有限公司
 東亞銀行有限公司

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
 執業會計師
 根據《會計及財務匯報局條例》註冊的
 公眾利益實體核數師

主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited
 Victoria Place, 5th Floor
 31 Victoria Street
 Hamilton HM 10
 Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
 香港
 皇后大道東183號
 合和中心17樓
 1712-1716號舖

主席報告書

本人謹代表開達集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，向本公司股東提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的收入約港幣**3.5116**億元，較去年所報數字增加約**2.17%**；二零二五年的經營虧損約港幣**0.0839**億元，而去年的經營虧損則約為港幣**0.1381**億元。本集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的股東應佔虧損約港幣**1.8959**億元(二零二四年：約港幣**1.8670**億元)，當中包括投資物業重估虧絀約港幣**1.0999**億元(二零二四年：約港幣**1.1237**億元)及財務成本約港幣**0.3138**億元(二零二四年：約港幣**0.3973**億元)。

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：港幣零元)。

全球經濟持續動盪以及地緣政治衝突對本集團於二零二五財政年度的表現產生重大影響。面對不可預測的挑戰，本集團除擴大現有業務及探索銷售機遇外，還將持續使其業務多元化。至於成本控制方面，本集團將繼續精簡經營程序以提升效率，並採取各項措施縮減成本。憑藉上述種種措施，加上經驗豐富且盡忠職守的管理團隊的努力，本集團對未來提升股東回報持樂觀態度。

開達大廈活化工程(目前總辦事處的所在地)的整個過程接近完成，本集團看好其價值及租金收入將於未來穩定提升。

本人謹代表董事會，藉此機會向過去一年為本集團辛勤付出的董事會成員、經驗豐富的管理團隊及不遺餘力的全體僱員致謝。彼等的貢獻對本集團持續有效經營至關重要。此外，本人謹藉此機會向本集團的客戶、供應商、業務夥伴及股東對本集團堅定不移的支持和信心致以衷心謝意。

主席
丁午壽

香港，二零二六年三月二十三日

管理層討論及分析

業績

董事會宣佈，本集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的收入約港幣**3.5116**億元，較去年所報數字增加約**2.17%**；二零二五年的經營虧損約港幣**0.0839**億元，而去年的經營虧損則約為港幣**0.1381**億元。本集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的權益股東應佔虧損約港幣**1.8959**億元(二零二四年：約港幣**1.8670**億元)，當中包括投資物業重估虧損約港幣**1.0999**億元(二零二四年：約港幣**1.1237**億元)及財務成本約港幣**0.3138**億元(二零二四年：約港幣**0.3973**億元)。

業務回顧

全球經濟持續動盪以及地緣政治緊張局勢及衝突對本集團於二零二五年的表現產生重大影響。消費者情緒低迷及關稅緊張局勢，導致全球經濟前景依然疲弱。為應對該等不明朗因素，本集團將持續使其業務多元化，尋求銷售機遇，推行進一步措施以提高效率及加強成本控制措施。

玩具及模型火車

玩具及模型火車業務指製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具以及模型火車。此等產品主要由本集團位於中國大陸的生產設施所生產，大部份均出售至美國、歐洲及中國大陸。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，收入約為港幣**3.0736**億元，較去年的收入約港幣**2.9384**億元增加約**4.60%**。

本集團將致力開拓新銷售商機及以具競爭力的價格生產高品質的產品以維持業務持續發展。

物業投資

除核心玩具及模型火車業務外，物業投資業務亦扮演重要角色。本集團的物業位於香港及海外。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，本集團的租金收入約為港幣**0.4380**億元(二零二四年：約港幣**0.4987**億元)。租金收入佔本集團年內收入約**12.47%**(二零二四年：約**14.51%**)。

於回顧年度內，本集團的投資物業錄得估值虧損約港幣**1.0999**億元(二零二四年：約港幣**1.1237**億元)。其主要投資物業開達大廈的出租率約為**63%**(二零二四年：約**68%**)。

管理層討論及分析(續)

風險及不明朗因素

本集團的財務狀況及經營業績可能受到與本集團業務有關的多種風險及不明朗因素影響。本集團識別到的主要風險及不明朗因素載述如下：

業務風險

本集團核心業務的表現將受到多種因素的影響，包括但不限於經濟狀況，即使有嚴格的經營程序，亦未必能完全減輕該等影響。

利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。本集團以動態基準分析其利率風險，並採取具成本效益的方式管理此風險。

流動資金風險

流動資金風險指本集團因未能取得充足資金而在債務到期時不能履約的潛在情況。管理流動資金風險時，本集團監察現金流量，並將就銀行融資與銀行協商(倘必要)。

客戶風險

本集團致力於拓展多元化的客戶基礎，並為客戶提供優質產品及服務，以與彼等維持良好關係，從而降低客戶風險。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與一位客戶的交易額超過本集團收入的10%。對該客戶的銷售額佔本集團銷售額的約11.46%。

外匯風險

本集團的主要資產、負債及交易乃以港幣、美元、英鎊(「英鎊」)、人民幣(「人民幣」)、日圓(「日圓」)、歐元(「歐元」)、澳元(「澳元」)及新加坡元(「新加坡元」)計值。因此，本集團面臨一定程度的匯兌風險，主要來自以匯率波動相對較高的英鎊、人民幣、日圓、歐元、澳元及新加坡元計值的交易。

管理層討論及分析(續)

環境政策及表現

本集團高度重視可持續發展，並已加強相關制度及政策，以支持我們的減排目標，包括與關鍵績效指標、溫室氣體排放、廢物產生、能源及水資源使用相關的目標。我們已建立由上而下的可持續發展管治架構，據此，環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)委員會負責監督環境、社會及管治相關事宜，並定期召開內部會議。與此同時，本集團維持一套全面的環境、健康與安全(「EHS」)管理體系，並設有EHS委員會，定期舉行會議檢討環境績效，並進行巡查以確保於所有工廠有效實施。為加強環境、社會及管治及氣候相關風險管理，本集團已採用穩健的風險管理框架，將氣候相關風險融入日常營運、策略規劃及決策制定中，並將該等考量整合至我們的企業風險管理流程。自二零二五年財政年度起，我們亦已進行氣候情境分析及環境、社會及管治風險評估，以確保全面了解氣候相關風險與機遇，並據此制定穩健的策略及實施計劃。

於二零二五年財政年度，就本集團所知，並無嚴重違反香港及中國大陸的適用環境法律法規。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團一直保持與其僱員、客戶及供應商的長期信賴關係：

僱員

本集團相信僱員是我們業務成功的推動力。我們致力為僱員創造一個給予支持及創新的工作環境，以及樹立相互信任及鼓勵的企業文化。我們著重改善僱傭管理，保障僱員健康與安全，並確保僱員可充分發揮各自的優勢及潛力。我們尊重每位僱員的獨特見解及經驗。我們決心為合適的求職者及所有員工提供平等的就業及培訓機會。

客戶

本集團致力透過優質產品及按時送貨提高客戶忠誠度。我們已開發質量管理體系，將產品質量控制程序系統化及標準化。本集團堅信客戶滿意度對我們的業務至關重要，更為決定我們能否蓬勃發展的關鍵因素。我們亦歡迎所有客戶透過不同渠道提供對產品及／或服務的意見及建議。

管理層討論及分析(續)

供應商

我們理解，供應鏈須符合我們的企業社會責任(「企業社會責任」)承諾，故我們選擇供應商時十分謹慎。所有潛在供應商須進行評估，包括填寫質素問卷調查、提供合規證明及遞交測試報告或參考樣本。我們亦定期進行供應商績效評估以評估其績效。除質素考慮因素外，我們亦考慮多項與環境、社會及管治相關的因素，包括反貪污、職業健康與安全、產品安全、勞工標準及環境保護。

更多詳情請參閱本年度報告「環境、社會及管治報告」一節。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的每股資產淨額約港幣1.83元(二零二四年：約港幣2.03元)。本集團的流動負債淨額約港幣3.8602億元(二零二四年：約港幣3.2512億元)。銀行借貸總額約港幣7.1977億元(二零二四年：約港幣6.7371億元)，而有抵押銀行融資總額則約港幣8.5880億元(二零二四年：約港幣8.7113億元)。計入銀行借貸總額的循環貸款約港幣6.5523億元(二零二四年：約港幣5.9650億元)擬於到期後予以續期。本集團按銀行借貸總額除以總權益計算的負債比率約為41.27%(二零二四年：約35.00%)。大部份借貸均以浮動息率計息。本集團將就銀行融資與銀行協商，以應付營運資金所需(倘必要)。

資本架構

年內，本公司的股本概無變動。

本集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面淨值約港幣17.3983億元(二零二四年：約港幣18.2917億元)的投資物業及若干租賃土地及樓宇已抵押予多間銀行，作為本集團獲授銀行融資的擔保。

重大收購及出售事項

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無重大收購及出售事項。

管理層討論及分析(續)

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港特別行政區、中國大陸、美國、歐洲及新加坡僱用**588**名(二零二四年：**768**名)全職員工負責管理、行政及生產工作。本集團生產部門的員工人數會有季節性波動，而管理及行政部門的員工人數則維持穩定。截至二零二五年十二月三十一日止年度，員工成本約為港幣**1.3992**億元(二零二四年：約港幣**1.5047**億元)。本集團按僱員的表現、經驗及同行的現行慣例釐定僱員薪酬。在員工培訓方面，本集團鼓勵員工報讀提升技能及個人發展的課程。

前景

鑒於全球經濟難以預測、地緣政治衝突持續不斷及行業內競爭激烈，未來一年的經濟前景將依然充滿挑戰。面對嚴峻且多變的全球經濟環境，本集團將繼續保持審慎而進取的方針。本集團將始終致力於推行業務多元化、探索銷售機遇、提升生產效率，並維持成本控制措施，以減輕外部衝擊，並保障業務持續運作。開達大廈的整個活化工程正在持續進行，並已接近完工。預期其價值及租金收入於未來將穩步提升。

承董事會命

董事總經理

丁午壽

香港，二零二六年三月二十三日

企業管治報告書

董事會提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度的企業管治報告書。

企業管治常規

本公司致力於維持高標準的企業管治以提升企業表現及問責性。董事會定期檢討及採納企業管治指引及發展。董事會相信良好的企業管治有助長遠提升股東價值。

董事會根據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所載的企業管治守則(「企業管治守則」)設立其企業管治程序及職責，並據此檢討及監察董事及高級管理人員的職業培訓及持續發展，以及其政策及常規，以遵守相關法律及監管規定。本公司已採納並應用企業管治政策。於報告年度內，本集團已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟如下所述偏離企業管治守則第C.2.1條的規定除外：

根據企業管治守則第C.2.1條，主席及主要行政人員的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，而丁午壽先生同時兼任主席及董事總經理。董事會認為此架構無損於董事會與本集團管理層之間的權力及職權平衡，因大部份董事會成員為非執行董事及獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，於回顧年度內，本公司九位董事當中，五位為非執行董事及獨立非執行董事。鑑於丁午壽先生於業內擁有豐富的經驗，故董事會相信委任其出任主席兼董事總經理對本集團有利。

文化及價值

一個健康的企業文化對本集團實現其願景、價值及策略是不可或缺的一部份。董事會的職責是促進「環境、社會及管治報告」一節所披露的六大企業價值，保障其完整性，並確保本公司的願景、價值和業務策略與其保持一致。

本集團致力於所有活動和營運中維持高標準的商業道德及企業管治。員工手冊中明確列出所須的標準和規範。本公司業務發展及管理策略是透過履行企業價值承諾，實現長遠、穩定及可持續的增長。

企業管治報告書(續)

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事及擁有或可能擁有未公開內幕資料的有關僱員進行證券交易的標準守則。經過特定查詢後，於年內所有董事已確認一直遵守標準守則的規定。

董事會

董事會現時由四名執行董事(其中一名為本公司主席兼董事總經理)、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事姓名、彼等的任職年期及現時任期載列如下。本公司全體現任董事的履歷詳情(包括彼等之間的關係)載於本年報第27至31頁。

董事姓名	任職年期 (年)	現時任期 (年)
執行董事：		
丁午壽先生(主席及董事總經理)	36	1
丁王云心女士	17	3
丁天立先生	19	3
勞偉強先生	4	2
非執行董事：		
丁煒章先生	15	3
獨立非執行董事：		
姚祖輝先生	21	2
鄭君如先生	16	1
趙式明女士	6	1
劉鎮榮先生	2	2

主席及董事總經理

丁午壽先生現時擔任本公司主席及董事總經理。董事會相信，由同一人擔任主席及董事總經理可令本公司達致強大及統一的領導，以及可有效及高效地計劃及執行業務決策及策略。

企業管治報告書(續)

非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事乃根據所需技能及經驗而挑選，為董事會提供強勁的獨立元素，並作出獨立判斷。全體非執行董事及獨立非執行董事均按非特定任期獲委任，並根據上市規則及本公司的公司細則，將每三年至少一次於輪值退任後重選連任。董事會相信，非執行董事及獨立非執行董事有足夠資格及能力就業務策略、財務及管理事宜向本集團提供意見。獨立非執行董事均清楚名列於所有企業通訊內，且部份人士具備上市規則第3.10條所規定的卓越會計及財務管理專業知識。董事會已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度書面確認。全體獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條所載的獨立性標準。

以下所實施的機制能確保董事會獲得獨立的觀點和意見，並將由本公司每年進行檢討。

1. 人數充足之獨立非執行董事(佔董事會三分之一以上成員)，彼等全數持續為本公司投入充足的時間；
2. 所有獨立非執行董事於定期的季度會議上與執行董事及高級管理人員分享彼等的觀點及意見；
3. 每月為獨立非執行董事提供業務表現的更新，為彼等提供機會分享觀點及意見；
4. 主席在其他董事不在場的情況下與所有獨立非執行董事召開的年度會議，為主席提供有效的平台，就本集團的各種事宜聽取獨立意見；及
5. 因應合理要求，可向獨立非執行董事提供獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。

委任及重選董事

全體董事均須於獲委任後於股東週年大會上由股東重選，並至少每三年輪值告退一次。倘董事會出現空缺，則可提名候選董事，並提呈董事會考慮及批准。根據本公司的公司細則，所有新委任董事的任期將直至彼等獲委任後本公司下屆股東週年大會為止，惟彼等符合資格重選連任。

企業管治報告書(續)

董事持續專業發展

新董事獲委任後，會收到由法律顧問提供的簡介資料包及出席由高級行政人員主持的各種簡報會，以檢討本集團的業務及瞭解作為上市公司董事的法定及監管規定上的責任。董事發展及培訓是持續進程，目的在使董事能恰當履行職責。本集團持續向董事提供商業環境的最新動向以及上市規則及其他適用監管規定的目前發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高彼等對良好企業管治常規的意識。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

董事已向本公司提供彼等於年內的培訓記錄。所有董事已參與合適的持續專業發展活動，當中包括出席與本公司業務或與董事職務及職責有關的培訓或閱讀相關的材料。於報告年度內，全體董事(即丁午壽先生、丁王云心女士、丁天立先生、勞偉強先生、丁煒章先生、姚祖輝先生、鄭君如先生、趙式明女士及劉鎮榮先生)已遵守企業管治守則。

年內，本公司已更新董事及高級職員的責任保險，為董事及高級管理人員提供合適的保障。

董事會角色

董事會負責制定本集團的策略方針及政策，以及監督管理。董事會的職能一般為監察和審批重大交易；按策略方針管理本集團；成立董事委員會處理董事會認為適當的事宜；檢討並批准中期及全年業績；監督風險管理及內部監控系統的有效性；監督及監察環境、社會及管治事宜；評估對本集團有重大影響的主要企業、策略及運作事宜；以及評估管理層尚未識別的重大投資機會及／或，倘投資實屬重大，則須董事會作出決定。

董事會表現檢討將按照自二零二五年七月一日起生效的經修訂企業管治守則進行。

企業管治報告書(續)

董事會會議

董事會定期召開會議，每年至少舉行四次。如有需要，將召開額外的董事會會議。董事會會議文件及相關材料於董事會會議前的合理時間內派發予董事。此外，董事可於彼等認為有需要時查閱本集團資料及取得獨立的專業意見。公司秘書則負責與董事會各成員進行溝通。

董事出席記錄

於財政年度內，董事會及其他董事委員會的個別董事的出席記錄載列如下：

董事姓名	會議出席次數／舉行次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
丁午壽先生	4/4	-	1/1	1/1	1/1
丁王云心女士	3/4	-	-	-	1/1
丁天立先生	3/4	-	-	-	1/1
勞偉強先生	4/4	-	-	-	1/1
丁煒章先生	4/4	2/2	-	-	1/1
姚祖輝先生	4/4	1/2	1/1	-	1/1
鄭君如先生	4/4	2/2	-	1/1	1/1
趙式明女士	2/4	-	-	0/1	1/1
劉鎮榮先生	4/4	-	1/1	-	1/1

年內，主席曾與獨立非執行董事舉行一次會議，而該會議沒有其他董事出席。

董事委員會

根據企業管治守則，董事會已設立三個委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本集團若干方面的事務。

本公司亦於二零零六年七月成立執行委員會，並獲授權處理本公司各種不同銀行事宜。該委員會由本公司全體執行董事組成。

企業管治報告書(續)

董事會負責履行企業管治的職責，包括：一

- (a) 制定及檢討本公司企業管治的政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；
- (c) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (d) 制定、檢討及監察適用於本公司僱員及董事的行為守則；及
- (e) 檢討本公司是否已遵守企業管治守則及企業管治報告書內之披露。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，並制定載於聯交所網站及本公司網站的書面職權範圍。薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事。目前，薪酬委員會主席為本公司獨立非執行董事姚祖輝先生，而其他委員會成員為丁午壽先生及劉鎮榮先生(其獲委任為委員會成員，自二零二五年一月一日起生效)。陳再彥先生於二零二五年一月一日不再擔任委員會成員。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議以履行其於職權範圍列明的職責。委員會的角色及職責為就全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及建立有關制定薪酬政策的正式及具透明度的程序向董事會提出推薦建議。該委員會根據本集團的盈利能力、相關市場數據、個別董事的表現及貢獻釐定各執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及就非執行董事的薪酬向董事會提出推薦建議，以及審閱及／或批准有關股份計劃的事宜(如有)。薪酬委員會的主要目標為透過將董事的薪酬與其表現掛鉤及按企業目標衡量有關薪酬，從而挽留及激勵董事。然而，概無董事可批准其本身的薪酬。

本公司每名董事於二零二五年的薪酬載於財務報表附註7。

企業管治報告書(續)

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，並制定載於聯交所網站及本公司網站的書面職權範圍。於回顧年度內，審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。所有委員會成員均具備相關行業及／或財務經驗以履行審核委員會的職務。目前，委員會由本公司獨立非執行董事鄭君如先生擔任主席，而其他委員會成員為姚祖輝先生及丁煒章先生(其獲委任為委員會成員，自二零二五年一月一日起生效)。陳再彥先生於二零二五年一月一日不再擔任委員會成員。

年內，審核委員會舉行了兩次會議以履行其於職權範圍列明的職責。於回顧年度內，審核委員會已與管理層會晤，以審閱中期及年度財務報表，並考慮主要會計政策及就本集團的風險管理及內部監控以及審核及財務報告事宜與管理層進行商討。

根據審核委員會的職權範圍，其職責(其中包括)為監督與外聘核數師的關係，主要負責就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出推薦建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，考慮該核數師辭任或罷免該核數師的任何問題，與高級管理人員及外聘核數師檢討所採納的會計原則及常規、上市規則、合規事宜、內部監控、有關連人士交易、風險管理及財務報告事宜(包括中期及年度財務報表)，以及向董事會提出推薦建議。

審核委員會成員已監察本集團財務報表、年度及中期報告及賬目的完整性。審核委員會成員亦審閱財務報表、年度及中期報告及賬目所載有關財務報告的重大判斷。於向董事會提交前對年度及中期報告內的財務報表進行審閱時，專注於以下各項：

1. 會計政策及常規的任何更改；
2. 重要判斷範圍；
3. 審核後出現的重大調整；
4. 持續經營假設及任何保留意見；
5. 遵循會計準則；

企業管治報告書(續)

6. 遵守有關財務報告的上市規則及其他法律規定；及
7. 於該等報告及賬目所反映或可能需反映的任何重大或不尋常項目，並適當考慮由高級管理人員提出的任何事項。

審核委員會亦就所進行審核工作產生的事宜及保留意見，以及核數師擬討論的任何事項進行商討(管理層於必要時須避席)。

審核委員會就監控系統進行年度檢討，包括：

1. 檢討財務監控、風險管理及內部監控系統；
2. 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層履行其職責建立有效的風險管理及內部監控系統，包括本公司在會計及財務報告職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠；
3. 應董事會委派或主動研究有關風險管理及內部監控事宜的任何重要調查結果及管理層的回應；
4. 確保內部和外聘核數師的工作得到協調，亦確保內部審核功能在本集團內部有足夠資源運作並且有適當的地位，以及檢討及監察內部審核功能的成效；
5. 檢討有關本公司僱員可暗中就財務報告、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，並確保作出適當安排以對此等事宜進行公平且獨立的調查及採取適當跟進行動；
6. 檢討外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》以及核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層的回應；
7. 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
8. 在認為適當的時間就該等事宜向董事會匯報。

企業管治報告書(續)

提名委員會

本公司已於二零一二年成立提名委員會，並制定載於聯交所網站及本公司網站的書面職權範圍。為遵守自二零二五年七月一日起生效的企業管治守則修訂本，書面職權範圍已於年內經董事會於二零二五年六月二十四日批准後更新。提名委員會包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事。目前，提名委員會由丁午壽先生擔任主席。其他委員會成員為鄭君如先生及趙式明女士(其獲委任為委員會成員，自二零二五年一月一日起生效)。陳再彥先生於二零二五年一月一日不再擔任委員會成員。

提名委員會於年內舉行一次會議。委員會的職責為：(i)至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出推薦建議；(ii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選或就挑選獲提名擔任董事的人士向董事會提出推薦建議；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iv)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及主要行政人員)繼任計劃向董事會提出推薦建議；(v)審閱董事會成員多元化政策；及(vi)審閱提名政策。

委員會將繼續履行於二零二五年六月二十四日生效的經更新書面職權範圍所訂明的職責。

董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年八月制定了董事會成員多元化政策，旨在設定本公司董事會為達致成員多元化而採取的方針。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

董事會由具備不同技能及經驗的多元化董事組成，能夠帶來不同觀點、作出專業貢獻，並監督本公司業務及發展。

企業管治報告書(續)

下表列示於回顧年度董事會的技能表。

專長	董事人數
豐富的董事會及高級管理層經驗	9
本集團相關行業經驗	5
其他上市公司董事職務	2
政府組織及公共機構經驗	6
會計、財務及企業管治專業	3

提名政策

本公司於二零一八年十二月制定提名政策，旨在設定原則指導提名委員會物色並評估提名候選人以供(i)本公司董事會委任或(ii)本公司股東選舉為本公司董事。

1. 提名標準

提名委員會在提名時應考慮眾多因素，包括但不限於以下因素：

- 1.1 技能、經驗及專長：候選人應具備與本公司及其附屬公司營運有關的技能、知識、經驗及專長。
- 1.2 多元化：應根據候選人的優點及客觀標準來評定候選人，並考慮本公司董事會成員多元化政策所載的多元化觀點。
- 1.3 使命：候選人應能投入充足時間出席董事會會議以及參加其他董事會的相關活動。
- 1.4 常備特點：候選人應具備的性格、經驗及誠信，並具備與本公司董事相關職位對應的技能。
- 1.5 獨立性：將獲提名為獨立非執行董事的候選人須符合上市規則所載的獨立標準。

企業管治報告書(續)

2. 提名程序

- 2.1 倘提名委員會認為額外或替代董事為必須，委員會可採取其認為適當的措施以物色並評估候選人。
- 2.2 提出推薦建議時，提名委員會或會向董事會遞交候選人的個人履歷及提案供考慮。
- 2.3 董事會須遵守董事會成員多元化政策，並在可取及適用的情況下，繼續致力於使董事會更多元化(包括專業經驗及資歷、性別、年齡、文化及教育背景方面，以及董事會不時認為相關及適當可達致董事會成員多元化的任何其他因素)。

本公司認為其已遵守董事會多元化政策。於二零二五年十二月三十一日，於董事會層面中的九名董事中，有兩名是女性，佔董事會成員的約20%。提名委員會將根據董事會成員多元化政策及提名政策甄選潛在候選人以及向董事會提出推薦建議，繼續盡其最大努力促進並維持董事會的多元化。

有關僱員層面(包括高級管理人員)的性別多元化之詳情，請參閱本年度報告「環境、社會及管治報告」一節的第37至104頁。

核數師薪酬

核數師每年於股東週年大會(「股東週年大會」)上獲委任，於二零二五年六月二十四日舉行的股東週年大會上，董事獲授權釐定核數師所提供的核數服務的酬金。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團核數師畢馬威會計師事務所提供服務的費用如下：

提供的服務	已付／應付費用 港幣
核數服務	4,521,000
非核證服務	46,000
	<u>4,567,000</u>

企業管治報告書(續)

此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，若干附屬公司乃由其他核數師提供核數服務及非核證服務，相關費用為港幣461,000元。

已付非核證服務之費用主要包括稅務合規服務及稅務諮詢服務。

除上述披露者外，核數師並無提供任何重大非核證服務。倘認為須由核數師進行任何非核證服務，審核委員會將就此按彼等的政策加以考慮有關建議，並向董事會提出推薦建議。

對財務報表的責任

董事知悉彼等有責任於各財政年度編製真實及公正反映本集團事務狀況的財務報表。董事負責確保本集團保存會計記錄，當中合理準確披露本集團的財政狀況，並有助本公司根據《香港公司條例》的披露要求、所有適用的《香港財務報告準則》、香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》及詮釋、以及上市規則的所有適用披露條文編製財務報表。董事有責任採取一切合理及必需步驟以保障本集團的資產，以及避免及偵測欺詐及其他違規行為。

董事在作出適當查詢後認為本集團有充裕資源於可見將來繼續發展業務，故以持續經營基準編製財務報表實屬恰當。

核數師有關財務報表的責任載列於本年報的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

本集團致力建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，旨在為重大錯報或損失提供合理但非絕對的保證，並管理及盡量減少而非消除本集團營運系統的失誤風險。

董事會特別就財務、經營、合規及風險管理的監控方面負責維持穩健、有效的風險管理及內部監控系統，以實現本集團的業務策略及業務營運，並維護本公司資產。

企業管治報告書(續)

於二零二五年，外聘的內部核數師負責就本集團的財務、經營及合規監管及風險管理進行檢討及評估有效性，並向審核委員會及管理層提供報告，列出其觀點及推薦建議以改善風險管理及內部監控系統。因此，管理層同意調查結果，並採納了該等推薦建議。

審核委員會認為本公司的內部監控檢討報告並無重大缺陷。

董事會透過審核委員會檢討本集團於年內的風險管理及內部監控系統的整體有效性，包括財務、經營、合規及風險管理。董事會認為現有的風險管理及內部監控系統對本集團有效且足夠。

本集團已設立以下處理及散佈內幕消息的程序及內部監控：

- (1) 於員工手冊中編纂保密機密資料；
- (2) 內幕消息將僅在需要時向指定人士散佈；及
- (3) 有關禁售期及證券交易限制的通知將發送給有關董事及僱員。

本集團將不時檢討目前程序的有效性，以確保遵守監管規定。

股息政策

本公司已於二零一八年制定股息政策，其中載列董事會釐定派付股息的指引。股息或會透過現金及董事會認為適當的其他方式派付。宣派及支付股息的決定須經董事會酌情批准。有關決定須遵守適用法律及法規、本公司的公司細則以及獲股東批准(如適用)。

釐定財政年度的派息率時，董事會將基於長遠而言最大化股東價值的整體目標，考慮保持及增加股息水平的願景。股息一般以中期及末期股息形式支付。

企業管治報告書(續)

考慮股息水平及派息方式時，董事會將計及以下因素：

1. 經營業績及保留盈利；
2. 現金流量；
3. 財務狀況；
4. 股東權益；
5. 資本需求及投資規劃；
6. 整體業務狀況及策略；
7. 香港類似規模上市公司的股息收益率；
8. 其他相關因素。

本公司確認，根據本集團的經營業績及財務狀況，董事會於年內作出的所有股息決定均符合股息政策。

股東權利

本集團鼓勵股東出席股東週年大會，並給予最少二十一天通知。此舉可令股東及投資者提出疑問及與董事及／或高級管理人員分享其意見。股東可向主要營業地點的公司秘書寄發召開股東特別大會以及建議議程項目的書面請求，要求召開該等大會並提呈議程項目以供股東考慮。於任何股東大會上，提呈會上表決的決議案必須以投票表決方式進行。

投資者關係

本集團在與股東及投資者溝通時，一直盡量維持高透明度。本集團致力按照有關監管規定維持與股東及投資者雙向交流，並及時向股東及投資者提供最新的業務相關資料。

如欲向董事會作出查詢，可郵寄至本公司主要營業地點的公司秘書。

企業管治報告書(續)

股東溝通政策

本公司於二零二二年九月制定了股東溝通政策，其載列的條文旨在確保隨時、平等和及時地向股東提供有關本公司的重要資料。

董事會應與股東持續對話並將定期檢討該政策以確保其有效性。

資訊主要透過以下渠道向股東及潛在投資者傳遞：

- (a) 本公司的刊物；
- (b) 股東週年大會及其他股東大會(如有)；及
- (c) 本公司的網站。

本集團設有公司網站www.kaderholdings.com，以供股東、投資者及潛在投資者掌握本集團的最新發展動向。此網站為資料披露的有效媒介，提供全面及本集團最新的營運資料、公佈、通函、通告以及中期報告和年報。

本公司於年內已檢討其股東溝通政策，並考慮到所有經描述情況，認為該政策為合適及有效。

於二零二五年，已刊載於聯交所網站及本公司網站的本公司組織章程大綱及第二次經修訂及重列公司細則並無重大變動。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行**950,587,991**股每股面值港幣**0.10**元的股份。董事及主要行政人員於本公司股份的權益於本年報第**32**至**34**頁的董事會報告書內披露。

董事會報告書

本公司董事全人呈交截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司乃於百慕達依據一九八一年百慕達公司法註冊成立的有限責任公司。本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務為製造及買賣塑膠、電子及填充式玩具及模型火車、物業投資及投資控股。

於財政年度內，本集團的主要業務及經營地區的分析載於財務報表附註10。

附屬公司

於二零二五年十二月三十一日，本公司的主要附屬公司詳情載於財務報表附註13。

財務報表

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損與本公司及本集團於該日的事務狀況均載於第112至213頁財務報表。

業務回顧

本集團的業務回顧載於第4至8頁管理層討論及分析。運用財務關鍵績效指標對本集團業績表現進行的分析載於第215至216頁五年摘要。自回顧財政年度年結日起，概無出現對本集團造成影響的重大事件。

五年財務摘要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於年報第215至216頁。

股本

本公司的股本詳情載於財務報表附註27(c)。法定及已發行股本於年內概無變動。

撥入儲備

派息前權益股東應佔虧損約港幣189,593,000元(二零二四年：虧損約港幣186,704,000元)已撥入儲備。年內儲備的其他變動載於綜合權益變動表。

董事會報告書(續)

股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：港幣零元)。

捐款

年內本集團的慈善及其他捐款約為港幣零元(二零二四年：港幣零元)。

股權掛鈎的協議

本集團於年內並無訂立股權掛鈎的協議，亦無有關協議於財政年度年結日仍存續。

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備的變動載於財務報表附註11。

銀行貸款

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款詳情載於財務報表附註22。

退休計劃

本集團的退休計劃詳情載於財務報表附註30。

物業

本集團的主要物業詳情載於年報第214頁。

董事會報告書(續)

主要供應商及客戶

本集團最大的供應商及客戶於本集團的採購額及銷售額所佔的百分比如下：

	二零二五年 %	二零二四年 %
採購		
—最大供應商	13	10
—五大供應商合計	33	30
銷售		
—最大客戶	11	9
—五大客戶合計	25	20

各董事、其緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上)於年內任何時間概無擁有上述客戶或供應商的權益。

有關連人士交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團訂立的重大有關連人士交易詳情載於財務報表附註31。

董事

於財政年度內及直至本報告日期為止，董事會的成員如下：

執行董事：

丁午壽先生(主席兼董事總經理)
丁王云心女士
丁天立先生
勞偉強先生

非執行董事：

丁煒章先生

獨立非執行董事：

姚祖輝先生
鄭君如先生
趙式明女士
劉鎮榮先生

董事會報告書(續)

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出有關其獨立性的年度確認函。本公司認為其獨立非執行董事為獨立人士。董事會成員已明確知悉其責任及承擔。

丁王云心女士、丁天立先生及丁煒章先生將根據本公司的公司細則第108(A)條輪值告退，並符合資格於應屆股東週年大會上重選連任。

董事及高級管理人員簡介

主席及董事總經理

丁午壽先生，**SBS**，**太平紳士**，現年八十三歲，於二零一二年七月獲重新委任為本公司董事總經理。彼於二零一零年七月獲委任為本公司主席並辭任本公司董事總經理。彼自本公司於一九八九年成立以來一直擔任本公司董事總經理。彼自一九七一年起一直擔任本公司全資附屬公司開達實業有限公司董事，並於一九九三年獲委任為主席。彼於二零二四年二月二十九日辭任卓能(集團)有限公司獨立非執行董事一職。

丁先生現為香港無錫商會有限公司、香港江蘇社團總會、香港工業總會、香港中華廠商聯合會及香港玩具廠商會有限公司名譽會長以及香港塑膠業廠商會永遠名譽會長。

彼亦為多間其他貿易機構及公共事務委員會(如香港總商會)的委員。彼為香港科技大學顧問委員會永遠名譽委員。

丁先生是丁熊照集團有限公司(本公司的主要股東)董事，該公司由Border Shipping Limited(由丁先生和Forest Crimson Limited(本公司的主要股東)擁有控制權益)擁有80%的股份。彼為本公司執行董事丁天立先生的父親、本公司執行董事丁王云心女士的丈夫及本公司非執行董事丁煒章先生的叔父。

董事會報告書(續)

執行董事

丁王云心女士，現年七十八歲，於二零零八年一月獲委任為本公司非執行董事，並於二零零九年二月獲調任為本公司執行董事。彼自二零零一年起一直擔任本公司全資附屬公司開達實業有限公司執行董事。丁女士於過往三年並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。彼曾獲委任為香港兒童醫院慈善基金會的信託人，任期三年(由二零一九年十一月五日至二零二二年十一月四日)。彼為本公司主席兼董事總經理丁午壽先生的妻子、本公司執行董事丁天立先生的母親及本公司非執行董事丁煒章先生的孀母。

丁天立先生，現年五十歲，於二零零六年四月獲委任為本公司執行董事。彼於二零一零年七月獲委任為本公司董事總經理，並於二零一二年七月辭退該職位及獲調任為本公司非執行董事。彼於二零一八年四月獲調任為本公司執行董事。丁先生持有國際政治及經濟學士學位。彼是本公司授權代表之一。彼自一九九八年起一直擔任本公司全資附屬公司開達實業有限公司之執行董事。此外，彼亦擔任本公司若干其他附屬公司之董事。於二零一八年十二月，丁先生獲委任為海港企業有限公司的獨立非執行董事。

丁先生於二零零六年至二零零七年擔任Entrepreneurs' Organization香港分部主席及於二零一六年至二零一七年擔任該組織Global Board的主席。彼於二零零三年至二零零七年及二零一零年至二零一四年擔任香港貿易發展局香港玩具業諮詢委員會成員。

丁先生現為香港玩具協會名譽會長、香港出口商會名譽主席兼常務委員會成員以及國際玩具業協會(ICTI)主席。彼亦為中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員及香港江蘇青年總會永遠會長。彼為本公司主席兼董事總經理丁午壽先生及本公司執行董事丁王云心女士的兒子，以及本公司非執行董事丁煒章先生的堂弟。

董事會報告書(續)

勞偉強先生，現年六十一歲，於二零二一年七月獲委任為本公司執行董事。彼於二零一一年加入本集團擔任財務總監，現任本公司首席財務官及公司秘書。彼主要負責本集團之整體財務、會計及公司秘書事宜。勞先生亦於本公司多家附屬公司擔任多個職位。

在加入本集團前，勞先生於國際會計師事務所及多家香港上市公司擁有逾20年審計及財務經驗。

勞先生畢業於倫敦大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會會員及香港執業會計師。勞先生於過往三年並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

非執行董事

丁煒章先生，現年六十歲，於二零一零年七月獲委任為本公司非執行董事。彼自二零一零年七月起獲委任為開達實業有限公司董事。彼於加拿大多倫多大學修讀機械工程。彼於美國伍斯特理工學院獲得工商管理碩士學位。彼曾在加拿大製造公司短暫工作。彼現為廣達實業有限公司的董事兼總經理。丁先生於過往三年並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。

丁先生為香港工業總會轄下組織的香港玩具協會名譽會長。彼於二零零九年至二零一五年成為國際玩具業總會(ICTI)副主席，並於二零一八年五月成為亞洲玩具工業委員會主席。除以上部份在香港的公職外，彼曾於二零一一年至二零二一年出任香港優質標誌局的主席。彼為香港標準及檢定中心有限公司的副主席。彼亦是香港認證中心有限公司的董事。他是「創意智優計劃」審核委員會的副主席。丁先生是香港塑膠業廠商會的副主席。自二零一九年二月一日起，彼獲香港特區財政司司長委任為公司法改革常務委員會的委員。自二零二零年十一月起，彼獲創新及科技局常任秘書長委任為香港認可處認可諮詢委員會委員。在二零二一年一月一日，商務及經濟發展局常任秘書長委任丁先生為香港出口信用保險局委員會委員。彼亦貢獻其空餘時間於香港南區扶輪社的公益服務。

彼為本公司主席兼董事總經理丁午壽先生及本公司執行董事丁王云心女士的侄兒，以及本公司執行董事丁天立先生的堂兄。丁先生為Forest Crimson Limited的主要股東，該公司為本公司的主要股東。

董事會報告書(續)

獨立非執行董事

姚祖輝先生，**BBS**，**太平紳士**，現年六十歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。姚先生為滬港聯合控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市)的主席及中國鐵路通信信號股份有限公司(於上海證券交易所及香港聯交所上市)的獨立非執行董事。姚先生為中國遠洋海運集團有限公司(其為若干於香港聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、新加坡證券交易所以及雅典證券交易所上市的公司之控股公司)的外部董事。

姚先生現為立法會商界(第二)功能界別議員、中華人民共和國第十四屆全國人民代表大會香港代表(亦曾擔任中華人民共和國第十二及第十三屆全國人民代表大會香港代表)、上海市海外聯誼會副會長、滬港社團總會主席、香港中華總商會副會長、上海香港聯會創會榮譽會長、香港嶺南大學校董會主席及上海復旦大學校董會成員。

姚先生於二零零四年獲香港工業總會頒發「香港青年工業家獎」、於二零零八年獲香港特別行政區政府授予太平紳士及於二零一六年獲頒銅紫荊星章。姚先生畢業於柏克萊加州大學並取得理學士學位，以及於哈佛商學研究院取得工商管理碩士學位。

鄭君如先生，現年五十三歲，於二零零九年三月獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭先生於二零零八年至二零一七年間在Claren Road Asset Management(一間提供金融服務的公司)擔任投資經理，負責建立及管理區域公司債券及主權債券組合。在Claren Road Asset Management工作以前，鄭先生任職花旗集團的董事總經理，彼在花旗集團服務達十二年，協助建立其於亞洲的定息收入經銷權。彼亦曾管理一組投資專家及負責Global Special Situations Group於大中華區域的投資活動。彼在搜尋、評估及執行於大中華區域的私人借貸、私人股權及房地產投資方面具豐富經驗。鄭先生畢業於牛津大學。

董事會報告書(續)

趙式明女士，BBS，太平紳士，現年五十一歲，於二零一九年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九六年畢業於倫敦帝國理工學院。趙女士為海瀚資本管理有限公司的主席及查特豪斯公學(亞洲)有限公司的主席。

趙女士自二零二二年十一月起擔任職業訓練局理事會成員。除此之外，彼亦是挪威駐香港名譽領事館的名譽領事；中華人民共和國江蘇省中國人民政治協商會議常務委員會委員；江蘇社團總會常務副會長；及無錫商會常務副會長及無錫旅港同鄉會顧問。趙女士亦為香港機場管理局董事局成員。彼現為香港理工大學物流及航運學系顧問委員會主席及香港科技大學校董會成員。自二零二三年五月起，趙女士亦為碳中和及可持續發展委員會委員以及自二零二五年七月起為香港海運港口發展局成員。

劉鎮榮先生，現年四十二歲，於二零二三年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生於金融市場擁有十四年豐富經驗。彼現時擔任Platinum Holdings Company Limited董事，該公司是一家總部位於香港的中型投資銀行，並在上海和新加坡設有辦事處。彼亦為Access Investment Management (H.K.) Limited的負責人員，該公司為第4類及第9類持牌實體，為機構、法團、家族辦公室及高淨值人士管理基金。在此之前，彼任職於一家總部位於新加坡的中華人民共和國投資公司。劉先生曾擔任IBM的分析師，自此開始其職業生涯。彼於過往三年並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。劉先生畢業於新加坡管理大學，獲工商管理學士學位，主修金融及法律雙學位。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)即可終止的服務合約尚未屆滿。

全體非執行董事及獨立非執行董事均按非特定任期獲委任，並根據上市規則及本公司的公司細則，將每三年至少一次於輪值退任後重選連任。

董事會報告書(續)

權益披露

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內，或根據上市規則項下標準守則而須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 於本公司的權益

董事姓名	每股面值港幣0.10元的普通股數目				佔已發行股本總額的百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總權益	
丁午壽先生	289,639,941	2,075,183 ⁽ⁱ⁾	258,963,571 ⁽ⁱⁱ⁾	550,678,695	57.93%
丁王云心女士	2,075,183	-	-	2,075,183	0.22%
丁天立先生	21,530,432	-	-	21,530,432	2.26%
勞偉強先生	-	-	-	-	-
丁煒章先生	-	-	-	-	-
姚祖輝先生	-	-	-	-	-
鄭君如先生	-	-	-	-	-
趙式明女士	-	-	-	-	-
劉鎮榮先生	1,200,000	-	-	1,200,000	0.13%

附註：

- (i) 丁午壽先生的配偶為實益股東。
- (ii) 上述「公司權益」包括由本公司主要股東丁熊照集團有限公司持有的209,671,000股本公司股份，而丁午壽先生透過Border Shipping Limited擁有該公司的控股權益；以及由Glory Town Limited持有的49,292,571股本公司股份，而丁午壽先生透過Tyrol Investments Limited擁有該公司的控股權益。

董事會報告書(續)

(2) 於相聯法團的權益

相聯法團名稱	實益權益	股份類別	所持股份數目			於相聯法團 權益百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	
Allman Holdings Limited (「Allman」)	丁天立先生	每股面值1.00美元的普通股	920 ⁽ⁱ⁾	-	-	63.89%
Pacific Sky Ventures, Inc. (「PSV」)	丁天立先生	每股面值1.00美元的普通股	-	-	1,000 ⁽ⁱⁱ⁾	100.00%
Everline Associates, LLC (「Everline」)	丁天立先生	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	62.00% ^(iv)
Everline	丁午壽先生	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	13.00% ^(v)
Snow King Properties, LLC (「SKP」)	丁天立先生	不適用 ^(iv)	-	-	-	62.00% ^(iv)
SKP	丁午壽先生	不適用 ^(iv)	-	-	-	13.00% ^(vi)

附註：

- (i) 該等權益由丁天立先生所持有。
- (ii) 該等權益由Allman所持有。丁天立先生於Allman的實益權益已於上文附註(i)披露。
- (iii) Everline並無已發行股本，於Everline的權益百分比為於資本賬餘額的權益。
- (iv) SKP並無已發行股本，於SKP的權益百分比為於資本賬餘額的權益。
- (v) 該等權益由PSV所持有。丁天立先生於PSV的實益權益已於上文附註(ii)披露。
- (vi) 該等權益由丁午壽先生全資擁有的公司Ting Corporation所持有。

上述全部權益皆為好倉。於二零二五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊所示，並無淡倉記錄。

董事會報告書(續)

除上述披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員或彼等的配偶或未滿十八歲的子女概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於二零二五年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

主要股東及其他人士	每股面值港幣0.10元的普通股數目				佔已發行股本總額的百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總權益	
Forest Crimson Limited	-	-	209,671,000 ⁽ⁱ⁾	209,671,000	22.06%
丁鶴壽先生 ⁽ⁱⁱ⁾	13,800,238	571,429 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	39,098,281 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53,469,948	5.62%
曾詠軒女士	571,429	13,800,238 ^(iv)	39,098,281 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53,469,948	5.62%

附註：

- (i) 本公司主要股東丁熊照集團有限公司持有209,671,000股本公司股份，而Forest Crimson Limited透過Border Shipping Limited擁有該公司的控股權益。
- (ii) 丁鶴壽先生(已故)的配偶(曾詠軒女士)為實益股東。
- (iii) 上述「公司權益」包括由Golden Tree Investment Company Limited持有的3,913,997股本公司股份，而丁鶴壽先生(已故)及曾詠軒女士共同擁有該公司的控股權益；以及由Kimpont Limited持有的35,184,284股本公司股份，而丁鶴壽先生(已故)及曾詠軒女士透過Golden Tree Investment Company Limited及Yale Investment Corporation共同擁有該公司的控股權益。
- (iv) 曾詠軒女士的已故配偶為實益股東。
- (v) 丁鶴壽先生於二零二五年九月八日逝世。於二零二五年十二月三十一日，並未就有關丁鶴壽先生(已故)的遺產委任遺囑執行人或遺產管理人。

除上述披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)告知本公司彼等於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告書(續)

董事購買股份或債券的權利

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排，從而使本公司董事藉購買本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

薪酬政策

董事及高級管理人員的薪酬乃參考現行市場慣例、本集團的盈利能力、董事於本集團的表現及職責以及對本集團的貢獻而釐定。本集團亦會根據本集團的盈利能力及僱員個人表現向其僱員提供酌情花紅，表彰其對本集團作出的貢獻。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先購買權

本公司的公司細則或百慕達法例並無優先購買權的條文。

董事於交易、安排或合約的權益

於年末或年內任何時間，本公司或其附屬公司概無為本集團業務訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

董事於競爭業務的權益

年內，本公司董事丁午壽先生及丁煒章先生根據上市規則被視作於廣達實業有限公司(「廣達」，在本公司於聯交所上市前從事玩具生產的公司)擁有權益，廣達與或可能與本集團的業務相競爭。於二零二五年十二月三十一日，廣達的平均員工人數約為50人。

由於本公司董事會獨立於上述公司的董事會且上述董事概無能力控制本公司董事會，本集團能獨立於該公司的業務公平經營自身的業務。

董事會報告書(續)

董事資料更新

本公司董事資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的變更如下：

- 1) 本公司獨立非執行董事姚祖輝先生現為立法會商界(第二)功能界別議員。

獲准許彌償條文

根據本公司的公司細則，董事及本公司高級人員，彼等或彼等的任何人士、任何彼等的執行人或管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或其他應有職責時，因所作出、發生或不進行的任何行為而將會或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，以法律許可為限，均可自本公司的資產獲得彌償，確保不會就此受損。本公司已為董事及本集團高級人員投購適當的董事及高級人員的責任保險。

充足公眾持股量

基於本公司可公開獲得的資料及據本公司董事所知悉，於本年報日期，本公司一直維持上市規則第13.32B條所訂明超過本公司已發行股份25%的公眾持股量。

核數師

截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其將退任並合資格且願意接受續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司的核數師。

承董事會命

主席

丁午壽

香港，二零二六年三月二十三日

環境、社會及管治報告

開達集團有限公司(「本公司」或「開達」)連同其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)欣然提呈二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間(「二零二五年」或「報告期」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」)。本報告闡述本集團對企業社會責任的承諾和策略，並概述其在可持續發展方面的環境、社會及管治舉措、計劃和表現。

報告範圍

報告範圍乃基於環境、社會及管治對本集團直接營運控制的業務分部的重要性及影響程度而釐定。本報告涵蓋本集團在中華人民共和國(「中國」)及香港的業務營運，即東莞峰達電子有限公司(「峰達」)及開達實業有限公司(「開達實業」)。本集團將持續評估不同業務的主要環境、社會及管治範疇，並適時及在適當情況下擴大披露範圍。

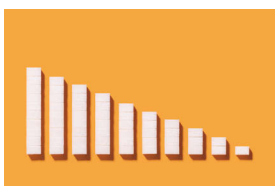
報告框架及原則

本報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告守則(「環境、社會及管治報告守則」)所訂明的報告框架及指引編製。於編製本報告時，本集團應用基本報告原則，包括重要性、量化、平衡及一致性。



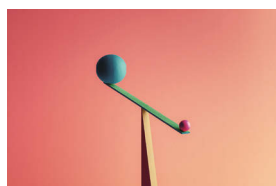
重要性

本集團設定門檻水平，以釐定對我們的持份者而言屬重要的環境、社會及管治議題。



量化

本集團制定目標、關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)及量化資料(不論是數字上或是前瞻性的)，以減輕影響，並監察進度。



平衡

本集團旨在以客觀不偏頗的方式呈示報告。避免作出選擇性或不完全的披露。



一致性

本集團採用一致的環境、社會及管治數據收集及匯報方法，以便能夠就整個報告期內的績效指標進行具意義的比較。

環境、社會及管治報告(續)

我們的可持續發展方針

本集團秉持六大核心價值，指引員工的操守及決策，實現為所有客戶和消費者提供卓越服務、優質產品及公平定價的使命。

帶來裨益

- 協助本集團發展

履行道德責任

- 做對環境、社會及管治正確的事情

實踐公平原則

- 公平對待所有持份者

恪守誠信

- 誠實守信

力臻完美

- 致力製造優質產品及提供完善服務

肩負責任

- 承擔對產品及舉措的責任

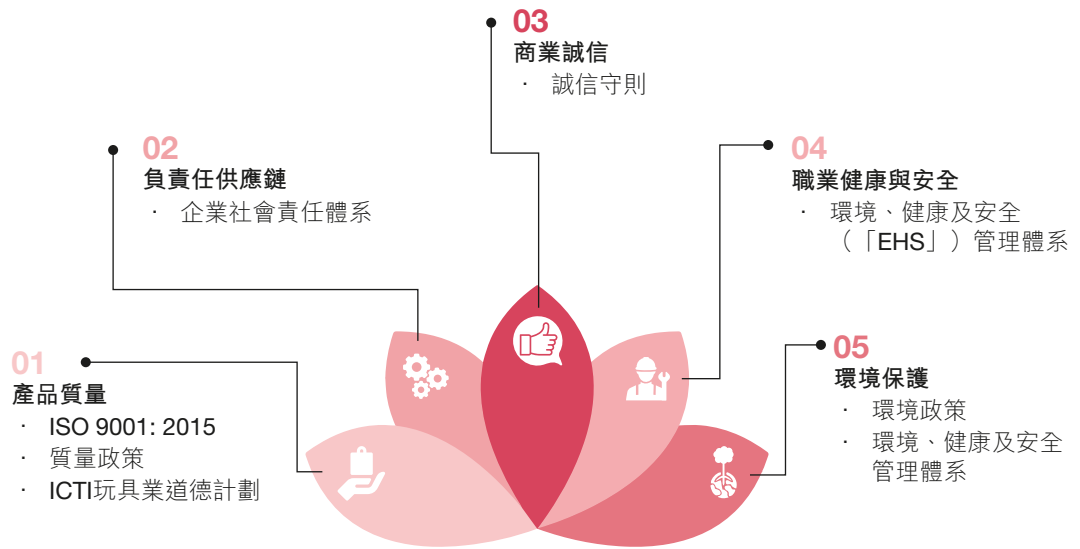
我們時刻恪守核心價值，凝聚上下一心，擁有共同目標—了解需求，訂立最高標準的解決方案，在公平、尊重及互惠互利的基礎上建立持久關係。只有透過在內部秉持最高標準，我們才能與服務對象實現長期共享成功。

本集團已建立全面的內部管理體系管理我們的環境、社會及管治組成部份，包括五大管理方法、產品質量、負責任供應鏈管理、商業誠信、職業健康與安全(「OHS」)及環境保護。

為確保產品質量的有效性和準確性，本集團實施穩健的認證體系及政策。我們獲得ISO9001:2015質量管理認證，標誌着我們致力透過按著標準不斷進步，持續優化各項程序。此標準確立精簡流程、降低成本並持續提升質量的要求。此外，本集團亦推行國際玩具業協會(「ICTI」)玩具業責任規範，以減少重複審核及提升營運效率。另外，我們的質量政策勾畫一個結構化框架，旨在強化監管合規。

環境、社會及管治報告(續)

為全面規管營運，我們已制定一系列專門的政策。我們的企業社會責任體系確立在整個供應網絡中恪守誠信的指引。行為準則亦明確表明對守法和有原則的商業操守的期望。此外，環境、健康與安全管理標準明確規範保障福祉的規程。本集團環境政策規定環保實踐，包括廢水排放程序、有害化學廢棄物處置及廢氣排放的管理。



可持續發展管治

董事會

董事會(「董事會」)對本集團的環境、社會及管治策略及表現負有最終責任。其就環境、社會及管治事宜(包括氣候相關風險與機遇)提供領導及監督，作為本集團更廣泛戰略議程的一部分。透過環境、社會及管治委員會，董事會確保將環境、社會及管治考量納入本集團的長期發展計劃。其亦保證建立及有效推行環境、社會及管治相關風險管理及內部監控系統，確保環境、社會及管治風險因素(包括氣候相關因素)得到評估，並納入主要決策程序。

環境、社會及管治報告(續)

為加強監督，董事會每年至少召開一次會議，以檢討可持續發展表現及新興議題。本集團亦定期提供環境、社會及管治培訓，以確保董事會成員緊跟主要可持續發展的最新情況，包括監管變動及市場趨勢，使彼等充分知情及具備所需核心能力，以對氣候相關風險行使有效監督。

作為持續聚焦優化的一部分，本集團或會探討如何將環境、社會及管治表現納入管理層薪酬框架，並將考慮於適當時候制定配套政策，以鼓勵問責性及長遠價值創造。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會負責監督本集團日常營運中的可持續發展議程。其檢討及更新主要可持續發展政策，以確保符合本集團的策略目標，並制定支持該等目標的環境行動計劃。該委員會透過每年最少舉行一次的內部會議，監察實施進度、追蹤既定目標的表現，並匯報短期及長遠的可持續發展目標。

此外，該委員會檢討及支持本集團的可持續發展標準、優先事項及目標，並向董事會匯報，確保策略方向得以持續貫徹。其在協調跨部門工作中擔當核心角色，以將可持續發展原則融入整個組織。該委員會亦監察本集團經營所在所有司法管轄區的適用法律及法規的合規情況，尤其是與可持續發展相關披露有關的法律法規，以確保透明度及遵守監管規定。

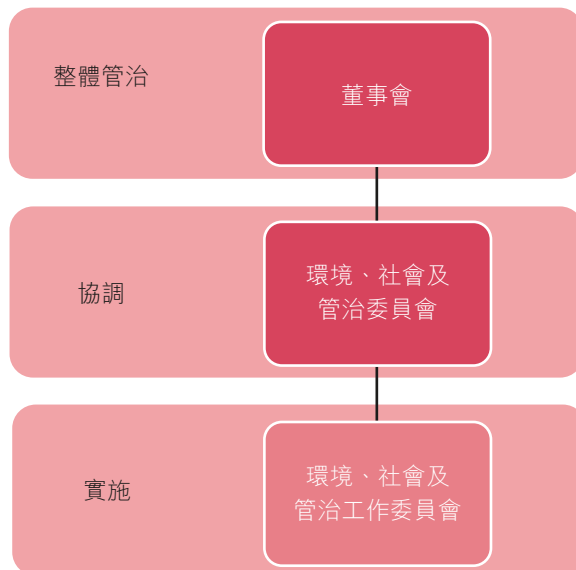
環境、社會及管治工作組

環境、社會及管治工作組在其負責的相關領域內，於實施可持續發展措施方面扮演關鍵角色。彼等將環境、社會及管治考量納入營運流程，監察相關標準的合規情況，並提供準確數據及見解以支持表現評估。環境、社會及管治工作組與環境、社會及管治委員會緊密合作，以識別新興環境、社會及管治風險與機遇，並迅速應對各業務單位的重大事件。透過此合作，可持續發展措施得以有效融入整個組織，而進度亦得以持續追蹤及匯報。

環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治風險管理

本集團已建立穩健且具前瞻性的風險管理框架，以支持審慎決策，並在動態營運環境中加強持份者的信心。在環境、社會及管治委員會的監督下，內部監控及風險程序確保穩健的環境、社會及管治風險治理，並促進主動識別及應對新出現的問題。氣候相關風險已融入我們的日常營運、策略規劃及決策過程，並納入我們的企業風險管理框架。透過此結構化的治理舉措，本集團提升了韌性，並進一步將負責任的常規融入活動中。進一步詳情請參閱我們年報內的風險管理及內部監控一節。



環境、社會及管治報告(續)

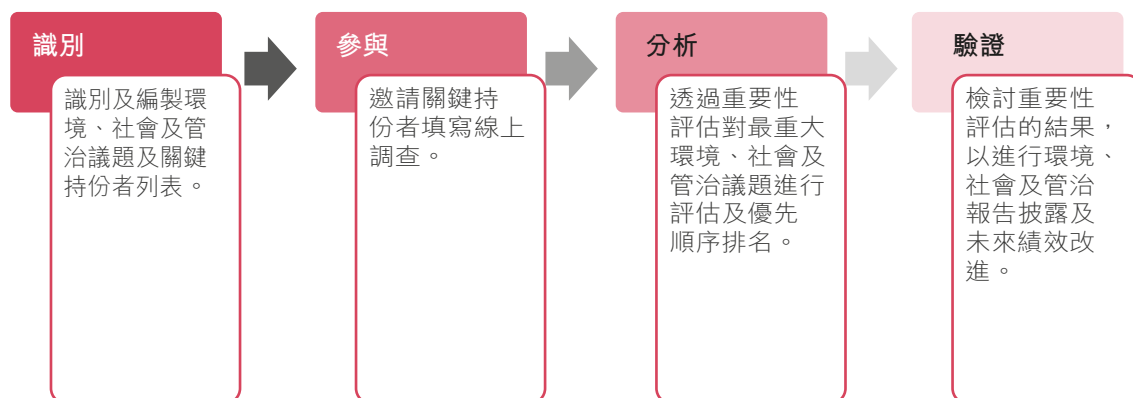
持份者參與及重要性評估

由於積極參與有助促進可持續發展，本集團重視透過尊重、持續的互動了解持份者。洞悉各方的角色，有助我們應對關切的問題，同時透過通力合作，滿足不斷變化的需求。我們通常透過以下方式與下列持份者溝通：

持份者組別	溝通互動方式
董事會、股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網站及公佈 • 年度及中期報告 • 例會
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網站 • 年度及中期報告 • 客戶服務渠道
僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 培訓及入職導向 • 內聯網 • 績效考核 • 公司活動 • 意見箱 • 員工滿意度調查 • 部門會議
供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> • 甄選評估 • 採購流程 • 供應商績效評估或審核 • 定期溝通(如電郵、會議、實地考察等)
地方政府及環境主管機關	<ul style="list-style-type: none"> • 定期會議及實地檢查 • 社區或環境計劃 • 監管報告及合規申報

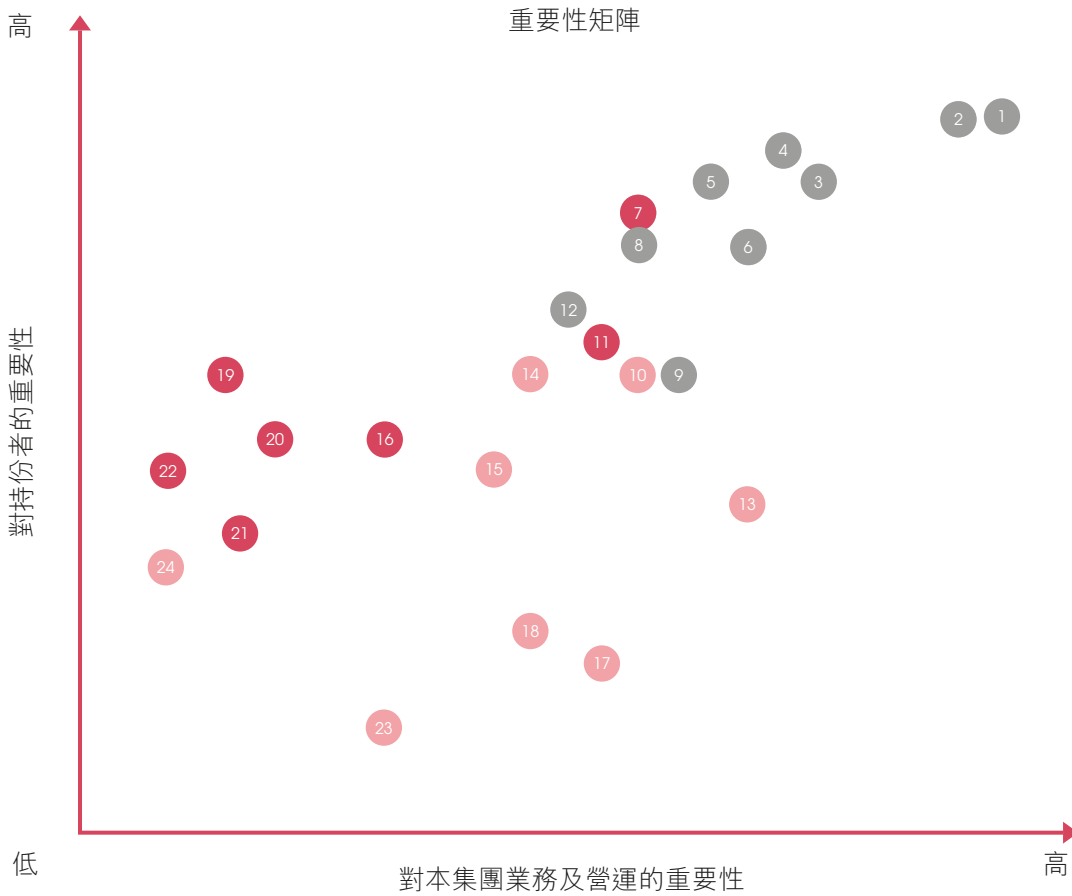
環境、社會及管治報告(續)

為制定我們的環境、社會及管治管理方向及架構，本集團必須識別最重要的主要環境、社會及管治議題。本集團已委聘獨立顧問以問卷方式進行重要性評估。問卷涵蓋24個已識別的環境、社會及管治議題，分發至我們的主要持份者組別，包括董事會、供應商、員工及消費者。各項議題的評分以該議題對業務營運及持份者自身的適用和重要程度為基礎。



環境、社會及管治報告(續)

環境、社會及管治議題根據持份者認為各環境、社會及管治議題的重要性進行優先順序，並於以下的重要性矩陣中顯示：



● 環境

- 10 環境合規
- 13 廢棄物管理
- 14 材料使用
- 15 能源效率
- 17 氣體排放
- 18 水和污水
- 23 應對氣候變化
- 24 產品碳足跡管理

● 社會

- 7 職業健康與安全
- 11 勞工權利
- 16 反歧視
- 19 勞資關係
- 20 留聘僱員
- 21 多元化及平等機會
- 22 僱員發展及培訓

● 管治

- 1 客戶健康與安全
- 2 客戶私隱及資料保護
- 3 商業道德
- 4 負責任的供應鏈管理
- 5 客戶滿意度及投訴處理
- 6 知識產權
- 8 客戶服務質素
- 9 社會經濟合規
- 12 市場營銷及產品/服務標籤合規

環境、社會及管治報告(續)

為改善策略規劃及資源分配，我們將該等環境、社會及管治議題劃分為高、中及低三類。矩陣右上角的議題界定為對本集團業務營運及持份者最為重要的議題。展望未來，本集團將持續確認持份者不斷變化的期望，並致力提升其環境、社會及管治表現、治理及政策。

持份者的主要關注事項	我們的回應	章節
客戶健康與安全	我們持有ISO 9001:2015及ICTI玩具業責任規範等制定嚴格產品安全標準的認證。此外，本集團著重健康與安全實踐的透明溝通，積極與客戶交流以解決問題，並持續監察及完善其流程，以確保符合最高的安全標準。	產品責任
客戶私隱及資料保護	我們重視客戶、員工及合作夥伴的私隱和保密性。主要措施包括要求員工簽署禁止未經授權存取資料的聲明；實施完善的文件管理系統；於員工手冊闡述私隱政策；以及定期提供私隱事宜的培訓。本集團全面遵守適用法律，包括香港的《個人資料(私隱)條例》及《版權條例》。	持份者私隱及知識產權保護
商業道德	我們致力以誠信和尊重的態度不斷完善業務營運。我們設有健全的舉報程序，以確保任何善意的舉報獲保密處理，並對任何可疑個案採取果斷行動。	商業操守
負責任的供應鏈管理	我們透過以企業社會責任為基礎的採購制度落實負責任採購，要求所有新供應商通過資格審查。符合負責任商業聯盟行為守則的環境、社會及管治預期涵蓋勞工權益、職業健康與安全、環境保護及商業道德。我們每年進行供應商評估及實地考察，要求採取糾正措施，並對持續不符合規定的供應商取消資格。	供應鏈管理
客戶滿意度及投訴處理	我們透過問卷調查、研討會、訪談及與銷售團隊直接溝通來收集客戶反饋。所有反饋均按照我們的客戶投訴處理程序進行審閱，確保徹底調查、溝通解決方案，並及時採取糾正措施以防止再次發生。	產品責任

環境、社會及管治報告(續)

負責任僱主

員工的滿意度和成功是本集團的核心價值。本集團不遺餘力地為僱員營造一個給予支持的文化，賦權僱員，提供健康安全的工作環境。作為一間以人為本的公司，我們的首要任務是透過培訓和發展計劃幫助每位員工發揮潛力。為加強僱傭管理，我們亦持續為員工提供機會，推動員工精益求精，並在崗位上盡展所長。

在整個報告期內，本集團於主要人力資源(「人力資源」)領域並無任何不合規情況。本集團依據適用法規，嚴格遵守有關賠償與解聘、招聘與晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視、其他福利與待遇，以及童工與強制勞工的法律及法規。

僱傭常規

公平僱傭是本集團招聘流程的核心。我們恪守四項僱傭指導原則：公開招聘、公平競爭、嚴格審查和任人唯賢。

透過員工手冊和行為準則，我們營造一個彼此尊重、一視同仁的職場文化，平等重視每名僱員的多元性。我們已制定明確的反歧視指引，以及針對歧視與騷擾的處理措施。所有僱傭相關決定(包括招聘、發展、晉升、賠償及解僱僱員)均須完全基於資歷、績效及技能等工作相關因素而作出。與工作職責無關的個人特質不會影響僱傭結果，以確保僱傭的公平性。



環境、社會及管治報告(續)

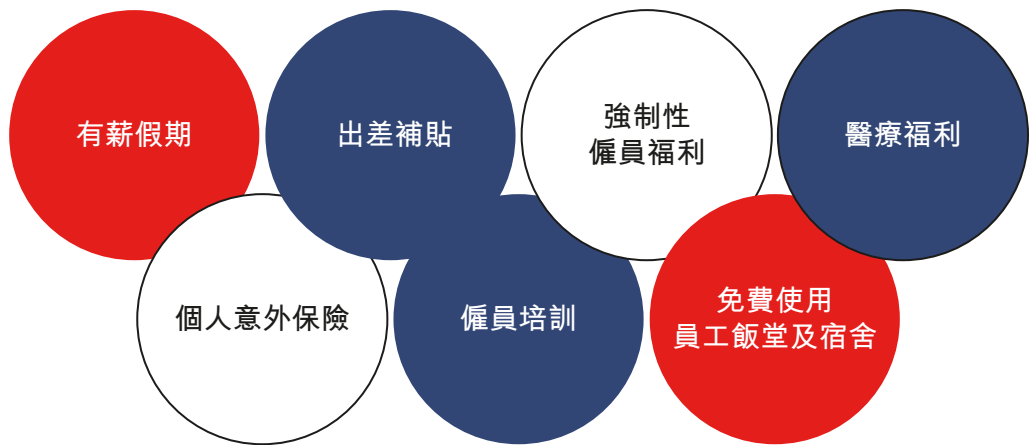
人力資源團隊於推行客觀評估方法時發揮關鍵作用。例如，績效記分卡和嚴謹面試有助於純粹基於個人優點來評估應徵者。無意識偏見培訓(特別是針對直接參與選拔和晉升決定的人員)亦有助於減少偏見。

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用**391名**(二零二四年：**532名**)全職僱員及**0名**(二零二四年：**1名**)兼職僱員。有關本集團的僱員人口統計和流失率的詳情，請參閱「績效數據摘要」。

本集團按照相關僱傭法律及標準的指引，參考本地法規，包括但不限於中國《勞動法》及中國《勞動合同法》，制定以公平待遇和機會為核心的僱傭政策及員工手冊。我們設有不同流程及規則，針對招聘、工作與休假、休息時間、考勤、績效評估與晉升、終止僱傭、職場紀律及其他僱員福利與待遇等主題。此外，我們已實施卓有成效的防範措施，防止在營運中出現任何剝削行為，包括童工及各種形式的非自願僱傭。

為確保招聘流程中的誠信並防止潛在的欺詐，香港和中國人力資源團隊對所有準僱員執行嚴格的篩選程序，其中包括執行需要自我聲明的背景審查。在招聘新人才及監督現有員工方面秉持最高的誠信標準乃重中之重。

我們致力於透過具吸引力的薪酬待遇招聘及挽留優秀人才，同時維持關懷員工及靈活的企業文化。我們的薪酬待遇旨在吸引具備技能的人才，同時讓員工維持良好的工作與生活平衡。這種以人為本的平衡方法可以優化全公司的積極性和生產力，同時維持高水平的員工滿意度。除有薪年假及法定假期外，我們亦為僱員提供多項福利。



環境、社會及管治報告(續)

本集團為僱員提供全面的休假計劃，包括向全體員工提供病假、婚假、侍產假、產假及陪審員義務假。

本集團亦提供額外的福利待遇，以提高生活質素和生產力。除免費使用員工飯堂外，我們為讓員工有營養飲食，亦提供每月膳食津貼。此外，本集團亦為員工提供出差補貼，以支持便利彼等在離開辦公室期間高效地履行職責。

童工及強制勞工

本集團遵照國際勞工組織第29號公約¹，嚴格禁止任何形式的強制或強迫勞工，並視此等行為屬嚴重侵害人權。我們對道德運營的承諾驅使我們積極應對此等關鍵的社會問題。我們秉持零容忍政策，杜絕任何童工或強迫勞工現象，並確保在我們的運營中尊重人權。

我們的招聘指引確保所有應徵者均受到尊重，並在招聘過程中保障其權利。在入職前及任職期間，我們會向每名僱員提供關於自身權利的全面資訊。我們提倡開明的文化，鼓勵員工以口頭或書面形式向相關部門主管報告任何親身經歷或所目睹的脅迫或不公平待遇情況。我們承諾對經核實的報告採取必要的紀律處分。

為杜絕童工，我們制定招聘指引及反歧視管理政策供人力資源部遵循。我們的程序包括對所有求職者進行全面的身份及背景審查，以確保彼等符合法定工作年齡要求。我們在營運地點(包括香港辦事處及中國工廠)隨機進行身份審查，以持續核實所有員工的年齡。

按照香港及中國的當地法律，兩地的最低工作年齡分別為15歲及16歲。倘發現任何員工低於此等法定年齡門檻，我們將立即採取糾正措施。相關人員須嚴格遵守兒童及少年工人保護程序，包括果斷採取糾正措施，例如安排未達法定工作年齡的工人返家，並在彼等達到法定工作年齡前提供必要的醫療及教育支援。

¹ 國際勞工組織第29號公約_強迫勞動公約(第29號)，<https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/forced-labour-convention-1930-no-29>。

環境、社會及管治報告(續)

為防止強制勞工，我們已制定嚴格的禁止強制勞工內部政策，並嚴格監控工時及休假權益。我們堅決恪守最高標準的道德勞工實踐。若發現任何違規情況，我們會即時採取適切行動，處理情況並確保符合我們的政策。此積極主動的方式體現我們堅定不移保障公司內所有員工的權利與尊嚴。

我們的合規部門致力於維持最高的道德操守標準，積極監察工作場所的情況，並調查任何舉報的問題，以防止出現不合規的情況。我們定期進行審核，以識別並解決潛在問題，避免其演變為更嚴重的問題。合規部門亦確保本集團的政策及程序符合相關法規，包括香港的《僱傭條例》和《僱用兒童規例》，以及中國的《勞動法》。

我們對保障人權的承諾不僅限於自身業務，亦擴展至整個供應鏈。供應商必須遵守本集團的反童工及強制勞工政策。倘出現任何不合規的事件，必須立即採取糾正措施。若未見明顯改善，我們將終止業務合作，以堅守我們對童工和強制勞工零容忍的立場。

員工發展

本集團深知員工的專業能力和個人發展是我們邁向成功的關鍵。我們致力於推動員工持續發展技能，務求令每名僱員充分發揮潛力。因此，人才培養是具策略意義的優先要務，並依托一套有系統的方式宣揚終身學習的文化。

環境、社會及管治報告(續)

我們的年度培訓計劃經過精心設計，充分考慮到公司目標、部門需求、崗位要求及個人發展機會。內部培訓課程專門為滿足新入職員工及現有僱員的不同需求而設計。針對現有員工的在職培訓重點是根據管理層的要求提升技術技能，而新僱員的入職培訓則介紹內部標準及工作環境。受訓員工需填寫評估表格，就導師授課效果和培訓內容是否適切提供反饋。我們分析培訓課程的成果以持續改進，確保培訓課程保持成效並符合策略目標。

新員工入職 導向



- 公司簡介
- 員工責任
- EHS培訓
- 開達對環保、產品質量等的要求
- 師友計劃

在職培訓



- 個人能力
- 管理技巧
- 更新法例要求
- 客戶要求及行業標準（例如ISO要求）

除內部培訓課程外，我們亦鼓勵僱員參加外部培訓及短期課程，以提升能力並掌握行業最新趨勢。倘若出席率達到預期，本集團亦會為報讀機構培訓及短期外部課程的合資格僱員提供補貼。

本集團透過嘉許肯定機制，締造重視平等機會及鼓勵相互砥礪的文化。若僱員承擔更高層次責任並作出重要貢獻，會得到晉升、培訓機會和績效獎金的嘉許。直屬經理或主管會對下屬進行持續的技能評核和年度評估，以協助確定培訓需要並支持個人發展規劃。年度評估期間，上司與下屬商談表現，有助員工明確表達事業目標、培訓需要及所面臨的任何挑戰。根據該等評核及表現評估結果，管理層提供反饋，以助團隊準確識別技能差距和制定切合需要的培訓方案。這類指導、輔導和監督有助促進個人成長並提升團隊的整體效率。

環境、社會及管治報告(續)

於二零二五年，我們已安排合共**138.50** (二零二四年：**383.50**)小時的培訓，涉及ISO要求、ICTI相關資訊、員工手冊的最新內容以及提高我們僱員的領導能力等主題。詳情請參閱「績效數據摘要」，以了解受訓僱員百分比及每名僱員平均完成培訓時數。

與僱員的關係

有效的溝通是促進理解、協作和業務成功的關鍵。在開達，管理層與僱員透過多元化渠道進行雙向溝通，包括公開意見箱、員工滿意度調查、績效評估、部門會議及不同培訓機會。定期公司活動亦有助於互動參與。

職業健康與安全

本集團秉持「安全第一、預防為上」的指導原則，以積極主動的態度確立OHS方針。我們優先識別潛在危險並落實預防措施，確保在風險演變成事故前加以處理。這種未雨綢繆的策略突顯我們致力於為全體僱員創造安全健康的工作環境。

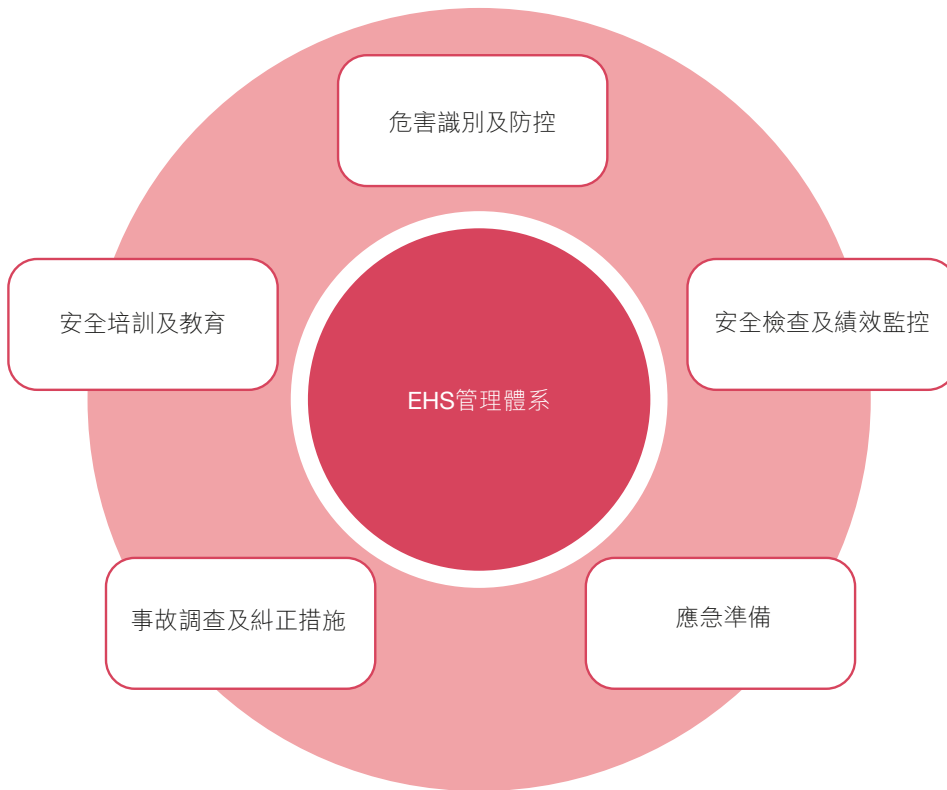
我們在香港開展業務，我們必定竭盡所能，遵守本港的健康與安全法規。透過重視預防的思維和健全的治理體系，我們致力於保障各地僱員的福祉。我們積極主動藉著持續的培訓和定期的風險評估，加強防範現有及正在萌發的風險，確保全體同事都可享有安全且健康的工作環境。

本公司不單在中國經營製造業務，更深明我們有責任遵守有關職場安全的相關中國法律及法規。我們已建立一套行之有效的OHS管理體系，而且符合中國《職業病防治法》及中國《安全生產法》。EHS委員會專責確保旗下所有工廠新採用的設施生產模式及相關政策妥善落實並發揮成效，

其核心職責是監察每個設施的安全指標和目標。EHS委員會每月巡查所有工廠，並每兩個月召開一次委員會會議，以審查內部審計結果並促進溝通交流。上述措施反映我們力求大幅減少職場危害及完善對現代化員工團隊的保障。EHS委員會展現的承擔凸顯我們決意優先保障員工福祉。

環境、社會及管治報告(續)

我們的OHS管理體系由五個部份組成：危害識別與防控、安全檢查與績效監控、應急準備、事故調查與糾正措施，以及安全培訓與教育。我們已制定規章和標準操作程序，涵蓋關鍵領域，包括消防安全、危險廢物管理、職業噪音滋擾、化學品使用，以及個人防護裝備(「個人防護裝備」)管理。上述全方位方針確保我們已作周全準備，為全體僱員維持安全健康的工作場所。



環境、社會及管治報告(續)

危害識別與防控

- 我們的行政部門負責識別及評估有害能源，而機電部門則負責管理及執行相應的監控措施
- EHS委員會與相關部門就採用所有新生產程序、機器種類及物質前安排每月危害評估
- 要求各生產單位根據僱員的工作性質，為彼等提供合適的個人防護裝備

安全檢查與績效監控

- 我們的安全主任每月檢查工廠，檢查安全措施的實施狀況及工作場所的環境
- EHS委員會每兩個月舉行一次EHS會議，以檢討檢查結果及糾正措施進度

應急準備

- 就火災事故、化學品洩漏及各種自然災害等事件制定應急預案
- 每年至少組織兩次應急演習，如消防演習及反恐演習，使我們的員工做好應付緊急情況的準備

事故調查與糾正措施

- 我們鼓勵僱員向EHS委員會匯報任何目睹的不安全行為或事故，以供進一步調查
- 安全主任將調查及分析所有呈報個案，方會向執行經理匯報
- 將採取糾正措施糾正所匯報的問題，防止日後再次發生

安全培訓及教育

- 所有新入職僱員在開始工作前必須參加並通過三個級別(即工廠、部門及職級)的安全培訓
- 每年為各級員工提供有關各種安全主題(如機械操作、消防安全、工業安全、反恐、使用個人防護裝備及應急管理)的最新培訓及培訓後小測驗
- 所有外部服務供應商在本集團場所內執行工作前，均須參加並通過由我們的安全主任所提供的安全培訓
- 每年，我們組織一次為期一周宣傳中國《職業病防治法》活動，提高僱員關注意識
- 在工作場所張貼安全海報及標誌，提醒員工注意安全生產

環境、社會及管治報告(續)

我們已制定涵蓋全面的辦公室環境管理建議，以確保文職員工能夠舒適地工作，並預防與坐姿及電腦擺放位置不良相關的職業病。本公司亦已制定常規工作時數，並主動勸阻不必要的加班工作，以促進健康的工時與生活平衡。這措施反映我們致力於為全體僱員營造互相支持和可持續發展的工作環境。

於二零二五年，本集團一共錄得四宗工作相關事件。下表為健康與安全詳細統計。

	二零二五年	二零二四年	二零二三年
因工傷損失的工作日數	208	725	379
因工死亡人數	0	0	0

於二零二五年，就本集團所知，概無任何重大不遵守有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害的香港及中國法律及法規的情況。

負責任生產者

商業操守

秉持最高標準的商業誠信是本集團的首要任務。為培育符合道德操守的企業文化，我們已制定員工手冊及誠信守則，並就如何擔當負責任商業夥伴提供明確的員工行為指引。我們對一切形式的賄賂、欺詐、洗錢及其他不道德行為採取零容忍政策。僱員不得向他人索取或接受禮贈、報酬或不當利益，以確保秉公處事。

新入職僱員須接受全面培訓，以了解內部反貪污政策，所有僱員亦必須簽署誠信守則，以申明對恪守高道德標準的承諾。這些原則亦適用於我們的供應商及商業夥伴，若不遵守將須承受紀律處分或法律後果。

為進一步加強業務營運的誠信操守，本集團實施舉報制度，包括清晰的舉報渠道及以保密方式舉報可疑活動的規程。我們鼓勵僱員直接向管理層或行政部門揭露任何可疑情況，確保及時、適當跟進。若查明個別人士須為商業不當行為負上責任，則該等人士須根據本公司政策承擔終止僱傭關係等後果。我們亦保留在必要的情況下採取適當法律行動的權利。

為保障挺身而出者，我們優先確保不會公開舉報者身分，並會對舉報者的身份及所舉報事件的細節嚴格保密。

環境、社會及管治報告(續)

於二零二五年，我們概無任何不遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規的情況，包括但不限於中國的《反洗錢法》及《刑法》以及香港的《防止賄賂條例》。此外，概無法律案件乃針對本集團或其僱員貪污行為而提出。這反映我們持續致力於加強本集團的管治和合規。

持份者私隱及知識產權保護

嚴格維護私隱是我們的首要任務，本集團了解私隱對我們的客戶、員工及業務夥伴的重要性。為保障所有持份者的個人資料，我們根據內部私隱規則實施多項完善措施，涵蓋整個業務營運：

- 所有員工須簽署聲明書，表明其承諾合法使用系統，並禁止未經授權存取或使用資料，以防資料外泄；
- 實施嚴格的文件及記錄管理系統，以確保所有持份者的敏感資料維持保密狀態並受到保護。
- 員工手冊中清楚載列私隱政策明確禁止未經授權存取及使用客戶資料；及
- 定期為僱員提供有關私隱事宜的培訓，以加強保護個人資料重要性的認識。

本集團強調保護創作者的知識產權(「知識產權」)與保護持份者的私隱同樣重要。誠如知識產權手冊中所述，僱員必須保障及尊重內部及外部各方的知識產權。任何商標、版權、專利或其他知識產權，無論所有權屬本集團或第三方所有，在使用前均須獲得適當的授權。知識產權經理負責監督各級僱員的相關培訓，以促進對私隱和知識產權保護的理解，並監察各部門的表現。各部門均須問責，任何僱員若違反或忽視本集團關於私隱及知識產權保護的內部政策，均將面臨解僱處分。

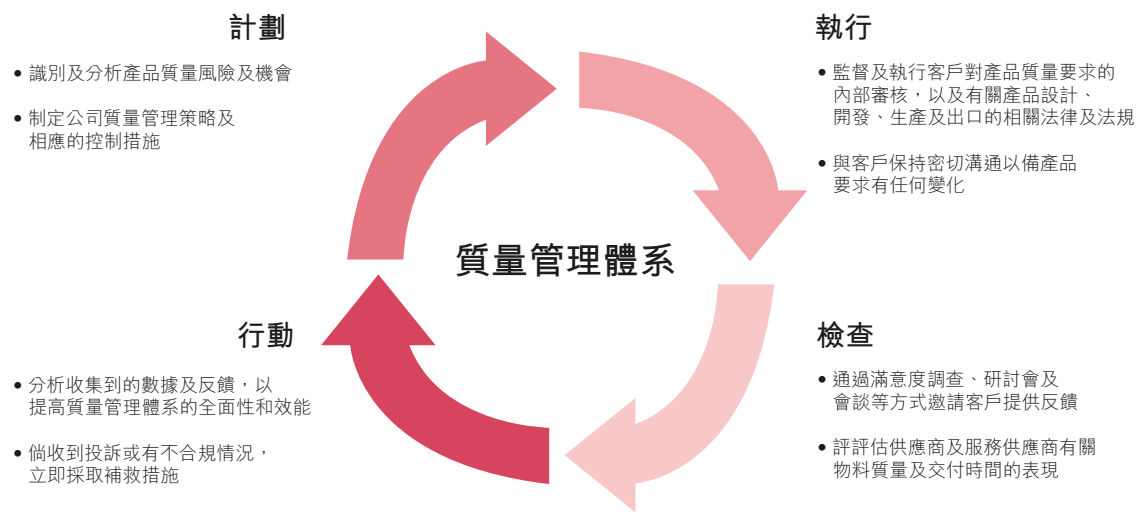
於二零二五年，本集團概無任何不遵守有關適用法律及法規的情況，包括但不限於香港的《個人資料(私隱)條例》及《版權條例》以及中國的《專利法》。

環境、社會及管治報告(續)

產品責任

本集團全力確保提供優質產品及準時交付，務求建立深厚的客戶忠誠度。我們深明客戶滿意度對業務成功至關重要，並將其列為首要有助本公司脫穎而出的關鍵因素。為了系統化管理及規範流程，我們建立了獲得ISO 9001:2015認證的質量管理體系(「質量管理體系」)。

質量管理體系整合持續改進方法，結合計劃-執行-檢查-行動(Plan-Do-Check-Act)循環，並藉由質量手冊為團隊提供指引，助其識別、降低及解決質量管理風險。我們每年對整個體系進行評估，以確保符合業界及監管，同時識別改進客戶服務質素的機會。



品質檢定經理與生產單位經理合作，對所有原料、半成品材料及製造流程進行全面的產品安全風險評估。我們建構這套主動方針，旨在避免人為錯誤，並確保產品安全達到最高標準。

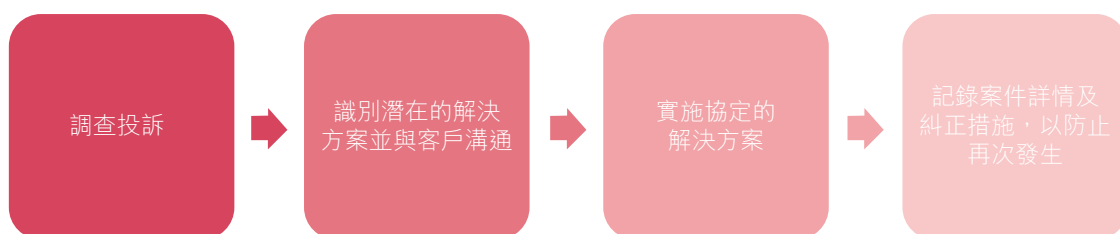
環境、社會及管治報告(續)

為有效識別風險，我們制定了相應的控制機制，如要求供應商提供有效的物料分析報告。倘發現嚴重的健康與安全隱患，我們將立即停止生產，並根據產品召回程序召回所有已分銷的產品。品質檢定部門隨後會進行徹底調查，以找出問題根源並實施糾正及預防措施，確保任何潛在問題得到解決和緩解，從而維護持份者的安全與福祉。

我們對企業社會責任(「CSR」)和質量管理的重視，亦體現於市場營銷、銷售和客戶支援服務方針。產品標籤及可追溯控制程序是我們確保產品的準確性、公平性和符合最高標準的框架。按照此流程，我們的客戶會獲得詳盡的正確使用產品說明指引，旨在防止因誤用而引發的問題。

於二零二五年，並沒有因安全或健康問題而召回產品。此外，本集團概無任何不遵守有關產品及服務的健康與安全、廣告及標籤的香港及中國法律及法規的情況。

我們歡迎所有持份者透過年度客戶滿意度調查、研討會、面談及與銷售人員直接聯繫等不同途徑，對我們的產品及服務分享看法和提供建議。所有建議均會根據客戶投訴處理程序接受謹慎審視，由品質檢定部門和銷售代表管理。這確保所有意見都經徹底調查，糾正措施報告亦妥為編製，以解決任何與客戶不滿相關的問題。於二零二五年，並無接獲有關我們的產品及服務的投訴記錄。



環境、社會及管治報告(續)

供應鏈管理

本集團致力遵守CSR體系，從而對整個供應鏈肩負責任。採購程序概述採購直接和間接材料的流程及要求，並說明採購團隊在促進員工遵循CSR準則的責任。所有潛在供應商必須根據供應商資格及供應商監控程序接受徹底評估，包括質素調查、合規文件審查及提交測試結果或參考樣品。

我們根據責任商業聯盟行為準則，為供應商就勞工、健康與安全、環境保護及商業道德訂立環境、社會及管治相關標準。只有符合標準的供應商才合資格列入認可供應商名單。我們要求供應商簽訂合約，確保其完全理解本集團對勞工權利、OHS、環保及企業道德方面的期望。

供應商資格評審小組每年進行績效評估，並可根據需要進行現場質量檢查。若出現任何不符合要求的情況，我們會責成有關供應商採取適當的糾正措施，若未能改善，可能導致撤銷資格並剔除出認可供應商名單。我們旨在透過開放溝通及問責制，在供應鏈各環節中持續加強實踐。

於二零二五年，本集團與89家(二零二四年：101家)供應商合作，其中25家來自香港，57家來自中國內地，7家來自其他地區，所有供應商均須接受相關人員的定期監察及評估。

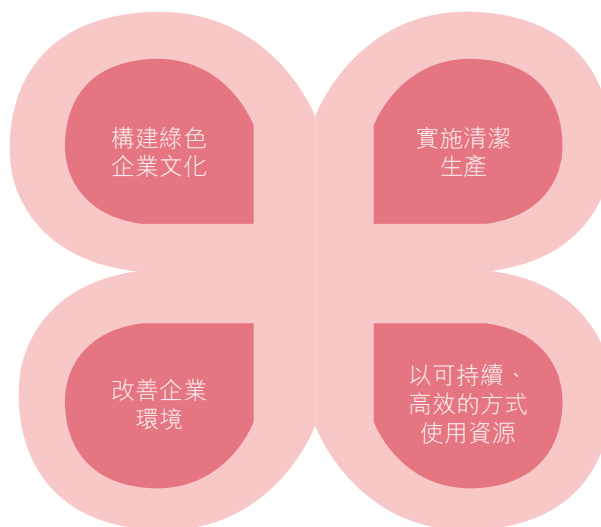
社區參與

致力提升社區福祉，是本集團核心使命。本集團秉持社會責任原則，積極尋求機會，在我們營運的地區創造正向影響。本集團亦將考慮探索更具系統性的社區投資方式，作為其持續檢視社會行動的一部分。本集團支持僱員參與義工活動，鼓勵他們為造福社區的項目貢獻時間與技能。於二零二五年，由於本集團專注於應對營運挑戰及調整策略優次，以確保業務可持續增長，因此並未參與社區投資。展望未來，本集團將積極優先推行諸如旨在改善獨居長者生活條件的義工計劃等項目。

環境、社會及管治報告(續)

環境可持續性

本集團致力於可持續及負責任的商業實踐，並已實行切合四項關鍵環境目標的全面EHS管理體系。該體系旨在有效管理本集團的環境足跡。本集團已制定環境政策，聚焦於資源管理、工作場所安全及排放控制，均符合行業最佳實踐、客戶期望及相關法律要求。



EHS委員會由不同業務分部的代表組成，包括營運經理、安全專家、工程師等本集團的EHS經理主持每兩個月舉行一次的會議，以審視本集團的環境表現，並每月進行檢查，以確保EHS管理體系在所有廠房有效實施。前線僱員主動參與這些會議，有助各部門間就環境盡責管理通力合作。

為進一步提升本集團的環境表現，我們已制定四項減排目標，聚焦於與溫室氣體(「溫室氣體」)排放、廢棄物產生及耗能和耗水相關的關鍵績效指標。環境、社會及管治委員會每年至少一次評估上述目標的進展，並向董事會提供最新匯報，以確保可持續發展工作問責透明。

環境、社會及管治報告(續)

二零二一年至二零二五年環境目標

溫室氣體排放

- 透過減少不必要的行程，限制工廠區域內部設施之間的交通需求

目標

以二零二一年為基準，在二零二五年前降低溫室氣體排放密度**5%**

進展

已達成；得益於本集團持續投資於節能技術及優化營運流程，我們成功實現大幅減排。本集團於二零二五年的溫室氣體排放總量及排放密度較二零二一年分別大幅下降**39%**及**20%**。

展望未來，為更緊貼聯交所環境、社會及管治報告守則D部有關設定溫室氣體排放目標的更新規定，本集團於本報告期內已參考聯交所發佈的《企業淨零排放實用指引》，制定新的碳排放目標。詳情請參閱「溫室氣體排放目標」一節。

環境、社會及管治報告(續)

二零二一年至二零二五年環境目標

能源利用

- 提供能源管理培訓
- 於所有運作區域用LED或T8管形燈取代防爆管形燈，以及減少整體使用
- 妥善保養所有設備
- 減少使用高耗能機器
- 將所有運作區域的電子照明電路系統由串聯改為並聯
- 溫度低於攝氏26度時關掉空調

目標

以二零二一年為基準，在二零二五年前降低耗能5%

進展

已達成；本集團於二零二五年的能源消耗較二零二一年大幅減少20%。

展望未來，本集團將重新調整其能源消耗目標，力求以二零二五年為基準年，於二零三零年實現能源使用量減少5%的目標。

廢棄物產生

飯堂：

- 鼓勵減少使用即棄餐具，最終淘汰所有即棄餐具
- 透過提供飲用水，限制使用一次性塑膠水瓶
- 促進減少廚餘

減少紙張消耗：

- 促進僱員節約用紙
- 採用電子數據處理以減少使用紙張
- 日常文件採用雙面打印

目標

以二零二一年為基準，在二零二五年前降低有害廢棄物密度5%

進展

已達成；於二零二一年至二零二五年，本集團成功將有害廢棄物密度減少約52%。

展望未來，本集團將重新調整其有害廢棄物目標，力求以二零二五年為基準年，於二零三零年實現有害廢棄物總產生量減少5%的目標。

環境、社會及管治報告(續)

二零二一年至二零二五年環境目標

用水	目標	進展
<ul style="list-style-type: none"> 為員工提供有關用水效率的培訓 每月監察用水量，維修損壞的水管以防漏水 為主要供水管道提供維修 將工廠所有水龍頭更換為節水型水龍頭，並使用有節水標籤的設備 減少工廠運作區的水龍頭數量 拆除洗手間內所有不必要的水龍頭及水管 在工廠內提供節水設備 	以二零二一年為基準，在二零二五年前降低耗水密度5%	已達成；於二零二一年至二零二五年，本集團成功將用水密度降低約42%。 展望未來，本集團將重新調整其用水目標，力求以二零二五年為基準年，於二零三零年實現用水量減少5%的目標。

於二零二五年，我們並未發現任何不遵守與空氣及溫室氣體排放，向水體及土地的排污，廢棄物產生及資源使用有關的香港及中國法律及法規的情況。

氣體排放控制

本集團致力在所有營運中全面遵守所有適用的規則和法規，確保所有生產流程均在法律許可及地方政府的批准下進行。

本集團業務營運產生的氣體排放物主要包括氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)、顆粒物(PM)、二甲苯及甲苯，這些排放物源於本集團使用車輛及僱員食堂及營運區域內煮食爐具。在二零二五年，本集團的氮氧化物、硫氧化物、顆粒物、二甲苯及甲苯排放量分別為4.44千克、0.14千克、0.28千克、1.06千克及1.06千克。有關本集團詳細績效，請參閱「績效數據摘要」。報告期內，本集團的整體氣體排放量較二零二四年有所下降。此減少主要由於報告期內銷售大幅下降，導致營運活動及車輛使用量相應減少，使得大氣排放量大幅降低。

環境、社會及管治報告(續)

本集團的全面廢氣污染控制程序旨在有系統地管理該等排放，詳細列明日常操作的標準程序、設施及管道維護，以及精細記錄保存排放的測試結果。例如，定期監察污水管道以及時發現並阻止任何氣體污染洩漏，確保以積極主動的態度把本集團的環境影響減至最小，並維護空氣質量。

廢棄物管理

除減少本集團造成的環境影響外，良好的廢棄物管理體系亦可透過各種措施提高資源效益。例如，將廢棄物分類為廢紙、電子廢棄物等類別，有助加強回收循環再用。本集團同時建立良好的系統，透過計算及記錄所有被丟棄的廢物比重，以及所有回收廢棄物的轉移率，以跟蹤廢棄物數量，並識別需要改進之處。遵守適當的有害廢棄物處置規則也很重要，包括由受訓的處理人員安全處置化學品、電池、燈泡及熒光燈管的規則。

本集團已制定廢棄物管理程序，就盡責處理日常營運產生的廢棄物提供指引。例如在進一步處理前，所有廢棄物必須先根據其性質(即有害和無害)進行分類。本集團針對各種形式的廢棄物，已制定若干收集、儲存、轉移及處置程序，並涵蓋在下文各分節中。

有害廢棄物

鑑於有害廢棄物對環境及資源構成重大挑戰，本集團優先重視負責任的管理。我們已設立符合所有相關法律標準的指定儲存區域，確保安全存放危險材料。

本集團管理多數危險廢棄物，包括廢油漆罐、廢有機溶劑、廢油布、廢油漆、廢活性炭及廢稀釋劑，並從產生地點使用為每種特定材料設計的適當標籤容器進行運輸。上述周密的準備工作確保由訓練有素的服務供應者安全收集和處理廢棄物，突顯本集團對負責任廢棄物管理實務的承諾。

本集團參考中國《環境保護法》、中國《固體廢物污染環境防治法》及《廣東省固體廢物污染環境防治條例》，與有害廢棄物處置服務供應商簽訂的合約乃經過精心制定，以確保所有收集到的有害廢棄物由合適的服務供應商妥善合法處理。這確保所有收集到的有害物質均可透過合格的處置路徑進行合法和適當的處理。

環境、社會及管治報告(續)

在二零二五年，本集團產生1.40噸有害廢棄物，與二零二四年的表現保持一致。我們致力於探討進一步改善廢棄物管理實務的空間，以完善可持續發展工作並減少環境影響。

無害廢棄物

為盡可能減少堆填區棄置量，我們採用系統性方法，將所有無害廢棄物分類為可回收與不可回收。本集團鼓勵僱員盡可能循環再用紙張等物品，以最大限度提升資源效益。廢紙、廢塑料盆及廢塑料托盤等可回收物，會集中放置在指定區域內清晰貼上標籤的容器，確保符合監管標準，隨後由持牌回收服務供應商回收。

於二零二五年，本集團產生2.22噸無害廢棄物，較二零二四年有所減少。此減少主要由於本集團的銷售下降，導致無害廢棄物產生量相應減少。

能源效率

本集團矢志在其營運中推行能源效益，以加快向低碳經濟轉型。能源效益及溫室氣體排放控制計劃概述了我們的能源使用及溫室氣體排放管理策略。要實現相關目標，需要所有部門嚴格監察耗能。

我們制定了以下指引來支持我們的可持續發展工作：

電力

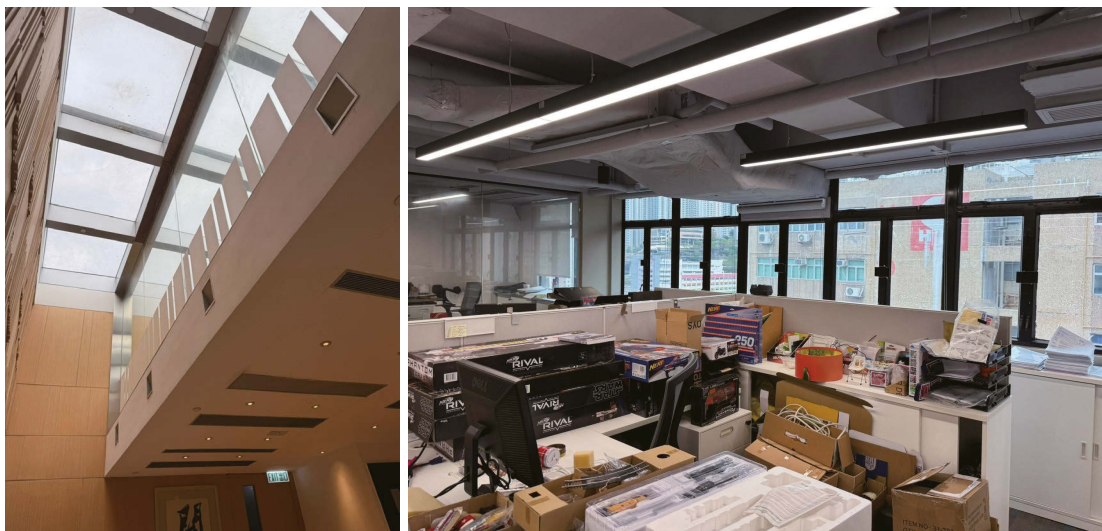
- 以LED燈取代傳統燈泡／燈管
- 以高效能的機器及電器取代高耗能的機器及電器
- 在各宿舍房間及工作車間安裝電錶，以監測用電模式
- 盡可能利用自然光
- 採購電動汽車來替代柴油車

煤氣及汽車燃料

- 定期檢查公司車輛及燃氣管道，以防止洩漏
- 為公司車輛及空氣壓縮機進行維護，以提高汽車燃料及煤氣的效能

環境、社會及管治報告(續)

個人行動與公司倡議相輔相成，鼓勵僱員盡可能養成日常節能習慣。例如，工人應盡可能利用自然光，並在離開工作場所時立即關掉燈光和設備。



開達在翻新過程中將採用自然光作為設計考量，以減少工作場所的電力消耗

提高全體員工的意識至關重要。在這方面，本集團要求僱員接受最佳綠色實踐的培訓，以增加對這些迫切問題的全面了解。本集團亦會定期更新能源目標，以及報告相關條約和節能減排方法。這確保公司所有員工貫徹實現低碳目標。

本集團的直接耗能主要來自公司車輛使用的汽油，而間接耗能則來自僱員食堂購買的電力和煤氣。於二零二五年，能源消耗較二零二四年減少約**6.85%**。此減幅主要由於本集團的銷售下降，導致能源消耗相應減少。

環境、社會及管治報告(續)

水資源使用

認識到水資源管理的至關重要性，本集團已將相關管理及節水技術納入節約能源及減少排放管理程序。行政部負責監督用水設施及，以及監察我們的設施的使用數據。此外，我們的工作場所舉措旨在提倡員工在整個營運過程中節約用水。以下為若干例子：

節約用水

- 對供水設施進行檢查及維護，以防止漏水
- 在水龍頭附近張貼節水標誌，以提醒僱員
- 將內部實行節水實踐納入僱員培訓
- 在生產過程中，冷卻中產生的水在適當處理後回收並重用

本集團的污水管理程序為安全處理所有污水流提供了一個系統性框架。全面的說明指引生活及商業污水的管理。

市政下水道系統禁止排放從業務操作或食品製備區產生的未經處理的污水。員工廚房水槽安裝了隔油池，對污水進行預處理。在由合格的廢水服務提供商收集和後續處理之前，工業污水和廚餘污水須裝在專用容器內。

經認可的外部檢查員進行年度監察。經彼等監督確認，現場廢水緩釋工作已有效地滿足所有監管要求，方可進行授權處置。適當的圍堵、預處理和處置路徑選擇，體現本集團致力於負責任管理水資源的決心。總括而言，系統化流程及經第三方審計完成的合規驗證，反映我們矢志承諾保護本地水環境免受潛在污染物的影響。

於二零二五年，本集團的耗水量及廢水排放量較二零二四年分別減少約**17.63%**及**11.52%**。此減幅主要由於本集團的銷售下降，導致耗水量及廢水排放量相應減少。本集團在日常運營的水源方面並無遇到任何問題。

環境、社會及管治報告(續)

材料使用

我們鼓勵僱員透過日常活動參與推廣綠色辦公室，例如使用雙面打印、重用單面打印紙張、使用電子通訊渠道以避免不必要的打印等。更廣泛而言，我們就整個運營過程中的處置採用回收、再利用和優化供應的理念。例如，我們要求打印機供應商在可行的情況下重用已用的墨盒，而非提供全新墨盒。同樣地，我們致力於透過技術優化我們的包裝方式，最大限度地減少運輸和接收過程中的材料浪費。這些個人和機構方面的共同努力，足證本集團對可持續資源管理的承諾。

於二零二五年，本集團的包裝材料較二零二四年大幅減少。此減少主要由於本集團的銷售下降，導致包裝材料相應減少。

環境及天然資源

保護環境及自然資源一直是我們的首要任務。本集團致力管理我們的工業活動的廢棄物產生、廢水排放及溫室氣體排放，以減輕對環境造成的負面影響。除該等措施外，我們已採取降低噪音措施，以減少生產機器產生的聲音。為盡量減少對周邊社區的滋擾，並確保遵守相關噪音限制，我們每月進行噪音水平檢查及定期保養。

EHS委員會定期召開會議以評估我們的環境表現及EHS舉措的成效。此外，本集團已制定應急程序，以應對任何可能對環境構成風險的不可預測情況。

氣候變化

本集團已制定氣候策略，以應對日益嚴峻的氣候相關風險，同時把握機遇，促進長期可持續發展及業務韌性。

為強化我們的舉措，並參考《國際財務報告準則第S2號氣候相關披露準則》，我們進行了情境分析及風險優先次序排序，以識別對我們的業務及價值鏈至關重要的氣候相關風險與機遇。此評估涵蓋財務及非財務影響，使我們能夠以結構化及知情的方式應對氣候挑戰。

環境、社會及管治報告(續)

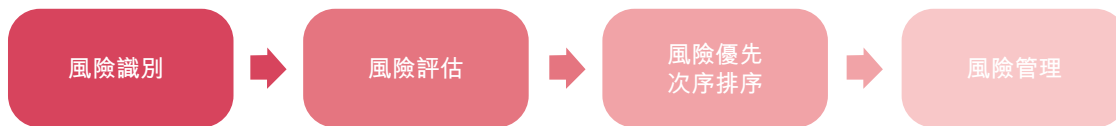
策略

氣候情境分析

本集團進行氣候情境分析，以識別及評估於短至中期(二零二零年及二零三五年)及中至長期(二零五零年)對其營運、資產組合及價值鏈的潛在氣候相關物理及轉型風險與機遇。該等時間框架與全球減排及於二零五零年達成淨零排放的目標一致。儘管由於相關假設的緣故，二零五零年後的預測存在重大不確定性，我們的方法確保數據可靠性與應對長期風險之間的平衡。

就物理風險而言，評估首先對資產類型進行高層次篩選，以了解其對急性及慢性氣候相關危害的固有風險。隨後評估本集團經營所在的地理市場，當中考慮不同氣候情境下氣候危害的空間及時間變化。分析根據資產特性及地理位置，考量受氣候相關風險影響的資產比例，而未計入現有的適應或緩解措施。物理風險隨著時間的變化，透過結合所選情境下的預計氣候狀況及本集團資產組合的預期變動進行評估，從而深入了解物理氣候風險長期可能如何演變。

就轉型風險而言，本集團評估向低碳經濟轉型所產生的潛在影響，包括氣候相關政策法規的變動、市場動態、科技發展及持份者預期的變化。該評估在不同氣候情境下，考量主要業務活動對轉型驅動因素的敏感度。於指定時間範圍內，參考本集團的策略方向及脫碳計劃，分析潛在的財務及營運影響。氣候情境分析的結果用於為風險管理、策略規劃及資本配置提供資訊，並增強本集團在一系列可能的未來氣候情境下的韌性。



風險整合過程的步驟

為評估氣候變化對我們業務的潛在影響，我們採用由政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)及國際能源署(「IEA」)等全球知名機構制定的氣候路徑。該等情境涵蓋廣泛因素—政治、環境、經濟及社會指標。關鍵變量包括人口、經濟活動、天氣模式、能源使用、土地使用模式、科技及氣候政策的預計變化。我們對物理風險及轉型風險分別應用不同的情境組合，以反映不同的風險驅動因素。此分析所得的見解，透過識別風險熱點及指導行動以加強長遠韌性，為我們的氣候策略提供參考。

環境、社會及管治報告(續)

情境分析的輸入資料及方法

分析範圍

- 分別位於香港九龍灣及中國東莞的2個營運地點
- 包括總部及一個營運場地

所用情境

時間範圍

- 短至中期(二零三零年及二零三五年)
- 中至長期(二零五零年)

理據

- 所制定的情境參考IPCC(物理風險)及IEA(轉型風險)
- 所選來源模擬最嚴峻的未來氣候狀況，使我們能夠為風險緩減規劃提供資訊、指導資本投資決策及加強營運韌性
- 所選情境將有助本集團評估來自物理及轉型風險的風險程度，並支持我們未來的策略規劃

氣候風險

物理風險

轉型風險

情境

IPCC SSP5-8.5情境

IEA現行政策情境(CPS)

情境描述

一個由經濟快速增長及大量使用化石燃料驅動的高溫室氣體排放情境，導致氣候變化加劇，預計到二零零年升溫約4℃。

一個僅基於已頒佈為法律的政策而形成的未來能源格局，預測化石燃料需求持續增長，導致到二零零年全球氣溫上升約2.9℃。

已評估風險

急性風險：

- 強降水

- 碳抵銷成本增加

- 電力成本增加

慢性風險：

- 平均氣溫上升

情境分析及資產地點識別的主要假設

- 預計資產地點於整個時間範圍內保持不變
- 無現有適應或緩解措施

環境、社會及管治報告(續)

風險管理

物理風險及機遇

為主動模擬最嚴峻的未來氣候情境，該分析採用IPCC的SSP5-8.5情境(代表高排放路徑)，以評估位於香港及中國的資產於二零三零年及二零五零年期間的預計影響。

評估採用先進的氣候建模方法，將歷史記錄與關鍵氣候變量的未來預測相結合。同時亦運用結合衛星圖像、地形、植被及建築物足跡的地理空間分析，以評估物理風險對我們資產的可能性及影響。此種基於科學、數據驅動的方法，使我們能夠更有效地預測氣候風險，並制定明智的韌性策略。

在選定氣候情境下，有兩項物理風險被評估為具有低度影響，並於下表概述。同時補充表格概述其潛在業務及價值鏈、財務影響，以及本集團的應對措施及機遇。

風險等級 低 中低 中 高

地點	強降水	平均氣溫上升
	IPCC SSP5-8.5	
	二零三零年	二零五零年
香港		
中國－東莞		

環境、社會及管治報告(續)

風險類別	急性物理風險	慢性物理風險
描述	強降水	平均氣溫上升
對業務模式及價值鏈的 潛在財務影響	<ul style="list-style-type: none"> • 業務中斷 • 妨礙員工通勤 • 停電及財產損壞 • 運輸及生產不穩可能導致收入損失 	<ul style="list-style-type: none"> • 職業健康風險增加 • 影響物資／貨品存放 • 營運成本增加 • 影響上游採購
應對措施及機遇	<ul style="list-style-type: none"> • 制定極端情況應對計劃 • 探索雨水收集技術 	<ul style="list-style-type: none"> • 制定應急方案

轉型風險及機遇

為評估與向低碳經濟轉型相關的轉型風險，我們聚焦於本集團的核心業務—分別位於香港及中國的玩具及火車模型。為主動模擬最嚴峻的未來氣候狀況，該分析應用IEA現行政策情境(CPS)、化石燃料需求持續增長及涵蓋二零三五年期間的高度轉型風險。

環境、社會及管治報告(續)

為補充此分析，我們對香港及中國的當地政策趨勢及監管發展進行定性審閱，並認知到全球情境可能缺乏地區特定性。我們亦在內部進行問卷調查，以收集關於我們業務的營運韌性及轉型風險程度的實際見解，當中考慮政策、經濟及市場因素。此外，該分析承認存在固有的不確定性，不僅來自氣候建模假設，亦來自不斷變化的監管環境及受市場情緒影響的專家判斷。

結果概述於下表，詳細說明已識別的轉型風險、其潛在的業務及價值鏈、財務影響，以及本集團的相應應對措施及機遇。

風險等級	低	中低	中	高
	碳抵銷成本增加		電力成本增加	
IEA現行政策情境				
地點	二零三五年		二零三五年	
香港	中低		中低	
中國－東莞	中低		中低	

環境、社會及管治報告(續)

描述	碳抵銷成本增加
<p>對業務模式及價值鏈的 潛在財務影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 投資低碳技術及碳價格的壓力及資本開支增加 • 因法規變動及全球趨勢而產生的業務不確定性增加 • 政策及法規的培訓成本增加
<p>應對措施及機遇</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 評估碳定價的潛在風險，並探討實現碳減排的策略 • 識別投資節能或低碳技術的機會，以減少長遠的抵銷需求 • 利用政府激勵措施或綠色融資支持脫碳投資
<p>對業務模式及價值鏈的 潛在財務影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 與已投資能源效益或可再生能源的公司相比，競爭力下降 • 因可再生能源強制規定或淘汰化石燃料導致電費上漲，使得營運成本增加 • 價格波動使預算編製、長期規劃及投資評估變得複雜，導致預測不確定性增加
<p>應對措施及機遇</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 探討進行能源審核以識別能效提升的空間 • 探討購電協議以鎖定長期穩定的能源價格 • 考慮電氣化或流程重新設計，以提高效率，並使業務在未來低碳競爭中處於有利位置

環境、社會及管治報告(續)

指標與目標

本集團的溫室氣體排放主要來自三個方面：公司車輛使用的汽油、員工食堂的煤氣及製冷劑(範圍1)；外購電力(範圍2)；以及《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準》下的類別1(購買貨品及服務)、類別5(營運產生的廢棄物)及類別6(商務差旅)。報告期內的溫室氣體排放表現概述如下：

溫室氣體排放	排放係數來源	單位	二零二五年	二零二四年
直接溫室氣體排放 – 範圍1				
公司車輛 – 汽油、員工食堂的煤氣及製冷劑	<ul style="list-style-type: none"> 聯交所發佈的《如何編製環境、社會及管治報告 – 附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》 	噸二氧化碳當量	388.49	182.04
能源間接溫室氣體排放 – 範圍2				
外購電力	<ul style="list-style-type: none"> 中國生態環境部發佈的《關於發佈二零二四年電力碳足跡因子數據的公告》中所載的電網排放因子 港燈電力投資有限公司刊發的《二零二四年可持續發展報告》 中電控股有限公司刊發的《二零二四年可持續發展報告》 	噸二氧化碳當量	3,408.17	3,674.96
其他能源間接溫室氣體排放 – 範圍3²				
類別1：購買貨品及服務	<ul style="list-style-type: none"> 請參閱「範圍3報告範圍」 	噸二氧化碳當量	18.65	不適用
類別5：營運產生的廢棄物		噸二氧化碳當量	14.39	
類別6：商務差旅		噸二氧化碳當量	0.08	
總排放量		噸二氧化碳當量	3,829.78	3,935.06
總排放密度		噸二氧化碳當量/港幣百萬元銷量 ³	20.88	16.89

² 自本報告期起，本集團已按照《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準》所載的分類披露範圍3數據。因此，二零二四年的數據不再適用。

³ 本集團的港幣百萬元銷量包括開達實業的貨品銷售及租金收入，以及峰達的國內銷售。於二零二五年，本集團的港幣百萬元銷量總額為183.43(二零二四年：232.98)。此數據亦將用於計算其他密度數據。

環境、社會及管治報告(續)

於二零二五年，本集團的溫室氣體排放較二零二四年減少約2.68%。儘管有所減少，排放密度仍顯著上升。範圍1排放急劇增加，主要由於報告期內颱風事件導致多部空調設備的銅管破損，致使製冷劑洩漏較去年增加。此外，該等空調系統老化，自然導致更頻繁的維修需求，進一步推高直接排放。

另一方面，範圍2及3呈下降趨勢，主要由於銷售減少，進而降低本集團的營運排放。基於相同原因，銷售下降加上密度計算的數學性質，導致溫室氣體排放密度增加，反映在此等情況下屬正常且預期之內的結果。

範圍3報告範圍

範圍3類別	與本集團的關係	計算及排放係數
類別1：購買貨品及服務		
來自所消耗淡水的排放。	最重要的排放源被識別為供水商於淡水處理過程中使用電力所產生的排放。	<ul style="list-style-type: none"> • 使用供應商特定方法評估。 • 將本集團的淡水消耗量乘以相應的排放係數計算。 • 排放係數來源：香港水務署刊發的《二零二三至二四年年報》。

環境、社會及管治報告(續)

範圍3類別

與本集團的關係

計算及排放係數

類別5：營運產生的廢棄物

來自處置及處理所產生廢棄物的排放。

在產生的廢棄物中，最重要的排放源被識別為生活垃圾殘渣、金屬(鋼罐)、廢紙及廢水。

- 使用廢棄物類別特定方法評估。
- 將本集團產生的廢棄物量乘以相應的排放係數計算，並考慮處置方式。
- 排放係數來源：聯交所刊發的《如何編製環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》、二零二四年英國政府溫室氣體換算係數及香港渠務署刊發的《環境、社會及管治報告2023-24》。

環境、社會及管治報告(續)

範圍3類別	與本集團的關係	計算及排放係數
類別6：商務差旅		
來自僱員商務活動交通的排放。	最重要的排放源被識別為飛機及高鐵出行。	<ul style="list-style-type: none"> • 使用基於距離的方法評估。 • 飛機出行排放的計算方法為，將特定艙位的飛行距離乘以相應的排放係數，而高鐵出行排放的計算方法為，將鐵路類型、距離及乘客人數乘以相應的排放係數。 • 排放係數來源：國際民用航空組織(「ICAO」)的ICAO碳排放計算器及溫室氣體核算體系下交通運輸或移動源工具的溫室氣體排放。

我們的舉措

我們的舉措	
準則	<ul style="list-style-type: none"> • 世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會頒佈的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》 • 政府間氣候變化專門委員會發佈的第六次評估報告中的「全球升溫潛能值」 • 聯交所刊發的《如何編製環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》
計量方法	採用營運控制，因可取得營運資料
營運範圍	<ul style="list-style-type: none"> • 分別位於香港九龍灣及中國東莞的2個營運地點 • 包括總部及一個營運場地

環境、社會及管治報告(續)

溫室氣體排放目標

為遵守聯交所於二零二五年一月一日更新的《環境、社會及管治報告守則》中「D部分：氣候相關披露規定」，本集團參考聯交所的《企業淨零排放實用指引》重新設定溫室氣體排放目標，詳情載列如下：

目標資料		目標設定		
目標設定	到二零三零年，短期目標為範圍1及範圍2溫室氣體排放較基準年二零二五年減少約14%。	範圍1及2： 溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量)	較基準年減少 (%)	
目標類型 (絕對/密度)	絕對	總排放量－基準年(二零二五年)	3,796.66	/
目標的目的	根據聯交所頒佈的《企業淨零排放實用指引》，該目標乃經本集團分析價值鏈的溫室氣體減排潛力及識別所有可行行動後制定。	總排放量－基準年(二零三零年)	3,258.21	▼14%
進度監察	董事會及/或環境、社會及管治委員會檢討範圍1及範圍2溫室氣體排放的目標及表現，並評估是否需要作出任何修訂。			
目標範圍	涵蓋本集團位於香港九龍灣的辦公室及位於中國東莞的營運場地			

目前進展

	範圍1及2：溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量)	較基準年減少(%)
二零二五年	3,796.66	/

環境、社會及管治報告(續)

減排措施

為有效減少本集團產生的排放，本集團已對車輛管理採取多項措施，例如僱員合理使用車輛、禁止將本集團車輛作私人用途，以及嚴格審批長途出差安排，以減少不必要的出行。本集團的車輛定期接受檢查及保養，以提高燃料效率。

碳抵銷

本集團相信，審慎且優質的碳抵銷在減少我們的碳足跡方面發揮著作用。我們將積極探討購買可再生能源證書，包括I-REC等國際公認的工具，作為購買經核證可再生電力屬性的一種方式，尋求抵銷溫室氣體排放的方法。本集團將繼續評估我們的碳抵銷策略，包括採購標準、合適的平台及時間表。探索碳去除項目的長期投資機會，並逐步減少對碳抵銷的依賴，將是我們的重點。

績效數據摘要

	單位	二零二五年	二零二四年
僱員總人數	人數	391	533
按性別劃分			
男性	人數	163	204
女性	人數	228	329
按僱傭類型劃分			
全職	人數	391	532
兼職	人數	0	1
按年齡組別劃分			
30歲以下	人數	15	38
30至50歲	人數	242	348
50歲以上	人數	134	147
按地理區域劃分			
香港	人數	64	67
中國	人數	327	466

環境、社會及管治報告(續)

	單位	二零二五年	二零二四年
總流失率⁴	百分比	61.89	62.10
按性別劃分			
男性	百分比	43.56	53.92
女性	百分比	75.00	67.17
按年齡組別劃分			
30歲以下	百分比	160.00	260.53
30至50歲	百分比	40.50	32.76
50歲以上	百分比	89.55	80.27
按地理區域劃分			
香港	百分比	28.13	23.88
中國	百分比	68.50	59.10
OHS表現			
因工死亡人數	人	0	0
報告受傷人數 ⁴	人	4	5
因工傷損失的工作日數	天	208	725

⁴ 僱員流失率乃按財政年度內離職僱員工人數除以財政年度末僱員人數，再將結果乘以100計算。

環境、社會及管治報告(續)

	單位	二零二五年	二零二四年
受訓僱員總百分比⁵	百分比	23.53	47.84
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	百分比	22.83	35.69
女性	百分比	77.17	64.31
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
管理層	百分比	1.09	0.78
一般員工	百分比	98.91	99.22
總平均培訓時數	小時	0.35	0.72
按性別劃分的平均培訓時數			
男性	小時	0.19	0.67
女性	小時	0.47	0.75
按僱員類別劃分的平均培訓時數			
管理層	小時	0.01	0.11
一般員工	小時	3.90	0.77

⁵ 受訓僱員百分比乃按財政年度內受訓僱員總數除以財政年度末僱員總數，再將結果乘以100計算；按類別劃分的受訓僱員明細按財政年度內特定類別受訓僱員人數除以財政年度內受訓僱員總數，再將結果乘以100計算；平均培訓時數乃按財政年度內總培訓時數除以財政年度末僱員人數計算。

環境、社會及管治報告(續)

	單位	二零二五年	二零二四年
供應商總數	人數	89	101
按地理區域劃分			
香港	人數	25	34
中國	人數	57	59
其他	人數	7	8
耗能⁶			
直接能源消耗	兆瓦時	87.81	105.36
– 無鉛汽油	兆瓦時	87.81	105.36
間接能源消耗	兆瓦時	6,681.38	7,161.86
– 已購電力	兆瓦時	6,637.65	7,116.11
– 煤氣	兆瓦時	43.73	45.75
總能源消耗	兆瓦時	6,769.19	7,267.22
密度	兆瓦時／港幣百萬元銷量	36.90	31.19
包裝材料			
紙箱	噸	41.85	71.71
紙張	噸	30.30	30.64
總計	噸	72.15	102.35
密度	噸／港幣百萬元銷量	0.39	0.44

⁶ 直接能源消耗數據的單位換算方法乃根據國際能源署所發佈之《能源統計手冊》所制訂。

環境、社會及管治報告(續)

	單位	二零二五年	二零二四年
廢棄物量			
有害廢棄物總量	噸	1.40	1.40
化學廢棄物	噸	1.40	1.40
密度	噸／港幣百萬元銷量	0.008	0.006
無害廢棄物總量	噸	2.22	2.85
廢紙	噸	2.22	2.85
密度	噸／港幣百萬元銷量	0.01	0.01
水資源			
淡水用量	立方米	72,859.00	88,449.00
密度	立方米／港幣百萬元銷量	397.20	379.64
廢水排放量	立方米	14,327.00	16,193.00
密度	立方米／港幣百萬元銷量	78.11	69.50

環境、社會及管治報告(續)

	單位	二零二五年	二零二四年
溫室氣體排放			
範圍1	噸二氧化碳當量	388.49	182.04
範圍2	噸二氧化碳當量	3,408.17	3,674.96
範圍3	噸二氧化碳當量	33.12	不適用
總計	噸二氧化碳當量	3,829.78	3,935.06
密度	噸二氧化碳當量／港幣百萬元銷量	20.88	16.89
氣體排放⁷			
氮氧化物	千克	4.44	5.22
硫氧化物	千克	0.14	0.16
顆粒物	千克	0.28	0.34
二甲苯	千克	1.06	3.23
甲苯	千克	1.06	1.31

⁷ 計算乃根據聯交所頒佈的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄2：環境關鍵績效指標匯報指引》。

環境、社會及管治報告(續)

聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引

層面	描述	披露	章/節
B部份：強制披露規定			
管治架構	<p>13. 由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <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；及</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>	已披露	可持續發展管治；環境、社會及管治風險管理
報告原則	<p>14. 描述或解釋在編製環境、社會及管治報告時如何應用下列報告原則：</p> <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：有關報告排放量/ 能源消耗(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>	已披露	報告框架及原則；持份者參與及重要性評估
報告範圍	<p>15. 解釋環境、社會及管治報告的報告範圍，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。若報告範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	已披露	報告範圍

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
C 部份：「不遵守就解釋」條文			
A. 環境			
層面A1：排放物			
一般披露	有關氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物 的產生的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	已披露	環境可持續性
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	氣體排放控制；績效數據摘要
關鍵績效指標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)。	已披露	有害廢棄物；績效數據摘要
關鍵績效指標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)。	已披露	無害廢棄物；績效數據摘要
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達致該等目標所採取的步 驟。	已披露	環境可持續性
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，以及描述所訂立的減 廢目標及為達致該等目標所採取的步驟。	已披露	環境可持續性
層面A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原料)的政策。	已披露	環境可持續性
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗 量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每單位產量、每項設 施計算)。	已披露	能源效率；績效數據摘要
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	水資源使用；績效數據摘要

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達致該等目標所採取的步驟。	已披露	環境可持續性
關鍵績效指標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致該等目標所採取的步驟。	已披露	水資源使用；環境可持續性
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及參考(如適用)每生產單位佔量。	已披露	材料使用
層面A3：環境及天然資源			
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。	已披露	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述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。	已披露	環境及天然資源
B. 社會			
層面B1：僱傭			
一般披露	有關賠償與解聘、招聘與晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利與待遇的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	已披露	負責任僱主
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(例如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	僱傭常規：績效數據摘要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率。	已披露	績效數據摘要

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
層面B2：健康與安全			
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法規的資料。	已披露	職業健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括報告年度在內)每年因工作關係而死亡的人數及比率。	已披露	職業健康與安全；績效數據摘要
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	職業健康與安全；績效數據摘要
關鍵績效指標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。	已披露	職業健康與安全；績效數據摘要
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關改善僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	員工發展；績效數據摘要
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	已披露	員工發展；績效數據摘要
關鍵績效指標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。	已披露	員工發展；績效數據摘要

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
層面B4：勞工準則			
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法規的資料。	已披露	童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.1	描述檢討僱傭慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	童工及強制勞工
層面B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	供應鏈管理
關鍵績效指標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，以及有關慣例的執行及監察方法。	已披露	供應鏈管理
關鍵績效指標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。	已披露	供應鏈管理
關鍵績效指標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。	已披露	供應鏈管理

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
層面B6：產品責任			
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法規的資料。	已披露	負責任生產者
關鍵績效指標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。	已披露	產品責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	產品責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	持份者私隱及知識產權保護
關鍵績效指標B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序。	已披露	產品責任
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保護及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	持份者私隱及知識產權保護

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
層面B7：反貪污			
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法規的資料。	已披露	商業操守
關鍵績效指標B7.1	於報告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。	已披露	商業操守
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	商業操守
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	商業操守
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其活動會考慮社區利益的政策。	已披露	社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境關注議題、勞工需求、健康、文化、體育)。	已披露	社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	已披露	社區投資

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
D. 氣候相關信息披露			
(I) 管治			
19.	<p>發行人須披露有關：</p> <p>(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資料。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資料：</p> <p>(i) 該機構或個人如何釐定是否有或將會建立適當的技能和勝任能力來監督用以應對氣候相關風險和機遇的策略。</p> <p>(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率。</p> <p>(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；及</p> <p>(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及</p> <p>(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資料：</p> <p>(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會，以及如何對該人員或委員會進行監督；及</p> <p>(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。</p>	已披露	可持續發展管治；環境、社會及管治風險管理

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
(II) 策略			
氣候相關風險與機遇			
20.	<p>發行人須披露其資料，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：</p> <p>(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險為與氣候相關的物理風險或與氣候相關的轉型風險；</p> <p>(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)。</p> <p>(d) 解釋發行人如何定義「短期」、「中期」及「長期」，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。</p>	已披露	氣候變化
業務模式和價值鏈			
21.	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資料。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及</p> <p>(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如地理區域、設施及資產類型)。</p>	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
22.	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資料。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資料，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資料：</p> <p>(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；</p> <p>(ii) 已經或預期將進行的適應或減緩工作(直接或間接)；</p> <p>(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資料，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有氣候相關轉型計劃，則作適當的否定聲明；及</p> <p>(iv) 發行人計劃如何實現任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及</p> <p>(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。</p>	已披露	氣候變化
23	<p>發行人須披露於過往報告期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。</p>	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
財務狀況、財務表現及現金流量			
24	<p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在報告期的財務狀況、財務表現及現金流量；及</p> <p>(b) 當存在將導致下一報告年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。</p>	已披露	氣候變化
25	<p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>(a) 發行人基於其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將有何變化：</p> <p>(i) 其投資及出售計劃；及</p> <p>(ii) 其為實施其策略所需的資金的計劃資金來源；及</p> <p>(b) 發行人基於其管理氣候相關風險和機遇的策略後，預期其財務業績及現金流量在短期、中期及長期將有何變化。</p>	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
氣候韌性			
26	<p>在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資料，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資料時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 發行人截至報告日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；(ii) 發行人在氣候韌性評估中考慮的重大不確定因素的範圍；及(iii) 發行人根據氣候變化調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
	<p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>(i) 有關使用的輸入數據的資料，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及該等情景的來源； (2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景； (3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關過渡風險或氣候相關物理風險有關； (4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景； (5) 發行人認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關的理由； (6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及 (7) 發行人的分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的運營地點及業務單位)； <p>(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>(iii) 進行氣候相關情景分析的報告期。</p>		

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
(III) 風險管理			
27	<p>發行人須披露以下事項相關的資料：</p> <p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及確定其中優先次序並監察的流程及相關政策，包括以下方面的資料：</p> <p>(i) 發行人使用的輸入數據及參數(例如數據來源及流程所涵蓋的業務範圍的資料)；</p> <p>(ii) 發行人是否以及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；</p> <p>(iii) 發行人如何評估相關風險影響的性質、可能性及程度(例如發行人是否考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；</p> <p>(iv) 發行人是否以及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險進行優先排序；</p> <p>(v) 發行人如何監察氣候相關風險；及</p> <p>(vi) 與上一個報告期相比，發行人是否以及如何改變其使用的流程；</p> <p>(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及確定其中優先次序並監察的流程(包括發行人是否以及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資料)；及</p> <p>(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優先排序和監察流程是如何融入發行人整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p>	已披露	環境、社會及管治風險管理；氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
(IV) 指標與目標			
溫室氣體排放			
28	<p>發行人須披露報告期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分類為：</p> <p>(a) 範圍1溫室氣體排放</p> <p>(b) 範圍2溫室氣體排放；及</p> <p>(c) 範圍3溫室氣體排放</p>	已披露	指標與目標；績效數據摘要
29	<p>發行人須：</p> <p>(a) 根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（二零零四年）》計量其溫室氣體排放，除非監管機構或發行人上市的其他交易所另有要求使用不同方法計量溫室氣體排放；</p> <p>(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方針，包括：</p> <p>(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方針、輸入數據及假設；</p> <p>(ii) 發行人選擇該計量方針、輸入數據及假設計量其溫室氣體排放的原因；及</p> <p>(iii) 發行人在報告期對計量方針、輸入數據及假設進行的任何變更以及該等變更的原因；</p> <p>(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基礎的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解發行人之範圍2溫室氣體排放的任何必要合約文件的資料；及</p> <p>(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍3）核算與報告標準（二零一一年）》所述的範圍3類別，披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。</p>	已披露	指標與目標；績效數據摘要

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
氣候相關過渡風險			
30	發行人須披露容易受氣候相關過渡風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	已披露	氣候變化
氣候相關物理風險			
31	發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	已披露	氣候變化
氣候相關機遇			
32	發行人須披露符合氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	已披露	氣候變化
資本運作			
33	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	已披露	氣候變化
內部碳定價			
34	發行人須披露： (a) 闡述發行人是否以及如何將在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價； 或者適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
薪酬			
35	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部份。	已披露	可持續發展管治
行業指標			
36	鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在發行人釐定所披露的行業指標時，鼓勵發行人參考《國際財務報告可持續披露準則第S2號實施氣候相關披露之行業指南》及其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	尚待披露	本集團將審閱內部資料並適時作出披露，以確保透明度及合規性。

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
氣候相關目標			
37	<p>發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的定性及量化氣候相關目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <p>(a) 用以設定目標的指標；</p> <p>(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；</p> <p>(c) 目標所適用的發行人部份(例如目標是適用於發行人整個集團還是部份(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；</p> <p>(d) 目標的適用期間；</p> <p>(e) 衡量進度的基準期間；</p> <p>(f) 階段性目標或中期目標(如有)；</p> <p>(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及</p> <p>(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何有助設定目標。</p>	已披露	氣候變化
38	<p>發行人須披露其設定及審核每項目標的方針，以及其如何監察達標進度，包括：</p> <p>(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；</p> <p>(b) 發行人審核目標的流程；</p> <p>(c) 用於監察達標進度的指標；及</p> <p>(d) 任何修訂目標的內容及原因。</p>	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
39	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資料，以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	已披露	氣候變化
40	<p>就根據第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：</p> <p>(a) 目標所涵蓋的溫室氣體；</p> <p>(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；</p> <p>(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標，還是溫室氣體排放淨額目標。如發行人披露溫室氣體排放淨額目標，發行人亦須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；</p> <p>(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及</p> <p>(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。於使用碳信用的計劃時，發行人須披露：</p> <p>(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技性碳消除，以及相關抵消是透過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如：對碳抵消效果的假設)。</p>	已披露	氣候變化

環境、社會及管治報告(續)

層面	描述	披露	章/節
跨行業指標及行業指標的適用性			
41	在編製披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考及考慮跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。	尚待披露	本集團將審閱內部資訊並適時作出披露，以確保透明度及合規性。

獨立核數師報告



致開達集團有限公司股東
(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」)已審計列載於第112至213頁的開達集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等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表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照《香港公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的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》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項(續)

香港投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註11以及會計政策附註1(g)。

關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團持有的投資物業，其中包括位於香港的工業大廈，其公允價值總額為港幣17.48億元，佔貴集團當日總資產的67%。

於二零二五年十二月三十一日，該等香港投資物業的公允價值由董事主要依據由合資格的外聘物業估值師編製的獨立估值報告而作出評估。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表內的該等香港投資物業的公允價值變動淨額為虧損港幣1.10億元。

我們將該等香港投資物業估值識別為關鍵審計事項，此乃由於該等香港投資物業於貴集團總資產及該等香港投資物業的公允價值變動對貴集團本年度虧損有重大影響，亦由於該等香港投資物業估值本質上屬主觀性及需要重大的判斷和估計，特別是在選擇適當的估值方法、資本化率和市場租金時。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估該等香港投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 取得及檢查由管理層聘請的外部物業估值師編製、董事用以據此對該等香港投資物業公允價值評估的估值報告；
- 評估外聘物業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 在內部物業估值專家的協助以及在管理層不在場的情況下，與外聘物業估值師根據現行的會計準則要求討論估值方法，並就在估值中採用的主要估計和假設(包括資本化率、現行市場租金以及可比市場交易)與可用的市場數據以及標的物業之過往租賃表現互相比較，並利用我們內部物業估值專家對位於香港的投資物業的行業知識和經驗，再就此提出質詢；及
- 將貴集團向外聘物業估值師提供的租賃信息(包括承諾租金和入住率)及相關合約和文件進行抽樣比較。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項(續)

玩具及模型火車分部之物業、廠房及設備的潛在減值

請參閱綜合財務報表附註11以及會計政策附註1(h)。

關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之其他物業、廠房及設備的賬面值為港幣2.16億元。貴集團的其他物業、廠房及設備主要包括土地及樓宇，以及貴集團玩具及模型火車分部所用的廠房及設備。

鑑於全球經濟狀況以及玩具及模型火車分部的市場競爭，管理層認為，這些資產的賬面值可能存在未能通過從經營或出售活動產生未來現金流量全數收回的風險，並確定需要為該等資產進行減值評估。

我們的審計如何處理該事項

我們對玩具及模型火車分部之物業、廠房及設備的潛在減值評估的審計程序包括：

- 評估管理層對包含玩具及模型火車分部之現金產生單位的識別方式及評估分配予該現金產生單位的資產；
- 在內部估值專家的協助下，參照現行會計準則的要求，對管理層預測的貼現現金流量編製採用的方法進行評估，並評估貼現現金流量預測採用的貼現率是否在可比實體的正常範圍內；
- 透過考慮玩具及模型火車分部的近期發展、貴集團未來業務計劃及董事審批的財務預算，將貼現現金流量預測中使用的最重要輸入數據，包括未來收入及未來利潤率與現金產生單位的歷史表現及公開可得資料進行比較；

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項(續)

玩具及模型火車分部之物業、廠房及設備的潛在減值(續)

請參閱綜合財務報表附註11以及會計政策附註1(h)。(續)

關鍵審計事項

與玩具及模型火車分部有關之物業、廠房及設備的可收回金額由管理層根據該等資產的使用價值釐定。考慮到貼現率、未來收入、未來利潤率及未來成本增長率等主觀因素，管理層擬定貼現現金流量預測。將現金流量預測的淨現值與被分配相關物業、廠房及設備之現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面值進行比較，以確定是否確認減值虧損。

我們將貴集團玩具及模型火車分部的物業、廠房及設備之潛在減值識別為關鍵審計事項，是因為確定減值水平(如有)涉及管理層的重大判斷，特別是在預測未來現金流量並確定在減值評估中應用的貼現率時，兩者本質上存在不確定性，可能會受到管理層的偏見。

我們的審計如何處理該事項

- 將上一年度管理層編製的貼現現金流量預測中包含的相關收入和經營成本與本年度實際績效進行比較，以評估上一年度預測的準確性，並查詢管理層發生任何重大差異的原因；及
- 從管理層獲得收入及貼現率的敏感度分析，並評估此等關鍵假設變化對減值評估結論的影響，以及是否存在管理層偏見的跡象。

獨立核數師報告 (續)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述所識別的其他信息，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。

基於我們對在本核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及《香港公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達一九八一年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表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《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，故未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，及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，或假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，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。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 規劃和執行集團審計，以取得有關貴集團內實體或業務單位的財務信息的充分、適當的審計憑證，作為構成綜合財務報表意見的基礎。我們就集團審計負責審計工作的方向、監督和評估。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等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，以及為消除威脅所採取的行動或應用的防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是方思穎(執業證書編號：P05027)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二六年三月二十三日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港幣呈列)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	3,10	351,160	343,711
其他收入及其他收益／(虧損)淨額	4	33,362	(2,262)
成品及半製品存貨的變動		(26,249)	33,636
成品的採購成本		(62,779)	(40,892)
耗用原料及物料		(18,383)	(45,531)
員工成本	5(b)	(139,921)	(150,468)
折舊	11	(40,054)	(42,646)
其他經營費用	5(c)	(105,523)	(109,355)
經營虧損		(8,387)	(13,807)
財務成本	5(a)	(31,383)	(39,731)
應佔聯營公司溢利減除虧損	14	(38,164)	(19,355)
向一間聯營公司貸款減值虧損		-	(3,969)
投資物業重估虧絀	11	(109,994)	(112,368)
除稅前虧損	5	(187,928)	(189,230)
所得稅(開支)／抵免	6	(1,068)	2,930
本年度虧損		(188,996)	(186,300)
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(189,593)	(186,704)
非控股權益		597	404
本年度虧損		(188,996)	(186,300)
每股虧損	9		
基本		(19.94)仙	(19.64)仙
攤薄		(19.94)仙	(19.64)仙

第119至213頁的附註構成此等財務報表的一部份。應付本公司權益股東的股息詳情載於附註27(b)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港幣呈列)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損	(188,996)	(186,300)
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
隨後可能重新分類至損益的項目：		
換算香港境外附屬公司財務報表的匯兌差額(經扣除稅項港幣零元)	7,850	(1,316)
本年度全面收益總額	(181,146)	(187,616)
以下各方應佔：		
本公司權益股東	(181,949)	(187,823)
非控股權益	803	207
本年度全面收益總額	(181,146)	(187,616)

第119至213頁的附註構成此等財務報表的一部份。

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以港幣呈列)

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	11	1,810,943	1,915,264
其他物業、廠房及設備	11	215,823	218,805
		2,026,766	2,134,069
無形資產	12	250	284
於聯營公司的權益	14	26,966	55,655
其他金融資產	16	57,420	48,102
按金及預付款項	15	56,755	69,176
遞延稅項資產	24(b)	8,826	22,289
		2,176,983	2,329,575
流動資產			
交易證券	17	2,927	4,019
存貨	18(a)	256,955	269,638
本期可收回稅項	24(a)	13	61
向一間聯營公司貸款	14	-	61,114
應收賬款及其他應收款項	19	108,496	96,060
現金及現金等價物	20(a)	64,851	48,934
		433,242	479,826
流動負債			
應付賬款及其他應付款項及合約負債	21	95,662	141,216
銀行貸款	22	695,199	636,660
租賃負債	23	8,511	7,994
本期應付稅項	24(a)	19,889	19,073
		819,261	804,943
流動負債淨額		(386,019)	(325,117)

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

(以港幣呈列)

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
總資產減除流動負債		<u>1,790,964</u>	<u>2,004,458</u>
非流動負債			
銀行貸款	22	24,570	37,054
租賃負債	23	2,760	10,587
遞延稅項負債	24(b)	19,656	31,619
應計僱員福利	26	14	88
		<u>47,000</u>	<u>79,348</u>
資產淨額		<u><u>1,743,964</u></u>	<u><u>1,925,110</u></u>
資本及儲備			
股本	27(c)	95,059	95,059
儲備		<u>1,643,107</u>	<u>1,825,056</u>
本公司權益股東應佔總權益		1,738,166	1,920,115
非控股權益		<u>5,798</u>	<u>4,995</u>
總權益		<u><u>1,743,964</u></u>	<u><u>1,925,110</u></u>

經董事會於二零二六年三月二十三日批准並授權發出

丁午壽
董事

勞偉強
董事

第119至213頁的附註構成此等財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港幣呈列)

	本公司權益股東應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	土地及樓宇 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(20,851)	82,055	1,582,325	2,107,938	6,882	2,114,820
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(186,704)	(186,704)	404	(186,300)
其他全面收益	-	-	-	-	(1,119)	-	-	(1,119)	(197)	(1,316)
全面收益總額	-	-	-	-	(1,119)	-	(186,704)	(187,823)	207	(187,616)
已派發予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,094)	(2,094)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日的結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(21,970)	82,055	1,395,621	1,920,115	4,995	1,925,110
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(189,593)	(189,593)	597	(188,996)
其他全面收益	-	-	-	-	7,644	-	-	7,644	206	7,850
全面收益總額	-	-	-	-	7,644	-	(189,593)	(181,949)	803	(181,146)
於二零二五年十二月三十一日的 結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(14,326)	82,055	1,206,028	1,738,166	5,798	1,743,964

第119至213頁的附註構成此等財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以港幣呈列)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動			
經營業務產生的現金	20(b)	36,394	39,149
已付的稅項：			
已付的香港利得稅		(4)	(190)
已退回的香港利得稅		23	135
已付的香港境外稅項		(10)	(12)
經營活動產生的現金淨額		36,403	39,082
投資活動			
添置投資物業的付款		(1,572)	(2,736)
購買其他物業、廠房及設備的付款		(30,716)	(25,221)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		10	166
非即期按金及預付款項減少／(增加)		11,590	(10,854)
購買其他金融資產的付款		(4,463)	–
購買交易證券的付款		(1,901)	(6,216)
銷售其他金融資產所得款項		–	5,584
銷售交易證券所得款項		3,841	12,881
已收利息		202	240
已收股息收入		74	257
應收一間聯營公司款項增加		(169)	(11)
給予聯營公司的貸款		(3,647)	(9,750)
投資活動動用的現金淨額		(26,751)	(35,660)

綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港幣呈列)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
融資活動			
已付租賃租金資本部份	20(d)	(8,226)	(8,018)
已付租賃租金利息部份	20(d)	(560)	(909)
新借銀行貸款所得款項	20(d)	790,000	832,000
償還銀行貸款	20(d)	(746,201)	(816,125)
已付銀行借貸成本	20(d)	(30,823)	(38,822)
已派發予非控股權益的股息		-	(2,094)
		<u>4,190</u>	<u>(33,968)</u>
融資活動產生/(動用)的現金淨額		<u>4,190</u>	<u>(33,968)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		13,842	(30,546)
於一月一日的現金及現金等價物		48,934	80,126
外幣匯率變更的影響		2,075	(646)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	20(a)	<u>64,851</u>	<u>48,934</u>

第119至213頁的附註構成此等財務報表的一部份。

財務報表附註

(以港幣呈列)

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

該等財務報表乃按照《香港財務報告準則會計準則》(此統稱詞彙包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及其詮釋)及《香港公司條例》的披露要求編製。該等財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露條文。本集團所採納的重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂《香港財務報告準則會計準則》，於本集團的當前會計期間首次生效或可提早採納。該等財務報表內所反映於本會計期間首次應用該等與本集團有關的發展引致的會計政策的任何變動資料載於附註2。

(b) 財務報表編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於聯營公司的權益。

編製財務報表所用的計量基準為歷史成本基準，惟下文會計政策所闡述的下列資產及負債以其公允價值列賬則除外：

- 投資物業，包括於本集團為物業權益的註冊擁有人並持作投資物業的租賃土地及樓宇的權益(見附註1(g))；及
- 債務及股本投資(見附註1(f))。

管理層在編製符合《香港財務報告準則會計準則》的財務報表時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在有關情況下被認為合理的其他各種因素而作出，其結果成為對該等無法從其他來源獲得的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果或會有別於該等估計。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

該等估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響某一期間，則於進行估計修訂的期間內確認會計估計的修訂，或倘該修訂影響本期間及未來期間，該修訂則會於有關修訂的期間及未來期間予以確認。

管理層在應用《香港財務報告準則會計準則》時作出對財務報表產生重大影響的判斷，以及估計不確定性因素的主要來源於附註33討論。

本集團錄得的流動負債淨額為港幣386,019,000元。儘管於二零二五年十二月三十一日錄得流動負債淨額，本集團於同日的現金及現金等價物為港幣64,851,000元。此外，基於管理層所編製涵蓋不少於自二零二五年十二月三十一日起計十二個月期間的現金流量預測，以及於董事會批准財務報表之日的未動用的銀行融資額港幣151,867,000元，董事認為，本集團經營活動產生的預測現金流量可加強本集團的財務狀況，並使本集團有足夠的財務資源履行自二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本集團的綜合財務報表以持續經營基準編製。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制之實體。本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報時，則視為控制實體。當評估本集團是否有權力，僅會考慮本集團及其他人士持有之實際權力。

於附屬公司之投資自控制權開始日期起至控制權終止日期止併入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或按非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表的權益內與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表以分配非控股權益及本公司權益股東的本年度溢利或虧損總額及全面收益總額呈列。

倘本集團於附屬公司的權益變動不會導致喪失控制權，則會按股權交易入賬，並在綜合權益內調整控股及非控股權益的金額，以反映相關權益的變動，惟不會調整商譽，亦不會確認收益或虧損。

當本集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售該附屬公司的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損則在損益內確認。在喪失控制權當日所保留於前附屬公司的任何權益按公允價值確認，而此筆金額於初始確認金融資產(見附註1(f))時被視為公允價值，或(如適用)於初始確認於聯營公司(見附註1(d))的投資時被視為成本。

於本公司的財務狀況表內，於附屬公司的權益乃按成本扣除任何減值虧損(見附註1(k)(ii))列賬。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(d) 聯營公司

聯營公司指本集團對其管理方面可行使重大影響力，包括參與財務及經營決策，惟非控制或共同控制的實體。

於聯營公司的投資根據權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資最初按成本入賬，並就本集團所佔被投資方可識別資產淨值於收購日期的公允價值超逾投資成本的部份(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資的直接應佔其他成本，及構成本集團股本投資一部份的於該聯營公司的任何直接投資。其後，投資就本集團應佔被投資方的資產淨值及與投資有關的任何減值虧損(見附註1(k)(ii))的收購後變動作出調整。任何收購日期超逾成本部份、本集團應佔被投資方的收購後除稅後業績及本年度任何減值虧損乃於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資方的其他全面收益的收購後、除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔虧損超逾其於聯營公司的權益時，本集團的權益會被削減至零，並不再確認其他虧損，惟本集團已產生任何法律或推定責任或代表被投資方付款的情況除外。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的該投資賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨值一部份的任何其他長期權益(在應用預期信貸虧損模型於此類其他長期權益後(如適用))(見附註1(k)(i))。

本集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現溢利及虧損，均按本集團於被投資方的權益抵銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則即時於損益內確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資，保留權益不予重新計量。相反，投資繼續以權益法入賬。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(d) 聯營公司(續)

於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司產生重大影響力時，按出售有關被投資方的全部權益入賬，而產生的收益或虧損於損益內確認。在喪失重大影響力當日所保留於前被投資方的任何權益按公允價值確認，而此筆金額於初始確認金融資產時被視為公允價值(見附註1(f))。

於本公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資乃按成本扣除減值虧損(見附註1(k)(ii))列賬。

(e) 商譽

商譽指以下兩者的差額

- (i) 所轉移代價的公允價值、於被收購方的任何非控股權益金額及本集團先前所持被收購方股權的公允價值的總額；及
- (ii) 於收購日期計量的被收購方可識別資產及負債的公允價值淨額。

當(ii)超逾(i)時，超逾部份即時於損益內確認為議價收購的收益。

商譽乃按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併所產生之商譽會分配至各個或各組預期將受惠於合併之協同效應的現金產生單位(「現金產生單位」)，並每年測試有否減值(見附註1(k)(ii))。

就年內出售現金產生單位而言，計算出售損益時已包括所購入商譽的任何應佔金額。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(f) 其他債務及股本證券投資

本集團有關債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下。

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬，惟按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量之投資除外，該等投資的交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允價值的方法的解釋，見附註28(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(i) 股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資以用作收取僅為支付本金及利息的合約現金流量。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(u)(iii))。
- 按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)－可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括支付本金及利息，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及外匯損益於損益內確認除外。當投資被終止確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資(包括利息)的公允價值變動於損益內確認。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(f) 其他債務及股本證券投資(續)

(ii) 股本投資

股本證券投資分類為按公允價值計入損益，除非該股本投資並非以交易為目的持有，且於初始確認投資時本集團選擇指定該投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值其後變動於其他全面收益確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合權益定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收益中累計的金額維持於公允價值儲備(不可劃轉)中，直至出售投資為止。出售時，於公允價值儲備(不可劃轉)累計的金額轉撥至保留盈利，該金額並不透過損益劃轉。來自股本證券的投資的股息，無論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益，均於損益確認為其他收入。

(g) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註1(j))擁有或持有以賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇，包括所持現時未釐定日後用途的土地及正在建築或發展成為日後投資物業的物業。

除非投資物業在報告期末仍處於建築或發展階段，且當時未能可靠釐定其公允價值，該等投資物業以公允價值列賬。投資物業公允價值變動或投資物業廢置或出售產生的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入按附註1(u)(ii)所述方式入賬。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(h) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本扣除累計折舊及減值虧損(見附註1(k)(ii))列賬：

- 持作自用土地及樓宇之所有權權益；
- 作自用的其他租賃物業(見附註1(j))；及
- 其他廠房及設備項目(包括相關設備租賃產生的使用權資產)(見附註1(j))。

倘持作自用土地及樓宇之所有權權益因其用途已有所更改(終止自用)而變為投資物業，則該項目於轉撥日期賬面值與公允價值的任何差額乃於損益及其他全面收益確認，並於土地及樓宇重估儲備累計。該資產隨後出售或報廢，有關之重估儲備將直接撥入保留溢利。

廢置或出售其他物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與有關項目的賬面值之間的差額釐定，並於廢置或出售當日在損益內確認。任何有關重估盈餘乃由重估儲備轉至保留溢利，且並無重新分類至損益。

其他物業、廠房及設備項目的折舊乃以直線法於以下估計可使用年限內撇銷其成本或估值(已扣除其估計殘值(如有))計算如下：

- (i) 持作自用土地及樓宇之所有權權益及作自用的其他租賃物業乃按未到期租期折舊。
- (ii) 永久業權的土地不作折舊。
- (iii) 位於永久業權土地之樓宇按其估計可使用年期折舊，為不多於完成日期後五十年。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(h) 其他物業、廠房及設備(續)

(iv) 其他廠房及設備項目(包括相關設備租賃產生的使用權資產)，其可使用年期如下：

廠房及機器	四至五年
傢俬及裝置	四至五年
模具及工具	三至十年
汽車及遊艇	三至十年

(i) 無形資產(商譽除外)

倘其他物業、廠房及設備項目各部份的可使用年限有所不同，該項目的成本或估值按合理基礎分配予各部份，而各部份分開計提折舊。資產的可使用年限及其殘值(如有)均每年檢討。

本集團收購的無形資產乃以成本減除累計攤銷(倘估計可使用年限屬有限)及減值虧損(見附註1(k)(ii))於財務狀況表內列賬。具有有限可使用年限的無形資產的攤銷乃按資產的估計可使用年限以直線法於損益扣除。

以下具有有限可使用年限的無形資產自其可供使用之日起予以攤銷，其估計可使用年限如下：

- 會所會籍	二十年
- 特許權	三至五年

攤銷期間及方法均每年檢討。

(j) 租賃資產

本集團於合約開始時評估有關合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約賦予在一段時期內控制已識別資產的使用權利以換取代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。倘客戶同時有權指示已識別資產之用途及從該用途獲得絕大部份經濟利益，則控制權予以轉移。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人

倘合約載有租賃部份及非租賃部份，本集團已選擇不單獨劃分非租賃部份，並將各租賃部份及任何相關非租賃部份入賬，列為所有租賃的單一租賃部份。

於租賃開始日，本集團確認使用權資產和租賃負債(租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產的租賃除外)。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與該等租賃有關而未資本化之租賃付款於租期內按系統性基準確認為開支。

倘租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款之現值確認，並使用租賃所隱含的利率貼現，或倘該利率不能即時釐定，則使用相關增量借貸利率。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支採用實際利率法計算。並非依據指數或利率之可變租賃付款不會計入租賃負債的計量中，故於產生之會計期間自損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其包括租賃負債的初始金額加於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地點的估計成本(貼現至其現值，並減去任何已收取之租賃優惠)。使用權資產其後按成本減去累計折舊和減值虧損(見附註1(h)及1(k)(ii))列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產按附註1(g)以公允價值計量。

當指數或利率轉變導致未來租賃付款出現變動，或本集團根據殘值擔保估計將支付之金額出現變動，或重新評估本集團是否會合理且肯定地行使購買、延長或終止之選擇時，租賃負債會重新計量。當以此方式重新計量租賃負債時，則對使用權資產的賬面值進行相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則相應調整計入損益中。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

倘租賃範圍或租賃合約(並非作單獨租賃入賬)中原來並無規定的租賃代價出現變動(「租賃修訂」)，租賃負債亦予以重新計量。於此情況下，租賃負債根據經修訂租賃付款及租賃期，使用經修訂貼現率在修訂生效日期重新計量。

於綜合財務狀況表，長期租賃負債的即期部份乃按於報告期後十二個月內到期結付的合約付款現值釐定。

(ii) 作為出租人

本集團作為出租人時，其在租賃開始時將每項租賃釐定為融資租賃或經營租賃。倘其將相關資產所有權附帶的絕大部份風險及回報轉移至承租人，則租賃分類為融資租賃。如不屬此情況，則租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部份，本集團按相對獨立售價基準將合約中代價分配到各部份。自經營租賃產生的租金收入根據附註1(u)(ii)確認。

倘本集團為中介出租人，分租賃乃參考主租賃產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用附註1(j)(i)闡述的豁免的短期租賃，則本集團將分租賃分類為經營租賃。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項、向一間聯營公司貸款以及應收聯營公司款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

按公允價值計量的金融資產不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

對於未提取的貸款承諾而言，預期現金短缺以(i)倘貸款承諾持有人提取貸款而應付予本集團的合約現金流量及(ii)貸款獲提取後本集團預期收取的現金流量之間的差額計量。

倘貼現影響屬重大，預期現金短缺將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理可靠而毋須付出不必要的成本或努力獲得的資料。這包括有關過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

預期信貸虧損可根據以下任何一個基準進行計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易應收賬款、租賃應收款項及合約資產的虧損撥備始終按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的個別因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具(包括向一間聯營公司貸款)，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付不必要的成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(k) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具之信貸虧損 (續)

信貸風險大幅上升 (續)

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量，以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內彼等確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等賬面值作出相應調整，惟於按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)計量之債務證券之投資除外，有關投資的虧損撥備於其他全面收益內確認並於公允價值儲備(可劃轉)中累計。

計算利息收入的基準

根據附註1(u)(iii)確認的利息收入乃根據金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減除虧損撥備)計算。

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

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件或逾期超過90天；
- 本集團以原本不會考慮的條款進行貸款或墊款重組；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部份或全部)金融資產、租賃應收款項或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回發生的期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他資產的減值

本集團在各報告期末均審閱內部及外部資料，以識別下列資產有否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損不再存續或已經減少(商譽除外)：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產(以重估金額入賬的投資物業除外)；
- 無形資產；
- 商譽；
- 於聯營公司的權益；及
- 本公司財務狀況表內所列之於附屬公司的權益。

倘出現上述跡象，便會估計該資產的可收回金額。此外，無論商譽、尚未可用的無形資產及具有無限可使用年限的無形資產有無任何減值跡象，每年均會估計其可收回金額。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產的減值(續)

- 計算可收回金額

資產的可收回金額乃指公允價值扣除出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值及該資產的獨有風險。倘資產並無產生大致上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。倘分配可在合理一致的基準上進行，則部份企業資產(例如總部大樓)的賬面值乃分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超出其可收回金額時，減值虧損於損益內確認。就現金產生單位所確認的減值虧損首先予以分配以減少分配至現金產生單位(或一組單位)的任何商譽的賬面值，其後按比例減少單位(或一組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公允價值扣除出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

- 減值虧損撥回

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損乃予以撥回。所撥回的減值虧損僅限於往年倘無確認減值虧損而本應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製財政年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團應用與財政年度結束時相同的減值測試、確認及撥回標準(見附註1(k)(i)及(ii))。

於中期就商譽確認的減值虧損不可於往後期間撥回。倘有關中期期間之減值評估僅於該財政年度年結日時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

(l) 存貨

存貨是指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或在生產過程中或提供服務時耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本以先進先出方法計算，其中包括所有採購成本、加工成本以及令存貨達致目前位置及狀況的其他成本。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減除完成估計成本及銷售所需的估計成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值會確認為相關收入確認期間的開支。任何將存貨撇減至可變現淨值的數額及所有存貨損失會確認為撇減或損失發生期間的開支。撥回的任何存貨撇減數額會確認為相關撥回發生期間的確認為開支的存貨數額之減少。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(m) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件收取代價的權利時予以確認。收取代價的權利僅於代價支付需要一段時間才到期時為無條件。

不包含重大融資部份的貿易應收賬款按其交易價格進行初始計量。包含重大融資部份的貿易應收賬款以及其他應收款項按公允價值加交易成本進行初始計量。所有應收款項隨後均採用實際利率法按攤銷成本列賬，並包括信貸虧損撥備(見附註1(k)(i))。

保險報銷根據附註1(t)確認及計量。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款、為滿足短期現金承擔而由律師持有的物業預售所得款項及短期和流通性極高的投資。該等投資很容易換算為已知金額的現金，而價值變動風險不大，並於購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，須按要求償還且構成本集團現金管理的一環的銀行透支亦作為現金及現金等價物的組成部份入賬。現金及現金等價物根據附註1(k)(i)所載政策評估預期信貸虧損。

(o) 計息借貸

計息借貸最初按公允價值減除交易成本計量。於初始確認後，計息借貸使用實際利率法按攤銷成本列賬。

(p) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項最初按公允價值確認，隨後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，於該情況下則按發票金額列賬。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(q) 合約負債

合約負債於客戶在本集團確認相關收入(見附註1(u)(i))前支付代價時予以確認。倘本集團在確認相關收入前無條件收取代價的權利，合約負債亦會予以確認。於有關情況下，相應的應收款項亦會予以確認(見附註1(m))。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向指定供款退休金計劃作出的供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、向指定供款退休金計劃作出的供款及非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。倘付款或結算出現遞延且影響重大，有關金額會以現值列賬。

(ii) 離職福利

離職福利按以下較早時間予以確認，即當本集團不可能撤回提供該等福利時以及當其確認重組成本包括離職福利付款時予以確認。

(s) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟若涉及已在損益及其他全面收益或直接於權益內確認之項目除外，在該情況下，稅項相關數額各自在損益及其他全面收益或直接於權益內確認。

本期稅項乃根據年內應課稅收入以於報告期末已生效或實際生效的稅率計算的預計應付稅項，並對以往年度應付稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差異，即就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與稅基之間的差異。遞延稅項資產亦源自未使用的稅務虧損。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(s) 所得稅 (續)

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於有未來應課稅溢利可供相關資產抵銷時確認。可支持確認來自可扣稅暫時差異的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差異而產生者，惟該等差異須與同一稅務機關及同一課稅實體有關，並預期於預期撥回可扣稅暫時差異的同一期間或來自遞延稅項資產的稅務虧損可結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差異是否容許確認來自未動用稅務虧損的遞延稅項資產時，會採用相同標準，即倘該等差異與同一稅務機關及同一課稅實體有關，並預期在可動用稅務虧損的期間內撥回，方會計及在內。

遞延稅項乃就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與稅務目的而言所用金額之間的暫時差異而確認。遞延稅項於下列情況下不予確認：

- 在並非業務合併的交易中初始確認資產或負債的暫時差異，該交易既不影響會計溢利或虧損亦不影響應課稅溢利或虧損，且並無產生相等的應課稅及可扣稅暫時差異；
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資的暫時差異，惟本集團可控制暫時差異之撥回時間，以及暫時差異於可見將來可能不會撥回；
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時差異；及
- 與為實施經濟合作暨發展組織所發佈的第二支柱示範規則而已頒佈或實質上已頒佈的稅法所產生的所得稅有關的事宜。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

凡投資物業根據附註1(g)所載的會計政策按公允價值列賬，確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日期假設以賬面值出售的稅率計量，除非該物業是可折舊的，並以目的是隨著時間的推移而不是通過出售消耗該物業所附帶絕大部份經濟利益的業務模式持有。在所有其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計量。遞延稅項資產及負債並無貼現。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末進行檢討，倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益時，則須作出削減。任何有關削減數額於可能有足夠應課稅溢利時撥回。

因派發股息而產生的額外所得稅，則在派發有關股息的責任獲確立時予以確認。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘和其變動會分開列示，並且不予抵銷。如本公司或本集團有法定強制執行權，以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，方會予以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準清償，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，彼等與同一稅務機關就以下徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回的每個未來期間，擬按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(t) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計，便會確認撥備。當貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提撥備。

倘經濟利益外流的可能性較低，或未能對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低則除外。須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低則除外。

倘結算撥備所需的部份或全部支出預計將由另一方報銷，則為幾乎確定的任何預期報銷將確認為一項個別資產。就報銷確認的金額以撥備的賬面值為限。

(u) 收入及其他收益

當收益由銷貨或其他人士於本集團日常業務過程中使用本集團的租賃資產所產生時，則由本集團分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時確認，金額為本集團預期將有權收取之承諾代價，且不包括代表第三方收取的有關金額。收入並不包括增值稅或其他銷售稅並已扣除任何貿易折扣。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(u) 收入及其他收益(續)

本集團收入及其他收益的確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷貨

收入於產品的控制權轉移至客戶時確認，金額為本集團預期將有權收取之承諾代價。收入並不包括增值稅或其他銷售稅並已扣除任何貿易折扣。

(ii) 經營租賃租金收入

根據經營租賃而應收的租金收入，乃以等額分期於租約所涵蓋的期間在損益內確認，惟倘另一基準更能反映使用租賃資產所賺取的利益模式則除外。所授予的租賃優惠乃於損益內確認，作為應收淨租賃付款總額的重要一部份。並非依據指數或利率之可變租賃付款於賺取之會計期間確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入乃於其產生時採用實際利率法確認。就並無信貸減值按攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率應用於該資產的總賬面值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於該資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)(見附註1(k)(i))。

(iv) 向租戶收取的空調、管理及保養服務費

向租戶收取的空調、管理及保養服務費於提供相關服務時確認。

(v) 政府補助

倘可合理保證將收取政府補助且本集團將符合其附帶條件，則政府補助初始會於財務狀況表內確認。用於補償本集團已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益內確認為收入。用於補償本集團資產成本的補助自資產的賬面值扣除，其後則按該資產的可使用年期透過扣減折舊開支在損益內實際確認。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策 (續)

(v) 外幣換算

年內的各项外幣交易乃按交易日的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日的外幣匯率換算。交易日為本公司初始確認有關非貨幣資產或負債的日期。以公允價值列賬及以外幣計值的非貨幣資產及負債使用釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

香港以外地區的經營業績按與交易日的匯率相若的外幣匯率換算為港幣。財務狀況表項目(包括綜合海外業務產生的商譽)按報告期末的期末外幣匯率換算為港幣。所產生的匯兌差異於損益及其他全面收益確認及各自於匯兌儲備中的權益內累計。

當出售海外業務時，與該海外業務有關的累計匯兌差異於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

(w) 借貸成本

因收購、建造或生產資產(即須耗用一段頗長時間方可作擬定用途或銷售之資產)而直接應佔的借貸成本均撥作該資產的部份成本。其他借貸成本在產生的期間內支銷。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產開支產生、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部份準備工作被阻止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(x) 有關連人士

(1) 倘屬以下人士，則該名人士或其家族之近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員。

(2) 倘符合下列任何條件，則某實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連)。
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利設立離職福利計劃。
- (vi) 該實體受第(1)項所界定人士控制或共同控制。
- (vii) 第(1)(i)項所界定人士對該實體擁有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層人員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

該人士的近親乃指與實體交易時預期可影響該人士或受其影響的親屬成員。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

1 重大會計政策(續)

(v) 分部報告

經營分部及財務報表所呈列各分部的金額，乃從為向本集團各項業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高行政管理人員提供的財務資料當中識別出來。

就財務報告而言，個別重要的經營分部不會合計，除非該等經營分部具有類似的經濟特徵以及在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質方面類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部份條件，則可以合計為一個報告分部。

2 會計政策的變動

本集團已將香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第21號(修訂本)，外幣匯率變更的影響—缺乏可兌換性應用於當前會計期間的此等財務報表。該等修訂本不會對此等財務報表構成重大影響，乃由於本集團並無進行任何外幣不可兌換至另一種貨幣的外幣交易。

本集團並無應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

3 收入

本集團的主要業務為製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具及模型火車、物業投資及投資控股。

按主要收入類別劃分的客戶合約收入分拆如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的客戶合約收入		
— 銷貨	307,360	293,842
來自其他來源的收入		
— 來自固定租賃付款的投資物業的租金總收入	43,800	49,869
	351,160	343,711

銷貨收入於貨品控制權轉移予客戶之時點確認。

按地區市場劃分的客戶合約收入分拆披露於附註10(c)。

本集團的客戶基礎多樣化，於二零二五年一名客戶(二零二四年：無客戶)與本集團的交易額超過本集團收入的10%。由客戶而引起之信貸風險集中詳情載於附註28(a)。

有關本集團主要業務的進一步詳情在該等財務報表附註10中披露。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

4 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他收入		
向一間聯營公司貸款的利息收入	3,102	2,619
其他利息收入	1,339	1,422
股息收入	74	257
向租戶收取空調、管理及保養服務費	4,302	4,699
管理服務費	1,496	1,496
政府補助	35	—
廢料銷售	109	62
雜項收入	823	2,241
	<u>11,280</u>	<u>12,796</u>
其他收益／(虧損)淨額		
出售其他物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	10	(4)
已變現及未變現匯兌收益／(虧損)淨額	16,678	(10,594)
證券買賣的已變現及未變現收益淨額	588	909
其他金融資產的已變現及未變現收益／(虧損)淨額	4,806	(5,369)
	<u>22,082</u>	<u>(15,058)</u>
	<u>33,362</u>	<u>(2,262)</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款的利息(附註20(d))	30,823	38,822
租賃負債利息(附註20(d))	560	909
	<u>31,383</u>	<u>39,731</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	126,775	135,960
僱主向指定供款退休金計劃作出的供款	13,146	14,508
	<u>139,921</u>	<u>150,468</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

5 除稅前虧損(續)

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：(續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(c) 其他經營費用		
本年度其他經營費用包括：		
無形資產攤銷(附註12)	34	34
減值虧損增加／(撥回)		
— 貿易應收賬款(附註28(a))	5	—
— 其他應收款項	—	(1,154)
	<u>5</u>	<u>(1,154)</u>
核數師酬金—本集團核數師		
— 核數服務	4,521	4,401
— 非核證服務	46	160
核數師酬金—其他核數師	461	684
廣告及推廣	7,495	8,293
建築物管理及保安服務費	6,569	5,842
娛樂	2,191	2,608
燃料、電力及水	7,919	8,002
政府地租及差餉	2,693	2,493
保險	5,003	4,594
法律及專業費用	6,701	5,770
辦公用品	1,002	909
短期租賃的相關開支	1,165	489
郵費、電話及傳真	1,910	2,412
產品檢測費	574	1,091
維修及保養	5,456	8,881
研究與開發	1,177	413
特許權使用費、佣金及銷售服務費	11,353	9,858
分包費用	11,697	16,993
訂閱費用	147	332
工具及消耗品	1,595	1,520
交通及差旅	12,481	12,312

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

5 除稅前虧損(續)

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：(續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(d) 其他項目		
折舊(附註11)		
— 自置資產	30,009	32,652
— 使用權資產	10,045	9,994
存貨成本(附註18(b))	200,885	168,014
存貨撇減撥回(附註18(b))	-	(3,878)
投資物業的應收租金減除直接開支港幣8,371,000元 (二零二四年：港幣7,641,000元)	(35,429)	(42,228)

存貨成本包括有關員工成本、其他物業、廠房及設備折舊費用以及租賃開支港幣64,874,000元(二零二四年：港幣71,295,000元)，該數額亦已分別計入上文單獨披露的總額以及綜合損益表內各個開支類別中。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

6 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期稅項－香港利得稅		
本年度撥備	97	42
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1)	4
	<u>96</u>	<u>46</u>
本期稅項－香港境外		
本年度撥備	3	23
過往年度超額撥備	(3)	(802)
	<u>-</u>	<u>(779)</u>
遞延稅項(附註24(b))		
暫時差異之產生及撥回	972	(2,197)
	<u>1,068</u>	<u>(2,930)</u>

二零二五年香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利的16.5%(二零二四年：16.5%)計提撥備。

適用於中華人民共和國(「中國」)註冊的附屬公司的企業所得稅(「企業所得稅」)稅率為25%(二零二四年：25%)。

本集團英國(「英國」)及美國(「美國」)業務適用的企業稅稅率分別為23.5%(二零二四年：23.5%)及21%(二零二四年：21%)。

香港境外其他附屬公司的稅項乃按相關司法權區稅制的適用現行稅率徵收。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

6 綜合損益表內的所得稅(續)

(b) 稅務開支／(抵免)與按適用稅率計算的會計虧損對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(187,928)	(189,230)
除稅前虧損的名義稅項，按相關司法權區獲得溢利的適用稅率計算	(32,223)	(32,394)
不可扣減支出的稅務影響	32,901	37,659
毋須課稅收入的稅務影響	(3,622)	(7,635)
已使用之前未確認稅務虧損的稅務影響	(60)	(31)
未確認的未使用稅務虧損的稅務影響	2,966	606
未確認的其他暫時差異的稅務影響	1,110	(337)
過往年度超額撥備	(4)	(798)
所得稅開支／(抵免)	1,068	(2,930)

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

7 董事酬金

根據《香港公司條例》第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	二零二五年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事：					
丁午壽	100	600	-	60	760
丁王云心	80	300	-	-	380
丁天立	70	1,498	-	173	1,741
勞偉強	60	1,273	-	127	1,460
非執行董事：					
丁煒章	90	-	-	-	90
獨立非執行董事：					
姚祖輝	120	-	-	-	120
鄭君如	120	-	-	-	120
趙式明	100	-	-	-	100
劉鎮榮	100	-	-	-	100
	840	3,671	-	360	4,871

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

7 董事酬金(續)

	二零二四年				總計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
執行董事：					
丁午壽	100	600	-	60	760
丁王云心	80	-	-	-	80
丁天立	70	1,498	-	174	1,742
勞偉強	60	1,273	-	127	1,460
非執行董事：					
丁煒章	80	-	-	-	80
獨立非執行董事：					
陳再彥	120	-	-	-	120
姚祖輝	120	-	-	-	120
鄭君如	120	-	-	-	120
趙式明	90	-	-	-	90
劉鎮榮	90	-	-	-	90
	<u>930</u>	<u>3,371</u>	<u>-</u>	<u>361</u>	<u>4,662</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

8 最高酬金人員

五名最高酬金人員中一名(二零二四年：一名)為董事，其酬金載於附註7。其他四名(二零二四年：四名)最高酬金人員的酬金總額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他利益	7,909	7,609
退休金計劃供款	53	454
	<u>7,962</u>	<u>8,063</u>

四名(二零二四年：四名)最高酬金人員的酬金在以下金額範圍內：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	3	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	<u>1</u>	<u>3</u>

9 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益股東應佔虧損港幣189,593,000元(二零二四年：港幣186,704,000元)及年內已發行普通股的加權平均數950,588,000股(二零二四年：950,588,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

於二零二五年及二零二四年，本公司均無發行在外具攤薄性的潛在普通股。因此，二零二五年及二零二四年的每股攤薄虧損均與每股基本虧損相同。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

10 分部報告

本集團按部門管理其業務，而部門則按業務線劃分。按就資源分配及表現評估而向本集團最高層行政管理人員內部匯報資料的方式一致，本集團已呈列下列三個可呈報分部。並無綜合計算經營分部以組成以下可呈報分部。

玩具及模型火車： 製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具以及模型火車。此等產品由本集團位於中國大陸的生產設施所生產。

物業投資： 出租寫字樓物業、商業大廈及工業大廈以賺取租金收入以及從物業持久升值中獲益。

投資控股： 證券投資。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部之間分配資源，本集團的高級行政管理人員按以下基準監察各個可呈報分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，惟不包括無形資產、於聯營公司之權益、遞延稅項資產、本期可收回稅項、現金及現金等價物、向一間聯營公司貸款及其他企業資產。分部負債包括所有負債，惟不包括應付一間聯營公司款項、本期應付稅項、遞延稅項負債及其他企業負債。

收入及開支乃參考該等分部所得的銷售額及該等分部所產生的開支，或因該等分部應佔資產的折舊或攤銷而以其他方式產生的開支，分配至可呈報分部。

呈報分部溢利所用的計量方式為「經調整扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的收入」，其中「利息」視為包括投資收入。為計算經調整扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的收入，本集團的盈利已進一步就未具體分配至個別分部的項目作出調整，如應佔聯營公司溢利減除虧損及其他總部或企業管理成本。

除接收經調整扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的收入有關的分部資料外，管理層亦獲得有關收入（包括分部間的銷售）、由分部直接管理的現金結餘及借貸所產生的利息收入及開支、由分部營運使用的非流動分部資產折舊、攤銷及減值虧損及添置的分部資料。分部間的銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格進行定價。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

10 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，提供予本集團最高級行政管理人員作資源分配和評估分部表現的本集團可呈報分部資料載列如下：

	玩具及模型火車		物業投資		投資控股		總計	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自外界客戶之收入	307,360	293,842	43,800	49,869	-	-	351,160	343,711
分部間收入	-	-	6,205	4,763	-	-	6,205	4,763
可呈報分部收入	<u>307,360</u>	<u>293,842</u>	<u>50,005</u>	<u>54,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>357,365</u>	<u>348,474</u>
可呈報分部(虧損)/溢利 (經調整扣除利息、稅項、 折舊及攤銷前的收入)	(16,755)	6,282	22,344	28,338	(7,250)	(3,485)	(1,661)	31,135
利息收入	135	228	65	1,365	4,241	2,448	4,441	4,041
利息開支	(19,609)	(27,707)	(11,774)	(12,024)	-	-	(31,383)	(39,731)
本年度折舊及攤銷	(27,959)	(26,292)	(12,129)	(16,388)	-	-	(40,088)	(42,680)
可呈報分部資產	511,190	528,957	1,947,830	2,055,283	299,563	256,215	2,758,583	2,840,455
年內增加之非流動分部資產	12,253	27,044	25,228	10,719	6,364	6,216	43,845	43,979
可呈報分部負債	<u>884,852</u>	<u>838,613</u>	<u>184,092</u>	<u>149,109</u>	<u>4,737</u>	<u>4,318</u>	<u>1,073,681</u>	<u>992,040</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

10 分部報告(續)

(b) 可呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入		
可呈報分部收入	357,365	348,474
撇銷分部間收入	(6,205)	(4,763)
	<hr/>	<hr/>
綜合收入(附註3)	351,160	343,711
	<hr/>	<hr/>
溢利或虧損		
可呈報分部(虧損)/溢利	(1,661)	31,135
撇銷分部間溢利	-	-
	<hr/>	<hr/>
來自本集團外界客戶的可呈報分部(虧損)/溢利	(1,661)	31,135
其他收入及其他收益/(虧損)淨額	33,362	(2,262)
折舊及攤銷	(40,088)	(42,680)
財務成本	(31,383)	(39,731)
應佔聯營公司溢利減除虧損	(38,164)	(19,355)
向一間聯營公司貸款減值虧損	-	(3,969)
投資物業重估虧絀	(109,994)	(112,368)
	<hr/>	<hr/>
綜合除稅前虧損	(187,928)	(189,230)
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

10 分部報告(續)

(b) 可呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬(續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產		
可呈報分部資產	2,758,583	2,840,455
撇銷分部間應收款項	(249,264)	(219,391)
	2,509,319	2,621,064
無形資產	250	284
於聯營公司的權益	26,966	55,655
向一間聯營公司貸款	-	61,114
本期可收回稅項	13	61
遞延稅項資產	8,826	22,289
現金及現金等價物	64,851	48,934
綜合總資產	2,610,225	2,809,401
負債		
可呈報分部負債	1,073,681	992,040
撇銷分部間應付款項	(249,264)	(219,297)
	824,417	772,743
應付一間聯營公司款項	2,299	60,856
本期應付稅項	19,889	19,073
遞延稅項負債	19,656	31,619
綜合總負債	866,261	884,291

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

10 分部報告(續)

(c) 地區資料

下表載列以下地區分佈的資料：(i)本集團來自外界客戶之收入及(ii)本集團的物業、廠房及設備、無形資產、非即期按金及預付款項及於聯營公司的權益(「指定非流動資產」)。客戶之地區分佈乃依據提供服務或交貨的地點劃分。指定非流動資產的地理位置乃基於資產的實際位置(倘為物業、廠房及設備)，或其被分配的營運地址(倘為無形資產)，或營運地點(倘為於聯營公司的權益及按金及預付款項)而定。

	來自外界客戶之收入		指定非流動資產	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港(居籍地)	43,041	45,669	1,810,509	1,925,169
中國大陸	11,497	5,937	43,349	49,289
北美洲	122,001	134,206	98,678	129,815
歐洲	169,589	151,321	52,835	52,926
日本	4,581	3,707	57,771	58,317
新加坡	190	547	47,595	43,668
其他	261	2,324	-	-
	308,119	298,042	300,228	334,015
	351,160	343,711	2,110,737	2,259,184

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備

	持作自用土地及樓宇之 所有權益，按成本列賬		作自用的其他 租賃物業， 按成本列賬	其他廠房及 設備項目	小計	投資物業		總計
	在香港 港幣千元	香港境外 港幣千元	港幣千元	港幣千元		在香港 港幣千元	香港境外 港幣千元	
成本或估值：								
於二零二四年一月一日	83,431	89,127	51,879	831,790	1,056,227	1,961,006	62,635	3,079,868
匯兌調整	-	(608)	(1,437)	(5,070)	(7,115)	-	(2,681)	(9,796)
添置	-	3,494	200	23,204	26,898	6,672	-	33,570
出售	-	-	-	(2,355)	(2,355)	-	-	(2,355)
公允價值調整	-	-	-	-	-	(110,868)	(1,500)	(112,368)
於二零二四年十二月三十一日	<u>83,431</u>	<u>92,013</u>	<u>50,642</u>	<u>847,569</u>	<u>1,073,655</u>	<u>1,856,810</u>	<u>58,454</u>	<u>2,988,919</u>
代表								
成本	83,431	92,013	50,642	847,569	1,073,655	-	-	1,073,655
估值—二零二四年	-	-	-	-	-	1,856,810	58,454	1,915,264
	<u>83,431</u>	<u>92,013</u>	<u>50,642</u>	<u>847,569</u>	<u>1,073,655</u>	<u>1,856,810</u>	<u>58,454</u>	<u>2,988,919</u>
於二零二五年一月一日	83,431	92,013	50,642	847,569	1,073,655	1,856,810	58,454	2,988,919
匯兌調整	-	1,822	2,281	13,541	17,644	-	3,269	20,913
添置	-	11,357	285	19,359	31,001	1,605	799	33,405
出售	-	-	(1,115)	(545)	(1,660)	-	-	(1,660)
公允價值調整	-	-	-	-	-	(110,437)	443	(109,994)
於二零二五年十二月三十一日	<u>83,431</u>	<u>105,192</u>	<u>52,093</u>	<u>879,924</u>	<u>1,120,640</u>	<u>1,747,978</u>	<u>62,965</u>	<u>2,931,583</u>
代表								
成本	83,431	105,192	52,093	879,924	1,120,640	-	-	1,120,640
估值—二零二五年	-	-	-	-	-	1,747,978	62,965	1,810,943
	<u>83,431</u>	<u>105,192</u>	<u>52,093</u>	<u>879,924</u>	<u>1,120,640</u>	<u>1,747,978</u>	<u>62,965</u>	<u>2,931,583</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

	持作自用土地及樓宇之 所有權權益，按成本列賬		作自用的其 他租賃物業， 按成本列賬	其他廠房及 設備項目	小計	投資物業		總計
	在香港 港幣千元	香港境外 港幣千元	港幣千元	港幣千元		在香港 港幣千元	香港境外 港幣千元	
累計折舊及減值：								
於二零二四年一月一日	22,761	26,290	33,441	736,601	819,093	-	-	819,093
匯兌調整	-	(273)	(1,013)	(3,418)	(4,704)	-	-	(4,704)
本年度扣除(附註5(d))	3,665	2,584	5,592	30,805	42,646	-	-	42,646
出售時撇減	-	-	-	(2,185)	(2,185)	-	-	(2,185)
	<u>26,426</u>	<u>28,601</u>	<u>38,020</u>	<u>761,803</u>	<u>854,850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>854,850</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>26,426</u>	<u>28,601</u>	<u>38,020</u>	<u>761,803</u>	<u>854,850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>854,850</u>
於二零二五年一月一日	26,426	28,601	38,020	761,803	854,850	-	-	854,850
匯兌調整	-	827	1,807	8,914	11,548	-	-	11,548
本年度扣除(附註5(d))	3,723	2,667	5,655	28,009	40,054	-	-	40,054
出售時撇減	-	-	(1,090)	(545)	(1,635)	-	-	(1,635)
	<u>30,149</u>	<u>32,095</u>	<u>44,392</u>	<u>798,181</u>	<u>904,817</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>904,817</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>30,149</u>	<u>32,095</u>	<u>44,392</u>	<u>798,181</u>	<u>904,817</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>904,817</u>
賬面淨值：								
於二零二五年十二月三十一日	<u>53,282</u>	<u>73,097</u>	<u>7,701</u>	<u>81,743</u>	<u>215,823</u>	<u>1,747,978</u>	<u>62,965</u>	<u>2,026,766</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>57,005</u>	<u>63,412</u>	<u>12,622</u>	<u>85,766</u>	<u>218,805</u>	<u>1,856,810</u>	<u>58,454</u>	<u>2,134,069</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(a) 物業、廠房及設備減值虧損

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團管理層確認玩具及模型火車分部(其乃分類為本集團一個現金產生單位(「現金產生單位」))表現欠佳，並已估計該現金產生單位的可收回金額。本集團評估玩具及模型火車分部現金產生單位的可收回金額，並認為毋須計提減值虧損或撥回先前確認的減值虧損。

(b) 投資物業的公允價值計量

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按估值的投資物業：		
– 在香港	1,747,978	1,856,810
– 香港境外	62,965	58,454
	<u>1,810,943</u>	<u>1,915,264</u>
於十二月三十一日	<u>1,810,943</u>	<u>1,915,264</u>

(i) 公允價值層級

下表所列為本集團於報告期末按經常基準計量之物業公允價值，按照《香港財務報告準則》第13號公允價值計量之定義將公允價值劃分為三個層級。公允價值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估： 僅使用第一層級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債在活躍市場上的未調整報價)計量公允價值
- 第二層級評估： 使用第二層級輸入數據(即與第一層級不符的可觀察輸入數據)計量公允價值，及不使用不可觀察的重要輸入數據。不可觀察的輸入數據為無法取得市場資料的輸入數據
- 第三層級評估： 使用不可觀察的重要輸入數據計量公允價值

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 投資物業的公允價值計量(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於二零二五年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	於二零二五年十二月三十一日 公允價值計量分類至		
		第一層級 港幣千元	第二層級 港幣千元	第三層級 港幣千元

經常性公允價值計量

投資物業：

—工業—香港	1,747,978	-	-	1,747,978
—工業—英國	13,345	-	-	13,345
—工業—新加坡	39,684	-	-	39,684
—商業—日本	9,936	-	-	9,936

	於二零二四年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量分類至		
		第一層級 港幣千元	第二層級 港幣千元	第三層級 港幣千元

經常性公允價值計量

投資物業：

—工業—香港	1,856,810	-	-	1,856,810
—工業—英國	12,398	-	-	12,398
—工業—新加坡	37,488	-	-	37,488
—商業—日本	8,568	-	-	8,568

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，概無公允價值於第一層級及第二層級間轉撥，或轉入或轉出第三層級(二零二四年：港幣零元)。本集團之政策為，在公允價值於報告期末發生層級間轉移時對其進行確認。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 投資物業的公允價值計量(續)

(i) 公允價值層級(續)

本集團所有物業投資於二零二五年及二零二四年十二月三十一日進行重估。在香港的投資物業估值經由獨立測量公司Cushman & Wakefield Limited進行，其員工為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值的經驗。在英國的投資物業估值經由獨立測量公司Harry Ward進行，其員工為皇家特許測量師學會會員，且具備近期對相同地段類似物業估值的經驗。在新加坡的投資物業估值經由獨立測量公司GB Global Pte Ltd進行，其員工為新加坡測量師及估值師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值的經驗。在日本的投資物業估值經由獨立測量公司Hayasaka Real Estate Appraisal Co. Ltd進行，其員工為日本不動產鑑定士協會聯合會(Japan Association of Real Estate Appraisers)會員，且具備近期對相同地段類似物業估值的經驗。於每個年度報告日期進行估值時，管理層會與測量員討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三層級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察的輸入數據	範圍	加權平均數
投資物業				
—工業—香港	收益資本化法	市場租價價值	每月港幣14.3元至 港幣15.8元/平方呎 (二零二四年： 每月港幣15.1元至 港幣16.7元/平方呎)	每月港幣14.9元/ 平方呎 (二零二四年： 每月港幣14.5元/ 平方呎)
		資本化率	不適用 (二零二四年：不適用)	3.95% (二零二四年：3.90%)
投資物業				
—工業—香港	直接比較法	根據樓宇質量的溢價 (折扣)	(5%)至(1%) (二零二四年：(5%) 至5%)	(2%) (二零二四年：0%)
投資物業				
—工業—英國	直接比較法	根據樓宇質量的溢價 (折扣)	(25%)至5% (二零二四年：(25%)至 (10%))	(9%) (二零二四年：(10%))

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 投資物業的公允價值計量(續)

(ii) 有關第三層級公允價值計量的資料(續)

	估值技術	不可觀察的輸入數據	範圍	加權平均數
投資物業 —工業—英國	收益資本化法	市場租賃價值	每月5.07英鎊至 5.7英鎊/平方呎 (二零二四年：每月3.5英鎊 至7.0英鎊/平方呎)	每月5.5英鎊/平方呎 (二零二四年： 每月5.5英鎊/平方呎)
		根據樓宇質量的溢價 (折扣)	(40%)至5% (二零二四年：(15%)至 25%)	(21%) (二零二四年：5%)
		復歸收益率	不適用 (二零二四年：不適用)	8.1% (二零二四年： 8.15%)
投資物業 —工業—新加坡	直接比較法	根據樓宇大小的溢價 (折扣)	(6%)至(5%) (二零二四年：(8%)至(1%))	(6.0%) (二零二四年：(4.4%))
		根據樓宇地點的溢價 (折扣)	不適用 (二零二四年：不適用)	不適用 (二零二四年：(5%))
		根據樓宇狀況的溢價 (折扣)	不適用 (二零二四年：(20%)至0%)	不適用 (二零二四年：(5.7%))
		根據裝修的溢價 (折扣)	不適用 (二零二四年：不適用)	10% (二零二四年：10%)
		根據時間因素的溢價 (折扣)	不適用 (二零二四年：2.5%至 3.7%)	不適用 (二零二四年：3.3%)

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 投資物業的公允價值計量(續)

(ii) 有關第三層級公允價值計量的資料(續)

	估值技術	不可觀察的輸入數據	範圍	加權平均數
投資物業 — 商業—日本	成本法	土地重置金額	215,000至255,000日圓/ 平方米 (二零二四年：190,000至 230,000日圓/平方米)	235,000日圓/平方米 (二零二四年：210,000日 圓/平方米)
		樓宇重置金額	225,000至235,000日圓/ 平方米 (二零二四年：220,000至 280,000日圓/平方米)	255,000日圓/平方米(二 零二四年：250,000日圓/ 平方米)
		折舊率	1.1%至1.7% (二零二四年：1.1%至 1.7%)	1.7% (二零二四年：1.7%)
	收益資本化法	市場租賃價值	每月2,033至2,633日圓/ 平方米 (二零二四年：每月2,033 至2,633日圓/平方米)	每月2,333日圓/ 平方米 (二零二四年：每月2,333 日圓/平方米)
		資本化率	5.2%至5.6% (二零二四年：5.4%至 6.0%)	5.4% (二零二四年：5.7%)

投資物業的公允價值採用收益資本化法、直接比較法或成本法計量。

採用收益資本化法計量的投資物業公允價值乃基於公開市場價值釐定，透過資本化來自具有任何潛在復歸收益撥備的現有租賃的現時租金。收益資本化法中使用的資本化率已根據樓宇的市場預期租金增長、佔有率及質量以及地段而調整。公允價值計量與市場租金價值呈正比，且與風險調整資本化率呈反比。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 投資物業的公允價值計量(續)

(ii) 有關第三層級公允價值計量的資料(續)

採用直接比較法計量的投資物業公允價值乃基於公開市場價值參考相關地區內可資比較銷售憑證釐定。

採用成本法計量的投資物業公允價值乃基於公開市場價值參考相關地區內同一地段購買及建造相似物業的平均成本釐定。

年內該等第三層級公允價值計量結餘的變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業－工業－香港：		
於一月一日	1,856,810	1,961,006
添置	1,605	6,672
公允價值調整	<u>(110,437)</u>	<u>(110,868)</u>
於十二月三十一日	<u>1,747,978</u>	<u>1,856,810</u>
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業－工商業－香港境外：		
於一月一日	58,454	62,635
添置	799	-
匯兌調整	3,269	(2,681)
公允價值調整	<u>443</u>	<u>(1,500)</u>
於十二月三十一日	<u>62,965</u>	<u>58,454</u>

投資物業的公允價值調整於綜合損益表中的「投資物業重估虧絀」排列項確認。

年內所有於損益確認的收益／(虧損)均源自於報告期末所持有的物業。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(c) 使用權資產

按相關資產分類的使用權資產的賬面淨值的分析如下：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於香港持作自用的租賃土地及樓宇之所有權權益，按折舊成本列賬，尚餘租期介乎十年至五十年	(i)	53,282	57,005
作自用的其他租賃物業，按折舊成本列賬	(ii)	7,701	12,622
廠房及設備的其他項目，按折舊成本列賬	(iii)	825	1,476
		<u>61,808</u>	<u>71,103</u>
於租賃投資物業之所有權權益，按公允價值列賬，尚餘租期介乎十年至五十年		<u>1,747,978</u>	<u>1,856,810</u>
		<u>1,809,786</u>	<u>1,927,913</u>

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按相關資產類別分類的使用權資產的折舊費用：		
租賃土地及樓宇之所有權權益	3,723	3,665
作自用的其他租賃物業	5,655	5,592
廠房及設備	667	737
	<u>10,045</u>	<u>9,994</u>
租賃負債利息(附註5(a))	560	909
短期租賃的相關開支(附註5(c))	<u>1,165</u>	<u>489</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(c) 使用權資產(續)

年內，使用權資產添置為港幣1,890,000元(二零二四年：港幣8,172,000元)。金額包括港幣1,605,000元(二零二四年：港幣6,672,000元)之租賃物業添置，港幣285,000元(二零二四年：港幣200,000元)之作自用的租賃物業添置，及添置港幣零元(二零二四年：港幣1,300,000元)與新訂租賃協議的應付租賃付款資本化有關的其他廠房及設備項目。

租賃現金流出總額的詳情和租賃負債的期限分析分別在附註20(d)和23中列出。

(i) 持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益

本集團持有一幢工業大廈作其玩具業務用途。本集團為物業權益，包括相關土地份額之註冊擁有人。本集團已提前作出一次性付款以收購該物業的使用權，而根據地契的條款，毋須繼續支付任何款項，惟由相關政府部門根據應課差餉租值訂立之款項除外。該等款項不時變動，並須付予相關政府部門。

(ii) 作自用的其他租賃物業

本集團已透過租賃協議獲得其他物業作為其辦公室、倉庫、員工宿舍及工廠的使用權利。租期一般初步為期兩年至十五年。

(iii) 其他廠房及設備項目

本集團以租期為兩年至六年的租賃租用設備。若干租賃可選擇重續租賃，屆時將重新磋商所有條款。概無租賃包括可變動租賃付款。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

11 物業、廠房及設備(續)

(d) 投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業，租期一般初步為期兩年至三年。概無租賃包括可變動租賃付款。

於報告日期的不可撤銷經營租賃項下未貼現租賃付款將由本集團於以下未來期間收取：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	<u>16,899</u>	<u>22,600</u>

(e) 有抵押資產

本集團總賬面值分別為港幣1,660,607,000元(二零二四年：港幣1,757,396,000元)及港幣79,222,000元(二零二四年：港幣71,773,000元)的投資物業以及租賃土地及樓宇已抵押予多間銀行，作為本集團獲授銀行信貸的擔保(見附註22)。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

12 無形資產

	特許權 港幣千元	商標 港幣千元	會所會籍 港幣千元	總計 港幣千元
成本：				
於二零二四年一月一日	5,845	87	868	6,800
匯兌調整	(145)	-	-	(145)
於二零二四年十二月三十一日	5,700	87	868	6,655
於二零二五年一月一日	5,700	87	868	6,655
匯兌調整	435	-	-	435
於二零二五年十二月三十一日	6,135	87	868	7,090
累計攤銷：				
於二零二四年一月一日	5,845	-	637	6,482
匯兌調整	(145)	-	-	(145)
本年度扣除(附註5(c))	-	-	34	34
於二零二四年十二月三十一日	5,700	-	671	6,371
於二零二五年一月一日	5,700	-	671	6,371
匯兌調整	435	-	-	435
本年度扣除(附註5(c))	-	-	34	34
於二零二五年十二月三十一日	6,135	-	705	6,840
賬面淨值：				
於二零二五年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>87</u>	<u>163</u>	<u>250</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>87</u>	<u>197</u>	<u>284</u>

本年度的攤銷費用已計入綜合損益表內的「其他經營費用」。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

13 於附屬公司的權益

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有註明外，所持股份類別均為普通股。

公司名稱	經營地點	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足股本 詳情(除另有註明 外，全部為普通 股)	所持所有權權益比例		主要業務
				本公司	附屬公司	
積柏有限公司	香港	香港	1,000股	-	100%	投資控股
百克曼亞洲有限公司	香港	香港	2股	-	100%	玩具銷售代理
百克曼商貿(上海)有限公司	中國	中國	註冊資本人民幣 24,000,000元	-	100%	玩具貿易
Bachmann Europe Plc	英國	英國	2,050,000股每股 面值1英鎊	-	100%	玩具貿易
Bachmann Industries, Inc.	美利堅合眾國 (「美國」)	美國	4,010,100股每股 面值1美元	-	100%	玩具貿易
東莞峰達電子有限公司(附註1)	中國	中國	註冊資本港幣 8,000,000元	-	100%	玩具製造
東莞市合邦精技智造技術有限公司 (附註2)	中國	中國	註冊資本人民幣 4,800,000元	-	52%	製造及銷售模具
寰信發展有限公司	日本	香港	1股	-	100%	物業開發及投資
豪卓投資有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	英屬處女群島	1股面值1美元	-	100%	投資控股

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

13 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	經營地點	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足股本 詳情(除另有註明 外,全部為普通 股)	所持所有權權益比例		主要業務
				本公司	附屬公司	
開達實業有限公司	香港	香港	412,532,000股	100%	-	玩具製造及貿易及物 業投資
開達物業管理有限公司	香港	香港	100股及1,001,000 股無投票權遞延 股份	-	100%	提供管理服務
K Cellars (Hong Kong) Limited	香港	香港	1,000股	-	100%	分租酒窖倉儲
K Cellars (Singapore) Pte. Limited	新加坡	新加坡	100,000股	-	100%	分租酒窖倉儲
上海田園寶寶兒童用品有限公司 (附註1)	中國	中國	註冊資本人民幣 5,000,000元	-	100%	玩具貿易
上海蘋柏兒童用品有限公司(附註1)	中國	中國	註冊資本人民幣 28,000,000元	-	100%	玩具貿易
科源國際發展有限公司	香港	香港	1股	-	100%	投資控股
堡福國際有限公司	香港	香港	1股	-	100%	投資控股
智偉投資有限公司	香港	香港	1股	100%	-	投資控股

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

13 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	經營地點	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足股本 詳情(除另有註明 外,全部為普通 股)	所持所有權權益比例		
				本公司	附屬公司	主要業務
Kader Investment Holdings Pte. Limited	新加坡	新加坡	10,000股	100%	-	投資控股
Kader Properties (Singapore) Pte. Limited	新加坡	新加坡	100,000股	-	100%	物業投資

附註：

- 該實體為於中國註冊的外商獨資企業。
- 該實體為於中國註冊的合作合營企業。

14 於聯營公司的權益及向聯營公司貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
應佔資產淨額	-	12,911
應收一間聯營公司款項	26,966	42,744
	26,966	55,655
流動資產		
向聯營公司貸款	-	80,095
減：減值虧損	-	(18,981)
	-	61,114

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

14 於聯營公司的權益及向聯營公司貸款(續)

Everline Associates, LLC(「Everline」)

於二零二五年十二月三十一日，本集團應收Everline款項為港幣26,966,000元(二零二四年：港幣42,744,000元)，該款項為無抵押及免息。鑒於該資金安排的性質及其結算既無計劃亦不可能在可預見將來發生，本集團認為此結餘屬一項長期權益，而其實質上構成本集團於Everline的淨投資的一部分。

紅木投資有限公司(「紅木」)

於二零二五年十二月三十一日，本集團對紅木的資金承擔包括本金港幣66,669,000元(二零二四年：港幣63,022,000元)及應收應計利息港幣20,175,000元(二零二四年：港幣17,073,000元)。該資金為無抵押，按年利率4%(二零二四年：年利率4%)計息。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團根據經修訂條款及本集團對紅木持續提供的資金支持，重新評估了其與紅木資金安排的實質。經過該項重新評估，本集團認定紅木結餘屬長期權益，其結算既無計劃亦不可能在可預見將來發生，且其實質上構成本集團於紅木的淨投資的一部分。因此，結餘於二零二五年十二月三十一日被列作非流動資產。

構成本集團於一間聯營公司淨投資一部分的長期權益，在適用範圍內按《香港財務報告準則》第9號進行會計處理，並就應用《香港會計準則》第28號下的損失分擔規定而言，亦計入本集團於該聯營公司的權益。由於紅木於過往年度錄得累計虧損，且本集團已根據相關合約安排確認承擔超出其股權的損失責任，二零二五年重新評估導致紅木長期權益就《香港會計準則》第28號而言被計入本集團於紅木的權益。因此，先前確認的損失承擔責任已按該長期權益所吸納的部分予以扣減。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

14 於聯營公司的權益及向聯營公司貸款(續)

以下所列包括市場報價不可用的聯營公司詳情，而所有該等聯營公司均為非上市企業實體。

聯營公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本詳情	所有權權益比例			主要業務
				本集團 實際權益	由附屬 公司持有	由聯營 公司持有	
Allman Holdings Limited	註冊成立	英屬處女群島	1,440股每股面 值1美元	36.1%	36.1%	-	投資控股
Pacific Sky Ventures Inc. (「PSV」)	註冊成立	美國	1,000股每股面 值1美元	36.1%	-	100.0%	投資控股
紅木	註冊成立	香港	43,256,000股	49.7%	49.7%	-	玩具貿易
Everline	有限責任公司	美國	附註	37.4%	15.0%	62.0%	經營度假酒店以及銷售及管理公寓單位
Snow King Properties, LLC (「SKP」)	有限責任公司	美國	附註	37.4%	15.0%	62.0%	物業開發及投資

附註：

Everline及SKP並無已發行股本，於Everline及SKP的權益為於資本賬餘額的權益。

以上所有聯營公司以權益法於綜合財務報表列賬，且被視為個別並不重大。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

14 於聯營公司的權益及向聯營公司貸款(續)

聯營公司的財務資料概要

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	權益 港幣千元	收入 港幣千元	虧損 港幣千元
二零二五年					
本集團實際權益	195,021	(243,121)	(48,100)	133,287	(38,164)
二零二四年					
本集團實際權益	220,870	(227,436)	(6,566)	142,794	(19,355)

15 按金及預付款項

於二零二五年十二月三十一日，物業、廠房及設備之按金及預付款項預期將於未來確認為物業、廠房及設備，並分類為非流動資產。

16 其他金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
其他按公允價值計入損益的金融資產(附註28(f)(i)):		
— 投資資金	30,485	22,033
— 於非上市公司的投資	13,037	12,171
— 非上市可換股票據	13,898	13,898
	57,420	48,102

17 交易證券

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按公允價值計入損益的於上市公司的投資(附註28(f)(i))		
— 香港境外上市	2,927	4,019
	2,927	4,019

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

18 存貨

(a) 於綜合財務狀況表內的存貨包括：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
原料	5,356	7,697
半製品	10,813	9,527
成品	240,786	252,414
	<u>256,955</u>	<u>269,638</u>

(b) 已確認為開支及計入損益的存貨金額分析如下(附註5(d))：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已售存貨賬面值	200,885	171,892
存貨撇減撥回	-	(3,878)
	<u>200,885</u>	<u>168,014</u>

19 應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收賬款，扣除虧損撥備	73,319	67,139
應收關連公司款項	2,100	2,094
按金及預付款項	33,077	26,827
	<u>108,496</u>	<u>96,060</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

應收關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。關連公司與本公司有一名共同董事及股東。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

19 應收賬款及其他應收款項(續)

賬齡分析

截至報告期末，貿易應收賬款(計入應收賬款及其他應收款項)根據發票日並經扣除虧損撥備作出的賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一個月以內	34,454	18,386
一至三個月	31,922	41,640
三至十二個月	345	4,923
十二個月以上	6,598	2,190
	73,319	67,139

貿易應收賬款由發票日起計九十天內到期。有關本集團的信貸政策的進一步詳情載於附註28(a)內。

20 現金及現金等價物及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他金融機構存款	656	152
銀行及手頭現金	64,195	48,782
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	64,851	48,934

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

20 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(b) 除稅前虧損與經營業務產生現金的對賬：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損		(187,928)	(189,230)
調整下列各項：			
投資物業重估虧絀	11	109,994	112,368
折舊	11	40,054	42,646
無形資產攤銷	12	34	34
財務成本	5(a)	31,383	39,731
利息收入	4	(4,441)	(4,041)
股息收入	4	(74)	(257)
應佔聯營公司溢利減除虧損	14	38,164	19,355
向一間聯營公司貸款減值虧損		-	3,969
應收賬款及其他應收款項減值虧損增加／ (撥回)	5(c)	5	(1,154)
出售其他物業、廠房及設備(收益)／虧損 淨額	4	(10)	4
證券買賣的已變現及未變現收益淨額	4	(588)	(909)
其他金融資產的已變現及未變現(收益)／ 虧損淨額	4	(4,806)	5,368
匯兌差額		299	(464)
存貨撇減撥回	18(b)	-	(3,878)
長期服務付款撥回撥備	26	(74)	(59)
營運資金變動：			
存貨減少		12,683	19,582
應收賬款及其他應收款項(增加)／減少		(11,304)	10,962
應付賬款及其他應付款項及合約負債(租賃 按金除外)增加／(減少)		15,984	(14,963)
已收租賃按金(減少)／增加		(2,981)	85
經營業務產生的現金		36,394	39,149

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

20 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(c) 重大非現金交易：

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已將香港工業物業裝修預付款項或按金港幣831,000元(二零二四年：港幣3,936,000元)及收購在香港境外的投資物業港幣零元(二零二四年：港幣177,000元)分別轉撥至投資物業及物業、廠房及設備。

(d) 融資活動產生的負債對賬：

下表詳列本集團融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量負債，其已分類至或將分類至本集團綜合現金流量表中融資活動產生的現金流量。

	銀行貸款 港幣千元 (附註22)	租賃負債 港幣千元 (附註23)	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日	673,714	18,581	692,295
融資現金流量變動：			
新借銀行貸款所得款項	790,000	-	790,000
償還銀行貸款	(746,201)	-	(746,201)
已付租賃租金資本部份	-	(8,226)	(8,226)
已付租賃租金利息部份	-	(560)	(560)
已付銀行借貸成本	(30,823)	-	(30,823)
融資現金流量變動總計	12,976	(8,786)	4,190
匯兌調整	2,256	657	2,913
其他變動：			
銀行貸款及其他借貸的利息(附註5(a))	30,823	-	30,823
租賃負債利息(附註5(a))	-	560	560
年內提早終止租賃產生的租賃負債減少	-	(26)	(26)
年內來自訂立新租賃之租賃負債增加	-	285	285
	30,823	819	31,642
於二零二五年十二月三十一日	719,769	11,271	731,040

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

20 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(d) 融資活動產生的負債對賬(續):

	銀行貸款 港幣千元 (附註22)	租賃負債 港幣千元 (附註23)	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	659,014	25,680	684,694
融資現金流量變動:			
新借銀行貸款所得款項	832,000	-	832,000
償還銀行貸款	(816,125)	-	(816,125)
已付租賃租金資本部份	-	(8,018)	(8,018)
已付租賃租金利息部份	-	(909)	(909)
已付銀行借貸成本	(38,822)	-	(38,822)
融資現金流量變動總計	(22,947)	(8,927)	(31,874)
匯兌調整	(1,175)	(581)	(1,756)
其他變動:			
銀行貸款及其他借貸的利息(附註5(a))	38,822	-	38,822
租賃負債利息(附註5(a))	-	909	909
年內來自訂立新租賃之租賃負債增加	-	1,500	1,500
	38,822	2,409	41,231
於二零二四年十二月三十一日	673,714	18,581	692,295

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

20 現金及現金等價物及其他現金流量資料(續)

(e) 租賃現金流出總額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於經營現金流量內	1,165	489
於投資現金流量內	1,572	2,736
於融資現金流量內	8,786	8,927
	<u>11,523</u>	<u>12,152</u>

該等金額與下列各項有關：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已付租賃租金	9,951	9,416
添置租賃物業	1,572	2,736
	<u>11,523</u>	<u>12,152</u>

21 應付賬款及其他應付款項及合約負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付賬款及其他應付款項		
應付賬款及應計費用	81,142	65,575
租賃按金(附註25)	11,387	14,368
應付一間關連公司款項	138	138
應付一間聯營公司款項	2,299	60,856
	<u>94,966</u>	<u>140,937</u>
合約負債		
遠期銷售按金	696	279
	<u>95,662</u>	<u>141,216</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

21 應付賬款及其他應付款項及合約負債(續)

(a) 應付賬款及其他應付款項

預期所有應付賬款及其他應付款項(應付關連公司及一間聯營公司款項除外)於一年內償付或確認為收入或須按要求償還。

應付一間關連公司以及一間聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。關連公司受本公司控股股東控制。

截至報告期末，貿易應付賬款及應付票據(計入應付賬款及其他應付款項)根據發票日作出的賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一個月以內	11,372	4,141
一個月後但三個月內	8,179	7,097
三個月後但六個月內	1,195	4,478
六個月以上	783	254
	<u>21,529</u>	<u>15,970</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

21 應付賬款及其他應付款項及合約負債(續)

(b) 合約負債

對合約負債金額有影響的典型付款條款確認如下：

本集團於簽訂買賣協議時就銷售貨品向若干客戶收取墊款。該等墊款確認為合約負債，直至客戶取得並接受該等產品。

合約負債的變動

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日的結餘	279	1,124
年內確認收入導致合約負債減少於期初計入合約負債	(279)	(1,124)
年內收取遠期銷售按金導致合約負債增加	673	292
匯兌調整	23	(13)
	<u>696</u>	<u>279</u>
於十二月三十一日的結餘	696	279

預期已收遠期銷售按金的金額將於一年內確認為收入。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

22 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款的還款期如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內或按要求	<u>695,199</u>	<u>636,660</u>
一年後但兩年內	1,092	12,484
兩年後但五年內	3,276	3,276
五年後	<u>20,202</u>	<u>21,294</u>
	<u>24,570</u>	<u>37,054</u>
	<u>719,769</u>	<u>673,714</u>

於十二月三十一日，銀行貸款如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	<u>719,769</u>	<u>673,714</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面淨值合共港幣1,739,829,000元(二零二四年：港幣1,829,169,000元)的投資物業及租賃土地及樓宇已抵押予多間銀行，以取得授予本集團的銀行貸款及透支。抵押資產的詳情如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業(附註11(e))	<u>1,660,607</u>	<u>1,757,396</u>
土地及樓宇所有權權益(附註11(e))	<u>79,222</u>	<u>71,773</u>
	<u>1,739,829</u>	<u>1,829,169</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

22 銀行貸款(續)

本集團所有銀行融資須待履行契約後，方可作實。在該等與本集團財務指標相關的契約中，部份須接受定期測試，這屬於常見的財務機構借貸安排。倘本集團違反契約，相關貸款將須按要求償還。本集團並未發現任何履行契約的困難。有關契約及本集團流動資金風險管理的進一步詳情載於附註28(b)。於二零二五年十二月三十一日，概無有違提取銀行融資契約的情況(二零二四年：無)。

有關本集團的流動資金風險管理的進一步詳情載於附註28(b)。

23 租賃負債

下表顯示本集團的租賃負債的剩餘合約到期日：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	8,511	7,994
一年後但兩年內	2,129	7,967
兩年後但五年內	618	2,309
五年後	13	311
	2,760	10,587
	11,271	18,581

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

24 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度香港利得稅	97	42
已退還／(已付)暫繳利得稅	19	(55)
過往年度撥備所得稅結餘	(58)	(43)
	<u>58</u>	<u>(56)</u>
年內香港境外稅項	3	23
已付的香港境外稅項	(10)	(12)
過往年度香港境外稅項撥備結餘	19,825	19,057
	<u>19,818</u>	<u>19,068</u>
	<u>19,876</u>	<u>19,012</u>
代表：		
本期可收回稅項	13	61
本期應付稅項	(19,889)	(19,073)
	<u>(19,876)</u>	<u>(19,012)</u>

釐定所得稅撥備涉及對若干交易未來稅務處理及對稅收規則的詮釋之判斷。本集團審慎評估已進行交易之稅務影響並計提相應之稅項撥備。該等交易之稅務處理將定期重新考慮，以計及稅務法規及其詮釋之變動。倘最終結果與當時評估不同，確認的所得稅撥備可能受影響。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

24 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部份的變動

年內已於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項(資產)/負債的組成部份及變動如下：

	超過相關折舊 的折舊撥備 港幣千元	使用權資產 折舊費用 港幣千元	租賃負債 港幣千元	土地及 樓宇重估 港幣千元	撥備及準備 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
遞延稅項產生自：							
於二零二四年一月一日	22,123	4,871	(6,420)	10,587	(11,909)	(7,587)	11,665
在損益內扣除/(計入)(附註6(a))	1,295	(1,384)	1,775	-	38	(3,921)	(2,197)
匯兌調整	(230)	36	-	-	56	-	(138)
	<u>23,188</u>	<u>3,523</u>	<u>(4,645)</u>	<u>10,587</u>	<u>(11,815)</u>	<u>(11,508)</u>	<u>9,330</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>23,188</u>	<u>3,523</u>	<u>(4,645)</u>	<u>10,587</u>	<u>(11,815)</u>	<u>(11,508)</u>	<u>9,330</u>
於二零二五年一月一日	23,188	3,523	(4,645)	10,587	(11,815)	(11,508)	9,330
在損益內扣除/(計入)(附註6(a))	811	(1,307)	1,780	-	1,481	(1,793)	972
匯兌調整	692	93	(93)	-	(164)	-	528
	<u>24,691</u>	<u>2,309</u>	<u>(2,958)</u>	<u>10,587</u>	<u>(10,498)</u>	<u>(13,301)</u>	<u>10,830</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>24,691</u>	<u>2,309</u>	<u>(2,958)</u>	<u>10,587</u>	<u>(10,498)</u>	<u>(13,301)</u>	<u>10,830</u>

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已在綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	8,826	22,289
已在綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(19,656)	(31,619)
	<u>(10,830)</u>	<u>(9,330)</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

24 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(s)所載的會計政策，本集團並未就其累計稅務虧損港幣288,657,000元(二零二四年：港幣273,984,000元)確認為遞延稅項資產，乃由於在相關稅務司法權區及有關實體不可能具有可動用虧損用於抵銷未來應課稅溢利。根據現行稅務條例，本集團之稅務虧損港幣42,498,000元(二零二四年：港幣39,928,000元)不會到期，而餘下稅務虧損港幣246,159,000元(二零二四年：港幣234,056,000元)將會於直至二零四五年(包括該年)的不同日期到期，詳情如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
到期年度：		
二零二八年	11,961	11,961
二零二九年	23,790	23,790
二零三零年	29,250	29,250
二零三一年	31,629	31,629
二零三二年	15,826	15,826
二零三五年	19,406	19,406
二零三六年	29,081	29,081
二零三七年	9,478	9,478
二零三八年	17,160	17,160
二零三九年	21,971	21,971
二零四零年	6,888	6,888
二零四二年	4,959	4,959
二零四三年	1,531	1,531
二零四四年	11,126	11,126
二零四五年	12,103	-
	246,159	234,056
無到期日期	42,498	39,928
	288,657	273,984

25 租賃按金

租賃按金指預期於超過一年後償付的已收的租賃按金額。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

26 應計僱員福利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	88	147
撥回計提撥備	(74)	(59)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	14	88

應計僱員福利指本集團僱員根據香港《僱傭條例》終止受僱關係時之長期服務付款撥備。

27 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部份的變動

本集團綜合權益各個組成部份的年初及年末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司個別權益組成部份於年初至年末的變動詳情如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	95,059	185,138	9,347	175,594	301,880	767,018
二零二四年的權益變動： 本年度虧損及全面收益 總額	-	-	-	-	4,643	4,643
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日的結餘	95,059	185,138	9,347	175,594	306,523	771,661
二零二五年的權益變動： 本年度虧損及全面收益 總額	-	-	-	-	(43,962)	(43,962)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二五年十二月三十一日的結餘	95,059	185,138	9,347	175,594	262,561	727,699

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

27 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：港幣零元)。

(c) 已發行股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元的普通股	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足普通股：				
於年初及年末	<u>950,588</u>	<u>95,059</u>	<u>950,588</u>	<u>95,059</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權在本公司大會上就每股投一票。對於本公司的剩餘資產而言，所有普通股均享有同等權益。

(d) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受《一九八一年百慕達公司法》第40條監管。

(ii) 資本儲備

資本儲備源自二零零一年一月一日前收購附屬公司及聯營公司，本集團應佔所購入可識別資產及負債的公允價值超逾收購成本的部分計入資本儲備。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

27 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備性質及用途(續)

(iii) 繳入盈餘

繳入盈餘可根據公司細則及本公司註冊成立地點百慕達的其他相關法例動用。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有換算香港境外業務財務報表產生的外匯差異，並根據附註1(v)所載的會計政策處理。

(v) 土地及樓宇重估儲備

土地及樓宇重估儲備經已設立，並根據附註1(h)所載就土地及樓宇採納的會計政策處理。

(e) 可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為港幣438,155,000元(二零二四年：港幣482,117,000元)。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，透過將產品及服務價值訂於與風險相稱的水平及按合理成本取得融資，使其能繼續為股東提供回報及為其他持份者提供利益。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以在較高股東回報情況下可能伴隨較高借貸水平與良好資本狀況帶來的優勢及保障之間取得平衡，並應經濟情況的變動調整其資本架構。

本集團以經調整淨債務資本比率監察其資本架構。為此，本集團界定淨債務為總債務(包括計息貸款及借貸、應付賬款及其他應付款項及合約負債、租賃負債及租賃按金)減現金及現金等價物。總資本包括股權的所有組成部份。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

27 資本、儲備及股息(續)

(f) 資本管理(續)

於二零二五年，本集團的策略與二零二四年一致，仍將經調整淨債務資本比率維持在100%以下。為維持或調整該比率，本集團可能調整其向股東派發的股息額、發行新股、股東的股本回報、籌措新債務融資或出售資產以減少債務。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的經調整淨債務資本比率如下：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債：		
應付賬款及其他應付款項及合約負債	95,662	141,216
銀行貸款	695,199	636,660
租賃負債	8,511	7,994
	<u>799,372</u>	<u>785,870</u>
非流動負債：		
銀行貸款	24,570	37,054
租賃負債	2,760	10,587
	<u>27,330</u>	<u>47,641</u>
總債務	826,702	833,511
減：現金及現金等價物	(64,851)	(48,934)
經調整淨債務	<u>761,851</u>	<u>784,577</u>
總權益及資本	<u>1,743,964</u>	<u>1,925,110</u>
經調整淨債務資本比率	<u>43.7%</u>	<u>40.8%</u>

本集團須遵守履行若干契約，當中包括將其經調整淨債務資本比率維持在100%以下。除上述外，本公司或其任何附屬公司並無外部施加之資本要求。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值

本集團於日常業務過程中會產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團亦面對於其他實體的股權投資及其本身股價變動而引起的股價風險。本集團所面對的該等風險以及本集團所採用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手未能履行其合約義務而使本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、其他金融資產、交易證券、現金及現金等價物及向一間聯營公司貸款。管理層已制定信貸政策，並持續監控此等信貸風險。

就應收賬款及其他應收款項而言，所有要求信貸額超過一定金額的客戶均須進行信貸評估。該等評估主要針對客戶過往的到期還款記錄及現時的還款能力，並考慮個別客戶的特定資料及客戶經營所在地的經濟環境。貿易應收賬款由發票日起計九十天內到期。通常，本集團沒有要求其玩具及模型火車業務的客戶提供抵押品。有關本集團的物業投資業務，本集團通常向承租人收取兩至三個月之租賃按金。

本集團所承受的信貸風險主要受各客戶的個別特質(而非客戶營運所處行業或國家)所影響，因此信貸風險重大集中的情況主要於本集團面臨個別客戶重大風險時產生。於報告期末，貿易應收賬款總額的4.06% (二零二四年：2.53%)及30.83% (二零二四年：20.29%)分別來自本集團最大客戶及五大客戶。

除就長期策略目的作出者外，於其他金融資產及交易證券的投資通常僅涉及在認可證券交易所報價的流動證券。現金及現金等價物通常存放於有良好信貸評級的交易對手。

本集團持續監察向一間聯營公司的貸款。截至二零二五年十二月三十一日止年度，與向一間聯營公司貸款相關的虧損撥備港幣零元(二零二四年：港幣3,969,000元)於損益內確認。向一間聯營公司貸款的公允價值信貸質量已參考外部信貸評級(如有)或有關交易對手違約率的歷史資料進行評估。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

本集團按等同於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收賬款之虧損撥備，其乃使用撥備矩陣進行計算。由於本集團過往的信貸虧損經驗並未就不同客戶分部顯示重大不同虧損模式，基於逾期狀態的虧損撥備不會進一步於本集團不同客戶基礎之間進一步區分。

下表載列本集團面臨信貸風險敞口的資料及貿易應收賬款的預期信貸虧損：

	二零二五年		
	預期虧損 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
既無逾期亦無減值	0.0%	55,578	—
逾期不超過1個月	0.0%	4,999	—
逾期1至3個月	1.1%	3,585	39
逾期超過3個月但不超過12個月	1.6%	9,328	148
逾期超過12個月	98.8%	1,375	1,359
		74,865	1,546
	二零二四年		
	預期虧損 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
既無逾期亦無減值	0.0%	47,585	—
逾期不超過1個月	0.0%	14,671	—
逾期1至3個月	0.0%	86	—
逾期超過3個月但不超過12個月	3.7%	4,729	177
逾期超過12個月	84.9%	1,626	1,381
		68,697	1,558

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

預期虧損率乃根據實際虧損經驗得出。該等比率會作出調整以反映已收集歷史數據的期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期期間的經濟狀況的觀點的差異。

年內貿易應收賬款的虧損撥備賬之變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初	1,558	1,567
匯兌調整	10	(9)
年內減值虧損增加(附註5(c))	5	-
撇銷金額	(27)	-
	<u>1,546</u>	<u>-</u>
年末	<u>1,546</u>	<u>1,558</u>

(b) 流動資金風險

本集團內的個別經營實體負責彼等自身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資。本集團一貫政策為定期監控其流動資金需求及遵守貸款契約，確保維持足夠現金儲備及可變現的有價證券以及來自金融機構的充裕信貸資金，以應付其短期及長期流動資金需求。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

誠如附註22所披露，本集團所有銀行融資須待遵守契約後，方可作實。在該等與本集團財務指標相關的契約中，部份須接受定期測試，這屬於常見的財務機構借貸安排。倘本集團違反契約，相關貸款將須按要求償還。本集團並未發現任何遵守契約的困難。於報告期末該等獲分類為非流動的銀行貸款契約資料載列如下：

貸款	賬面值		契約	遵守契約的時間
	二零二五年	二零二四年		
	港幣千元	港幣千元		
貸款A	-	11,392	(i) 借款人於各相關期間現金流量與負債償還比率不得低於1.5比1 (ii) 借款人虧欠銀行的貸款在任何時間不得超過標的物業價值的65%	每年十二月及貸款期限內的任何時間
貸款B	24,570	25,662	以借款人的綜合基礎計算，固定費用覆蓋率不得低於1.10比1.0	每年六月

下表列載本集團的金融負債於報告期末的餘下合約期限，基準為合約未貼現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息，則按報告期末當時利率計算的利息付款)及本集團須予支付的最早日期：

就具有可按債權人全權酌情決定行使按要求償還條款的定期貸款而言，分析分別呈列根據合約償還計劃的現金流出及債權人使用無條件權利要求立即還款對現金流出時間的影響。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

	二零二五年						二零二四年					
	合約未貼現的現金流出總額						合約未貼現的現金流出總額					
	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 兩年以內 港幣千元	兩年以上 五年以內 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 兩年以內 港幣千元	兩年以上 五年以內 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
應付賬款及應計費用	81,142	-	-	-	81,142	81,142	65,575	-	-	-	65,575	65,575
應付一間關連公司款項	138	-	-	-	138	138	138	-	-	-	138	138
應付一間聯營公司款項	2,299	-	-	-	2,299	2,299	60,856	-	-	-	60,856	60,856
租賃按金	11,387	-	-	-	11,387	11,387	14,368	-	-	-	14,368	14,368
銀行貸款	707,562	5,605	7,799	21,210	742,176	719,769	709,890	17,958	8,036	23,730	759,614	673,714
租賃負債	8,780	2,164	670	13	11,627	11,271	8,572	8,222	2,377	323	19,494	18,581
	<u>811,308</u>	<u>7,769</u>	<u>8,469</u>	<u>21,223</u>	<u>848,769</u>	<u>826,006</u>	<u>859,399</u>	<u>26,180</u>	<u>10,413</u>	<u>24,053</u>	<u>920,045</u>	<u>833,232</u>

如以上分析所示，本集團須按要求償還或於二零二五年到期須償還的銀行貸款(包括利息支付)為港幣707,562,000元。該合約到期日的短期流動資金風險於進行貸款重新融資時處理。根據過往經驗，管理層相信本集團預計自董事會批准財務報表之日起未來十二個月內不會違反任何契約，並且具備充裕財務資源來履行其債務到期時的財務責任。本集團預期可獲得充裕資金來源以提供資金及管理其流動資金狀況。

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而會波動的風險。本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。按浮動利率授出的銀行借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團監察其浮息借貸水平，及管理計息金融資產及負債的合約條款。就此，本集團將「淨借貸」定義為計息金融負債減計息投資(不包括持作短期營運資金的現金)。管理層所監控的本集團利率概況載列於下文第(i)項。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(i) 利率概況

下表詳列於報告期末本集團淨借貸(定義見上文)的利率概況。

附註	二零二五年		二零二四年		
	實際利率 %	金額 港幣千元	實際利率 %	金額 港幣千元	
定息借貸：					
租賃負債	23	4.00	11,271	4.00	18,581
浮息借貸：					
銀行貸款	22	4.47	719,769	5.80	673,714

(ii) 敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，估計利率整體上調／下調100個基點，而所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅後虧損及保留溢利則增加／減少約港幣5,955,000元(二零二四年：本集團除稅後虧損及保留溢利則增加／減少約港幣5,726,000元)。綜合權益的其他部份則不會因利率整體上調／下調而受到影響。

以上敏感度分析說明假設利率變動已於報告期末發生並已應用於令本集團於該日面臨現金流量利率風險的浮息工具，本集團利息開支將受到的年化影響。由於本集團並未持有任何於綜合財務報表內按公允價值計量的定息工具，因此該分析未計及定息工具產生的公允價值利率風險。二零二四年的分析按同一基準進行。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 貨幣風險

本集團主要因以外幣(即交易相關業務功能貨幣以外之貨幣)計值的買賣(其導致產生應收賬款、應付賬款及現金結餘)面臨外幣風險。產生此風險的貨幣主要為美元(「美元」)、人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)、日圓(「日圓」)、歐元(「歐元」)、澳元(「澳元」)及新加坡元(「新加坡元」)。

本集團的香港境外業務並無以其各自功能貨幣以外的貨幣進行重大交易。香港境外業務的資金乃留作各自的營運用途。

(i) 面對的貨幣風險

下表詳列本集團於報告期末所面對的貨幣風險，乃因以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值的已確認資產及負債所致。

	二零二五年						
	美元 千元	人民幣 千元	英鎊 千元	日圓 千元	歐元 千元	澳元 千元	新台幣 千元
其他金融資產	6,815	-	-	56,120	77	149	
交易證券	-	-	-	58,916	-	-	-
應收賬款及其他應收款項 (包括本集團內公司間 的應收賬款)	22,579	-	14,686	19,376	286	-	-
現金及現金等價物	348	97	110	1,881	147	1	78
應付賬款及其他應付款項 (包括本集團內公司間 的應付賬款)	(685)	(14,412)	-	(80)	(80)	-	-
已確認資產及負債產生的 風險淨額	<u>29,057</u>	<u>(14,315)</u>	<u>14,796</u>	<u>136,213</u>	<u>430</u>	<u>150</u>	<u>78</u>
等值港幣	<u>226,640</u>	<u>(15,746)</u>	<u>154,869</u>	<u>6,767</u>	<u>3,915</u>	<u>782</u>	<u>18</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 面對的貨幣風險(續)

	二零二四年						
	美元 千元	人民幣 千元	英鎊 千元	日圓 千元	歐元 千元	澳元 千元	新台幣 千元
其他金融資產	5,845	-	-	20,279	99	149	-
交易證券	-	-	-	82,078	-	-	-
應收賬款及其他應收款項 (包括本集團內公司間 的應收賬款)	22,969	262	15,626	13,725	508	-	-
現金及現金等價物	437	64	2	2,617	223	-	-
應付賬款及其他應付款項 (包括本集團內公司間 的應付賬款)	(694)	(14,420)	(164)	(80)	(52)	-	-
已確認資產及負債產生的 風險淨額	<u>28,557</u>	<u>(14,094)</u>	<u>15,464</u>	<u>118,619</u>	<u>778</u>	<u>149</u>	<u>-</u>
等值港幣	<u>222,744</u>	<u>(14,840)</u>	<u>150,382</u>	<u>5,808</u>	<u>6,273</u>	<u>720</u>	<u>-</u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表列示，假設所有其他風險變數保持不變，倘於報告期末本集團所面對的重大外幣匯率風險出現變動，本集團除稅後虧損(及保留溢利)及綜合權益的其他部份可能出現即時變動。就此而言，分析假設美元兌其他貨幣的價值變動不會對港幣與美元的聯繫匯率造成重大影響。

	二零二五年		二零二四年	
	外幣匯率 上升/(下降)	除稅後虧損 (增加)/減少 及保留溢利 (減少)/增加 港幣千元	外幣匯率 上升/(下降)	除稅後虧損 (增加)/減少 及保留溢利 (減少)/增加 港幣千元
人民幣	5% (5%)	(657) 657	5% (5%)	(620) 620
英鎊	5% (5%)	6,466 (6,466)	5% (5%)	6,278 (6,278)
日圓	5% (5%)	287 (287)	5% (5%)	244 (244)
歐元	5% (5%)	151 (151)	5% (5%)	243 (243)
澳元	5% (5%)	33 (33)	5% (5%)	30 (30)
新台幣	5% (5%)	1 (1)	5% (5%)	- -

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

上表呈述的分析結果顯示本集團各實體以各自功能貨幣計值的除稅後溢利／虧損及權益按報告期末通行的匯率，換算為港幣以作呈報的總體即時影響。

敏感度分析假設外幣匯率變動已用於重新計量本集團所持有並於報告期末使本集團面對外幣風險的金融工具，包括以貸款人或借款人的功能貨幣以外的貨幣計值的本集團內公司間的應付及應收賬款。此分析不包括將香港境外業務的財務報表換算成本集團的呈列貨幣所產生的差額。二零二四年的分析按同一基準進行。

(e) 股價風險

本集團面對分類為持作買賣及非買賣用途(參閱附註16及17)的股權投資產生的股價變動風險。除持作策略用途的非上市證券外，所有該等投資均為上市投資。

本集團的上市投資分為香港境內及境外。持作非買賣用途的上市投資乃根據其長期增長潛力而選擇，並以針對預期的表現作定期監測。

於二零二五年十二月三十一日，估計有關股票市場指數(就上市投資而言)出現變動，而所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅後虧損(及保留溢利)及綜合權益其他部份則增加／減少如下：

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 股價風險(續)

	二零二五年		
	有關風險變數 增加/(減少)	保留溢利 增加/(減少) 港幣千元	除稅後虧損 減少/(增加) 港幣千元
有關上市投資的股票市場指數：			
日經平均指數	26% (26%)	635 (635)	635 (635)

	二零二四年		
	有關風險變數 增加/(減少)	保留溢利 增加/(減少) 港幣千元	除稅後虧損 減少/(增加) 港幣千元
有關上市投資的股票市場指數：			
日經平均指數	20% (20%)	671 (671)	671 (671)

以上敏感度分析顯示，假設於報告期末出現股票市場指數變動且已用於重新計量本集團所持有並於報告期末使本集團面對股價風險的金融工具，本集團的除稅後虧損及保留溢利可能出現即時變動。此分析亦假設本集團股本投資的公允價值將根據與有關股票市場指數的歷史變動而改變，以及所有其他變數維持不變。二零二四年的分析按同一基準進行。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

公允價值層級

下表所列為本集團於報告期末按經常基準計量之金融工具公允價值，按照《香港財務報告準則》第13號公允價值計量之定義將公允價值劃分為三個層級。公允價值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估： 僅使用第一層級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債在活躍市場上的未調整報價)計量公允價值
- 第二層級評估： 使用第二層級輸入數據(即與第一層級不符的可觀察輸入數據)計量公允價值，及不使用不可觀察的重要輸入數據。不可觀察的輸入數據為無法取得市場資料的輸入數據。
- 第三層級評估： 使用不可觀察的重要輸入數據計量公允價值

	於	於二零二五年十二月三十一日		
	二零二五年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	第一層級 港幣千元	第二層級 港幣千元	第三層級 港幣千元
經常性公允價值計量				
其他金融資產(附註16)				
- 投資資金	30,485	-	30,485	-
- 於非上市公司的投資	13,037	-	-	13,037
- 非上市可換股票據	13,898	-	-	13,898
	57,420	-	30,485	26,935
交易證券(附註17)				
- 於上市公司的投資	2,927	2,927	-	-
	60,347	2,927	30,485	26,935

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

公允價值層級(續)

	於 二零二四年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量分類至		
		第一層級 港幣千元	第二層級 港幣千元	第三層級 港幣千元
經常性公允價值計量				
其他金融資產(附註16)				
— 投資資金	22,033	—	22,033	—
— 於非上市公司的投資	12,171	—	—	12,171
— 非上市可換股票據	13,898	—	—	13,898
	48,102	—	22,033	26,069
交易證券(附註17)				
— 於上市公司的投資	4,019	4,019	—	—
	52,121	4,019	22,033	26,069

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，概無公允價值於第一層級及第二層級間轉撥，或轉入或轉出第三層級。本集團之政策為，在公允價值於報告期末發生層級間轉移時對其進行確認。

有關第二層級公允價值計量的資料

公允價值根據金融機構的報價而定。

有關第三層級公允價值計量的資料

本集團之第三層級金融工具為於非上市公司的投資及非上市可換股票據，其公允價值乃按不可觀察的輸入數據而定。董事對第三層級金融工具作出之估值乃為財務報告用途。其公允價值乃參考近期交易的價格而釐定。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

28 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

公允價值層級(續)

年內該等第三層級公允價值計量結餘的變動如下：

	於非上市公司 的投資 港幣千元	非上市 可換股票據 港幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	22,684	12,744
期內於損益內確認的未變現(虧損)/收益淨額	(10,318)	1,154
匯兌調整	(195)	-
	<hr/>	<hr/>
於二零二四年十二月三十一日的結餘	12,171	13,898
年內添置	4,463	-
期內於損益內確認的未變現虧損淨額	(3,674)	-
匯兌調整	77	-
	<hr/>	<hr/>
於二零二五年十二月三十一日的結餘	13,037	13,898

本集團於非上市公司的投資及非上市可換股票據的公允價值計量產生的虧損於綜合損益中「其他收入及其他收益/(虧損)淨額」項目中呈列。

(ii) 並非以公允價值入賬的金融工具的公允價值

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

29 承擔

於二零二五年十二月三十一日，並未於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已就購買物業、廠房及設備訂約	16,216	12,748

30 僱員退休福利

在香港，本集團為其全體合資格的僱員運作一項界定供款退休金計劃(「退休金計劃」)。由二零零零年十二月一日起，全體香港僱員亦已納入強制性公積金(「強積金」)計劃，而現時的退休金計劃已作出修訂，以為現時及新僱員提供額外福利。僱主及僱員向退休金計劃作出的供款由將向強積金計劃作出者扣除。向退休金計劃作出的供款可作為補充性供款，超過及多於最低強積金規定。退休金計劃的資產乃由一獨立的信託人管理的公積金另行持有。根據退休金計劃的規則，僱員須向退休金計劃供款，金額按僱員每月基本薪金的**5%**計算，而僱主須繳納的金額則個別根據僱員的服務年資按其每月基本薪金由**5%至10%**不等。在服務滿十年後，僱員有權取回退休金計劃僱主的全部供款及應計利息，或在服務滿五至九年內，按**50%至90%**的遞增幅度取回供款。

根據退休金計劃的規則，若僱員在未享有全數供款前退出退休金計劃，則被沒收的僱主供款用以減低僱主日後的供款額。

根據香港《僱傭條例》，本集團有責任向服務年資至少五年而在若干情況下停止受僱的僱員付出一筆款項。所支付的金額乃根據僱員的最終薪金及服務年數而釐定，並扣除僱員在本集團退休計劃下應計權益中本集團所供之款項。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

30 僱員退休福利(續)

於中國註冊成立的附屬公司參與由中國當地政府為僱員運作的界定供款退休計劃。對該等計劃的供款在產生時於損益內扣除。

根據中國勞動合同法，本集團有責任向在若干情況下停止受僱的僱員付出一筆款項。所支付的金額乃根據僱員的最終薪金及服務年數而釐定。

美國僱員已依據《國內稅收法》第401(k)條納入分佔利潤計劃，涵蓋全體合資格僱員。該計劃包括僱主及合資格僱員的供款。僱主的供款乃屬自願，每年由管理層酌情釐定。

就歐洲僱員而言，則由僱主為其若干僱員向購買型定額供款退休金計劃供款。該計劃的資產乃由一項獨立管理的基金另行持有。

31 有關連人士的交易

除該等財務報表其他地方所披露的交易及結餘外，本集團曾訂立以下有關連人士的重大交易：

- (i) 本集團主要管理人員的酬金已於財務報表附註7及8內披露。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團從向一間聯營公司紅木的貸款中賺取利息收入為港幣3,102,000元(二零二四年：港幣2,619,000元)。有關向紅木提供貸款的進一步詳情載於財務報表附註14。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

32 公司層面的財務狀況表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益		<u>729,850</u>	<u>771,733</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項		415	367
可收回稅項		-	38
現金及現金等價物		<u>502</u>	<u>2,157</u>
		<u>917</u>	<u>2,562</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項		3,014	2,634
應付稅項		<u>54</u>	<u>-</u>
		<u>3,068</u>	<u>2,634</u>
流動負債淨額		<u>(2,151)</u>	<u>(72)</u>
資產淨額		<u><u>727,699</u></u>	<u><u>771,661</u></u>
資本及儲備			
	27(a)		
股本		95,059	95,059
儲備		<u>632,640</u>	<u>676,602</u>
總權益		<u><u>727,699</u></u>	<u><u>771,661</u></u>

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

33 會計估計及判斷

本集團認為以下主要會計政策涉及編製財務報表時使用之最重要的判斷及估計。

(a) 投資物業估值

本集團投資物業的公允估值乃由獨立測量師行經參考有關地區可資比較的銷售憑據進行計算，或以其他方式通過將來自現有租約的租金收入撥充資本並就潛在復歸收入計提撥備進行計算。物業估值師所採用的估值方法乃使用市場參數。倘該等市場參數發生變化，則投資物業的估值亦將相應改變。

(b) 其他物業、廠房及設備減值

倘情況表明，其他物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回，而根據《香港會計準則》第36號資產減值，該資產可被視為「已減值」及進行減值測試。資產可收回金額低於其賬面值時確認減值虧損。可收回金額乃指公允價值扣除出售成本及使用價值兩者中之較高者。若情況表明之前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少，資產的可收回金額亦將進行估計。倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損乃予以撥回。在釐定可收回金額時，需要作出重大判斷，本集團使用所有可用資料，包括基於合理及可支持的假設的估計，銷量和經營成本的預測或其他市場數據，以釐定與可收回金額相近的合理金額。用於釐定可收回金額的任何不利變動的假設將導致資產賬面值與可收回金額有明顯差別。

34 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

財務報表附註 (續)

(以港幣呈列)

35 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈一系列新訂或經修訂準則，且於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效，亦尚未於該等財務報表中採納。該等變動包括可能與本集團有關的下列各項。

	於下列日期或之後開始之會計期間生效
《香港財務報告準則》第9號(修訂本)，金融工具及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)，金融工具：披露－涉及依賴自然能源產生電力的合約	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第9號(修訂本)，金融工具及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)，金融工具：披露－金融工具分類與計量的修訂	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則會計準則》年度改進－第11冊	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第18號，財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
《香港財務報告準則》第19號，並無公眾問責性的附屬公司：披露	二零二七年一月一日

本集團現正評估該等變動於首次應用期間預期產生的影響。迄今已得出結論，採納該等修訂不會對綜合財務報表造成重大影響，惟下文所述者除外：

《香港財務報告準則》第18號，財務報表的呈列及披露

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

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

本集團不計劃提前採納《香港財務報告準則》第18號，目前仍在評估採納的影響。

集團物業

本集團之主要物業詳情如下：

地點	現時用途	租期
持作投資的主要物業		
香港 九龍九龍灣 啟祥道22號 開達大廈地面全層，第一樓部份，第二、 三、四樓全層，第五、六樓部份，第七、 八、九、十樓全層，第十一樓部份	工業及辦公室租賃	中期

五年摘要

綜合損益表

	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
收入	351,160	343,711	372,543	351,967	397,330
經營(虧損)/溢利	(8,387)	(13,807)	23,601	(21,040)	22,801
財務成本	(31,383)	(39,731)	(35,199)	(13,871)	(7,084)
應佔聯營公司溢利減除虧損	(38,164)	(19,355)	(15,893)	(14,577)	(1,202)
向一間聯營公司貸款減值虧損	-	(3,969)	(1,128)	(891)	(4,640)
投資物業重估(虧絀)/盈餘	(109,994)	(112,368)	(57,643)	(40,788)	44,188
除稅前(虧損)/溢利	(187,928)	(189,230)	(86,262)	(91,167)	54,063
所得稅(開支)/抵免	(1,068)	2,930	12,824	6,202	(7,135)
本年度(虧損)/溢利	<u>(188,996)</u>	<u>(186,300)</u>	<u>(73,438)</u>	<u>(84,965)</u>	<u>46,928</u>
以下各方應佔：					
本公司權益股東	(189,593)	(186,704)	(74,634)	(86,384)	45,942
非控股權益	597	404	1,196	1,419	986
本年度(虧損)/溢利	<u>(188,996)</u>	<u>(186,300)</u>	<u>(73,438)</u>	<u>(84,965)</u>	<u>46,928</u>
每股(虧損)/盈利					
基本	(19.94)仙	(19.64)仙	(7.85)仙	(9.09)仙	4.83仙
攤薄	(19.94)仙	(19.64)仙	(7.85)仙	(9.09)仙	4.83仙

五年摘要 (續)

綜合財務狀況表

	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
資產及負債					
物業、廠房及設備	2,026,766	2,134,069	2,260,775	2,260,372	2,289,850
無形資產	250	284	318	352	385
於聯營公司的權益	26,966	55,655	61,342	59,834	65,044
其他金融資產	57,420	48,102	59,320	53,927	45,545
按金及預付款項	56,755	69,176	62,435	65,233	22,447
遞延稅項資產	8,826	22,289	18,834	15,350	8,039
非流動資產	2,176,983	2,329,575	2,463,024	2,455,068	2,431,310
流動負債淨額	(386,019)	(325,117)	(287,233)	(205,922)	(82,975)
總資產減除流動負債	1,790,964	2,004,458	2,175,791	2,249,146	2,348,335
非流動負債	(47,000)	(79,348)	(60,971)	(70,045)	(78,803)
資產淨額	1,743,964	1,925,110	2,114,820	2,179,101	2,269,532
資本及儲備					
股本	95,059	95,059	95,059	95,059	95,059
儲備	1,643,107	1,825,056	2,012,879	2,078,166	2,169,527
本公司權益股東應佔總權益	1,738,166	1,920,115	2,107,938	2,173,225	2,264,586
非控股權益	5,798	4,995	6,882	5,876	4,946
總權益	1,743,964	1,925,110	2,114,820	2,179,101	2,269,532