



第一上海投資有限公司  
股份代號：227

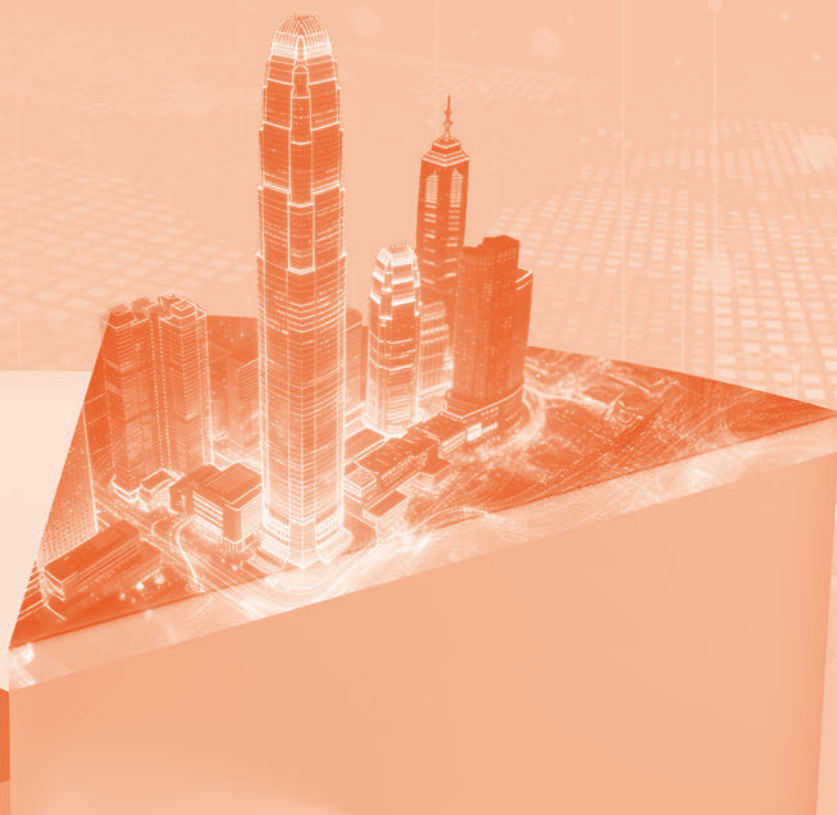
2025 年報





# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層論述及分析	6
董事及高級管理人員簡歷	10
董事會報告書	12
企業管治報告	18
獨立核數師報告	28
綜合損益表	35
綜合全面收益表	36
綜合資產負債表	37
綜合現金流量表	39
綜合權益變動表	40
綜合財務報表附註	41



## 董事會

### 主席

勞元一先生

### 執行董事

辛樹林先生

楊偉堅先生

勞苑苑女士

### 非執行董事

郭琳廣先生 銀紫荊星章·太平紳士

### 獨立非執行董事

劉吉先生

俞啟鎬先生

周小鶴先生

李之耘先生

### 提名委員會

俞啟鎬先生(主席)

勞苑苑女士

周小鶴先生

### 薪酬委員會

周小鶴先生(主席)

勞元一先生

俞啟鎬先生

### 審核委員會

俞啟鎬先生(主席)

郭琳廣先生 銀紫荊星章·太平紳士

劉吉先生

周小鶴先生

李之耘先生

### 公司秘書

楊偉堅先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

## 主要來往銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行股份有限公司香港分行

大新銀行有限公司

華僑銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中71號

永安集團大廈1903室

電話：(852) 2522 2101

傳真：(852) 2810 6789

電郵地址：enquiry@firstshanghai.com.hk

網址：www.firstshanghai.com.hk

## 股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號

合和中心十七樓

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司

股份代號：227

# 主席報告書

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 市場回顧

全球經濟於二零二五年呈現溫和增長與持續的地緣政治不確定性交織的複雜局勢。美國繼續發揮主要增長引擎的作用，但貿易保護主義升溫，特別是對進口商品加徵新關稅，為市場情緒蒙上陰影。投資者努力應對這些關稅將如何影響全球貿易格局的擔憂。地緣政治緊張局勢，特別是圍繞烏克蘭及中東持續衝突的緊張局勢，也加劇了對全球投資流動穩定性的擔憂。歐洲方面，經濟增長仍然疲弱，通脹壓力導致貨幣政策應對趨於複雜，僅出現輕微復甦。然而，得益於通脹放緩及貨幣政策支持，歐洲主要股市均出現上漲。同時，亞洲新興市場展現韌性，此乃受益於強勁的本地需求及寬鬆的貨幣政策。整體而言，金融市場表現出一定的韌性，儘管不確定性持續存在，美國及亞洲的股票指數均呈現復甦趨勢。

中國經濟於二零二五年呈現溫和增長，主要得益於國內消費復甦以及政府為穩定經濟活動而推出的刺激措施。中央政府優先推動創新及綠色科技發展，同時應對貿易緊張局勢及房地產行業弱勢等持續的挑戰。儘管年中出口有所回升，但包括勞動力減少在內的人口結構問題仍構成長期障礙。旨在提振內需的財政及貨幣政策固然必要，但也使經濟更易受到外部壓力和波動的影響。

香港的經濟形勢仍然好壞參半。雖然本地消費因消費習慣轉變而減弱，但自二零二五年下半年以來，投資支出增加及遊客湧入抵銷了部分影響。股市出現大幅波動，因美國暫時中止關稅措施以及聯儲局降息後有望重續貿易協定而出現反彈。然而，物業市場持續低迷，商業及零售物業價格持續下跌。展望未來，雖然可觀察到經濟韌性的跡象，但內外部挑戰均表明需謹慎評估經濟前景，因此持續的政策支持及適應性策略對於實現持續增長更顯得不可或缺。

## 業務回顧

本集團貫徹其具策略性的商業模式，繼續投入人力及資源以致力發展金融服務業務以及物業及酒店業務。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣94,000,000元及4.29港仙，而二零二四年則錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣78,000,000元及3.56港仙。

二零二五年，香港證券市場在中央政府的全面支持下強勢復甦，鞏固了其作為全球金融中心的地位。恒生指數飆升28%，反映市場活動十分活躍。日均市場成交額攀升至約港幣2,500億元，同比增加90%。盈利前景改善、大量資金流入以及首次公開招股活動復甦，帶動投資者情緒顯著回暖。全球資本的強勁流入，加上透過港股通進行的南向買盤創下新高，進一步提升了市場流動性。香港於二零二五年再度成為全球首次公開招股的首選目的地，透過119項上市募集資金約港幣2,860億元，為二零二四年的三倍。這一增長由新能源及人工智能等創新領域推動，新經濟公司佔首次公開招股總數的很大一部分。我們的金融服務部受惠於市場成交量及集資活動的激增，經紀及配售佣金收入大幅增長。整體而言，二零二五年金融市場表現令人振奮，呈現增長勢頭，投資者信心重振，為未來幾年的持續發展奠定了基礎。

二零二五年，中國內地二、三線城市的房地產開發市場經歷了「分化企穩」階段，政策支持配合不斷轉變的消費需求。一線城市住宅市場呈現復甦跡象，而二、三線城市則面臨庫存水平持續偏高。中央政府實施了放寬調控及降低利率等刺激措施，但由於對經濟增長放緩的擔憂，交易活動仍然低迷。商業物業方面，辦公樓供應過剩帶來的挑戰仍然存在，但因市場信心及電子商務持續的蓬勃而有所緩解。同時，酒店業的入住率有所上升，但激烈的價格競爭導致房價下跌，影響了整體收入增長。如此複雜的市場格局反映物業及酒店市場微妙的動態變化，不同城市等級的條件差異將繼續影響未來前景。本集團房地產銷售的利潤率於二零二五年繼續下跌，就本集團房地產項目確認的公平值虧損對整體業績產生了重大影響。

## 展望

展望二零二六年，充滿活力的市場環境既創造增長機遇，也帶來重大挑戰，因此本集團保持審慎樂觀。全球經濟受益於有利的貨幣政策及中國內地基本面持續改善，這也將使香港證券市場受惠。預計證券市場將迎來活躍的首次公開招股活動，但同時也必須應對地緣政治緊張局勢以及嚴重依賴中國經濟政策所帶來的固有風險。市場表現將與全球宏觀經濟發展以及中美關係的演變密切相關。尤其值得注意的是，中東持續的衝突可能導致全球市場波動加劇。這將會削弱投資者信心，導致其行為愈加謹慎，進而可能導致資本流動縮減。中國內地房地產市場將繼續面臨巨大壓力，其復甦將主要有賴於有效的政府措施及更廣泛的經濟穩定策略。我們預計住宅市場將逐步改善，而商業物業市場由於需求低迷，或將面臨持續挑戰。

## 主席報告書

為應對以上情況，我們的策略重點專注於推進數碼轉型及拓展產品線，以滿足不斷變化的市場需求。數碼化對於增強我們的風險監控能力、實現業務多元化以及提高營運效率至關重要。運用先進的分析和技術，我們將能夠迅速應對不斷變化的市況，從而減輕市場波動的影響。此外，我們將採取積極主動的風險管理方針，強調嚴謹的成本控制及審慎的財務管理，從而有效應對市場波動。這一策略將確保我們在面對外部挑戰時保持韌性，同時尋求創新解決方案，把握出現的機遇。

總而言之，我們專注實施上述策略，將有助我們實現可持續的長期增長，並為股東及潛在投資者創造更大價值。我們密切關注不確定因素並致力推進數碼轉型，旨在鞏固我們的市場地位，並為不斷發展的經濟格局作出積極貢獻。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會對我們所有客戶及股東的寶貴支持表示誠摯謝意，亦對我們董事及僱員在過去幾年的困難時期對本集團的奉獻與忠心表示衷心感謝。

勞元一

主席

香港，二零二六年三月二十七日

### 財務回顧 概覽

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額約港幣94,000,000元，二零二四年則錄得股東應佔溢利淨額約港幣78,000,000元。二零二五年的業績由盈轉虧主要是由於：(i)在充滿挑戰的市況下，對物業及酒店部的若干非流動資產作出公平值調整及減值撥備，(ii)確認一項財務資產的未變現公平值虧損，及(iii)於二零二四年錄得出售附屬公司的非經常性收益淨額，而二零二五年並無錄得此項收益。儘管如此，金融服務部相較於二零二四年令人鼓舞的業績部分抵銷了上述影響。各大央行降息帶來的強勁資本流入，加上首次公開招股及集資活動的強勁反彈，提振了投資者信心，並維持香港股市的良好勢頭。因此，金融服務部的經紀佣金收入及配售佣金收入較二零二四年強勁增長。整體而言，股東應佔每股基本虧損為4.29港仙(二零二四年：每股基本盈利3.56港仙)。本集團營業額約為港幣408,000,000元，較二零二四年上升5%。上升主要由金融服務部的經紀佣金收入及配售佣金收入的增長帶動，部分被黃山項目的房地產銷售下跌及酒店經營收入減少所抵銷。本集團的資產淨值總額由二零二四年約港幣2,556,000,000元輕微下跌1%至二零二五年的約港幣2,524,000,000元。

### 金融服務

本集團之金融服務部提供全面的金融服務，包括證券投資、證券經紀、證券融資、企業融資、承銷及配售、保險經紀、資產管理及財富管理。於二零二五年，金融服務部的營運溢利較二零二四年的港幣31,000,000元增加106%至港幣64,000,000元。改善主要體現在經紀佣金收入及配售佣金收入的增長，部分被孖展貸款利息收入及顧問服務收入下跌所抵銷。

二零二五年，香港股市展現出強勁且全面的復甦勢頭，躋身全球表現最佳的主要股票市場。恒生指數於二零二五年表現穩健，於十月達到27,287點的高位，年底收報25,631點，較二零二四年上漲28%。二零二五年，日均市場成交額創下約港幣2,500億元的新高，較二零二四年增加約90%，反映二零二五年全年交易活躍。本集團之金融服務部因交易量大增，經紀及配售佣金收入較二零二四年增加112%。儘管如此，由於貸款利率競爭激烈，孖展貸款利息收入於年內下跌6%。同時，我們的企業融資團隊繼續專注於首次公開招股及融資顧問個案。二零二五年，香港企業融資顧問市場的競爭仍然十分激烈，導致顧問服務收入較二零二四年減少25%。

## 物業及酒店

本集團的物業及酒店部包括房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及高爾夫球場營運。本集團管理多樣化的物業項目組合，包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒度假酒店。於二零二五年，中國房地產市場復甦仍然承壓且低迷。雖然政府持續推出支持措施，但由於家庭收入前景黯淡，加上購房者信心不足，有關措施的效果有限。市場信心的恢復仍需時日，整體市場情緒依然審慎。於二零二五年，物業及酒店部的營運虧損由二零二四年錄得的港幣29,000,000元，大幅擴大至港幣132,000,000元，同比增加355%。虧損的大幅增加主要是由於在市場前景不明朗且充滿挑戰的情況下，對待售物業、物業、機器及設備及使用權資產確認重大減值撥備，尤其是與巴黎的酒店投資相關。此外，就若干投資物業確認公平值虧損，以及黃山項目物業銷售的利潤率下跌，進一步嚴重打擊分部業績。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有五個物業投資及開發項目，合計總樓面面積概述如下：

位置	產品性質	進展	本集團應佔權益百分比	合計總樓面面積 (平方米)	累計已售面積 (平方米)
中國江蘇省蘇州市昆山市崑山經濟開發區創業路588號菁英匯*	住宅	已竣工	70%	55,000	47,000
中國江蘇省無錫市無錫新區高浪路19號第一上海廣場*	酒店、商業及公寓	已竣工	100%	95,000	25,000
中國江蘇省無錫市無錫新區行創四路89號星洲商務園*	辦公室及工業				
—一期		已竣工	70%	38,000	22,000
—二期		已竣工	70%	31,000	—
—三期		已竣工	70%	35,000	—
中國安徽省黃山市黃山區鳳凰路	住宅及休閒渡假村				
—A期		已竣工	100%	12,000	11,000
—B期		已竣工	100%	23,000	21,000
—C期		已竣工	100%	33,000	12,000
—E期		已竣工	100%	6,000	—
—D期		開發中	100%	33,000	—
Section E 589 & Section E 628, Commune de Presles, L'Isle Adam, France	酒店及休閒渡假村	已竣工	100%	6,000	—
總計				367,000	138,000

\* 位於該等地區的若干物業乃持作投資用途。該等物業全部位於香港以外的地區且按中期租賃持有。

於二零二五年，來自房地產銷售的營業額及利潤率均較二零二四年有所減少。減少主要是由於黃山項目於二零二四年竣工後，其物業售價及銷量均有所下跌，而無錫項目在疲弱市況下仍錄得房地產銷售溫和增幅，部分抵銷了這一影響。來年，我們將繼續專注於出售現有房地產項目的餘下物業。

於二零二五年，由於租金價值普遍承受下行壓力以及續租面臨挑戰，投資物業的租金收入及物業管理收入較二零二四年減少12%。於二零二五年，本集團持有之投資物業錄得公平值虧損淨額約港幣21,000,000元，與二零二四年的公平值虧損淨額約港幣4,000,000元相比，大幅增加。

二零二五年酒店及高爾夫球場業務之營業額與二零二四年相比下跌9%，主要是由於國內休閒需求疲弱、企業會議及會展需求低迷，以及二零二五年市場競爭加劇。

### 其他業務

本集團的其他業務部包括不同的直接投資項目。於二零二五年，該分部錄得營運虧損港幣29,000,000元，而二零二四年則錄得營運收益港幣66,000,000元。由溢利大幅轉至虧損，主要是由於於二零二五年確認一項財務資產的未變現公平值虧損，及於二零二四年錄得出售附屬公司的非經常性收益淨額，而二零二五年並無錄得此項收益。

由於本集團專注其內部資源於金融服務業務發展，故於二零二五年概無新的直接投資項目。

### 流動資金、財政資源及資本架構

本集團主要倚賴內部財政資源為其業務及投資活動撥資。因應物業項目、孖展融資以及直接投資業務之不同需要，我們亦會申請銀行及其他貸款。於二零二五年十二月三十一日，本集團已籌集銀行貸款約港幣235,000,000元（二零二四年：港幣107,000,000元），並持有現金儲備約港幣182,000,000元（二零二四年：港幣290,000,000元）。資本負債比率（總借貸對股東資金）增加至9.3%（二零二四年：4.2%）。

於二零二五年十二月三十一日，已發行普通股總數為2,190,679,905股（二零二四年十二月三十一日：2,190,679,905股）。

根據證券及期貨（財政資源）規則（第571N章）及保險業（持牌保險經紀公司的財務及其他要求）規則（第41章，附屬法例L），本集團之持牌附屬公司受多項法定資本規定限制。於二零二五年，本集團內所有持牌法團均已遵守其各自資本規定。

本集團主要業務乃以港幣、人民幣及歐元進行交易及入賬。本集團並無承受其他重大外匯變動風險。本集團並未使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

## 重大收購及出售

於本年度，本集團概無重大收購、出售及主要投資。

## 抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣563,000,000元(二零二四年：港幣558,000,000元)之物業、投資物業、租賃土地及土地使用權以及待售物業及約港幣15,000,000元(二零二四年：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行貸款及一般銀行融資額之抵押。已使用之銀行融資額約為港幣235,000,000元(二零二四年：港幣107,000,000元)。

## 或然負債

本集團已為本集團於中國之物業之若干買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。

於二零二五年十二月三十一日，擔保總額約為港幣3,000,000元(二零二四年：港幣14,000,000元)。

## 人力資源

本集團人力資源管理的目標乃藉提供優厚的薪酬福利條件及推行附有適當激勵機制的完善的表現評核制度，以獎勵及認可表現良好的員工，並協助彼等在本集團內發展事業及晉升。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本薪金外，其他員工福利包括酌情分配花紅、醫療計劃、定額供款公積金計劃及僱員購股權計劃。本集團亦鼓勵員工參加外部及內部的培訓課程或研討會，藉以提高彼等的專業知識及技能，以加深彼等對市場狀況及業務趨勢的認識。於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用453名員工，其中224名員工位於中國內地。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣230,000,000元(二零二四年：港幣208,000,000元)。

## 董事及高級管理人員簡歷

### 執行董事

**勞元一先生(80)**，於一九九三年被委任為本公司董事總經理。勞先生於一九九三年加盟本公司，現為本公司主席。勞先生曾任中國國家科技與社會發展研究中心之高級政策研究員，之前曾任職中國國家科學技術委員會、中央交通部及中央鐵道部。勞先生早年畢業於上海復旦大學，赴美留學獲美國哈佛大學碩士學位。

**辛樹林先生(72)**，於一九九八年被委任為本公司董事。辛先生於一九九四年加盟第一上海投資有限公司為行政副總裁，主管直接投資及物業發展業務。彼於一九八二年畢業於蘭州大學並於一九九二年取得美國丹佛大學工商管理碩士學位。

**楊偉堅先生(64)**，於一九九八年被委任為本公司董事。楊先生亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。彼於一九九三年加盟本公司並具有超過四十年於審計、財務及管理方面之工作經驗。楊先生具有英國特許公認會計師公會及香港會計師公會專業資格。彼亦持有北京大學之法律學士學位。

**勞苑苑女士(47)**，於二零二一年被委任為本公司之董事。勞女士負責本公司的直接投資業務。勞女士曾在美國紐約美林證券公司從事投資銀行工作。勞女士以優等生榮譽畢業於美國哥倫比亞大學工程管理系統專業。勞女士為勞元一先生(本公司之主席及執行董事)之女兒。

### 非執行董事

**郭琳廣先生**，*銀紫荊星章，太平紳士*(70)，於一九九四年被聘任為本公司之獨立非執行董事，及於二零零五年改任為非執行董事。郭先生為香港執業律師，同時亦具有澳大利亞、英格蘭及威爾斯及新加坡之執業律師資格。彼亦具有香港、澳大利亞及英格蘭及威爾斯的會計師及特許會計師資格。郭先生於澳大利亞悉尼大學畢業並分別取得經濟及法律學士和法律碩士學位。彼亦持有美國哈佛大學商學院高級管理課程文憑。

## 董事及高級管理人員簡歷

### 獨立非執行董事

**劉吉先生**(90)，於二零零四年被聘任為本公司之獨立非執行董事。劉先生為中歐國際工商學院名譽院長。彼亦歷任中國社會科學院之副院長、研究員及學術委員，及中歐國際工商學院執行院長。劉先生畢業於北京清華大學動力機械系。

**俞啟鎬先生**(79)，於二零零五年被聘任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於上海財經大學。彼於一九八一年至一九九一年期間，於上海一家會計師事務所從事註冊會計師專業，及後於一九九二年至一九九八年擔任上海實業(集團)有限公司之助理總裁。俞先生於一九九五年至一九九七年擔任申銀萬國(香港)有限公司之執行董事，並於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。俞先生於二零零一年至二零零六年期間，曾任上海德勤•華永會計師事務所之顧問。

**周小鶴先生**(73)，於二零零七年被聘任為本公司之獨立非執行董事。周先生對投資及財務等業務擁有豐富經驗。彼畢業於中國北京工業大學，主修電腦自動化。周先生曾於一九九五年五月十八日至一九九八年六月十六日出任本公司之非執行董事。

**李之耘先生**(62)，於二零二三年被聘任為本公司之獨立非執行董事。李先生為多間公司創始人，亦即北京曼德琳精美食品有限公司、北京泛美國際飛行學院、鳳凰國際飛行學院(「鳳凰國際飛行學院」)、中電科蕪湖鑽石飛機製造有限公司(「中電科蕪湖鑽石飛機」)及蕪湖中科飛機製造有限公司(「蕪湖中科飛機」)。李先生自二零一零年十月起擔任鳳凰國際飛行學院的投資者及董事、自二零一三年十月起擔任中電科蕪湖鑽石飛機副董事長、自二零一四年十月起擔任山東濱奧飛機製造有限公司董事及自二零一六年十月起擔任蕪湖中科飛機總經理。李先生於一九八六年六月畢業於北京外交學院(現稱外交大學)取得國際法法學學士學位。

### 高級管理人員

**邱紅先生**(56)，於二零零零年加盟本集團，現為第一上海金融集團有限公司行政總裁。邱先生負責本集團金融服務業務之管理及業務發展。邱先生於加盟本集團前，曾任職一間跨國管理顧問公司，負責審計、策略規劃及企業融資工作。憑藉在金融業廣泛及專業之經驗，邱先生對香港及國內之企業融資、股票經紀及投資業務均有豐富認識。邱先生畢業於中山大學，持有經濟學學士學位，並為香港中文大學經濟學哲學碩士。

# 董事會報告書

董事會謹提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之報告書及經審計之綜合財務報表。

## 主要業務及地區性業務分析

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註18。

本集團於本年度以營運及地區分部劃分之表現分析載於綜合財務報表附註4。

## 業績

本年度之業績刊載於第35頁之綜合損益表中。

## 股息

董事會建議不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)。

## 股本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 可分配儲備

本公司於二零二五年十二月三十一日根據香港公司條例(第622章)第6部計算之可分配儲備為港幣264,249,000元(二零二四年：港幣269,049,000元)。

## 捐款

本年度本集團作出慈善及其他捐款港幣50,000元(二零二四年：港幣52,000元)。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無贖回本身之任何證券。本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之證券。

## 董事

### (a) 本公司董事

本年度及截至本報告書日期之本公司在任董事名單如下：

- 勞元一先生
  - 辛樹林先生
  - 楊偉堅先生
  - 勞苑苑女士
  - \* 郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士
  - # 吳家瑋教授 (於二零二五年三月二日離世)
  - \*\* 劉吉先生
  - \*\* 俞啟鎬先生
  - \*\* 周小鶴先生
  - \*\* 李之耘先生
- \* 郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士 為本公司非執行董事。
- \*\* 劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生 為本公司獨立非執行董事。
- # 吳家瑋教授，本公司前獨立非執行董事，於二零二五年三月二日離世。

勞元一先生、郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士 及劉吉先生將依據本公司之章程細則規定告退，惟合資格亦願候選連任。

### (b) 本公司附屬公司之董事

於年內及截至本報告書日期，勞元一先生、辛樹林先生、楊偉堅先生亦為本公司若干附屬公司之董事。本公司附屬公司於年內及截至本報告書日期之其他董事包括：曹燕蘭、陳培莉、Frederique Duculot、耿德春、管宇強、奚艾榮、郝雅馨、黃濤、黃婉迪、關文傑、黎浩然、勞力、李智強、Loris Rodriguez、邱紅、曲凱峰、蘇志超、陳傳忠、曾麗珊、溫靜文、王亮、吳潔、葉志豪及朱嘉岳。

## 董事之服務合約

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司之章程細則，該任期受於股東大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

## 董事於對本公司業務而言屬重大之交易、安排及合約中之重大權益

除了綜合財務報表附註35所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。

## 獲准許的彌償條文

本公司已就其董事可能因企業活動產生的法律行動而面對的責任作出投保安排。根據香港公司條例(第622章)第391(1)(a)條，於董事會報告書獲批准時，按照香港公司條例(第622章)第470條的規定，給予董事利益的獲准許彌償條文為有效。

## 董事及最高行政人員於本公司或本公司任何指明企業或任何其他相關法團之股份及相關股份之權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司依據證券及期貨條例第352條須予設置之登記冊記錄或據本公司所知，各董事及最高行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份及相關股份之權益如下：

### 於本公司之權益：

董事	持有股份及相關股份數目			佔本公司 已發行股本之 百分比	
	個人權益	公司權益	總額		
勞元一先生(附註)	好倉	167,848,105	1,008,235,742	1,176,083,847	53.69%
楊偉堅先生	好倉	21,758,693	–	21,758,693	0.99%
周小鶴先生	好倉	160,000	–	160,000	0.01%

附註：119,193,530股、888,689,298股及352,914股股份分別由Kinmoss Enterprises Limited(「Kinmoss」)、中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)及展慧投資有限公司(「展慧」)持有。Kinmoss由勞元一先生全資擁有。中國資本是由勞元一先生通過展慧間接擁有40%股本權益，而展慧為一間由勞元一先生直接擁有40%股本權益之公司。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及未滿十八歲的子女)於本公司、其指明企業及其其他相關法團之股份、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例及香港公司條例(第622章)予以披露之權益。

### 主要股東

根據證券及期貨條例第336條置存之主要股東登記冊所載，於二零二五年十二月三十一日，本公司已知悉下列持有本公司已發行股本5%或以上之主要股東權益。此等權益乃於上文就董事所披露者之額外權益。

### 本公司普通股：

		個人權益	家族權益	其他權益	總額	佔本公司 已發行股本之 百分比
陳俏女士(「陳女士」) (附註)	好倉	61,576,000	12,432,000	63,640,000	137,648,000	6.28%
尹堅先生(「尹先生」) (附註)	好倉	12,432,000	61,576,000	63,640,000	137,648,000	6.28%

附註： 63,640,000股股份由The Golden Bridge Settlement持有，其為以陳女士及尹先生為受益人的信託。

### 購股權

於二零二四年五月二十四日，本公司之股東批准購股權計劃(「該計劃」)。於本年度內，並沒有購股權按該計劃授出。該計劃旨在協助招募、挽留及激勵重要職員。根據該計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員公司之僱員及董事以認購本公司之股份。

本公司可發行之購股權為根據該計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，總計不超過該計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)更新此限額，惟根據該計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零二五年十二月三十一日，根據該計劃有待授出的購股權可認購合共219,067,990股普通股，佔本公司已發行普通股約10%。

於任何十二個月期間，根據該計劃授予各參與者的購股權獲行使時已發行或將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

授出購股權之代價為港幣 1.00 元。該計劃之參與者有權於董事所指定的期間(由授出有關購股權當日起計少於十年，並於授出當日後不少於六個月起計)認購股份，認購價由董事會決定，惟不得少於股份於緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所之平均正式收市價及授出當日股份於聯交所之正式收市價兩者中之最高者。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，沒有購股權已根據該計劃獲授出、行使、失效或尚未行使。

購股權所採納之會計政策與截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述者一致。

## 管理合約

本年度內，本公司並無就本公司整體或其任何重大部分業務之管理及行政工作簽訂任何合約，亦無存有任何該等合約。

## 主要客戶和供應商

本集團於二零二五年及二零二四年源自其五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額百分比均低於有關總數的百分之三十。

## 關連交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無任何須予披露之關連交易。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及就董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 業務概覽

根據香港公司條例附表 5 之規定，本集團須對其業務作進一步討論及分析，包括(a)對本集團業務的公平檢討；(b)敘述本集團面對的主要風險及不確定因素；(c)自財政年度末起發生而影響本集團的重要事件詳情；及(d)有關本集團業務可能未來發展的指示，請參閱本年報「管理層論述及分析」及「企業管治報告」章節。以上章節為本報告的一部分。根據上市規則第 13.91 條及附錄 C2，本集團「環境、社會及管治報告」將於本年報刊發時同日於其網站公佈。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之資產、負債及業績概要如下：

	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 (經重列)	二零二一年 港幣千元
營業額	<b>407,603</b>	390,386	312,875	342,183	529,850
應佔(虧損)/溢利					
— 股東	<b>(93,994)</b>	77,974	(10,629)	(56,044)	(139,899)
— 非控制性權益	<b>985</b>	240	760	(3,343)	(9,099)
每股(虧損)/盈利					
— 基本	<b>(4.29) 港仙</b>	3.56 港仙	(0.65) 港仙	(3.58) 港仙	(9.61) 港仙
— 全面攤薄	<b>(4.29) 港仙</b>	3.56 港仙	(0.65) 港仙	(3.58) 港仙	(9.61) 港仙
流動資產總值	<b>4,896,072</b>	3,759,120	4,340,220	4,580,561	5,559,444
資產總值	<b>6,027,419</b>	5,048,502	5,616,782	5,900,789	7,112,874
流動負債總額	<b>3,418,337</b>	2,391,328	3,051,415	3,362,043	4,357,863
負債總額	<b>3,503,370</b>	2,492,474	3,185,096	3,521,319	4,554,083
權益總額	<b>2,524,049</b>	2,556,028	2,431,686	2,379,470	2,558,791
資本負債比率	<b>9.3%</b>	4.2%	7.6%	10.0%	12.2%

## 核數師

綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審計，該核數師任滿告退，惟合資格並表示願意應聘連任。

承董事會命

勞元一

主席

香港，二零二六年三月二十七日

## 企業管治常規

本公司董事會深信企業管治為本公司成功的關鍵，並已採取各項措施，確保維持高水平的企業管治以保障利益相關人士的權益。本公司已採納其企業管治守則(「守則」)，當中載有本公司在指導及管理其業務事宜時所採用之企業準則及常規。守則乃參考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(「企業管治守則」)所載之最新守則條文及建議最佳常規而編製。守則除訂定本公司現有企業管治原則及常規外，亦將常規與聯交所規定的基準兼收並蓄，最終確保本公司運作具高透明度及向本公司股東負責。除謹守香港法律及法規並遵守相關監管機構頒布的規則及指引外，本公司亦將定期檢討其企業管治常規，旨在符合國際及當地最佳常規。

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條有關主席及行政總裁之角色應予以區分除外。該偏離情況將於本報告相關章節內作詳細討論。董事會將不斷對本公司之企業管治常規及準則進行檢討及改善，確保能以恰當及審慎之方式規管業務活動及決策程序。

## 董事會

### 董事會職責及責任

董事會負責本集團的整體領導、策略發展以及風險及監控評估。董事會亦負責確保本集團維持良好的企業管治。董事會透過就有關本公司業務策略及政策以及監管整體管理表現的事項提供指引及審批，致力促進本集團不斷發展。本集團之日常管理及營運則授權執行董事及業務部門的高級管理層處理，彼等須定期向董事會作出匯報。

董事會成員須為本公司創造良好業績及長遠持續的發展，並就此向股東承擔個別及共同責任。在履行其企業責任時，每名董事均須以本公司股東之利益為依歸，克盡其職追求卓越成績，並按照法定要求謹慎盡忠地履行其誠信責任。

每年的董事會會議安排提前一年計劃。董事會年內定期舉行會議。於報告年度，董事會舉行了四次董事會會議，以討論整體策略以及本集團之經營及財務表現。

## 董事會組成

繼本公司前獨立非執行董事吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世後，董事會現時由四位執行董事及五位非執行董事組成。五位非執行董事中之四位為獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一以上。此外，其中兩位非執行董事具備適當專業會計資格及金融管理方面之專業知識。除了勞元一先生為勞苑苑女士之父親外，董事會成員之間概無關連。

迄今，本公司董事會之成員包括：

執行董事：	勞元一先生(主席) 辛樹林先生 楊偉堅先生 勞苑苑女士
非執行董事：	郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士
獨立非執行董事：	劉吉先生 俞啟鎬先生 周小鶴先生 李之耘先生

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁為勞元一先生，與企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所偏離，該條文規定，主席與行政總裁之角色應予以區分，且不應由同一人兼任。

董事會認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強大而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效益。董事會亦認為，鑒於董事會之成員包括強大而獨立非執行董事在內，故此架構不會損害董事會及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事會認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

## 非執行董事

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司章程細則，該任期受於股東週年大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

非執行董事在確保及監察企業管治架構之有效性方面發揮重要作用。非執行董事憑藉多方面之專業知識及全面之技能，讓彼等在董事會會議及擔任委員會工作時能就策略方向、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷，為本集團作出貢獻。

董事會認為，各獨立非執行董事之角色及所作出之判斷均具有獨立性，彼等均符合上市規則規定之特定獨立標準。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為，有關董事為獨立人士。

## 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，據此本公司擬透過在董事會成員甄選程序中考慮多項因素，實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。提名委員會每年檢討該政策的實施及有效性。於二零二五年，董事會採納經修訂的董事會成員多元化政策，以符合自二零二五年七月一日起生效的企業管治守則的修訂。提名委員會建議的任何政策修訂將提交董事會審議及批准。

截至本年報刊發日期，董事會由一名女性及八名男性董事組成。所有董事會成員的委任將根據適當的技能、經驗及多元化角度平衡而作出，候選人將根據客觀條件予以考慮，並視乎對董事會的裨益和貢獻而定。

本公司致力於根據其需要在物色到合適人選時提升董事會成員多元化。此外，為促進董事會成員的多元化，勞苑苑女士獲委任為提名委員會成員，自二零二五年十二月十一日起生效。

本集團亦已採取並將繼續採取措施，推動員工隊伍各個層面的多元化。所有合資格僱員均享有平等的就業、培訓及職業發展的機會，並無歧視。截至二零二五年十二月三十一日，本集團員工隊伍中男女百分比(不包括高級管理人員)約為49%:51%。董事會認為員工性別多元化現時已達成。

## 委任及重選董事

根據本公司之章程細則，每位董事必須至少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事符合資格候選連任。

## 董事之持續專業發展

本公司了解董事參與適當持續專業發展對培養及更新彼等的知識技能，以確保對董事會作出適切貢獻的重要性。

董事培訓屬持續過程。本公司不時安排內外部簡介會及研討會，供全體董事參與。如需要，本公司將安排並協辦適當的董事培訓。此外，本公司不時向董事簡要提供相關法例、規則及法規的修訂或更新，以確保董事遵守並提升其對良好企業管治常規的意識。新任董事可獲提供必要的入職培訓及資料，確保其充分了解自身於相關法規、法律、規則及規例下的責任。

## 企業管治報告

根據本公司獲得的記錄，董事於報告年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類型
勞元一先生	B
辛樹林先生	B
楊偉堅先生	A、B
勞苑苑女士	A、B
郭琳廣先生 銀紫荊星章·太平紳士	A、B
劉吉先生	A、B
俞啟鎬先生	A、B
周小鶴先生	B
李之耘先生	B

附註：

A — 出席簡介會及／或研討會

B — 閱讀有關經濟、一般業務及適用監管規定最新發展之研討會材料、期刊及／或更新資料

### 董事進行之證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄C3所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出特定查詢後，董事會所有成員均確認彼等於報告年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

### 董事及高級管理人員之酬金披露

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事及高級管理人員之酬金詳情載列於綜合財務報表附註12。

### 董事委員會

董事會已成立三個專業委員會(「董事委員會」)，即提名委員會(「提名委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)，以協助董事會快速有效地履行職責及承擔責任。董事委員會之職能已於職權範圍內明確界定，董事會將不時對職權範圍進行檢討。董事會亦會持續對各董事委員會之架構及效能進行檢討。

## 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日成立，其書面職權範圍已於成立時採納。有關職權範圍乃經修訂及重述，自二零二五年十二月十一日起生效。繼本公司前提名委員會主席吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世後，俞啟鎬先生已獲委任為提名委員會主席，自二零二五年三月二十九日起生效。於二零二五年十二月十一日，勞元一先生辭任而勞苑苑女士獲委任為委員會成員，於上述安排後，提名委員會之大部分成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事：勞元一先生(於二零二五年十二月十一日辭任)  
勞苑苑女士(於二零二五年十二月十一日獲委任)

獨立非執行董事：俞啟鎬先生(委員會主席)  
周小鶴先生

提名委員會之成立旨在協助董事會檢討董事會的結構、人數、組成及多元化；協助董事會編製董事會技能表；物色董事人選及就董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會亦定期檢討及評估各董事所投放董事會的時間及貢獻，以及董事履行其職責的能力，並支援定期的董事會表現評核。

於報告年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會的結構、人數、組成(包括角度、知識及經驗方面)及多元化。提名委員會亦已獲得獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，及已評估彼等之獨立性並取得肯定結果。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，其書面職權範圍已於成立時採納。繼本公司前薪酬委員會成員吳家瑋教授於二零二五年三月二日離世後，薪酬委員會之大部分成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事：勞元一先生

獨立非執行董事：周小鶴先生(委員會主席)  
俞啟鎬先生

薪酬委員會之成立旨在協助董事會制定連貫的薪酬政策，並檢討及審批董事及高級管理人員之薪酬組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

於報告年度，薪酬委員會舉行了一次會議討論本公司個別董事及高級管理人員之薪酬政策及批准其薪酬組合。

## 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立，其書面職權範圍已於二零一六年八月二十六日更新及採納。繼本公司前審核委員會成員吳家璋教授於二零二五年三月二日離世後，審核委員會之全部成員均為非執行董事，其成員包括：

獨立非執行董事：

俞啟鎬先生(委員會主席)

劉吉先生

周小鶴先生

李之耘先生

非執行董事：

郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士

審核委員會各成員均擁有廣博之營商經驗，審核委員會在商業、會計及金融管理組合方面具備合適的專業知識。審核委員會之構成及人數均符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會之成立目的在於確保本公司採納及遵循適當的財務報告、風險管理及內部監控系統。審核委員會定期舉行會議，以審閱提呈予股東之財務及其他資料、監督風險管理及內部監控系統以及核數程序之有效性及客觀性。

於報告年度，審核委員會舉行了四次會議。審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表(包括本集團所採納之會計原則及慣例)，並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會於二零二五年舉行之三個委員會會議上與本公司之外部核數師會面，以商討本集團之財務報告及重大財務事宜。

## 問責及核數 財務報告

董事會知悉其編製本集團財務報表之責任，並負責確保本集團財務報表之編製符合法定要求及適用會計準則。董事會認為彼等已選定並貫徹應用適當的會計政策、作出審慎合理的判斷及估計、及確保本集團的財務報表按「持續經營」基準編製。

## 外部核數師責任

外部核數師對財務報告及審計的責任載於本年報隨附之獨立核數師報告。

## 外部核數師薪酬

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所截至二零二五年十二月三十一日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註6。

## 股息政策

本公司已採納股息政策，旨在制訂本公司擬就向本公司股東宣派、支付或分派純利作為股息採用的原則及指引。建議或宣派股息時，本公司將維持充足現金儲備以應付其營運資金需求及未來增長需要，以及維持長遠的股東價值。本公司可向股東宣派及分派的股息金額(如有)由董事會酌情決定，並受本公司章程及所有適用法律及法規和其他因素規限。董事會考慮宣派及支付股息時亦顧及本集團各類因素。本公司宣派任何末期股息必須經股東於股東大會上以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。董事會將不時審閱股息政策(如適用)。

## 風險管理及內部監控

董事會知悉其監督本集團風險管理及內部監控系統以及檢討相關有效性之責任。其編製本集團的風險管理策略及界定具有明確權責分工的整體風險管理及內部監控管理架構。在審核委員會的協助下，其負責審閱及評估本集團的風險管理及內部監控政策及程序，確保其持續適當及有效。

風險管理及內部監控系統旨在確保妥善使用或處理資產、遵循和符合相關規則及規例、根據相關會計準則及監管規定保存會計記錄及管理可能影響本集團表現的重大風險。該系統旨在管理而非消除營運系統失效及業務目標無法達成的風險，以及合理而非絕對保證避免出現重大錯誤陳述或損失。

本集團已就風險管理系統設立責任明確的組織架構及報告程序。於二零一六年已成立風險委員會(「風險委員會」)，由本公司執行董事及主要營運部門的高級管理層組成，並已採納正式的職權範圍。風險委員會定期舉行會議，監察風險管理框架的設計、執行、監督及評估，並至少每年向審核委員會報告系統的有效性及評估結果。

風險管理程序包括風險識別、風險評估、風險管理措施以及風險控制及審查。營運部門的高級管理層，作為各項風險負責人，負責識別及評估重大風險。營運部門的高級管理層應制定風險減低策略，執行風險管理活動及監督日常營運，確保按照本集團已確立的健全常規及指引執行風險減低政策。風險評估結果須不時記錄及呈報予風險委員會。

於報告年度，營運部門的高級管理層分析監控環境、識別營運過程中的重大風險並評估有關減低風險之措施。彼等已向風險委員會報告風險評估結果，而風險委員會已就本集團風險管理系統的有效性與相關高級管理層進行討論及作出嚴格評估。審核委員會已審閱風險委員會遞呈的整體風險評估報告，確保風險管理系統行之有效且充分。

## 企業管治報告

於報告年度，本集團亦已委聘外部顧問對本集團內部監控系統的有效性進行審查，藉以提高整體管理水平。審核委員會已審閱有關報告，並認為本集團的內部監控系統乃有效及有足夠資源，及本集團已對其營運、財務、合規及風險管理職能採納必要的監控機制。

## 會議及出席

董事會／董事委員會年內舉行定期會議。本公司已就所有例行董事會／董事委員會會議向全體董事發出不少於14天通知，如有需要，各董事亦可於議程內加入討論事項。本公司已於相關會議舉行前一段合理時間內向全體董事寄發例行董事會／董事委員會會議之議程及隨附會議文件。董事會／董事委員會會議記錄之草稿均會於確定前一段合理時間內交董事傳閱，讓彼等提供意見。董事會／董事委員會之會議記錄由公司秘書保存。所有董事均有權及時獲取相關資料，必要時，彼等可索取額外資料或委聘獨立專業顧問。彼等亦可獲取公司秘書的建議及服務。公司秘書負責向董事提供會議文件及有關材料，確保董事會程序得以遵循。倘董事提出查詢，須盡量採取及時及充分應對措施。全體董事均可於董事會／董事委員會會議的議程加入討論事項。

於報告年度，各董事出席董事會會議、董事委員會會議及本公司股東週年大會（「股東週年大會」）之情況載列如下：

董事姓名	董事會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議	股東週年大會
於二零二五年召開的會議次數	4	1	1	4	1
勞元一先生	4	1	1	不適用	1
辛樹林先生	4	不適用	不適用	不適用	1
楊偉堅先生	4	不適用	不適用	不適用	1
勞苑苑女士	4	1	不適用	不適用	1
郭琳廣先生 銀紫荊星章·太平紳士	4	不適用	不適用	4	1
吳家璋教授 (於二零二五年三月二日離世)	1	不適用	不適用	1	不適用
劉吉先生	4	不適用	不適用	4	1
俞啟鎬先生	4	1	1	4	1
周小鶴先生	3	1	1	3	1
李之耘先生	3	不適用	不適用	4	1

楊偉堅先生以本公司之公司秘書身份出席了二零二五年舉行之所有董事會／董事委員會會議。

## 公司秘書

楊偉堅先生自一九九五年起獲委任為本公司之公司秘書。彼不斷促進董事會／董事委員會內部資料的有效流通，確保董事會程序得以遵循，並向董事會提供有關企業管治事項的意見，對董事會／董事委員會提供了極大支持。經本公司作出特定查詢後確認，彼符合上市規則第3.29條規定之要求。

## 與股東之通訊及股東權利 企業通訊政策

本公司明白與股東及投資者保持有效及適當的溝通非常重要。本公司已制訂有關股東通訊原則之政策，旨在確保及時與股東進行公平及透明地溝通，上述政策已制訂並於本公司網站刊登。

## 資料披露

就處理及發放股價敏感資料之程序及內部監控而言，本公司知悉其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則項下之責任，並已應證券及期貨事務監察委員會刊發之「內幕消息披露指引」制訂內幕消息／股價敏感資料之披露政策。

## 與股東之股東大會

本公司之股東週年大會為董事會與本公司股東進行直接溝通提供有用平台。本公司亦會確保股東意見能傳達至董事會。股東週年大會之主席就每項有待審議之事宜提出個別決議案。股東週年大會於二零二五年五月二十三日召開。本公司之外部核數師及全體董事(包括本公司主席以及審核、薪酬及提名委員會主席(或其他指定委員會成員))均有出席股東週年大會以回答股東之提問。

## 股東權利

### (A) 應股東要求召開股東特別大會

持有有權於本公司股東大會上投票之全體股東總投票權不少於百分之五的股東，可要求本公司董事召開股東特別大會(「股東特別大會」)。該請求書(不論以印本形式或電子形式發出)須載明有待在會上處理之事務的一般性質，並須由相關股東簽署及送達本公司註冊辦事處或電郵至enquiry@firstshanghai.com.hk並註明致公司秘書。該請求書須包含可在該股東特別大會上恰當地動議及擬動議的決議的文本。該請求書可包含若干格式相近的文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。

倘本公司董事在接獲請求書當日起計21天內未有妥為安排在股東特別大會通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則有關股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開的股東特別大會須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

相關股東如因董事未妥為召開股東特別大會而產生任何合理開支，須由本公司償付。

### (B) 向董事會傳達股東查詢之程序

股東可隨時以書面方式經公司秘書向董事會遞交彼等的查詢及關注事項。公司秘書須向本公司董事會及／或相關董事委員會(如適當)傳達股東之查詢及關注事項，以解答股東之疑問。

### (C) 股東於股東大會提呈決議案之程序

股東可要求本公司於股東週年大會上提呈決議案。要求及程序載列如下：

- (i) 在遞交請求書當日，與請求書有關的任何股東人數持有不少於有權在股東週年大會上投票的總投票權百分之二點五的股東，或不少於50名持有本公司股份的股東，可遞交一份印本形式或電子形式請求，以便於股東週年大會上恰當地動議並擬在該會議上動議一項決議案。
- (ii) 本公司毋須根據香港公司條例向有權接收股東週年大會通告的本公司股東發出任何建議決議案的通知或就建議決議案內提述之事宜傳閱一份字數不多於1,000字之陳述書，除非(a)有關股東於股東週年大會舉行前不少於六個星期(如屬要求發出決議案通知之請求書)及股東週年大會舉行前不少於一個星期(如屬任何其他請求書)將一份由有關股東簽署的請求書副本(或兩份或多份載有全體有關股東簽署的請求書副本)送達本公司的註冊辦事處或電郵至enquiry@firstshanghai.com.hk並註明致公司秘書；及(b)有關股東隨該請求書存放一筆足以應付本公司為落實請求書的要求而須支付開支的合理款項。
- (iii) 然而，倘在要求發出決議案通知的請求書副本已送達本公司的註冊辦事處後，本公司在該請求書副本送達後六個星期或較短期間內召開股東週年大會，則儘管該請求書副本並非於上文規定的時間內送達，亦須當作已妥為送達。

### (D) 提名候選董事之程序

有關提名候選董事之程序，請參閱本公司網站「企業管治」一節、「股東資訊」分節(「股東提名參選董事的程序」)所載之程序。

年內，董事會已檢討企業通訊政策的實施及有效性。經考慮上文所述及企業通訊政策詳述的多種溝通及參與渠道後，董事會信納企業通訊政策已妥善實施且有效。

## 組織章程文件

於報告年度，本公司組織章程文件概無任何變動。本公司章程細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。



致第一上海投資有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

第一上海投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第35頁至第110頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二五年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》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其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求，我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

## 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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 應收孖展貸款的減值
- 開發中物業及待售物業的減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>應收孖展貸款的減值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註3(b)及20。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，應收孖展貸款為港幣1,441.4百萬元。此等給予第三方之孖展貸款按商業利率計息，以相關已抵押上市證券作擔保，並須按要求償還。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，管理層已根據香港財務報告準則第9號「金融工具」對應收孖展貸款的預期信貸虧損作估計並計提港幣4.2百萬元之虧損撥備。</p>	<p>我們處理此關鍵審計事項的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 了解、評價及驗證管理層於監控及收回孖展貸款時採取的內部控制。</li><li>(ii) 通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素水平，了解及評價管理層對預期信貸虧損的內部控制及評估過程，並評估重大錯誤陳述的固有風險。</li><li>(iii) 評價往期評估結果以評估管理層估算過程的有效性。</li><li>(iv) 我們了解及評價管理層就計量預期信貸虧損所運用的模式方法；參考 貴集團相關歷史數據及可觀察外部經濟數據評估管理層作出的關鍵參數及假設。</li></ul>

### 關鍵審計事項

預期信貸虧損乃由管理層根據彼等就應收孖展貸款信貸風險的評估而釐定。在釐定就應收孖展貸款信貸風險或信貸減值自初步確認以來有否顯著增加、計量違約風險時使用適當關鍵參數及釐定預期信貸虧損模型中所使用的其他假設，如前瞻性資料以及經濟情景及概率加權的應用均需要作出重大判斷。

我們重點關注此領域乃由於結餘的規模以及於二零二五年十二月三十一日管理層釐定應收孖展貸款的預期信貸虧損撥備時所作出的判斷。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (v) 我們與管理層討論以了解其評估違約風險及識別信貸風險顯著惡化的過程。我們以支持證據證實管理層的解釋，包括抽樣比較抵押品公平價與於年結日孖展貸款以識別是否出現任何缺額。我們亦抽樣評估抵押品於年結日的公平值對比相關市場數據。
- (vi) 就前瞻性資料，我們已檢討管理層所挑選經濟指標的適當性；評估管理層應用的經濟情景及相關概率權重；測試據此所釐定經濟指標的計算結果。
- (vii) 我們亦對虧損撥備金額的主要參數及假設進行獨立敏感度分析。

根據所執行的程序，我們發現管理層對應收孖展貸款之預期信貸虧損撥備所作出判斷及估計有可得的憑證作為支持。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>開發中物業及待售物業的減值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註3(c)及21。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及待售物業分別為港幣155.4百萬元及港幣296.7百萬元。</p> <p>開發中物業及待售物業之賬面值按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。該等資產的可變現淨值按其可收回金額進行評估，並根據現行市況及過往經驗以及獨立外部估值師的估值，參考最新市場價格減銷售費用，及在相關情況下，考慮到從外部律師所獲取的法律意見。</p> <p>根據管理層估計，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，已就貴集團的開發中物業及待售物業計提金額為港幣15.7百萬元的減值撥備。</p> <p>我們重點關注此領域乃由於釐定可收回金額時涉及重大判斷及估計。</p>	<p>我們處理此關鍵審計事項的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素水平，了解管理層對估計銷售價格及銷售費用以根據現行市況釐定可變現淨值的內部控制及評估過程，並評估重大錯誤陳述的固有風險；</li><li>(ii) 評估獨立外部估值師的資歷、能力及客觀性；</li><li>(iii) 評價往年評估結果以評估管理層估算過程的有效性；及</li><li>(iv) 透過研究公開可得資源之可資比較物業之銷售價格，並將估計銷售價格與相同位置或鄰近位置的可資比較物業之最近期銷售價格或現行市場價格進行比較，評價管理層按現行市況釐定可變現淨值時估計的銷售價格及銷售費用；及在相關情況下，向外部律師取得就管理層於評估可收回金額時所依賴的法律意見。</li></ul> <p>根據所執行的程序，我們發現管理層對開發中物業及待售物業之可變現淨值之判斷及估計有可得之憑證作為支持。</p>

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 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。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》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。

## 獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。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交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督及覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李宏基(執業證書編號：P07765)。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二六年三月二十七日

# 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	4	407,603	390,386
銷售成本	4	(173,448)	(170,506)
毛利		234,155	219,880
一般及行政費用		(280,013)	(252,541)
物業、機器及設備及使用權資產減值	15(a)、(b)	(52,101)	-
其他(虧損)/收益淨額	5	(44,575)	58,616
營運(虧損)/溢利	6	(142,534)	25,955
財務收入	7	67,828	88,533
財務成本	7	(12,464)	(28,258)
財務收入淨額	7	55,364	60,275
除稅前(虧損)/溢利		(87,170)	86,230
稅項	8(a)	(5,839)	(8,016)
年內(虧損)/溢利		(93,009)	78,214
歸屬予：			
本公司股東		(93,994)	77,974
非控制性權益		985	240
		(93,009)	78,214
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利			
—基本	9	(4.29) 港仙	3.56 港仙
—攤薄	9	(4.29) 港仙	3.56 港仙

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內(虧損)/溢利	(93,009)	78,214
其他全面收益/(虧損)		
已重新分類或其後可能重新分類至損益之項目		
— 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	—	(20,598)
— 匯兌差異	50,926	(33,825)
將不會重新分類至損益之項目		
— 按公平值作其他全面收益處理之財務資產之公平值收益	8,331	98,177
— 匯兌差異	2,090	(1,493)
年內其他全面收益，扣除稅項	61,347	42,261
年內全面(虧損)/收益總額	(31,662)	120,475
歸屬予：		
本公司股東	(34,737)	121,728
非控制性權益	3,075	(1,253)
	(31,662)	120,475

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

# 綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產	14	1,726	1,726
物業、機器及設備	15(a)	368,733	404,590
使用權資產	15(b)	25,813	13,038
投資物業	16	565,856	577,806
租賃土地及土地使用權	17	31,650	32,853
開發中物業	21	134,800	130,833
遞延稅項資產	31	194	223
按公平值作其他全面收益處理之財務資產	19	–	126,391
其他非流動預付款項及押金	23	2,575	1,922
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,131,347</b>	1,289,382
<b>流動資產</b>			
存貨	21	318,919	344,623
貸款及墊款	20	1,441,425	1,082,226
應收賬款	22	388,560	253,993
其他應收賬款、預付款項及押金	23	56,929	45,710
可收回稅項	8(b)	91	7,348
按公平值作損益處理之財務資產	24	103,769	8,198
銀行存款	25	49,177	5,640
客戶信託銀行結餘	26	2,403,983	1,726,732
現金及銀行結餘	26	133,219	284,650
<b>流動資產總值</b>		<b>4,896,072</b>	3,759,120
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	27	3,151,228	2,264,679
應付稅項	8(b)	32,758	41,353
租賃負債	15(b)	11,549	8,018
借貸	28	222,802	77,278
<b>流動負債總值</b>		<b>3,418,337</b>	2,391,328
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,477,735</b>	1,367,792
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,609,082</b>	2,657,174

綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	31	55,426	65,201
租賃負債	15(b)	15,908	5,138
借貸	28	12,673	30,009
其他非流動負債		1,026	798
<b>非流動負債總值</b>		<b>85,033</b>	101,146
<b>資產淨值</b>		<b>2,524,049</b>	2,556,028
<b>權益</b>			
股本	29	1,265,591	1,265,591
儲備	30	1,187,557	1,222,294
本公司股東應佔股本及儲備		<b>2,453,148</b>	2,487,885
非控制性權益		<b>70,901</b>	68,143
<b>權益總額</b>		<b>2,524,049</b>	2,556,028

承董事會命

勞元一  
董事

楊偉堅  
董事

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>來自營運活動之現金流量</b>			
營運活動所得淨現金流出	32(a)	(273,142)	(76,249)
繳訖香港利得稅		(5,558)	(4,818)
繳訖海外稅務		(14,786)	(2,285)
營運活動耗用之淨現金		(293,486)	(83,352)
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
收訖利息		67,406	92,717
購買物業、機器及設備		(1,660)	(9,380)
為物業、機器及設備支付押金之(增加)/減少		(262)	2,610
出售投資物業所得收入		5,024	1,590
出售物業、機器及設備所得收入		212	70
出售附屬公司所得收入	32(c)	–	57,444
終止確認按公平值作其他全面收益處理之 財務資產所得收入	19	51	–
出售按公平值作損益處理之財務資產所得收入		10,881	–
存入銀行存款		(44,518)	(5,211)
提取銀行存款		1,153	–
投資活動產生之淨現金		38,287	139,840
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
付訖利息		(11,530)	(21,368)
借貸所得收入		215,000	70,000
償還借貸		(88,247)	(145,278)
已付非控制性權益之股息		(317)	(444)
付訖租賃負債		(12,665)	(13,713)
融資活動產生/(耗用)之淨現金		102,241	(110,803)
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物		284,650	340,622
匯兌差異		1,527	(1,657)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	26	133,219	284,650

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔					非控制性權益	總額	
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	按公平值作其他 資產 全面收益處理 之財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元			滾存溢利 港幣千元
於二零二五年一月一日	1,265,591	39,038	12,334	65,985	(73,186)	1,178,123	68,143	2,556,028
年內虧損	-	-	-	-	-	(93,994)	985	(93,009)
其他全面收益	-	-	-	8,331	50,926	-	2,090	61,347
全面虧損總額	-	-	-	8,331	50,926	(93,994)	3,075	(31,662)
已付非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(317)	(317)
終止確認按公平值作其他全面收益 處理之財務資產	-	-	-	(74,316)	-	74,316	-	-
轉撥自滾存溢利	-	133	-	-	-	(133)	-	-
	-	133	-	(74,316)	-	74,183	(317)	(317)
於二零二五年十二月三十一日	1,265,591	39,171	12,334	-	(22,260)	1,158,312	70,901	2,524,049
	本公司股東應佔					非控制性權益	總額	
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	按公平值作其他 資產 全面收益處理 之財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元			滾存溢利 港幣千元
於二零二四年一月一日	1,265,591	38,924	12,334	(32,192)	(18,763)	1,100,263	65,529	2,431,686
年內溢利	-	-	-	-	-	77,974	240	78,214
其他全面收益	-	-	-	98,177	(54,423)	-	(1,493)	42,261
全面收益總額	-	-	-	98,177	(54,423)	77,974	(1,253)	120,475
出售附屬公司(附註32(c))	-	-	-	-	-	-	4,311	4,311
已付非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(444)	(444)
轉撥自滾存溢利	-	114	-	-	-	(114)	-	-
	-	114	-	-	-	(114)	3,867	3,867
於二零二四年十二月三十一日	1,265,591	39,038	12,334	65,985	(73,186)	1,178,123	68,143	2,556,028

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事證券投資、企業融資、股票經紀、房地產開發、物業投資、酒店經營、直接投資、投資控股及管理。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈1903室。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。除另有說明外，綜合財務報表以港幣表列。

## 2. 會計政策資料概要

編製該等綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內已貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告會計準則」)及香港公司條例(第622章)之規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟位於香港之一租賃土地及樓宇按重估金額減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬除外，並經對按公平值列賬之投資物業、按公平值作其他全面收益處理之財務資產(「按公平值作其他全面收益處理之財務資產」)及按公平值作損益處理之財務資產(「按公平值作損益處理之財務資產」)作出重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告會計準則之財務報表時，需要採用若干主要會計估算，亦需要管理層於本集團會計政策應用過程中作出判斷。在綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜之範疇，或對綜合財務報表屬重要之假設及估算已於附註3披露。

#### 會計政策變更及披露

##### (a) 本集團採納之經修訂準則

本集團已於二零二五年一月一日開始的年度報告期間首次採納以下修訂：

- 香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

上文所列之修訂對過往會計期間確認之金額並無任何影響，且預期不會對當期及未來會計期間產生重大影響。

## 2. 會計政策資料概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 會計政策變更及披露 (續)

##### (b) 尚未生效且未獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂

於二零二五年一月一日開始之財政年度已頒布惟尚未生效之下列準則及對現行準則之修訂並無提早採納：

	於以下日期或之後 開始的會計 期間生效
• 香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量之修訂； 二零二六年一月一日
• 香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力之合約； 二零二六年一月一日
• 香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11卷； 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 及修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露； 二零二七年一月一日
• 香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈報—借款人對載有按要求 償還條款之定期貸款之分類； 二零二七年一月一日
• 香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣；及 二零二七年一月一日
• 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 待定

本集團正在評估該等經修訂準則及詮釋在首次應用期間的影響。除下文所披露者外，本集團預期採納該等經修訂準則及詮釋於生效時不會對本集團的財務報表造成重大影響。

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，其引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號並不會對財務報表項目的確認或計量造成任何影響，但預期其對呈列及披露的影響廣泛，尤其是與綜合損益表及於財務報表內提供管理層界定的業績衡量相關的影響。

## 2. 會計政策資料概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 會計政策變更及披露 (續)

##### (b) 尚未生效且未獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂 (續)

本集團目前正在評估應用新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期將自二零二七年一月一日強制生效日期起應用新準則。由於需要追溯應用，故將會根據香港財務報告準則第18號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料。

## 2.2 重大會計政策概要

### 2.2.1 附屬公司

#### 2.2.1.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報，且有能力運用其於該實體之權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止入賬。

##### (a) 業務合併

本集團應用收購法為業務合併列賬。無論收購的是權益工具或其他資產，對所有業務合併，本集團使用收購會計法列賬。就收購附屬公司已轉移之代價包括：

- 已轉移資產之公平值；
- 已收購業務的前擁有人產生之負債；
- 本集團發行之股本權益；
- 或然代價安排而產生之任何資產或負債之公平值；及
- 於附屬公司任何先前存在之股權之公平值。

除了有限的例外情況外，在業務合併過程中所收購的可辨認資產、所承擔的負債及或然負債，初始均按其於收購當日之公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團按逐項收購基準確認於已收購實體之任何非控制性權益，並按公平值或按非控制性權益佔已收購實體可識別資產淨值的份額確認於已收購實體中的任何非控制性權益。

倘業務合併分階段取得，收購方先前持有被收購方之股權於收購日之賬面值將按收購日的公平值重新計量。因重新計量產生的任何盈虧於損益中確認。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.1 附屬公司(續)

##### 2.2.1.1 綜合賬目(續)

###### (a) 業務合併(續)

所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益的金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超出購入可辨認資產淨值之公平值的部分，入賬列作商譽。倘該等金額低於購入業務可辨認資產淨值之公平值，則差額直接於綜合損益表確認為議價購買。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃本集團的新增借貸利率，即根據相若的條款及條件可從獨立放債人獲得類似借貸的利率。或然代價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額隨後重新計量其公平值，而公平值變動則於損益內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易中未變現盈利已對銷。除非該交易能夠提供已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備(附註2.2.7)列賬。成本包括應佔投資之直接成本。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

###### (b) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

本集團把與非控制性權益進行不會引致失去控制權的交易視為與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控制性權益賬面值之間之調整以反映彼等於附屬公司之相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間之任何差額於本集團擁有人應佔權益中之獨立儲備內確認。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.1 附屬公司(續)

##### 2.2.1.1 綜合賬目(續)

###### (c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，其賬面值變動於損益中確認。就其後列賬為聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，初始賬面值為公平值。此外，就該實體先前於其他全面收益內確認之任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬，即先前於其他全面收益內確認之金額可能會重分類至損益或按適用香港財務報告會計準則所規定／允許轉移至另一權益類別。

#### 2.2.2 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

包含於本集團各實體之財務報表中之項目按該實體營運時主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣乃本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日或在項目因進行估值而重新計量當日之適用匯率換算成功能貨幣。因結算該等交易及以外幣結算之貨幣性資產及負債於年末按匯率換算時產生之外匯收益及虧損於綜合損益表確認。

非貨幣性財務資產及負債(如持有按公平值作損益處理的權益)之匯兌差異，在綜合損益表中確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣性財務資產(如列作按公平值作其他全面收益處理之財務資產的權益)之匯兌差異，則包括在其他全面收益中。

## 2. 會計政策資料概要 (續)

### 2.2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.2.2 外幣換算 (續)

##### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體(其中概無擁有嚴重通貨膨脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算成呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表中呈列之資產及負債於該資產負債表結算日按收市匯率換算；
- (ii) 各損益表中之收入及開支按平均匯率換算(除非該平均值不是於各交易日適用匯率之累計影響之合理相近值，在該情況下，收入及開支按交易日之匯率換算)；及
- (iii) 所有引致之匯兌差異於其他全面收益確認。

由收購海外實體產生之商譽及公平值調整列作該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。所產生之匯兌差異將於其他全面收益內確認。

##### (d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售令本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差異重新分類至損益。

就部分出售不導致本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權而言，累計匯兌差異分佔部分重新歸類至非控制性權益且不會於損益內予以確認。

## 2. 會計政策資料概要 (續)

### 2.2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.2.3 無形資產

商譽按附註2.2.1.1(a)所述方式計量。收購附屬公司所產生的商譽包括在「無形資產」中。分開確認之商譽不會攤銷，但會每年接受減值測試，倘出現事件或情況變動顯示其有可能出現減值，則會更頻密地接受測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。處置一實體的收益及虧損包括與該出售實體相關之商譽的賬面值。

就減值測試而言，於業務合併收購之商譽將分配至預期將從該業務合併的協同效應中受惠之各現金產出單元(「現金產出單元」)或現金產出單元組別。商譽分配至各單元或單元組別代表為內部管理目的而監控商譽的實體內的最低級別。商譽於營運分部的層面作出監控。

#### 2.2.4 物業、機器及設備

##### (a) 香港土地及樓宇

本集團持有的分類為融資租賃之租賃土地以成本價入賬。香港樓宇是以成本價或重估價值入賬，而重估盈餘或虧絀則列入資產重估儲備處理。由一九九五年九月三十日後之年度期間起生效，本集團並無再作任何重估。本集團根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段可獲豁免定期重估此等資產。

##### (b) 在建工程

在建工程包括安裝中之其他物業、機器及設備，按成本(包括所產生之開發及興建開支及其他涉及有關開發之直接成本)減任何減值虧損後列賬。該等在建工程項目不計提折舊，直至有關資產完成及投入使用為止。

##### (c) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備主要包括永久業權土地、香港以外之樓宇、傢俬、裝置及設備、汽車及機器，按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

僅當項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本方可加於資產賬面值或確認為另外一項資產(如適用)。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及維護成本則於產生之財政年度內自綜合損益表扣除。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.4 物業、機器及設備(續)

##### (d) 折舊及攤銷

分類為融資租賃之租賃土地在土地權益可供用於擬定用途時開始攤銷。永久業權土地概不計提折舊。分類為融資租賃之租賃土地的攤銷及物業、機器及設備的折舊採用估計可使用年期(如下)將成本或重估價值按直線法分攤至剩餘價值計算：

分類為融資租賃之租賃土地	按有關租約之年期
樓宇	相關土地租賃期或40年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	3至5年
機器	8至10年
汽車	4至5年

資產的剩餘價值及可使用年期在各呈報期完結時進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回數額，其賬面值即時撇減至可收回數額(附註2.2.7)。

##### (e) 出售之收益及虧損

出售之收益及虧損乃藉比較所得款項與資產賬面值而釐定，並於綜合損益表內之「其他(虧損)/收益淨額」確認。出售重估資產後，於資產重估儲備列算之數額將轉撥至滾存溢利。

#### 2.2.5 投資物業

持有用作獲取長期租金收入或資本增值或同時用作此兩種目的且並非由本集團旗下公司佔用之物業列作投資物業。投資物業亦包括在建或未來開發作投資物業用途之物業。

投資物業包括根據營運租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。

倘符合其餘投資物業之定義，根據營運租賃持有之土地列為投資物業及以此形式入賬，而營運租賃之入賬方式亦與融資租賃無異。

投資物業初始按其成本計量，並包括相關交易成本及借貸成本。就收購、興建或生產一項合資格投資物業所產生之借貸成本乃資本化作為其成本的一部分。借貸成本乃在積極進行收購或興建時予以資本化，而一旦資產大致上完成或(倘資產之開發被中止)中止，則不再予以資本化。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.5 投資物業(續)

於初始確認後，投資物業會按公平值列賬，而公平值則指外聘估值師每年釐定之公開市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就指定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。該等估值是按照皇家特許測量師學會頒布之「皇家特許測量師學會估值－全球標準」的最新版本以及香港測量師學會所頒布之「香港測量師學會評估準則」進行。

投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在現時市場情況下對未來租賃之租金收入假設。公平值亦反映在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業之租賃土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在綜合財務報表列賬。

投資物業之公平值並不反映可改善或提升物業價值之未來資本開支，亦不反映該未來資本開支產生之有關未來利益，惟理性市場參與者在釐定物業價值時或會考慮者則除外。

公平值之變動乃於綜合損益表內確認為「其他(虧損)/收益淨額」之一部分。

倘一已落成待售物業項目因其用途有變而成為投資物業，該物業於撥轉當日之賬面值與公平值之間的任何差額於綜合損益表中確認為「其他(虧損)/收益淨額」之一部分。

#### 2.2.6 租賃土地及土地使用權

就租賃土地及土地使用權預先支付之款項計入營運租賃，並按有關租約年期在綜合損益表以直線法攤銷，或當減值出現時，在綜合損益表內確認減值。租賃土地及土地使用權包括在非流動資產中。

#### 2.2.7 於附屬公司之投資及非財務資產之減值

並無確定可使用年期的資產，無須計提攤銷，須每年進行一次減值測試。資產於有事件或環境變化顯示其賬面值或不能回收時進行減值覆核。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額部分確認。可收回金額是指扣除銷售成本後之資產公平值與資產使用價值中之較高者。在作減值評估時，以產生獨立可辨認的現金流量的資產為最小評估單位(「現金產出單元」)。商譽以外的資產倘出現減值，則須於各報告日覆核是否可予撥回。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.7 於附屬公司之投資及非財務資產之減值(續)

於附屬公司之投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司之全面收益總額，或倘本公司之資產負債表之相關投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須進行減值測試。

#### 2.2.8 財務資產

##### (a) 分類

本集團將其財務資產歸類為以下類別：按公平值作損益處理、按攤銷成本計量及按公平值作其他全面收益(「其他全面收益」)處理。歸類視乎本集團管理財務資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。管理層於初始確認時釐定其財務資產之歸類。

##### (b) 確認及計量

以正常方式購買和出售的財務資產在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產當日。對所有並非按公平值作損益處理之財務資產，財務資產均以公平值連同交易成本作初始確認。按公平值作損益處理之財務資產以公平值作初始確認，交易成本則於綜合損益表列作開支。當從財務資產收取現金流的權利已經到期或轉讓，及本集團已實質轉讓大部分與其所有權相關的風險和回報時，有關財務資產將被終止確認。

對於持有以收取合約現金流量之資產，如果其合約現金流量僅代表支付本金及利息，則該資產按攤銷成本計量。該等財務資產之利息收入以實際利率法計入財務收入。終止確認時產生之收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益及虧損一同列示於其他(虧損)/收益淨額中。

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股權投資之公平值收益及虧損，則於終止確認投資後，公平值收益及虧損隨後並不會重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，該等投資之股息繼續在損益中確認。

按公平值作損益處理之財務資產之公平值變動，包括出售收益/(虧損)淨額及當本集團有權自按公平值作損益處理之財務資產收款時，股息收入於綜合損益表確認為本集團金融服務業務的投資收入。

以按公平值作其他全面收益處理之財務資產計量的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會獨立於其他公平值變動而呈報。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.8 財務資產(續)

##### (b) 確認及計量(續)

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否已經有顯著的增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，需於首次確認應收款項時確認預期全期虧損，進一步詳情請參閱附註36.1(a)。

#### 2.2.9 開發中物業及待售物業

開發中物業及待售物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本、已資本化之借貸成本及建築期間產生之專業費用。物業於落成時會轉撥至待售物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

#### 2.2.10 應收及其他應收賬款

應收賬款為在日常業務過程中就商品銷售或提供服務而應收客戶之款項。如應收及其他應收賬款預期將於一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可為較長時間)收回，則分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

應收及其他應收賬款初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

#### 2.2.11 客戶信託銀行結餘

本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。

#### 2.2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原訂於三個月或以內到期之銀行通知存款及銀行透支。於綜合資產負債表內，銀行透支乃列於流動負債之借貸內。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.13 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減項(扣除稅項)。

#### 2.2.14 應付及其他應付賬款

應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。應付賬款亦包括已收客戶存款(詳見上文附註2.2.11)。如應付及其他應付賬款之支付日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中,則可為較長時間),則分類為流動負債;否則呈列為非流動負債。

應付及其他應付賬款初始以公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.2.15 借貸

借貸初始按公平值扣減所發生的交易成本予以確認。借貸其後以攤銷成本列賬,任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之差額使用實際利率法於借貸期間在綜合損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至呈報期完結後最少十二個月,否則借貸歸類為流動負債。

#### 2.2.16 當期和遞延稅項

年內稅項開支包括當期和遞延稅項。稅項於綜合損益表確認,惟稅項與確認於其他全面收益或直接確認於權益內之項目有關,亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

##### (a) 當期所得稅

當期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況下的稅項申報措施,並在適當情況下按預期將支付予稅務機關的款項為基準計提撥備。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.16 當期和遞延稅項(續)

##### (b) 遞延所得稅

###### 內在差異

遞延所得稅項採用負債法就資產及負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，因初始確認商譽而產生的遞延所得稅項負債不予確認，若遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧且不會產生等額應課稅及可扣減暫時差異，則不作記賬。遞延所得稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延所得稅項資產變現或遞延所得稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅項資產乃僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

###### 外在差異

遞延所得稅項負債乃就附屬公司投資產生之應課稅暫時差異而撥備，但就遞延所得稅項負債而言，假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

遞延所得稅項資產乃就附屬公司投資產生之可扣減暫時差異而確認，惟只限於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可確認暫時差異。

##### (c) 抵銷

當有法律上可強制執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，及遞延所得稅項資產及負債與同一稅務機關就有關應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，並且有意按淨額基準結清有關結餘時，抵銷遞延所得稅項資產及負債。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.17 僱員福利

##### (a) 退休金責任

本集團向界定供款退休金計劃所作之供款乃於發生時列作費用，而在全數取得供款前已脫離計劃之僱員之供款將會被沒收，並用於扣減供款。計劃之資產與本集團之資產分開持有，存於獨立管理之基金內。

按中華人民共和國(「中國」)之法規及規章規定，本集團為其中國僱員向國家設立之退休金計劃作出供款。本集團按其僱員基本薪金之若干百分比向退休金計劃作出供款，並毋須對退休後福利之實際款項進一步負責。

##### (b) 長期服務金

根據香港僱傭條例，本集團在若干情況下終止聘用員工而須向其僱員支付之長期服務金承擔淨額，為僱員於本期及過往期間就提供服務而賺取之未來利益金額。

該責任是以預計單位信貸法計算，並貼現至現值，再以本集團退休計劃下本集團供款的應得權益作出扣減。貼現率為香港政府債券於各報告期末之孳息率，該等債券以支付福利的貨幣計值，到期期限與相關責任的期限相若。該等福利之預期成本於僱傭期間在損益中確認。因計劃修訂或縮減而產生之界定福利責任現值之變動，於損益確認為過往服務成本。

##### (c) 僱員應得之假期

僱員應得之年假會於僱員應得時予以確認。本集團就僱員截至結算日提供服務而應得年假之估計負債作出撥備。

僱員應得之病假及分娩假期僅會於放假時予以確認。

##### (d) 酌情分配花紅

酌情分配花紅於本集團僱員提供有關服務當年作出預提。

酌情分配花紅之負債預期在十二個月內支付，並於結算時以預計需付之金額計量。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.17 僱員福利(續)

##### (e) 以股份為基礎之僱員報酬

本集團推行一項按權益結算、以股份為基礎之僱員報酬計劃，據此，實體收取僱員服務作為本集團權益工具(購股權)之代價。按已收取僱員服務以換取授出購股權之公平值乃確認為開支。列作開支之總金額乃參照已授出之購股權之公平值釐定，(1)包括任何市場表現條件(例如公司股價)；(2)不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間內仍為實體之僱員)之影響；及(3)包括任何非歸屬條件(例如規定僱員儲蓄要求或於指定時間內持有股份)之影響。總支銷金額於歸屬期確認，而歸屬期指所有特定歸屬條件將予達成之期間。於各報告期完結時，各實體均會根據非市場歸屬及服務條件修改其預期歸屬之購股權數目之估計。其於綜合損益表內確認修改原來估計數字(如有)之影響以及對權益作相應調整。

當購股權獲行使時，本公司會發行新股份。已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)均計入股本中。

##### (f) 離職福利

本集團在正常退休日期前終止僱用或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法再撤回該等福利的要約之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接納要約的僱員人數計量。

#### 2.2.18 撥備

倘本集團需就過去事項承擔現有法律或推定責任，而可能導致資源流出以履行該責任，並能可靠估計金額，則會確認撥備。但不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，會否導致經濟利益流出以清償責任乃經考慮責任之整體類別後確定。即使同類別責任中任何一項可能流出經濟利益的機會不大，仍會確認撥備。

撥備按採用稅前折現率計算預期須清償責任的開支現值計量，該折現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.19 或然負債

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項並非全由本集團可控制之不確定事件而確定。或然負債亦可為基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債並無確認入賬但已於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為撥備。

#### 2.2.20 營業額確認

- (a) 金融服務業務營業額中的經紀佣金收入於進行相關交易時按交易日基準確認。經紀業務所產生之手續費、研究費及中介費收入於提供相關服務時確認。包銷費收入於本集團已履行其於包銷合同項下之責任時確認。資產管理費、顧問費收入會按照合同的性質及條款，於履約責任已獲履行時隨時間逐步確認或於服務完成時於某一時間點確認。
- (b) 金融服務業務營業額中的證券投資(包括上市及非上市投資交易)之已變現公平值收益或虧損按交易日基準確認及於報告期末確認按公平值變動之未變現公平值收益或虧損。
- (c) 物業銷售的營業額於資產的控制權轉移至客戶時確認。根據合約條款及對合約適用之法律，資產控制權可隨時間或於某一時間點轉移。倘資產控制權隨時間轉移，營業額將視乎履約責任的完滿程度於合約期間內確認。否則，營業額會於客戶獲得資產控制權的某一時間點確認。
- (d) 酒店住宿及其他配套服務之營業額按可反映有關服務轉移至客戶時之時間、性質及價值之基準確認。
- (e) 餐飲銷售以及貨品零售之營業額於貨品交付時(即指客戶擁有及接受貨品之時間點)確認。營業額不包括增值稅或其他銷售稅並經扣除任何交易折扣。
- (f) 營運租賃之租金收入於租期按直線法確認。

## 2. 會計政策資料概要 (續)

### 2.2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.2.20 營業額確認 (續)

- (g) 投資股息收入於可收取所派付股息之權利確立時確認。
- (h) 利息收入於產生時使用實際利率法確認。

#### 2.2.21 財務成本

因興建某項合資格資產(指必須經長時間處理以作其預定用途的資產)而產生之財務成本，會在完成及籌備該資產作預定用途所需之期間內資本化。其他財務成本均於發生時支銷。

#### 2.2.22 租賃

##### (a) 本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃房地產而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，而是將該等租賃以單一租賃部分入賬。

租賃所產生的資產及負債初始按現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

根據合理確定延長選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.22 租賃(續)

##### (a) 本集團作為承租人(續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類個案)，則使用承租人新增借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需的資金而需支付的利率。

為釐定新增借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點，作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團可能面臨未來基於指數或利率的可變租賃付款額增加的情況，且不會包含在租賃負債中直至有關指數或利率生效。當基於指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會重新評估並調整使用權資產。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額產生固定週期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；及
- 任何初始直接成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期及租賃期(以較短者為準)計提折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2.22 租賃(續)

##### (a) 本集團作為承租人(續)

與短期設備及汽車租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益內確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。低價值資產主要包括資訊科技設備及小型辦公室傢俬。

在租賃修改生效日，本集團根據已修改租約的租賃期對租賃負債進行重新計量，即按照修改後的貼現率對修改後的租賃付款額進行貼現。

##### (b) 本集團作為出租人

本集團作為出租人身份的租賃被分類為融資或營運租賃。倘租賃條款實質上將所有權的風險及回報轉移至承租人，該合同為融資租賃。其他所有租賃則為營運租賃。

倘本集團作為中間出租人，則將主租賃與分租賃分為兩個獨立的合同。分租賃參照主租賃之使用權資產被分類為融資或營運租賃。

營運租賃之租金收入於相關租期內按直線法確認。

融資租賃項下之應收承租人款項按本集團租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入分配至會計期間，以反映本集團相關租賃未償還投資淨額之固定週期回報率。

## 2.3 其他會計政策概要

### 2.3.1 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備列賬。成本包括應佔投資之直接成本。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

於附屬公司之投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司之全面收益總額，或倘本公司之資產負債表之相關投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須進行減值測試。

### 2.3.2 分部報告

營運分部按向主要經營決策者提供之內部匯報一致的方式呈報。負責在營運分部間調配資源及評估其業績表現之主要經營決策者，實為作出策略性決定之本公司董事會(「董事會」)。

## 2. 會計政策資料概要(續)

### 2.3 其他會計政策概要(續)

#### 2.3.3 抵銷金融工具

當有可依法強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表內呈報其淨額。

#### 2.3.4 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值是以加權平均數基準計算。製成品及在製品成本包括原材料、直接勞工成本、船運成本及相關生產成本(按正常營運能力計算)，但不包括借貸成本。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價扣除估計完工成本及各類適用之可變銷售費用。

#### 2.3.5 股息分配

分配予本公司股東之股息於本公司董事或股東(如適用)批准該股息期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

## 3. 關鍵會計估算及判斷

本公司經常檢查所採用之估算及判斷，有關檢查基於過往經驗及其他因素，包括根據實際情況合理預期將會發生之未來事件。

本集團對未來情況作出估算及假設。顧名思義，有關之會計估算甚少與實際結果一致。有可能導致須於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之估算及假設闡述如下。

### 3. 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (a) 非財務資產減值

本集團每年對無形資產進行至少一次減值測試。其他非財務資產於有事件或情況變動顯示其賬面值或不能收回時進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減銷售成本計算而釐定。該等計算須運用判斷及估算。管理層釐定資產減值須運用判斷，尤其為釐定：(i)是否已出現顯示有關資產值或無法收回的事件；(ii)可收回金額(即公平值減銷售成本及按繼續在業務中使用資產作出估計之未來現金流量現值淨額二者之較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現及可能出現影響物業、機器及設備可使用年期的情況的可能性。管理層所選擇用作評估減值的假設(包括現金流量預測所用之折現率或增長率假設)若有所變化，或會對減值測試所用之現值淨額帶來重大影響，從而影響本集團之財務狀況及經營業績。倘預測表現及因而達致之未來現金流量預測有重大變動，有關差異將影響有關資產賬面值及有關改變估算當年之減值開支金額。

#### (b) 財務資產減值

本集團根據該等應收款項的預期信貸虧損釐定貸款及墊款及應收賬款的虧損撥備。本集團釐定減值模式及使用參數時採用了重大判斷。本集團評估該等應收款項的信貸風險是否大幅增加時亦使用重大判斷。本集團就前瞻性資料的經濟指標及經濟場景的應用和機率比重作出假設。

#### (c) 開發中物業及待售物業之減值撥備

本集團根據該等物業的可變現性按可變現淨值評估開發中物業及待售物業的賬面值，並根據過往經驗(僅限開發中物業)估計完工成本及根據現行市況估計銷售淨值。

當有事件或情況變動顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

#### (d) 投資物業之估計公平值

投資物業之公平值採用估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註16披露。

### 3. 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (e) 所得稅

本集團在多個司法權區(主要為香港及中國)繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時,需要作出重大判斷。在日常業務過程中,有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估算,就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同,此等差額將影響作出此等釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

與若干可扣減暫時差異及稅項虧損有關之遞延所得稅資產按管理層認為未來有可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等暫時差異或稅項虧損而確認。

當預期之金額與原定估計有差異時,則該差異將會於估計改變之期間內影響遞延所得稅資產之確認及所得稅費用。

### 4. 分部資料

主要經營決策者為董事會。管理層根據向董事會提供以便評估其業績表現及調配資源之本集團內部報告釐定營運分部。

董事會按業務性質確定下列可呈報之營運分部：

- 金融服務
- 房地產開發
- 物業投資及酒店
- 其他業務

董事會按分部業績評估營運分部之表現。分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、租賃土地及土地使用權、存貨、財務資產及營運資金。本集團主要在香港、中國及法國經營業務。呈列地區分部資料時,分部營業額乃根據交貨及服務地區目的地劃分。

**4. 分部資料(續)**  
**(a) 營運分部**

	金融服務 二零二五年 港幣千元	房地產開發 二零二五年 港幣千元	物業投資及 酒店 二零二五年 港幣千元	其他業務 二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
<b>損益表</b>					
使用實際利率法計算的利息收入	67,485	-	-	-	67,485
確認時間：					
— 於某一時間點	176,914	18,349	34,568	-	229,831
— 隨時間	7,353	-	102,934	-	110,287
營業額	251,752	18,349	137,502	-	407,603
分部業績	63,955	(34,852)	(96,948)	(28,675)	(96,520)
未分配營運開支淨額					(46,014)
營運虧損					(142,534)
財務收入淨額					55,364
除稅前虧損					(87,170)
<b>資產負債表</b>					
分部資產	4,354,783	501,714	1,004,577	95,115	5,956,189
可收回稅項					91
遞延稅項資產					194
企業資產					70,945
資產總值					6,027,419
<b>其他資料</b>					
銷售成本	63,088	34,118	76,242	-	173,448
折舊及攤銷	8,588	314	25,727	2,849	37,478
物業、機器及設備及使用權資產減值	-	-	52,101	-	52,101

附註：營運分部間並無任何銷售。

#### 4. 分部資料(續)

##### (a) 營運分部(續)

	金融服務 二零二四年 港幣千元	房地產開發 二零二四年 港幣千元	物業投資及 酒店 二零二四年 港幣千元	其他業務 二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>損益表</b>					
使用實際利率法計算的利息收入	71,433	-	-	-	71,433
確認時間：					
— 於某一時間點	86,776	67,624	54,427	1,241	210,068
— 隨時間	10,358	-	96,953	1,574	108,885
營業額	168,567	67,624	151,380	2,815	390,386
分部業績	30,898	(12,210)	(16,954)	66,208	67,942
未分配營運開支淨額					(41,987)
營運溢利					25,955
財務收入淨額					60,275
除稅前溢利					86,230
<b>資產負債表</b>					
分部資產	3,264,355	533,038	1,048,578	175,338	5,021,309
可收回稅項					7,348
遞延稅項資產					223
企業資產					19,622
資產總值					5,048,502
<b>其他資料</b>					
銷售成本	31,417	60,442	77,547	1,100	170,506
折舊及攤銷	8,895	340	25,783	3,321	38,339
物業、機器及設備及使用權資產減值	-	-	-	-	-

附註：營運分部間並無任何銷售。

**4. 分部資料(續)**  
**(b) 地區分部**

	香港 二零二五年 港幣千元	中國 二零二五年 港幣千元	法國 二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
營業額	252,416	87,089	68,098	407,603
非流動資產*	89,663	822,272	219,218	1,131,153

	香港 二零二四年 港幣千元	中國 二零二四年 港幣千元	法國 二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	170,471	153,817	66,098	390,386
非流動資產*	84,079	834,318	244,371	1,162,768

\* 非流動資產不包括按公平值作其他全面收益處理之財務資產及遞延稅項資產。

**5. 其他(虧損)/收益淨額**

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售投資物業之虧損	(111)	(9)
出售附屬公司之收益淨額(附註32(c))	-	65,104
出售物業、機器及設備之收益淨額	13	42
投資物業之公平值虧損(附註16)	(20,990)	(4,149)
按公平值作損益處理之財務資產之公平值虧損淨額	(28,238)	-
外匯淨收益/(虧損)	4,751	(2,372)
	<b>(44,575)</b>	<b>58,616</b>

## 6. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利於扣除/(計入)以下後列賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
折舊	35,975	36,824
攤銷租賃土地及土地使用權(附註17)	1,503	1,515
已售物業成本	18,459	60,442
待售物業減值(附註21(ii))	15,659	—
財務資產之減值虧損/(撥回)淨額	3,012	(10,956)
證券經紀佣金及相關費用	48,484	22,297
員工成本(附註11)	229,899	207,665
訴訟相關費用	4,357	4,593
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,083	2,028
— 其他核數師	990	1,020
非審計服務—本公司核數師	622	659

## 7. 財務收入淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
財務收入	67,828	88,533
財務成本		
— 貸款及透支利息	(11,771)	(27,405)
— 租賃負債利息支出	(693)	(853)
財務成本總額	(12,464)	(28,258)
財務收入淨額	55,364	60,275

## 8. 稅項

### (a) 在綜合損益表支銷／(計入)之稅項如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	7,699	4,522
往年度撥備不足／(過度撥備)	186	(59)
海外稅項		
本年度	8,280	1,040
往年度撥備不足／(過度撥備)	1	(3)
土地增值稅		
本年度	1,594	3,057
遞延稅項(附註31)	(11,921)	(541)
稅項支出	5,839	8,016

有關除稅前(虧損)／溢利之稅項與採用香港利得稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(87,170)	86,230
按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	(14,383)	14,228
其他國家不同稅率之影響(附註)	(19,321)	(2,848)
無須課稅之收入	(11,972)	(20,050)
不可扣稅之支出	9,981	937
往年度撥備不足／(過度撥備)淨額	187	(63)
未確認遞延稅項資產	39,780	13,097
企業預扣稅項	494	536
土地增值稅之稅項影響	(399)	(764)
其他	(122)	(114)
土地增值稅	4,245	4,959
土地增值稅	1,594	3,057
稅項支出	5,839	8,016

附註：本集團須於不同稅務司法權區繳稅，主要為香港、中國及法國，稅率介乎16.5%至25%(二零二四年：16.5%至25%)。

## 8. 稅項(續)

### (b) 綜合資產負債表中之稅項如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
可收回稅項		
海外	91	7,348
應付稅項		
香港	2,989	662
海外	29,769	40,691
	<b>32,758</b>	<b>41,353</b>

## 9. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據本集團之股東應佔虧損約港幣93,994,000元(二零二四年：股東應佔溢利約港幣77,974,000元)及年內已發行股份之加權平均數2,190,679,905股(二零二四年：2,190,679,905股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，因年內並無潛在攤薄普通股發行。

## 10. 股息

董事會建議不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)。

## 11. 員工成本(包括董事酬金)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
工資、薪金及津貼	204,998	186,180
退休福利成本(附註13)	10,192	10,557
其他僱員福利	14,709	10,928
	<b>229,899</b>	<b>207,665</b>

## 12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金

### (a) 董事酬金

根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章),各董事酬金披露如下:

#### (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情 分配花紅 港幣千元	退休 福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事:</b>					
勞元一先生	—	4,243	300	390	4,933
辛樹林先生	—	2,806	200	258	3,264
楊偉堅先生	—	3,718	1,800	340	5,858
勞苑苑女士	—	668	—	18	686
<b>非執行董事:</b>					
郭琳廣先生 銀紫荊星章·太平紳士	294	—	—	—	294
<b>獨立非執行董事:</b>					
吳家瑋教授	66	—	—	—	66
劉吉先生	294	—	—	—	294
俞啟鎬先生	294	—	—	—	294
周小鶴先生	294	—	—	—	294
李之耘先生	294	—	—	—	294

#### (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情 分配花紅 港幣千元	退休 福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事:</b>					
勞元一先生	—	4,174	500	383	5,057
辛樹林先生	—	2,805	500	258	3,563
楊偉堅先生	—	3,656	1,800	335	5,791
勞苑苑女士	—	668	—	18	686
<b>非執行董事:</b>					
郭琳廣先生 銀紫荊星章·太平紳士	294	—	—	—	294
<b>獨立非執行董事:</b>					
吳家瑋教授	294	—	—	—	294
劉吉先生	294	—	—	—	294
俞啟鎬先生	294	—	—	—	294
周小鶴先生	294	—	—	—	294
李之耘先生	294	—	—	—	294

年內授出、行使及失效之購股權之詳情於董事會報告書中披露。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無任何董事放棄酬金。

## 12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金 (續)

### (b) 其他董事福利及權益

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度期間：

- (i) 並無向董事支付其他退休福利；
- (ii) 並無終止委任董事，因此並無就提前終止委任支付補償金；
- (iii) 並無就為令董事能提供服務向第三方計提代價撥備；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司並無以董事、彼等控制法團及彼等之關連實體為受益人訂立任何貸款、準貸款及其他交易；及
- (v) 除附註35的披露外，本公司概無其他訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。

### (c) 五位最高酬金之人員

年內本集團五位最高酬金之人員當中，包括兩位(二零二四年：三位)為董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘三位(二零二四年：兩位)人員之酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	9,529	6,087
酌情分配花紅	16,519	13,600
退休福利成本	350	327
	<b>26,398</b>	<b>20,014</b>

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣元	人數	
	二零二五年	二零二四年
3,000,001 – 3,500,000	1	–
3,500,001 – 4,000,000	1	–
6,500,001 – 7,000,000	–	1
13,000,001 – 13,500,000	–	1
19,000,001 – 19,500,000	1	–
	<b>3</b>	<b>2</b>

### 13. 退休福利成本－界定供款計劃

本集團為香港員工參與界定供款退休金計劃。僱員按其基本薪金之5%供款，而僱主則供款5%至10%，視乎個別員工之服務年資而定。該等計劃之資產與本集團之本身資產分開及由獨立管理基金持有。本集團向該等計劃作出之供款以開支列賬，倘僱員於未符合享有提取僱主之供款資格前退出該計劃，本集團可沒收此等未被提取之款項並用以減低本集團之供款額。

年內並無已沒收之香港界定供款退休金計劃供款(二零二四年：港幣零元)。於二零二五年及二零二四年結算日並無結餘可供減少未來年度之應付供款。

年終應付退休金計劃之供款總額為港幣575,000元(二零二四年：港幣539,000元)，並已計入應付及其他應付賬款內。

本集團亦有為中國及海外之員工提供退休金計劃。在中國，本集團為僱員按其基本薪金介乎約17%至28%供款。在海外方面，本集團為僱員按其基本薪金約12%至17%供款。

### 14. 無形資產

	商譽 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零二五年一月一日	13,880	400	14,280
匯兌差異	1,154	-	1,154
於二零二五年十二月三十一日	15,034	400	15,434
<b>累計減值虧損</b>			
於二零二五年一月一日	12,154	400	12,554
匯兌差異	1,154	-	1,154
於二零二五年十二月三十一日	13,308	400	13,708
<b>賬面淨值</b>			
於二零二五年十二月三十一日	1,726	-	1,726

## 14. 無形資產(續)

	商譽 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零二四年一月一日	14,499	400	14,899
匯兌差異	(619)	-	(619)
於二零二四年十二月三十一日	13,880	400	14,280
<b>累計減值虧損</b>			
於二零二四年一月一日	12,773	400	13,173
匯兌差異	(619)	-	(619)
於二零二四年十二月三十一日	12,154	400	12,554
<b>賬面淨值</b>			
於二零二四年十二月三十一日	1,726	-	1,726

**與金融服務相關之若干無形資產之減值測試**

業務合併所產生之若干無形資產已撥入金融服務、物業及酒店分部以用作減值測試。

本年度，本集團評估賬面值為港幣零元的商譽之可收回金額出現減值。

## 15. (a) 物業、機器及設備

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 設備 港幣千元	汽車及機器 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本或估值</b>				
於二零二五年一月一日	595,194	193,700	25,174	814,068
添置	–	1,060	338	1,398
出售	–	(1,054)	(486)	(1,540)
匯兌差異	51,100	6,948	1,699	59,747
於二零二五年十二月三十一日	646,294	200,654	26,725	873,673
<b>累計折舊及減值虧損</b>				
於二零二五年一月一日	222,161	167,297	20,020	409,478
本年度折舊	16,944	6,053	1,117	24,114
減值虧損	48,653	1,299	549	50,501
出售	–	(1,012)	(329)	(1,341)
匯兌差異	15,416	5,532	1,240	22,188
於二零二五年十二月三十一日	303,174	179,169	22,597	504,940
<b>賬面淨值</b>				
於二零二五年十二月三十一日	343,120	21,485	4,128	368,733

## 15. (a) 物業、機器及設備(續)

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 設備 港幣千元	汽車及機器 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本或估值</b>				
於二零二四年一月一日	623,584	195,887	25,597	845,068
添置	42	9,115	553	9,710
出售附屬公司(附註32(c))	–	(5,454)	–	(5,454)
出售	(18)	(1,413)	(9)	(1,440)
匯兌差異	(28,414)	(4,435)	(967)	(33,816)
於二零二四年十二月三十一日	595,194	193,700	25,174	814,068
<b>累計折舊及減值虧損</b>				
於二零二四年一月一日	212,788	169,722	19,382	401,892
本年度折舊	16,534	6,226	1,321	24,081
出售附屬公司(附註32(c))	–	(3,704)	–	(3,704)
出售	(10)	(1,396)	(6)	(1,412)
匯兌差異	(7,151)	(3,551)	(677)	(11,379)
於二零二四年十二月三十一日	222,161	167,297	20,020	409,478
<b>賬面淨值</b>				
於二零二四年十二月三十一日	373,033	26,403	5,154	404,590

賬面值為港幣85,400,000元(二零二四年：港幣94,391,000元)之永久業權土地已計入「土地及樓宇」類別。

賬面值為港幣41,046,000元(二零二四年：港幣41,653,000元)之土地及樓宇按一九九四年之專業估值減累計折舊列賬。該土地及樓宇若以歷史成本列賬，則其賬面淨值應為港幣12,495,000元(二零二四年：港幣13,742,000元)。

## 15. (a) 物業、機器及設備(續)

### 減值評估

截至二零二四年十二月三十一日止年度對本集團的物業投資及酒店(「物業投資及酒店」)分部內的非財務資產(於二零二四年十二月三十一日主要包括物業、機器及設備)進行減值評估。根據減值評估結果，並無對於此分部的物業、機器及設備的減值虧損於截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於宏觀因素變動，本集團的物業投資及酒店分部受到不利影響。截至二零二五年十二月三十一日，管理層對本集團物業投資及酒店分部內的非財務資產進行了減值評估。根據減值評估結果，物業投資及酒店分部的若干現金產出單元(主要包括賬面值為約港幣257,000,000元之物業、機器及設備及使用權資產)之可收回金額經釐定為約港幣205,000,000元，物業、機器及設備及使用權資產分別產生減值虧損約港幣50,000,000元及港幣2,000,000元並已於截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。

可收回金額已根據使用價值計算釐定。物業投資及酒店分部計算使用價值所使用之貼現率為10.8%(二零二四年：11.6%)，其為稅前值並反映與相關業務有關之特定風險。

## 15. (b) 租賃

### (i) 已於綜合資產負債表確認的款項

綜合資產負債表呈列以下有關租賃的款項：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地及樓宇	18,925	9,389
汽車及機器	6,888	3,649
	<b>25,813</b>	13,038
<b>租賃負債</b>		
流動	11,549	8,018
非流動	15,908	5,138
	<b>27,457</b>	13,156

截至二零二五年十二月三十一日止年度添置使用權資產為港幣25,828,000元(二零二四年：港幣2,155,000元)。

**15. (b) 租賃 (續)****(ii) 已於綜合損益表確認的款項**

綜合損益表呈列以下有關租賃的款項：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
土地及樓宇	9,444	10,170
汽車及機器	2,417	2,571
	<b>11,861</b>	<b>12,741</b>
<b>使用權資產減值虧損</b>		
土地及樓宇	–	–
汽車及機器	1,600	–
	<b>1,600</b>	<b>–</b>
有關短期租賃之開支(計入行政開支)	<b>643</b>	<b>1,101</b>

截至二零二五年十二月三十一日止年度租賃的現金流出總額為港幣 13,308,000 元(二零二四年：港幣 14,814,000 元)。

本集團租賃各種物業、辦公室、設備及汽車。租賃合約通常規定了固定期限，但本集團擁有多項物業租賃的延長選擇權。該等租賃用於在管理本集團營運所用之資產方面使營運靈活性最大化。

租期乃按個別基準磋商，並含有多項不同條款及條件。除出租人持有租賃資產中的擔保權益之外，租賃協議並未施加任何契約。租賃資產不會用作借貸的抵押。

## 16. 投資物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日之估值	577,806	601,279
轉撥自待售物業	1,433	-
出售附屬公司(附註32(c))	-	(8,072)
出售	(5,135)	(1,599)
公平值虧損(附註5)	(20,990)	(4,149)
匯兌差異	12,742	(9,653)
於十二月三十一日之估值	565,856	577,806

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就投資物業於綜合損益表確認之租金收入	18,701	21,055
就租金收入於綜合損益表確認之營運開支	1,956	2,171

投資物業之經常性公平值計量包含於公平值等級之第三級。本集團之政策是於引致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入或轉出。年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

### 使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業之公平值虧損	(20,990)	(4,149)

## 16. 投資物業(續)

### 估值程序

本集團之投資物業已於二零二五年及二零二四年十二月三十一日由擁有適當資格及近期對相關地點同類物業有估值經驗之獨立專業合資格估值師進行重估。

本集團財務部包括一個審閱獨立估值師所作估值以便作出財務報告的估值小組。該小組直接向最高管理人員匯報。估值小組及估值師就估值程序及結果每年至少舉行一次討論(與本集團年度報告日期一致)。

於各個財政年度終結，財務部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入資料；
- 評估物業估值較上一年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師召開討論。

在各報告日，第三級公平值變動會於最高管理人員及估值小組召開之年度估值討論期間予以分析。作為討論的一環，該小組會提呈一份說明公平值變動原因之報告。

### 估值方法

若干物業估值乃使用直接比較法釐定。毗鄰可資比較物業之售價會視乎狀況、位置、樓齡等主要特點不同而作出調整。此估值方法之最重大輸入資料為每平方米價格。

其他物業估值採用收入資本化法釐定。在估值時，物業所有可出租單位之市值租金乃經參考可出租單位以及周邊同類物業之其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業獲得之收益率制定，並根據估值師對相關物業之特定因素的了解而予以調整。此估值方法之最重大不可觀察輸入資料為每月市值租金及資本化率。

年內，估值方法並無任何變動。

## 16. 投資物業(續)

### 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日有關使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)之資料

估值方法	不可觀察輸入資料	關係	範圍
<b>(a) 中國一線城市物業</b>			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高，公平值愈高	每平方米港幣26,000元至港幣121,000元 (二零二四年：港幣23,000元至港幣99,000元)
<b>(b) 中國其他城市物業</b>			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高，公平值愈高	每平方米港幣4,000元至港幣11,000元 (二零二四年：港幣7,300元至港幣13,000元)
收入資本化法	每月市值租金	每月市值租金愈高，公平值愈高	每平方米港幣13元至港幣68元 (二零二四年：港幣18元至港幣97元)
	資本化率	資本化率愈高，公平值愈低	3%至5% (二零二四年：4%至8%)
<b>(c) 香港物業</b>			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高，公平值愈高	每平方米港幣252,000元至港幣366,000元 (二零二四年：港幣252,000元至港幣390,000元)

不可觀察輸入資料之間存在相關性。未來租金收入增加或會伴隨著成本增加。

## 17. 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付營運租金，其賬面淨值變動分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	32,853	34,617
年內攤銷(附註6)	(1,503)	(1,515)
匯兌差異	300	(249)
於十二月三十一日之賬面淨值	31,650	32,853

## 18. 附屬公司

於十二月三十一日，主要附屬公司如下：

名稱	註冊／營運地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
<b>直接持有股份：</b>					
先見國際有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海創業投資有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
第一上海財務有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	放貸業務
第一上海控股有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
第一上海商業管理有限公司	香港	1,200,000股普通股	100%	100%	代理、管理及秘書服務
第一上海託管有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	代理人服務
第一上海地產有限公司	香港	16,500,002股普通股	100%	100%	物業投資
第一科技金融控股有限公司	開曼群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
良屋投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
UAT Holdings Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
匯智國際貿易有限公司	香港	10股普通股	100%	100%	投資控股
年盛地產有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資

## 18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
間接持有股份：					
宏景邦諮詢(北京)有限公司	中國(a)	港幣500,000元	100%	100%	財務諮詢
宏景邦諮詢(上海)有限公司	中國(a)	200,000美元	100%	100%	財務諮詢
耀亮有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
明利投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
中創運輸投資有限公司	香港	10,000股普通股	100%	100%	投資控股
第一網上金融有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	互聯網財務服務系統服務
第一上海融資有限公司	香港	36,000,000股普通股	100%	100%	企業融資
第一上海金融集團有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海期貨有限公司	香港	39,000,000股普通股	100%	100%	期貨經紀
First Shanghai Hotel Limited	法國	67,246股普通股 每股100歐元	100%	100%	酒店經營
第一上海投資控股集團有限公司	英屬處女群島	100,000股普通股 每股1美元	99.9%	99.9%	投資控股
第一上海投資管理(香港)有限公司	香港	22,000,000股普通股	100%	100%	資產管理

## 18. 附屬公司(續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
間接持有股份：(續)					
第一上海房地產(昆山)有限公司	中國(b)	5,000,000美元	70%	70%	房地產發展
第一上海置業發展(控股)有限公司	香港	10股普通股	100%	100%	投資控股
First Shanghai Resort S.a.r.l.	盧森堡	12,500股普通股 每股1歐元	100%	100%	投資控股
第一上海證券有限公司	香港	85,000,000股普通股	100%	100%	證券經紀
第一上海財富管理有限公司	香港	12,500,000股普通股	100%	100%	保險經紀
富海數碼科技(上海)有限公司	中國(a)	5,000,000美元	100%	100%	投資控股
Gold S.A.S.	法國	2,000,000股普通股 每股7.01歐元	100%	100%	酒店及高爾夫球場營運
江山置業發展有限公司	香港	1股普通股	100%	100%	投資控股
黃山匯中房地產開發有限公司	中國(a)	5,000,000美元	100%	100%	房地產發展
Jonan Industries Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
昆山市菁英酒店管理有限公司	中國(c)	人民幣1,000,000元	70%	70%	酒店經營
Leading Business Limited	英屬處女群島	1,450,000股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
領達投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股

## 18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
<b>間接持有股份：(續)</b>					
上海富衡物業管理有限公司	中國(c)	人民幣50,000元	100%	100%	物業管理
上海運保通信息技術有限公司	中國(a)	1,800,000美元	100%	100%	投資控股
聯亞運輸有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
聯立國際有限公司	香港	1股普通股	100%	100%	投資控股
World Venture Holdings Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
無錫江山置業發展有限公司(「無錫江山」)	中國(b)	20,000,000美元	70%	70%	房地產發展
無錫香山置業發展有限公司	中國(a)	30,000,000美元	100%	100%	酒店經營
中山聖賢山莊休閒產業有限公司	中國(a)	人民幣80,000,000元	99.9%	99.9%	房地產發展

附註：

- (a) 於中國註冊成立並註冊為外商獨資企業之附屬公司。
- (b) 於中國註冊成立並註冊為中外合資合營企業之附屬公司。
- (c) 於中國註冊成立並註冊為有限責任公司之附屬公司。

### 重大非控制性權益

本年度之非控制性權益總額為港幣70,901,000元(二零二四年：港幣68,143,000元)，其中港幣48,396,000元(二零二四年：港幣46,487,000元)乃歸屬於無錫江山。其他公司之非控制性權益並不重大。

## 18. 附屬公司(續)

## 重大非控制性權益附屬公司的財務資料摘要

持有對本集團而言屬重大之非控制性權益之無錫江山的財務資料摘要載列如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>損益表摘要</b>		
營業額	10,809	12,247
除稅後溢利	1,270	1,078
全面收益／(虧損)總額	6,364	(2,304)
<b>資產負債表摘要</b>		
<b>資產</b>		
非流動資產	278,325	268,469
流動資產	195,708	186,168
	474,033	454,637
<b>負債</b>		
非流動負債	50,784	55,638
流動負債	261,929	244,043
	312,713	299,681
<b>資產淨值</b>	161,320	154,956
<b>現金流量摘要</b>		
營運活動產生之現金流量	8,949	8,008
投資活動產生之淨現金	1	1
融資活動耗用之淨現金	(8,878)	(8,087)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	72	(78)
於一月一日之現金及現金等價物	184	268
匯兌差異	6	(6)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	262	184

上述資料為公司間對銷前之金額。

## 19. 按公平值作其他全面收益處理之財務資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	126,391	28,214
公平值變動轉撥至其他全面收益	8,331	98,177
終止確認按公平值作其他全面收益處理之財務資產	(134,722)	–
於十二月三十一日之結餘	–	126,391

按公平值作其他全面收益處理之財務資產指非上市股權證券，其公平值乃參考被投資公司（「被投資公司」）持有之相關投資之活躍市場公開報價釐定。

於二零二五年二月，被投資公司按其持有之相關投資的有關持股比例，向其股東作出實物分派（「分派」）。緊隨分派完成後，本公司直接持有按活躍市場之報價計值的相關投資，將其終止確認為按公平值作其他全面收益處理之財務資產，且確認為按公平值作損益處理之財務資產。本年度，終止確認相關投資的累計收益已自按公平值作其他全面收益處理之財務資產儲備轉撥至滾存溢利。

## 20. 貸款及墊款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貸款及墊款(附註(a))	–	52,590
虧損撥備	–	(52,590)
	–	–
孖展貸款(附註(b))	1,445,626	1,084,004
虧損撥備	(4,201)	(1,778)
	1,441,425	1,082,226

## 20. 貸款及墊款(續)

附註：

- (a) 貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。

貸款及墊款之虧損撥備變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	52,590	52,590
撇銷	(52,590)	-
於十二月三十一日	-	52,590

- (b) 給予第三方之孖展貸款按商業利率計息，以相關抵押證券作擔保，並須按要求償還。孖展貸款之賬面值與其公平值相若。

孖展貸款之虧損撥備變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	1,778	16,640
撇銷	-	(2,825)
本年度虧損撥備增加/(減少)	2,423	(12,037)
於十二月三十一日之結餘	4,201	1,778

貸款及墊款之賬面值按港幣計值。

## 21. 存貨

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
開發中物業(在正常營運週期內)	20,558	19,953
待售物業(附註(ii))	296,707	323,266
其他存貨	1,654	1,404
	<b>318,919</b>	<b>344,623</b>
開發中物業(在正常營運週期外)(附註(i))	<b>134,800</b>	130,833

附註：

- (i) 自二零二零年起，若干開發中物業因基於現有施工計劃之若干環境監管限制變動而出現開發延期。由於該等物業之開發將在正常營運週期外，該金額自此分類為非流動資產。管理層已考慮各種可能變現資產之計劃，包括但不限於向政府機構尋求補償。於二零二三年，管理層嘗試透過向中山市第一人民法院起訴四家政府機構尋求補償。於二零二三年十二月二十八日，上述法院以技術理由駁回該案，惟並未對申索事實及情況之有效性發表意見。根據所取得之獨立法律意見，上述裁決對管理層變現資產之計劃之有效性並無影響。於本年度，管理層接獲政府機構有關建議補償計劃的正式答覆，並正相應提出反向提案。在此基礎上，管理層認為，無需於二零二五年十二月三十一日計提減值撥備(二零二四年：相同)。
- (ii) 若干物業已認列減值金額為港幣15,659,000元(二零二四年：港幣零元)至可變現淨值。該等撇減已於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認為開支，並計入綜合損益表「銷售成本」內。

## 22. 應收賬款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收結算所賬項	82,727	93,381
應收證券經紀賬項	15,873	63,382
應收證券客戶賬項	277,175	93,129
應收賬款－其他	13,680	5,200
	<b>389,455</b>	<b>255,092</b>
虧損撥備	(895)	(1,099)
	<b>388,560</b>	<b>253,993</b>

## 22. 應收賬款(續)

應收賬款須於一年內或按要求償還。應收賬款之公平值與賬面值相若。

證券買賣及股票經紀業務之應收賬款之付款期為交易日後兩日，期貨經紀業務之應收賬款之付款期則為交易日後一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之一般信貸期為30至90日。

應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	377,624	253,337
31至60日	639	250
61至90日	217	133
超過90日	10,080	273
	<b>388,560</b>	<b>253,993</b>

虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	1,099	483
撤銷	(802)	(430)
年內虧損撥備增加	589	1,048
匯兌差異	9	(2)
於十二月三十一日	<b>895</b>	<b>1,099</b>

應收賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	319,159	142,406
人民幣	46,265	5,220
美元	22,647	105,114
歐元	489	1,253
	<b>388,560</b>	<b>253,993</b>

最高信貸風險為綜合資產負債表列示之金額。

## 23. 其他應收賬款、預付款項及押金

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動</b>		
預付款項及押金	2,575	1,922
<b>流動</b>		
其他應收賬款	37,891	33,319
預付款項及押金	21,847	15,118
虧損撥備	59,738 (2,809)	48,437 (2,727)
	56,929	45,710
	59,504	47,632

其他應收賬款及押金的公平值與賬面值相若。

虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	2,727	2,786
匯兌差異	82	(59)
於十二月三十一日	2,809	2,727

## 24. 按公平值作損益處理之財務資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
股權及債務證券		
— 於香港上市	95,115	—
— 於海外上市	1	1
理財產品		
— 於香港，非上市	8,653	8,197
財務資產之市值	103,769	8,198

非上市投資乃於信譽良好的香港金融機構進行。

有報價證券及投資乃按彼等於活躍市場之當前買入價釐定公平值。

## 25. 銀行存款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
無抵押	49,177	5,640

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，銀行存款之賬面值乃以人民幣計值。

存款之實際年利率介乎1.1厘至1.35厘(二零二四年：1.35厘至1.45厘)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有存款於中國持有，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

## 26. 現金及銀行結餘以及客戶信託銀行結餘

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行及手頭現金	97,906	198,574
短期銀行存款		
— 已抵押	15,000	15,000
— 無抵押	20,313	71,076
現金及現金等價物總額	133,219	284,650
客戶信託銀行結餘	2,403,983	1,726,732
	<b>2,537,202</b>	2,011,382

現金及銀行結餘以及客戶信託銀行結餘之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	2,109,527	1,549,332
人民幣	76,339	170,551
美元	350,064	290,089
歐元	1,272	1,410
	<b>2,537,202</b>	2,011,382

於中國持有之銀行結餘為港幣41,318,000元(二零二四年：港幣102,566,000元)，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

短期抵押存款的實際年利率介乎2.17厘至2.36厘(二零二四年：3.46厘至3.63厘)。

本集團在認可金融機構持有信託及個別賬戶，以存放於一般業務交易中產生之客戶存款。本集團須按香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)規定，就挪用相關客戶存款負上責任，按此基礎本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。根據證券及期貨條例，本集團不可利用客戶資金償付本身債務。因此，該等款額不會載列為本集團之綜合現金流量表內就現金流量而言之現金及現金等價物內。

## 27. 應付及其他應付賬款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付結算所賬項	202,439	12,102
應付證券經紀賬項	11,177	45,008
應付證券客戶賬項	2,568,121	1,861,177
應付賬款	169,749	163,743
應付賬款總值	2,951,486	2,082,030
合約負債	13,737	13,717
應計費用及其他應付賬款	186,005	168,932
	3,151,228	2,264,679

於期初計入合約負債結餘的已確認營業額為港幣8,205,000元(二零二四年：港幣69,387,000元)。

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因其交易活動而收取之孖展按金外，大部分應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還。只有超逾上述指定孖展按金之金額須按要求償還。應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付及其他應付證券客戶賬款亦包括存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付賬款港幣2,403,983,000元(二零二四年：港幣1,726,732,000元)。

除存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付證券客戶賬款參考銀行存款儲蓄利率計息外，應付及其他應付賬款為免息。

由於董事認為就有關應付結算所、證券經紀及證券客戶賬款之業務性質而言，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露。

## 27. 應付及其他應付賬款(續)

應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	7,684	9,220
31至60日	1,063	1,801
61至90日	776	1,414
超過90日	160,226	151,308
	<b>169,749</b>	<b>163,743</b>

應付及其他應付賬款之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	2,698,453	1,774,569
人民幣	297,134	286,960
美元	135,016	183,980
歐元	20,625	19,170
	<b>3,151,228</b>	<b>2,264,679</b>

## 28. 借貸

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動</b>		
已抵押銀行貸款	12,673	30,009
<b>流動</b>		
已抵押銀行貸款	222,802	77,278
	<b>235,475</b>	<b>107,287</b>

## 28. 借貸 (續)

借貸須於以下期間內償還：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一年內	222,802	77,278
一年至兩年	6,676	17,278
兩年至五年	5,997	12,731
於十二月三十一日	235,475	107,287

本集團以港幣134,000,000元(二零二四年：港幣137,000,000元)之物業、港幣307,000,000元(二零二四年：港幣299,000,000元)之投資物業、港幣25,000,000元(二零二四年：港幣26,000,000元)之租賃土地及土地使用權、港幣97,000,000元(二零二四年：港幣96,000,000元)之待售物業及約港幣15,000,000元(二零二四年：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行借貸之抵押。

銀行借貸須按要求償還或將於二零二六年一月至二零二九年十二月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零二五年十二月三十一日之加權平均實際年利率為5.22厘(二零二四年：6.32厘)。借貸之賬面值與其公平值相若。在總金額中約港幣205,000,000元(二零二四年：港幣60,000,000元)及港幣30,475,000元(二零二四年：港幣47,287,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

## 29. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目 (以千計)	港幣千元	股份數目 (以千計)	港幣千元
普通股，已發行及繳足股本：				
於年初及年末	2,190,680	1,265,591	2,190,680	1,265,591

### 30. 儲備

	本公司股東應佔					總額 港幣千元
	資本儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	按公平值作其他 全面收益處理 之財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	
於二零二五年一月一日	39,038	12,334	65,985	(73,186)	1,178,123	1,222,294
年內虧損	-	-	-	-	(93,994)	(93,994)
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產之公平值收益	-	-	8,331	-	-	8,331
匯兌差異	-	-	-	50,926	-	50,926
<b>全面虧損總額</b>	-	-	8,331	50,926	(93,994)	(34,737)
終止確認按公平值作其他 全面收益處理之財務資產 轉撥自滾存溢利	- 133	- -	(74,316) -	- -	74,316 (133)	- -
	133	-	(74,316)	-	74,183	-
於二零二五年十二月三十一日	39,171	12,334	-	(22,260)	1,158,312	1,187,557
	本公司股東應佔					
	資本儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	按公平值作其他 全面收益處理 之財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	38,924	12,334	(32,192)	(18,763)	1,100,263	1,100,566
年內溢利	-	-	-	-	77,974	77,974
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產之公平值收益	-	-	98,177	-	-	98,177
匯兌差異	-	-	-	(54,423)	-	(54,423)
<b>全面收益總額</b>	-	-	98,177	(54,423)	77,974	121,728
轉撥自滾存溢利	114	-	-	-	(114)	-
	114	-	-	-	(114)	-
於二零二四年十二月三十一日	39,038	12,334	65,985	(73,186)	1,178,123	1,222,294

附註：於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，資本儲備主要指本集團附屬公司之法定儲備。

### 31. 遞延稅項

當法律可強制以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，並且與遞延所得稅為相同之財務機關，遞延稅項資產及負債即被抵銷。於十二個月內未收回之抵銷後金額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	(194)	(223)
遞延稅項負債	55,426	65,201
	55,232	64,978

遞延稅項之總變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	64,978	67,822
於綜合損益表確認(附註8(a))	(11,921)	(541)
出售附屬公司(附註32(c))	–	(604)
匯兌差異	2,175	(1,699)
於十二月三十一日	55,232	64,978

年內遞延稅項資產及負債之變動(未計入於相同稅項司法權區之抵銷結餘)如下：

#### 遞延稅項負債指下列各項：

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二五年一月一日	327	70,066	71	70,464
於綜合損益表確認	(126)	(9,574)	10	(9,690)
匯兌差異	–	2,387	2	2,389
於二零二五年十二月三十一日	201	62,879	83	63,163

### 31. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項負債指下列各項：(續)

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	110	73,112	135	73,357
出售附屬公司(附註32(c))	-	(604)	-	(604)
於綜合損益表確認	217	(631)	(61)	(475)
匯兌差異	-	(1,811)	(3)	(1,811)
於二零二四年十二月三十一日	327	70,066	71	70,464

#### 遞延稅項資產指下列各項：

	稅項虧損 港幣千元
於二零二五年一月一日	5,486
於綜合損益表確認	2,231
匯兌差異	214
於二零二五年十二月三十一日	7,931
	稅項虧損 港幣千元
於二零二四年一月一日	5,535
於綜合損益表確認	66
匯兌差異	(115)
於二零二四年十二月三十一日	5,486

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而所結轉的稅損及其他暫時差異作確認。本集團就相關稅損及其他暫時差異約港幣1,208,958,000元(二零二四年：港幣939,016,000元)，而未確認的遞延稅項利益約為港幣248,743,000元(二零二四年：港幣215,307,000元)。在總稅損中，約港幣103,643,000元(二零二四年：港幣65,831,000元)將於五年內過期，而約港幣1,105,315,000元(二零二四年：港幣873,185,000元)可無限期結轉以抵銷未來應課稅收入。

## 32. 綜合現金流量表附註

## (a) 營運產生之現金

除稅前(虧損)/溢利與來自營運活動所得淨現金流出對賬表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(87,170)	86,230
財務收入	(67,828)	(88,533)
財務成本	12,464	28,258
出售物業、機器及設備之收益淨額	(13)	(42)
出售附屬公司之收益淨額	-	(65,104)
折舊	35,975	36,824
出售投資物業之虧損	111	9
投資物業之公平值虧損	20,990	4,149
按公平值作損益處理之財務資產之減少/(增加)	28,238	(314)
攤銷租賃土地及土地使用權	1,503	1,515
物業、機器及設備及使用權資產減值	52,101	-
待售物業減值	15,659	-
財務資產之減值虧損/(撥回)淨額	3,012	(10,956)
營運資金變動前之營運溢利/(虧損)	15,042	(7,964)
存貨之減少	18,386	51,840
貸款及墊款之增加	(361,622)	(128,702)
應收賬款之增加	(134,978)	(85)
其他應收賬款、預付款項及押金之增加	(9,687)	(713)
應付及其他應付賬款之增加	199,489	9,187
其他非流動負債之增加	228	188
營運活動所得淨現金流出	(273,142)	(76,249)

## (b) 融資活動產生之負債對賬表

融資活動產生之負債

	借貸 二零二五年 港幣千元	租賃負債 二零二五年 港幣千元	總額 二零二五年 港幣千元	借貸 二零二四年 港幣千元	租賃負債 二零二四年 港幣千元	總額 二零二四年 港幣千元
於一月一日	107,287	13,156	120,443	183,977	29,765	213,742
現金流量	126,753	(12,665)	114,088	(75,278)	(13,713)	(88,991)
利息開支	-	693	693	-	853	853
收購-租賃	-	25,828	25,828	-	2,155	2,155
出售附屬公司	-	-	-	-	(5,488)	(5,488)
匯兌調整	1,435	445	1,880	(1,412)	(416)	(1,828)
於十二月三十一日	235,475	27,457	262,932	107,287	13,156	120,443

## 32. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 出售附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方及一名關聯方已完成出售若干附屬公司的所有股權。於出售完成後，本集團於「其他(虧損)/收益淨額」中已確認出售附屬公司之收益淨額為港幣65,104,000元。

以下概述收購代價及於各出售日期資產及負債的賬面值合計：

	附註	二零二四年 港幣千元
<b>出售的資產淨值：</b>		
物業、機器及設備	15(a)	1,750
使用權資產		5,083
投資物業	16	8,072
應收賬款		3
其他應收賬款、預付款項及押金		674
現金及銀行結餘		19
分類為持有待售之資產		12,169
應付及其他應付賬款		(3,469)
租賃負債		(5,488)
遞延稅項負債	31	(604)
其他非流動負債		(271)
分類為持有待售之負債		(8,726)
出售的資產淨值		9,212
已確認之匯兌儲備		(20,598)
非控制性權益應佔權益		4,311
出售附屬公司之收益淨額	5	65,104
收訖總代價淨額		58,029
以下列方式支付：		
— 收訖現金(扣除交易成本)		58,029

出售附屬公司之相關現金流分析如下：

	二零二四年 港幣千元
現金代價(扣除交易成本)	58,029
出售之現金及現金等價物	(585)
出售附屬公司之相關現金及現金等價物流入淨額	57,444

### 33. 擔保及或然負債

#### (a) 擔保

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
為本集團物業之若干物業買家獲授之按揭融資提供擔保 (附註)	2,996	14,384

附註：本集團已為本集團於中國之物業之若干買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。

#### (b) 或然負債

截至本報告日期，本集團仍涉及一項訴訟，就此索賠人要求本集團償付若干應付建築成本，本集團已於過往年度將其全數入賬。此外，索賠人亦要求本集團支付若干罰款以及相關法律費用。參考最新法律意見，已將金額為港幣53,000,000元的撥備計入於二零二五年十二月三十一日的「其他應付賬款」(二零二四年：港幣47,000,000元)。

### 34. 承擔

#### (a) 物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權以及開發中物業之資本承擔：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已訂約但未撥備	313,343	304,122

#### (b) 營運租賃承擔

有關投資物業之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應收總額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
不遲於一年	13,694	16,252
遲於一年但不遲於五年	10,282	14,711
五年以上	1,650	3,050
	25,626	34,013

## 35. 關聯人士交易

- (a) 主要管理人員報酬詳情已於附註12中披露。
- (b) 從關聯方貸款港幣4,989,000元以人民幣計值並於截至二零二四年十二月三十一日止年度已償還。
- (c) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已完成出售一間間接非全資附屬公司的所有股權予一名關聯方，現金代價約港幣3,500,000元。詳情請參閱附註32(c)。

## 36. 財務風險管理

### 36.1 財務風險因素

本集團的經營面對多種財務風險：信貸風險、流動資金風險及市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）。本集團已設立控制措施，在不影響其業務的情況下把該等風險控制於可接受的水平。管理層持續監察本集團的風險管理程序，確保風險和控制達致適當平衡，並會根據市場狀況及本集團業務的變化，定期檢討風險管理政策和系統。本集團的整體風險管理職能以金融市場的不可預測性為重點，並嘗試盡量避免本集團財務業績蒙受潛在不利影響。

本集團的財務風險管理工作由本集團信貸委員會及財務部執行。最高管理層及信貸委員會核准本集團的財務風險管理政策。信貸委員會及財務部負責進行定期及非常規的風險管理控制和程序檢討，並會向最高管理層匯報。

#### (a) 信貸風險分析

信貸風險乃按組合基準管理。本集團之信貸風險主要來自貸款及應收賬款、銀行存款、客戶信託銀行結餘以及現金及銀行結餘。

本集團並無任何重大集中的信貸風險。本集團於報告日的最高信貸風險為以上所提及各類之財務資產的賬面價值。本集團已制訂政策，以確保向信貸記錄良好的客戶銷售貨品及服務以及銷售和租賃物業，而本集團亦會定期評估客戶的信貸狀況。董事認為綜合財務報表中已就應收及其他應收賬款作出充分虧損撥備。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.1 財務風險因素(續)

#### (a) 信貸風險分析(續)

本集團之銀行現金、銀行存款以及客戶信託銀行結餘均存放於信譽良好之銀行。該等金融機構近期並無現金及現金等價物以及短期存款違約的記錄。管理層預期此等機構將可履行其責任。

於年末，孖展客戶提供用作抵押本集團提供之貸款及墊款之抵押品主要為上市證券，其中大部分於香港上市。證券之總市值為港幣9,446,000,000元(二零二四年：港幣6,491,000,000元)，而應收孖展貸款為港幣1,441,000,000元(二零二四年：港幣1,082,000,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，應收結算所款項總額港幣273,542,000元(二零二四年：港幣192,325,000元)已由應付結算所款項港幣431,532,000元(二零二四年：港幣124,077,000元)抵銷，導致於綜合資產負債表確認淨金額港幣157,990,000元(二零二四年：港幣68,248,000元)。

扣除持有抵押品或其他信用增級前之最高信貸風險與賬面值相若。

於二零二五年及二零二四年，概無完全履約之財務資產重新磋商。

#### 財務資產減值

為使用簡化法計量預期信貸虧損，經紀業務以外之應收賬款已根據共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。

過往虧損比率已作調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的宏觀因素的當前及前瞻性資料。本集團已識別過往虧損模式及客戶基礎，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損比率。應收賬款虧損撥備之變動於附註22呈列。

就經紀業務之應收賬款及按攤銷成本計量之其他財務資產而言，自初始確認財務資產以來，本集團根據信貸質素變動已採用「三個階段」的減值模型計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。初始確認時未發生信貸減值的金融工具的預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損(第一階段)計算。此於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部分。然而，當信貸風險自產生(第二階段)或已發生信貸減值(第三階段)以來大幅上升時，預期信貸虧損乃根據全期預期信貸虧損計算。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.1 財務風險因素(續)

#### (a) 信貸風險分析(續)

##### 財務資產減值(續)

就根據第一階段及第二階段分類的財務資產而言，管理層運用包含違約概率、違約虧損率及違約風險敞口等關鍵參數的風險參數模型法評估信貸虧損撥備。就根據第三階段分類的已發生信貸減值的財務資產而言，管理層經計及前瞻性因素後，透過估計財務資產預期產生的現金流量對信貸虧損撥備進行評估。

在計算預期信貸虧損撥備時，前瞻性宏觀經濟資料被納入風險參數估計的一部分。本集團已定期參考宏觀預測數據，以確保將有關因素納入預期信貸虧損模型的考慮範圍之內。

為評估信貸風險是否顯著增加，本集團通過考慮定量及定性資料，將報告日期資產違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。階段是由重大信貸惡化標準釐定，包括逾期日數及抵押證券價值。

當金融工具發生信貸減值時，本集團將該金融工具界定為已發生違約。本集團所應用的違約定義與以相關金融工具的內部信貸風險管理為目的定義一致，並適時考慮定性指標。此外，根據定性推理及專家判斷，導致信貸風險顯著增加的其他因素會予以考慮。

就於二零二四年十二月三十一日的貸款及墊款而言，除了港幣52,590,000元被歸類為第三階段且預期信貸虧損為港幣52,590,000元外，所有其他貸款及墊款分類為第一階段。就於二零二五年十二月三十一日的貸款及墊款而言，所有貸款及墊款分類為第一階段。貸款及墊款的虧損撥備變動於附註20呈列。

就其他應收賬款及押金而言，除了港幣2,809,000元(二零二四年：港幣2,727,000元)被歸類為第三階段且預期信貸虧損為港幣2,809,000元(二零二四年：港幣2,727,000元)外，所有其他應收賬款及押金分類為第一階段。其他應收賬款及押金的虧損撥備變動於附註23呈列。

倘無法合理預期可收回時，財務資產將予以撇銷。無法合理預期可收回的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。於報告期內，估值技術或假設並無重大變動。

### 36. 財務風險管理(續)

#### 36.1 財務風險因素(續)

##### (b) 流動資金風險分析

盈餘現金透過選擇具合適到期日或充分流動性以滿足營運需要之工具，投資於計息活期賬戶、定期存款、貨幣市場存款及有價證券。於報告日，本集團持有銀行結餘及現金港幣97,906,000元(二零二四年：港幣198,574,000元)，預期可隨時產生現金流入以管理流動資金風險。

以下為反映合約非衍生財務負債到期日之分析：

	少於一年 二零二五年 港幣千元	多於一年 二零二五年 港幣千元
借貸及應付利息	223,960	13,702
應付及其他應付賬款	2,979,627	–
應付租賃賬款	12,324	16,593
財務擔保合約	2,996	–
其他非流動負債	–	1,026
	<b>3,218,907</b>	<b>31,321</b>

	少於一年 二零二四年 港幣千元	多於一年 二零二四年 港幣千元
借貸及應付利息	79,305	31,908
應付及其他應付賬款	2,113,677	–
應付租賃賬款	8,635	5,310
財務擔保合約	14,384	–
其他非流動負債	–	798
	<b>2,216,001</b>	<b>38,016</b>

以上披露金額為按合約未折現之現金流量。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.1 財務風險因素(續)

#### (c) 市場風險分析－外匯風險

本集團之國際營運業務因換算不同貨幣而產生匯兌風險，主要來自換算人民幣而產生。營業額及大部分經營成本及銷售成本以港幣及人民幣列值。如以下所披露，預期於可預見未來並無來自日後商業交易、已確認之資產及負債及海外經營之投資淨值的重大匯兌風險。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外匯風險。

於二零二五年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱5%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣3,172,000元(二零二四年：除稅後溢利將增加／減少港幣3,232,000元)，主要來自兌換以人民幣計值之銀行存款之匯兌收益。由於大部分按公平值作其他全面收益處理之財務資產均以港幣計值，因此對權益並無重大影響。

在釐定外匯波動之百分比時，本集團會考慮經營地區之經濟環境。

#### (d) 市場風險分析－利率風險

本集團之重大計息資產為孖展貸款、銀行現金及銀行存款，以及客戶信託銀行結餘，而現時有關資產之利率環境偏低。

本集團亦受因其銀行貸款及應付證券客戶賬款引起之利率變動之影響。按浮息取得之借貸令本集團承受現金流量利率風險，有關風險部分被按浮息持有之銀行結餘及存款所抵銷。按定息授出之借貸則令本集團承受公平值利率風險。本集團之慣例是於浮息和定息借貸之間維持合適之平衡。本集團概無利用任何衍生工具對沖其利率風險。

於二零二五年十二月三十一日，倘孖展貸款、銀行現金、銀行存款及銀行貸款之利率增加／減少50個基點，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣5,937,000元(二零二四年：除稅後溢利將增加／減少港幣5,488,000元)，對權益並無影響。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.1 財務風險因素(續)

#### (e) 市場風險分析－價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中歸類為按公平值作其他全面收益處理之財務資產或按公平值作損益處理之財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團不承受商品價格風險。為管理產生自股權證券投資之價格風險，本集團分散其投資組合。本集團根據自行設定之限制分散其投資組合。

本集團用作買賣之股權投資主要於香港及中國公開買賣或報價。本集團歸類為按公平值作其他全面收益處理之財務資產的股權投資主要為非上市股權證券。其公平值乃參考被投資公司持有之相關投資之活躍市場公開報價釐定。

本集團承受之股權風險主要為長線股權投資，並於綜合財務報表附註19以「按公平值作其他全面收益處理之財務資產」列示。持有作買賣用途之股權已計入綜合財務報表附註24之「按公平值作損益處理之財務資產」中。

於二零二五年十二月三十一日，倘每種被分類為按公平值作損益處理之財務資產及按公平值作其他全面收益處理之財務資產的股權投資之牌價、報價或公平值增值／貶值10%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣8,665,000元(二零二四年：除稅後溢利將增加／減少港幣820,000元)，主要來自歸類為按公平值作損益處理之財務資產的股權證券之未變現收益／虧損。歸類為按公平值作其他全面收益處理之財務資產的股權證券之盈利／虧損將令權益增加／減少港幣零元(二零二四年：港幣12,639,000元)。

### 36.2 資本風險管理

本集團資本管理的目標是維持強大的資本基礎，支撐業務發展並一直符合資本監管規定。本集團了解到，本集團內動用的權益資本水平對股東回報的影響，並力求在股東回報與其他持份者的利益之間保持平衡，以及維持最合適的資本架構以減低資本成本。

就監管和資本管理目的而論，本集團的資本包括股本、滾存溢利、其他儲備及後償債項。資本會視乎每個業務單位所承受的風險並根據相關監管機構的要求，分配予本集團不同業務活動，並會計及現時及未來某段時間內的業務活動。

本集團基於資本負債比率監察資本情況。該比率以總債務除以總股東資金計算。本集團亦監察附屬公司的資本基礎，確保遵從證券及期貨條例的相關資本監管規定。管理層致力維持最適合之資本結構，以達到上文所述本集團之資本風險管理目標。為達成此目標，本集團可能調整股息派發金額及其他相關因素。

### 36. 財務風險管理(續)

#### 36.2 資本風險管理(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
總借貸(附註28)	235,475	107,287
權益總額	2,524,049	2,556,028
資本負債比率	9.3%	4.2%

#### 36.3 公平值估算

下表分析以估值法按公平值列賬之金融工具。已界定之不同等級如下：

- 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)(第一級)；
- 除包含於第一級之報價外，資產或負債之輸入均為可觀察之直接(即價格)或間接(即源自價格者)資料(第二級)；及
- 並非根據市場觀察可得資料而釐定之資產或負債之輸入資料(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

下表呈列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按公平值計量之財務資產。有關按公平值計量之投資物業之披露資料，請參閱附註16。

	第一級 二零二五年 港幣千元	第二級 二零二五年 港幣千元	總額 二零二五年 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產			
— 上市證券	95,116	—	95,116
— 非上市理財產品	—	8,653	8,653
按公平值作其他全面收益處理之財務資產			
— 非上市證券	—	—	—
	95,116	8,653	103,769

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.3 公平值估算(續)

	第一級 二零二四年 港幣千元	第二級 二零二四年 港幣千元	總額 二零二四年 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產			
— 上市證券	1	—	1
— 非上市理財產品	—	8,197	8,197
按公平值作其他全面收益處理之財務資產			
— 非上市證券	—	126,391	126,391
	1	134,588	134,589

第一等級與第二等級公平值等級分類之間無財務資產轉讓。

#### (a) 第一級金融工具

於活躍市場交易之金融工具，其公平值以結算日之市場報價為準。倘市場報價能隨時及定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行之真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。本集團所持財務資產採用之市場報價為當前買入價。此等金融工具包括於第一級。

#### (b) 第二級金融工具

並非於活躍市場交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。此等估值方法盡量運用市場觀察所得資料及盡可能減少依賴實體之個別估計。倘公平值所需之所有重要輸入資料均可自市場觀察取得，此金融工具包括於第二級。

#### (c) 第三級金融工具

倘一項或多項重要輸入資料並非按市場觀察所得資料為基礎，則此金融工具包括於第三級。

金融工具估值時採用之特定估值方法包括：

- 同類工具之市場報價或交易員報價；及
- 折現現金流量分析等其他方法則用於其餘金融工具之公平值釐定。

**37. 本公司資產負債表及儲備變動**  
**(a) 本公司資產負債表**

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		-	-
附屬公司投資		195,927	195,927
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		-	126,391
<b>非流動資產總值</b>		<b>195,927</b>	322,318
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款、預付款項及押金		750	458
按公平值作損益處理之財務資產		95,115	-
應收附屬公司款項		1,322,468	1,360,159
現金及銀行結餘		15,437	15,468
<b>流動資產總值</b>		<b>1,433,770</b>	1,376,085
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付賬款		9,773	9,085
借貸		60,000	60,000
應付附屬公司款項		27,704	26,351
<b>流動負債總值</b>		<b>97,477</b>	95,436
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,336,293</b>	1,280,649
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,532,220</b>	1,602,967
<b>非流動負債</b>			
其他非流動負債		276	238
<b>資產淨值</b>		<b>1,531,944</b>	1,602,729
<b>權益</b>			
股本		1,265,591	1,265,591
儲備	37(b)	266,353	337,138
<b>權益總額</b>		<b>1,531,944</b>	1,602,729

本公司資產負債表已於二零二六年三月二十七日獲董事會批准並經以下代表簽署

勞元一  
董事

楊偉堅  
董事

### 37. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

#### (b) 本公司儲備變動

	按公平值作其他 全面收益處理			總額 港幣千元
	資本儲備 港幣千元	之財務資產儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	
於二零二五年一月一日	2,104	65,985	269,049	337,138
年內虧損	-	-	(79,116)	(79,116)
按公平值作其他全面收益處理之財 務資產之公平值收益	-	8,331	-	8,331
終止確認按公平值作其他全面收益 處理之財務資產	-	(74,316)	74,316	-
於二零二五年十二月三十一日	2,104	-	264,249	266,353

	按公平值作其他 全面收益處理			總額 港幣千元
	資本儲備 港幣千元	之財務資產儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	
於二零二四年一月一日	2,104	(32,192)	91,449	61,361
年內溢利	-	-	177,600	177,600
按公平值作其他全面收益處理之財 務資產之公平值收益	-	98,177	-	98,177
於二零二四年十二月三十一日	2,104	65,985	269,049	337,138

### 38. 財務報表之批准

本綜合財務報表已於二零二六年三月二十七日獲董事會批准。