

Multifield

Multifield International Holdings Limited

萬事昌國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0898)



2025年報

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員履歷詳情	11
董事會報告	14
企業管治報告	22
獨立核數師報告	32
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	36
損益及其他全面收益表	37
財務狀況報表	38
權益變動表	40
現金流量表	41
綜合財務報表附註	43
環境、社會及管治報告	114
本集團之物業組合	151

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

梁慧生女士

獨立非執行董事

徐家華先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

伍成業先生

審核委員會

盧敏霖先生 (主席)

徐家華先生

勞錦祥先生

伍成業先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

梁慧生女士

盧敏霖先生

勞錦祥先生

伍成業先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

徐家華先生

梁慧生女士

盧敏霖先生

勞錦祥先生

伍成業先生

公司秘書

黃家俊先生

(於二零二五年八月八日獲委任)

鄧張啟女士

(於二零二五年八月八日辭任)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

豐隆銀行有限公司

大華銀行有限公司

交通銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

律師

王、鄧律師事務所

廣東朗乾律師事務所

核數師

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司

香港執業會計師

及註冊公眾利益實體核數師

香港

觀塘

駿業街46號

廣域創科中心1樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

物業投資

香港

本集團在香港的投資物業組合主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商舖及停車場。該組合於二零二五年繼續為本集團提供穩定的收入來源，帶來租金收入約72,000,000港元（二零二四年：72,000,000港元）。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營的三大住宅物業項目，包括合共約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務公寓單位。溫莎國際為上海優質酒店式服務別墅及公寓之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所認可。該等位於上海的物業於二零二五年平均出租率經常達約87%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約158,000,000港元（二零二四年：152,000,000港元）。

中國珠海

珠海前山項目

本集團持有一幅面積約36,808平方米，位於珠海前山的商業用地。目前該用地上還有部分居民尚未完成搬遷。相關拆遷工作由當地政府負責，然而拆遷進度緩慢。

為加快拆遷進度，本集團已向當地政府建議調整規劃安排，將該商業用地中的部分土地劃作興建住宅單位之用，以供現有居民作原地回遷。然而，有關建議須經多個政府部門協調，並需取得用地規劃變更等相關批准。本集團目前正等待有關政府部門的意見及批准。

主席報告及管理層之討論及分析

珠海斗門項目

於二零二一年二月二十四日，珠海市自然資源局就收回一幅先前由本集團擁有，位於珠海斗門的酒店、商業及會展用途94,110.84平方米土地（「斗門土地」）出具一份最新的補償決定書（珠自然函（2021）52號）。根據該補償決定書，補償金額為約205,538,000人民幣。

管理層認為珠海市自然資源局作出上述補償決定沒有法律依據，違反法定程序。當中，珠海市自然資源局不但未有在上述補償決定書列明相關的法律依據，其再一次在未有取得本集團的同意下單方面聘用評估機構，而且提交予該評估機構作為評估依據的資料文件亦未經本集團核實，結果造成對斗門土地價值的評估嚴重失實，對本集團並不公平。為保障本集團的合法權益，本集團已委聘法律顧問向包括珠海市自然資源局在內的當地政府部門展開法律程序，而有關程序目前仍在進行當中。

截至批准該等綜合財務報表日期，本集團尚未就有關收回斗門土地的補償金額與珠海市自然資源局達成共識。儘管如此，預期不會對本集團的日常運營及財務狀況造成重大負面影響。

金融投資

投資組合

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有高流動性股權投資約1,388,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：980,000,000港元），主要包括在香港上市的藍籌股及交易所買賣基金。

於二零二五年，本集團就該等股權投資錄得淨公平值收益約402,000,000港元（二零二四年：177,000,000港元），其中約387,000,000港元為按投資組合於財政年度年結日的市值計量所確認的未變現收益（二零二四年：177,000,000港元），而約15,000,000港元則為出售股權投資所錄得的已變現收益（二零二四年：無）。年內，本集團亦已收取股息收入約55,000,000港元（二零二四年：60,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二五年十二月三十一日		投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入 截至二零二五年十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二五年十二月三十一日 千港元	於二零二五年十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 於二零二五年十二月三十一日 千股	於二零二五年十二月三十一日 所持有股權 百分比		變動之已變現 收益 截至二零二五年十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零二五年十二月三十一日 千港元			
5	滙豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理 (RBWM)、商業銀行 (CMB)、環球銀行與市場 (GB & M) 以及全球私人銀行 (GPB) 四個業務部門管理其產品與服務。	5,743	0.03	385,760	-	267,608	29,450	702,901	5.45
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數 (「國指」) 之表現。	2,664	0.76	337,354	-	45,235	4,795	243,117	1.88
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	7,850	0.14	196,381	-	43,646	6,045	202,687	1.57
3988	中國銀行股份有限公司 (H類股份)	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	29,300	0.04	101,558	-	14,357	7,660	130,678	1.01

主席報告及管理層之討論及分析

股份 代號	公司名稱	主要業務	於二零二五年		投資成本	公平值	公平值	股息收入	公平值/ 賬面值	於二零二五年 十二月三十一日
			所持股份數目 於二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 十二月三十一日 所持有股權 百分比		變動之已變現 收益	變動之未變現 收益/(虧損)			
			千股	%	千港元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元	估本公司 資產總值 百分比
3416	Global X 國指 備兌認購 期權主動型 ETF	Global X Exchange Traded Funds Series OFC的子基金，其是根據香港法律成立的公眾傘子開放式基金型公司，主要透過(i)投資於國指的成份股本證券；及(ii)出售國指的認購期權以收取認購期權買方支付的款項，以產生收入。	3,814	0.18	40,584	-	(847)	2,175	39,737	0.31
941	中國移動有限 公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	340	少於0.01	31,219	-	1,734	1,782	27,778	0.22
857	中國石油 天然氣股份 有限公司 (H類股份)	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	5,397	1,221	19,926	0.15

主席報告及管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二五年十二月三十一日		投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入 截至二零二五年十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二五年十二月三十一日 千港元	於二零二五年十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 於二零二五年十二月三十一日 千股	所持有股權 百分比 %		變動之已變現 收益 截至二零二五年十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零二五年十二月三十一日 千港元			
2628	中國人壽保險股份有限公司 (H類股份)	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	600	少於0.01	18,919	5,379	7,620	753	16,428	0.13
	其他上市證券 [#]				72,100	9,100	2,567	1,149	4,638	0.04
						14,479	387,317	55,030	1,387,890	10.76

[#] 其他上市證券主要指本集團於九家公司的股份 (主要在香港聯合交易所有限公司 (「香港聯交所」) 主板上市之公司) 之投資。於二零二五年十二月三十一日，該等投資的賬面值，不論按個別或按合計基準計算，均佔本集團總資產不足1%。

投資政策及目標

本集團持有上市證券投資組合作為其庫務管理及財務投資活動的一部分。該投資組合的目標為透過持有可於正常市況下迅速變現的資產以保持流動性，及透過股息收入提升盈餘資金回報。

本集團採取審慎而均衡的投資策略，旨在配合而非取代其核心物業相關業務。於管理投資組合時，本集團着重流動性、資本保值及穩定收益。

本集團的投資組合主要包括高流動性上市證券，其中包括交易所買賣基金及經挑選的藍籌股。本集團亦可在有限範圍內投資於債務工具，以作流動資金管理及賺取利息收益的用途。

投資範圍一般集中於在香港聯交所上市的證券。任何擴展至其他市場、資產類別或較高風險工具的投資，須按照本集團的內部管治及風險管理框架進行，其或須事先取得董事會批准。

主席報告及管理層之討論及分析

風險管理及控制措施

本集團的上市證券投資組合由一個指定投資委員會負責管理，該委員會由若干執行董事及高級管理人員組成，並按照本集團的投資政策運作。該政策載列相關投資參數、風險限額及授權範圍。根據現行投資政策，如本集團擴大其上市證券投資組合，在緊接任何證券投資事項完成後，不得導致本集團上市證券投資組合的賬面值超過本集團綜合總資產的百分之二十五。

本集團透過將交易對手限於受監管的經紀行及銀行，並定期檢視其財務實力、信貸狀況及風險承擔集中度，以管理交易對手風險。流動性風險方面，本集團於執行投資前會評估各項投資的市場流通性及退出安排。本集團大部分證券投資均具備高流動性，在正常市況下，大部分有關持倉一般可於一個交易日內變現。

審批及監督機制

管理層負責在獲授權限額內執行交易，並定期向董事會匯報投資組合的組成、投資表現及主要風險。投資組合會持續因應市場情況、本集團的流動資金狀況及風險承受能力作出檢討，並在適當情況下作出調整。

財務回顧

本集團於二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約706,000,000港元（二零二四年：溢利約284,000,000港元）。由盈轉虧主要由於本集團投資物業就財政年度年結日價值進行重估後錄得重大公平值虧損所致。

本集團核心物業租賃及管理營運的收入於二零二五年增加約3%至約231,000,000港元（二零二四年：225,000,000港元）。年內，來自香港的租金收入維持穩定，約為72,000,000港元（二零二四年：72,000,000港元），而來自上海酒店式服務公寓及別墅的租金及管理費收入則增加約4%至約158,000,000港元（二零二四年：152,000,000港元）。

於二零二五年，本集團股權投資錄得公平值收益約402,000,000港元（二零二四年：177,000,000港元），主要由於相關投資於本財政年度年結日的市值較過往一個年度年結日顯著上升所致。年內，該等股權投資產生的股息收入減少約8%至約55,000,000港元（二零二四年：60,000,000港元）。

本集團投資物業於二零二五年錄得公平值虧損約1,319,000,000港元（二零二四年：1,000,000,000港元），此乃來自年結日物業重估所產生之非現金公平值虧損。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值較過往一個年度年結日下跌約9%至約9,916,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：10,903,000,000港元）。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元、美元及馬來西亞令吉計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何作外幣對沖用途之金融工具。

主席報告及管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及其在香港及馬來西亞的主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零二五年十二月三十一日以高流動性股權投資之形式持有流動性資產約1,388,000,000港元(二零二四年：980,000,000港元)。本集團於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為388,000,000港元(二零二四年：388,000,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額約為1,590,000,000港元(二零二四年：1,641,000,000港元)，並以本集團位於香港及上海之若干投資物業及於馬來西亞的發展中物業之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。本集團計息銀行借貸於二零二五年十二月三十一日的到期情況分析載於綜合財務報表附註27。

按銀行借貸總額約1,590,000,000港元(二零二四年：1,641,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約11,071,000,000港元(二零二四年：11,599,000,000港元)計算，本集團於二零二五年十二月三十一日之資產負債比率約為14%(二零二四年：14%)。

集團資產抵押

集團資產抵押的詳情已載於綜合財務報表附註27。

公司擔保

於二零二五年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授的銀行信貸向銀行提供公司擔保，金額約為1,922,000,000港元(二零二四年：1,900,000,000港元)，其中已動用約1,678,000,000港元(二零二四年：1,706,000,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已就授予一間合營企業(由本公司之上市附屬公司東方興業控股有限公司間接擁有)約270,000,000港元(二零二四年：245,000,000港元)之銀行信貸提供公司擔保，其中已動用約88,000,000港元(二零二四年：80,000,000港元)。

董事認為，上述於本集團日常業務過程中產生的公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出的公司擔保的公平值並不重大。

承諾及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大承諾及或然負債。

報告期後事項

本集團於報告期後並無任何須予披露之重大事項。

主席報告及管理層之討論及分析

僱員及酬金政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團在上海、珠海、香港及馬來西亞四地共聘用約195名僱員（二零二四年：200名僱員）。於年內，僱員成本（包括董事酬金）約為35,000,000港元（二零二四年：33,000,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

於二零二五年，香港寫字樓及工業物業的租賃市場依然疲弱，而本集團預期本地市場在二零二六年仍將面對挑戰，短期內未見反彈跡象。此審慎展望主要反映全球貿易不明朗、地緣政治緊張局勢、油價上升、通脹壓力，以及減息步伐較預期緩慢等多項因素。在中國內地，本集團預期酒店式服務公寓及別墅於二零二六年的入住率及收入貢獻將維持穩定。本集團將繼續採取嚴謹的營運管理及服務提升措施，以維持該經常性收入基礎。

證券投資方面，本集團於二零二五年就上市證券投資組合錄得重大未變現收益，反映年內有利的市場走勢。然而鑑於地緣政治局勢持續緊張，以及全球經濟環境存在不確定性，本集團預期其上市證券投資於二零二六年仍將面對市場波動帶來的影響。管理層因此將會繼續以積極而審慎的方式管理投資組合，並充分考慮當前市況、風險承擔及資本保值的需要。

與此同時，本集團在馬來西亞全資擁有及合營的物業發展項目均按預期推進。隨着該等項目持續發展，視乎項目落成、交付以及相關銷售及業績確認的時間，預期將於未來財政期間為本集團帶來盈利貢獻。

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

致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝本集團股東對吾等之信賴。董事會已議決在即將舉行之股東週年大會上建議派發末期股息每股普通股3港仙。本人亦謹此感謝各董事之支持及全體員工專心致力辛勤工作。本人深信，我們未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

主席
劉志勇

香港，二零二六年三月二十六日

董事及高級管理人員履歷詳情

執行董事

劉志勇先生（「劉志勇先生」），六十五歲，為本公司主席。彼亦為東方興業控股有限公司（股份代號：430）（「東方興業」）之主席及董事，該公司的股份於香港聯交所主板上市。

劉志奇先生（「劉志奇先生」），七十二歲，為本公司副主席及董事總經理。彼於一九九七年加入本集團。彼亦為東方興業之副主席及董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

梁慧生女士（「梁慧生女士」），六十六歲，現於本集團內多家附屬公司擔任董事。彼曾於一九九八年至二零零三年期間出任東方興業之執行董事。彼為東方興業之執行董事，亦為劉志勇先生的配偶。

獨立非執行董事

徐家華先生（「徐先生」），七十三歲，於二零一零年加入本集團為獨立非執行董事。彼擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至二零零九年，彼於美國某銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中華人民共和國及香港之營運。自二零一三年八月起，彼擔任中小企財務有限公司的行政總裁一職。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。彼亦分別為東方興業、華信地產財務有限公司（股份代號：252）及佳明集團控股有限公司（股份代號：1271）之獨立非執行董事。

盧敏霖先生（「盧敏霖先生」），七十二歲，於二零二一年加入本集團為獨立非執行董事。彼為英國及威爾斯資深特許會計師及企業融資專員(ICAEW (FCA、CF))、資深特許測量師(FRICS)及資深特許仲裁員(FCIArb.)。彼亦為註冊國際信託及資產規劃師(TEP)。盧敏霖先生在過去三十年曾於跨國公司、諮詢及金融機構擔任董事及行政職務。

盧先生於二零一七年二月至二零二六年二月期間擔任寶新金融集團有限公司（股份代號：8168）的執行董事。彼亦曾於二零一三年八月至二零二五年十一月期間擔任中國大唐集團新能源股份有限公司（股份代號：1798）的獨立非執行董事。

盧先生自二零二三年十二月起出任中國中信金融資產管理股份有限公司（股份代號：2799）的獨立非執行董事，現時亦為東方興業的獨立非執行董事。

勞錦祥先生（「勞錦祥先生」），七十二歲，於二零二一年加入本集團為獨立非執行董事。彼為英國及加拿大的特許會計師、香港會計師公會的資深會員、及香港董事學會會員，於審計和風險諮詢方面擁有豐富經驗。勞錦祥先生曾於一家四大會計師事務所任職逾十年，亦曾分別主管於香港營運的一家全面持牌銀行及一家流動通訊營運商的內部審計及風險管理職能合共逾十五年。勞錦祥先生於二零零七年加入羅申美會計師事務所擔任合夥人，主管其風險諮詢服務部門。勞錦祥先生於二零一九年從該所退休前，曾經參與逾五十家成功上市公司的首次公開發行活動。勞錦祥先生於該所帶領的團隊亦曾經為分別於香港、新加坡、美國和英國等地上市的逾二十家上市公司提供內部審計、風險管理和公司治理諮詢等服務。勞錦祥先生目前於羅申美會計師事務所擔任高級顧問一職。

董事及高級管理人員履歷詳情

勞錦祥先生於二零二一年五月至二零二二年三月期間曾擔任大森控股集團有限公司(股份代號：1580)的獨立非執行董事。彼現時亦為東方興業及東瀛遊控股有限公司(股份代號：6882)的獨立非執行董事。

伍成業先生(「伍先生」)，七十五歲，於二零二四年加入本集團為獨立非執行董事。彼擁有超過三十年的法律專業經驗。自一九八七年起，彼受聘於香港上海滙豐銀行有限公司擔任助理集團法律顧問。於一九九三年至一九九七年，伍先生擔任法律及審核事務部副主管。於二零一六年退休前，伍先生擔任亞太區首席法律顧問，負責監督法律與法規風險的管理，並管理亞太地區的法律團隊。

伍先生於二零一九年七月至二零二五年十月期間擔任中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)之獨立非執行董事。彼現時分別擔任香港上海滙豐銀行有限公司(越南)監事會之非執行主席，以及東方興業及環聯連訊科技有限公司(股份代號：1473)之獨立非執行董事。伍先生自一九九九年一直擔任香港大學法律學院亞洲國際金融法研究院顧問委員會成員。

高級管理人員

香港

蕭偉琮女士，六十一歲，於一九九二年加入本集團。彼現為本集團的總經理，負責本集團的香港地產業務及總部的營運，擁有地產業務經驗逾三十年。

劉曉彤女士，三十六歲，於二零一三年加入本集團。彼為本集團香港業務之副總經理。彼持有布里斯托大學法律學士學位及香港大學房地產理學碩士學位。彼於物業業務方面擁有逾十年經驗。彼為劉志勇先生及梁慧生女士之女兒及劉志奇先生之姪女。

黃家俊先生，四十二歲，於二零一九年首次加入本集團，並任職至二零二三年，其後於二零二五年重新加入本集團。彼現時擔任本公司之公司秘書及本集團之會計經理。彼持有香港大學社會科學學士學位、香港城市大學理學碩士(專業會計與企業管治)學位、及倫敦大學法律學士及法律碩士學位。彼為香港會計師公會及香港公司治理公會會員，並於金融、會計、及公司秘書實務方面擁有逾十五年經驗。

中國上海

MASSY Jean-Philippe先生，四十九歲，於二零零六年加入本集團。彼為本集團上海附屬公司之總經理，負責上海之物業管理及銷售業務。彼持有管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有逾十八年經驗。

樊勤女士，五十五歲，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之副總經理，負責上海財務部。彼持有國家中級會計師資格，在會計、房地產開發及經營方面擁有逾二十五年經驗。

王文揚女士，四十六歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責上海物業的租賃及出售工作，擁有逾二十年房地產租賃經驗。

董事及高級管理人員履歷詳情

王瑜女士，五十四歲，於二零零二年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責人事及行政部，在人事及行政工作方面擁有逾二十年經驗。

毛玲華女士，五十歲，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾二十五年。

沈嫣女士，五十一歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之高級經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾二十年。

張謙女士，四十八歲，於二零零三年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之經理，負責物業管理。彼從事物業管理逾二十年。

郭瑾弘女士，四十五歲，於二零零二年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之財務部副經理，在會計、物業經營方面擁有逾二十年經驗。

中國珠海

顧鶴女士，五十歲，於二零零一年加入本集團，大學學歷。彼為本集團珠海附屬公司之副總經理。彼擁有國家中級會計師資格，並於會計、房地產開發及經營方面擁有逾二十年經驗。

簡楚珊女士，五十歲，於二零零七年加入本集團。彼現為本集團珠海附屬公司之財務部經理。彼持有學士學位，並具備國家中級會計師資格及由中國總會計師協會頒授之高級管理會計師資格。彼在會計方面擁有逾十五年經驗。

馬來西亞

吳國權先生，四十四歲，於二零一八年加入本集團。彼現為本集團馬來西亞附屬公司之總經理，負責本集團於馬來西亞的地產業務及營運。彼持有法律學士學位及國際商業及金融深造文憑。彼於企業銀行及物業發展方面擁有逾十五年經驗。

司徒東絹女士，六十一歲，於二零二二年加入本集團。彼為本集團馬來西亞附屬公司的財務總監，負責監督財務及會計以及人力資源職能。彼持有馬來亞大學會計學士學位，在房地產開發及建築業務的財務及會計方面擁有逾三十年工作經驗。

謝英豪先生，三十八歲，於二零二三年加入本集團，為本集團馬來西亞附屬公司的高級經理。彼負責馬來西亞物業的營銷及銷售。彼持有酒店管理學士學位。彼於馬來西亞各類物業的銷售和租賃方面擁有逾十三年經驗。

黃俊襄先生，四十三歲，於二零二三年加入本集團。彼為本集團馬來西亞附屬公司的高級項目經理。彼持有建築學士學位，並為Lembaga Arkitek Malaysia的註冊專業建築師。彼於項目管理及物業開發業擁有逾十六年經驗。

董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務已載於綜合財務報表附註1。

年內，本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於本年報第36至39頁及第112至113頁的綜合財務報表。

董事會現建議派發末期股息每股3港仙，連同於二零二五年十月二十三日已派發之中期股息每股2港仙，截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年派息將合共為每股5港仙。擬派發之末期股息倘於二零二六年五月二十七日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）中獲股東通過，將於二零二六年六月二十五日派發予於二零二六年六月五日名列股東名冊之股東。

財務資料概要

以下為本集團最近五個財政年度之已公佈業績和資產、負債及非控股股東權益概要，摘錄自經審核綜合財務報表及重列／重新分類（倘適用）資料。此項概要並不構成經審核綜合財務報表之任何部分。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	287,031	285,848	283,671	273,713	268,262
所提供服務成本	(45,797)	(47,706)	(48,214)	(42,916)	(52,094)
毛利	<u>241,234</u>	<u>238,142</u>	<u>235,457</u>	<u>230,797</u>	<u>216,168</u>
除稅前（虧損）／溢利	(714,620)	316,514	332,203	464,146	611,235
所得稅抵免／（支出）	<u>8,794</u>	<u>(32,591)</u>	<u>(83,296)</u>	<u>(92,885)</u>	<u>(121,591)</u>
年內（虧損）／溢利	<u>(705,826)</u>	<u>283,923</u>	<u>248,907</u>	<u>371,261</u>	<u>489,644</u>
應佔：					
本公司股東	(644,984)	235,177	179,229	264,120	421,295
非控股股東權益	<u>(60,842)</u>	<u>48,746</u>	<u>69,678</u>	<u>107,141</u>	<u>68,349</u>
	<u>(705,826)</u>	<u>283,923</u>	<u>248,907</u>	<u>371,261</u>	<u>489,644</u>

董事會報告

資產、負債及非控股股東權益

	截至十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產總值	12,900,754	13,377,314	13,208,804	13,142,639	13,337,239
負債總額	(3,419,853)	(3,419,498)	(3,305,184)	(3,446,642)	(3,483,850)
非控股股東權益	(1,846,781)	(1,847,856)	(1,845,385)	(1,772,081)	(1,777,781)
	<u>7,634,120</u>	<u>8,109,960</u>	<u>8,058,235</u>	<u>7,923,916</u>	<u>8,075,608</u>

業務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至10頁「主席報告及管理層之討論及分析」一節中及構成《董事會報告》的一部分。

主要風險及不確定因素

本集團之主要風險及不確定因素包括香港及中國內地物業市場之變動、影響其上市股本投資之資本市場波動、利率及匯率波動，以及與其於中國之物業項目及權益有關之法律及監管不確定因素。

本集團透過審慎之財務管理、定期檢討投資組合、持續監察市場狀況，以及在適當情況下取得專業及法律意見，以管理該等風險。

環境政策及表現

本集團致力支持環境可持續性。本集團在日常業務營運中實施不同的政策及措施，以減低本集團對環境的影響。本集團亦努力於辦公室範圍內適當地採用循環再用及減廢措施。

遵守相關法律及規例

據董事會所知，本集團一直遵守有關法律及法規，倘出現重大違規或不遵守情況，可能會對本集團業務及營運造成重大影響。於回顧年度內，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規的情況。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，僱員管理的重點為聘用及培養合適人才。員工表現按定期及結構化基準衡量，以向僱員提供適當的反饋及確保其與本集團企業策略一致。

本集團亦明白，與商業夥伴保持長期良好關係亦為本集團主要目標之一。故此，管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、適時交流想法及共享最新業務資料。於回顧年度內，本集團與商業夥伴之間並沒有重大而明顯的糾紛。

物業、廠房及設備、投資物業、持有作出售之物業以及發展中物業

本集團之物業、廠房及設備、投資物業、持有作出售之物業以及發展中物業於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註14、15、19及20。本集團之投資物業之進一步詳情載於本年報「本集團之物業組合」一節。

股本及購股權計劃

本公司股本及購股權計劃的詳情分別載於綜合財務報表附註30及31。

優先購買權

根據本公司之公司細則或百慕達法例，並無規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註41及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，根據百慕達公司法計算，本公司可供作分派之儲備約為1,231,789,000港元。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶的收益佔本集團本年度總收入少於30%。

於本年度內，本集團五大供應商之購貨額佔本集團本年度內總購貨額少於30%。

概無董事或其任何緊密聯繫人士或股東（就董事所深知，持有本公司已發行股本5%以上）於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

本年內及直至本報告刊發日期，董事如下：

執行董事

劉志勇先生 (主席)
 劉志奇先生 (副主席兼董事總經理)
 梁慧生女士

獨立非執行董事

徐家華先生
 盧敏霖先生
 勞錦祥先生
 伍成業先生

根據本公司之公司細則，梁慧生女士及伍成業先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等於本公司之獨立性發出年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事資料變動

自本公司最近刊發的中期報告日期起至本報告日期止，董事資料變動載列如下：

董事名稱	詳情	生效日期
伍成業先生	• 不再擔任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。	二零二五年十月十五日
盧敏霖先生	• 不再擔任中國大唐集團新能源股份有限公司之獨立非執行董事。 • 不再擔任寶新金融集團有限公司之執行董事。	二零二五年十一月十四日 二零二六年二月六日

董事及高級管理人員履歷詳情

董事及本集團之高級管理人員履歷詳情載於本年報第11頁至第13頁。

管理合約

年內並無訂立或存在有關本公司全部或任何主要業務之管理及行政的合約。

董事之服務合約

獲提名在應屆股東週年大會上膺選連任的董事，概無與本公司訂立本公司不可在一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約。

董事及五位最高薪酬人士的酬金

有關董事及本集團五位最高薪酬人士酬金的詳情載於綜合財務報表附註8及9。

薪酬政策

本公司薪酬委員會將審閱本集團之薪酬政策及本集團全體董事及高級管理層之薪酬結構，當中已考慮本集團之經營業績、個人表現以及可資比較市場慣例。

董事酬金由本公司薪酬委員會建議，由董事會批准，當中已考慮本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場的統計資料。任何董事或行政人員，及其任何聯繫人，均不得參與決定其自身的薪酬。

董事於重要交易、安排或合約中之重大權益

除於綜合財務報表附註36另有披露外，董事及其關連實體並無於本年度的任何時候在本公司的控股公司或本公司的任何附屬公司或同系附屬公司作為一方的交易、安排及合約中擁有直接或間接的重大權益。

股票掛鈎協議

本集團於年內任何期間或本年度終結日並無訂立或仍然存續任何股票掛鈎協議。

獲准許彌償條文

以董事為受益人的獲准許彌償條文現時生效並於整個財政年度一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能面對的法律行動辦理及投購適當的保險。

企業管治

本公司之企業管治原則及常規載列於本年報之《企業管治報告》中。

董事會報告

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91

於相聯法團—本公司之附屬公司東方興業普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75.00

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

除以上所述者外，一名董事以本公司利益於若干附屬公司中持有非實益個人股本權益，純粹為符合公司股東之最低規定。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉」一段及綜合財務報表附註31披露之購股權計劃所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲的子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司或附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就董事目前所知，於二零二五年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	439,084,800*	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	120,326,342*	14.39

* Power Resources Holdings Limited透過全資附屬公司Lucky Speculator Limited及Desert Prince Limited持有本公司股份而擁有間接權益，故被視為擁有本公司559,411,142股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日，就董事及本公司最高行政人員目前所知，概無任何人士（一名董事及本公司最高行政人員除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於二零二五年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，概無董事或其緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益。

董事會報告

關聯交易

有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度關連人士之交易的詳情已載於綜合財務報表附註36。

概無於綜合財務報表附註36披露的關連人士之交易構成本公司須遵守根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章項下的任何申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。

足夠公眾持股量

據董事所深知及基於可獲得的本公司資料，董事確認，截至二零二五年十二月三十一日止年度及於本年報刊發前的最後實際可行日期，本公司已維持上市規則所規定的本公司已發行股本中至少25%的足夠公眾持股量。

核數師

在開元信德會計師事務所有限公司於二零二四年十月三十一日辭任本公司核數師後，北京興華鼎豐會計師事務所有限公司已於二零二四年十月三十一日獲董事會委任為本公司新任核數師，以填補臨時空缺，並已於二零二五年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲重新委聘。

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由開元信德會計師事務所有限公司審核。本公司截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表則由北京興華鼎豐會計師事務所有限公司審核。有關續聘北京興華鼎豐會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
劉志勇

香港
二零二六年三月二十六日

企業管治報告

本集團致力於達致並維持高水平的企業管治。董事會相信，有效的企業管治常規是取得及維持本公司股東及其他持份者信任的關鍵。該等常規對鼓勵問責性和透明度至關重要，從而讓本集團繼續取得成功，並為本公司股東創造長遠價值。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事認為，截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第B.2.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東週年大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。董事會認為，豁免本公司的主席及董事總經理遵守有關輪值退任的條文，將使本集團可在強勢及貫徹的領導下，善用資源，有效地規劃、制定及落實長遠的策略及業務計劃。董事會相信持續豁免該等董事遵守有關輪值退任的條文，符合本公司的最佳利益。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

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

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

董事會組成及董事會慣例

董事會的職責為監督本公司的所有重大事項，包括但不限於制定和批准整體策略和業務表現、監督財務表現和內部控制、監督風險管理系統，以及評估高級管理人員的表現。此外，董事會還履行企業管治職責，包括制定和檢討本公司有關企業管治的政策及慣例。

於本年報日期，董事會成員載列如下：

執行董事

劉志勇先生 (主席)
劉志奇先生 (副主席兼董事總經理)
梁慧生女士

企業管治報告

獨立非執行董事

徐家華先生
盧敏霖先生
勞錦祥先生
伍成業先生

目前，董事會由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。主席及董事總經理分別由不同人士擔任，主席負責領導董事會，董事總經理在管理隊伍支持下，負責提供策劃及履行計劃工作。由劉志勇先生領導的董事會負責批准及監管本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃、評估本集團表現、以及監督管理層。主席會確保董事會有效運作及履行其職責。所有本公司之重大及重要事宜均已諮詢全體董事意見。在公司秘書之協助下，主席設法確保全體董事獲恰當知會於董事會會議上提述之事項並及時獲得充分可靠之資料。

執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討集團的業務表現及作出財務及營運上的決策，從而落實執行董事會所批准的策略及計劃。

根據上市規則，每名上市發行人須擁有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事之人數佔董事會成員總數三分之一以上。

有關各董事的履歷詳情載於本年報第11至13頁「董事及高級管理人員履歷詳情」。除上述所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

本公司已為其董事及高級管理人員安排董事及行政人員責任保險及公司補償保險。保險範圍每年進行檢討。

已對服務董事會超過十五年的徐家華先生的獨立性作出考慮。徐先生自二零一零年起擔任獨立非執行董事。本公司提名委員會對徐先生的表現進行了評估，認為彼並未參與本集團的任何行政管理工作，而在過去多年一直為董事會提供獨立判斷和批判性思維，尤其在與銀行、借貸、及財務管理相關的事務方面。董事會及提名委員會同樣認為，儘管徐先生擔任獨立非執行董事超過十五年，其獨立性並未受到影響。

本公司已接獲各獨立非執行董事確認其獨立性的年度聲明，而本公司認為，根據上市規則第3.13條所載的準則，該等董事均屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。

企業管治報告

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議及股東大會之情況概述如下：

	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
劉志勇先生	6/6	1/1
劉志奇先生	6/6	1/1
梁慧生女士	6/6	1/1
獨立非執行董事		
徐家華先生	6/6	1/1
盧敏霖先生	6/6	1/1
勞錦祥先生	6/6	1/1
伍成業先生	6/6	1/1

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可索取本公司的全面資料。

董事會及員工多元化

本公司認同董事會及員工層面的多元化有助提升良好企業管治，並促進本集團之可持續發展。本公司已採納其《董事會成員多元化政策》及《員工多元化政策》，以訂明其推動董事會及整體員工(包括高級管理層)多元化之方針。

董事會成員多元化政策

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司致力透過考慮多項因素達致董事會成員多元化，包括董事會成員在才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質方面的差異，並善用該等差異所帶來的裨益。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將(視適用情況而定)審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。

員工多元化政策

本公司認同並重視擁有多元化員工隊伍所帶來之裨益，並認為員工多元化對可持續業務發展、組織效能及接班規劃至關重要。本集團於人力規劃、招聘、培訓及發展、晉升及接班規劃方面貫徹多元化原則，並按才幹作出所有僱傭決定。本集團致力於僱傭各方面提供平等機會，並維持一個免受非法歧視及騷擾之工作環境。董事會對員工多元化政策負有整體監督責任。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的高級管理人員(其履歷載於本年報第12至13頁)的性別比例為約71%女性及29%男性。有關員工性別比率的詳情，請參閱本年報所載之《環境、社會及管治報告》。

企業管治報告

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之具體查詢，截至二零二五年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。於二零二五年十二月三十一日，個別董事持有本公司證券權益的詳情已載於本年報第14頁至第21頁的《董事會報告》內。

董事對財務報表之責任

董事確認，本集團之財務報表乃按照法定規定及適用會計準則編製。董事亦確認，本集團之財務報表乃適時刊發。

本公司外聘核數師北京興華鼎豐會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表所承擔之匯報責任聲明載列於本年報內之獨立核數師報告。

董事確認，經作出合理查詢後，據彼等所深知，彼等並不知悉任何重大的不明朗事件或狀況或會嚴重影響本集團持續經營的能力。

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及董事於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

本公司於二零二五年為董事提供有關董事的職責及董事委員會的角色及職能、風險管理及內部監控、環境、社會及管治報告及企業管治的簡報。

年內，按董事提供的記錄，培訓概要如下：

持續專業發展計劃類別

執行董事

劉志勇先生	A, B
劉志奇先生	A, B
梁慧生女士	A, B

獨立非執行董事

徐家華先生	A, B
盧敏霖先生	A, B
勞錦祥先生	A, B
伍成業先生	A, B

附註：

- A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報、研討會、網上研討會、會議和工作坊
 B： 閱讀相關新聞重點、報紙、期刊、雜誌及相關刊物

主席及行政總裁

劉志勇先生出任本公司主席，而行政總裁之職責由本公司的董事總經理劉志奇先生出任。他們各有界定的個別職責。主席主要負責領導董事會，使董事會有效運作，確保董事會及時處理關鍵事項，為本公司提供策略性指引，並肩負確保公司制定良好企業管治常規及程序的首要責任。董事總經理則負責本公司日常業務的管理及有效地實施本公司的企業策略及政策。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特別事務。各董事委員會已成立並訂明其書面職權範圍，其內容已被發佈於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.irasia.com/listco/hk/multifield/index.htm。所有董事委員會應向董事會匯報其決定或建議。

董事會負責履行企業管治守則條文第A.2.1條所載之企業管治職務，包括(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規及提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)審閱及監察本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(iv)制定、審閱及監察行為守則及合規手冊；及(v)檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告之披露。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括企業管治守則之守則條文第D.3.3條所載之具體職責。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)考慮及向董事會建議外聘核數師之委聘、續聘及撤換以及批准其酬金、審議中期及全年財務報表、檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統、本集團內部審核功能的有效性，以及考慮董事會委派或其自發進行有關內部監控事宜之任何重要調查結果及管理層之回應。審核委員會每年須最少開會兩次，並於有需要時舉行會議。出席審核委員會會議之詳情如下：

成員

出席／舉行會議次數

盧敏霖先生 (主席)	4/4
徐家華先生	4/4
勞錦祥先生	4/4
伍成業先生	4/4

本公司已遵守上市規則第3.21條的規定，審核委員會至少由三名成員組成，且所有成員均須為非執行董事。審核委員會的大多數成員必須為獨立非執行董事，且必須由獨立非執行董事擔任主席。此外，審核委員會中至少有一名成員必須具備會計相關財務管理的適當專業資格或專業知識。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行四次會議，審閱及討論本公司二零二五年度業績、中期業績及二零二五年度審計的相關安排，以及本公司的內部監控程序及風險管理制度。

企業管治報告

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱。審核委員會認為，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表符合適用的會計準則及上市規則，並已作出充分披露。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。薪酬委員會檢討及建議管理層的薪酬建議時，會參考本集團之表現及盈利能力、董事之經驗、責任及承擔時間、現行之市場環境、可比較公司支付之薪酬、本集團其他地方之就業環境及按表現計算薪酬是否可取等因素。薪酬委員會亦根據上市規則第17章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條項下的標準守則已獲採納。

薪酬委員會於二零零五年九月十六日成立，目前由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成。出席委員會會議之詳情如下：

成員

出席／舉行會議次數

徐家華先生 (主席)	1/1
劉志勇先生	1/1
劉志奇先生	1/1
梁慧生女士	1/1
盧敏霖先生	1/1
勞錦祥先生	1/1
伍成業先生	1/1

截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱董事的薪酬待遇及酬金。薪酬委員會認為該等待遇公平合理。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無有關本公司購股權計劃而須由薪酬委員會審閱或批准的重大事項。概無董事或其任何聯繫人參與釐定彼等自己的薪酬。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，其職責為建議及提名委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或擔任新增董事會成員。甄選標準主要根據候選人之專業資格及經驗而定。獲委任之任何董事將擔任董事一職，直至其獲委任後舉行的首屆股東週年大會為止。於每屆股東週年大會上，其時三分之一董事須退任，或者，如董事的人數不是三或三的倍數，則最接近三分之一但不少於三分之一的人數應輪值退任。退任董事有資格再度重選。出席委員會會議之詳情如下：

成員

出席／舉行會議次數

劉志勇先生 (主席)	1/1
劉志奇先生	1/1
梁慧生女士	1/1
徐家華先生	1/1
盧敏霖先生	1/1
勞錦祥先生	1/1
伍成業先生	1/1

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，其職責包括物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議，以審閱(其中包括)董事會架構及《董事會成員多元化政策》的執行情況及成效，及建議重選董事。

提名程序

每名候任董事的評審、建議、提名、甄選及委任或重新委任應由提名委員會及董事會根據前述甄選標準、董事會成員多元化政策、及(如為獨立非執行董事)上市規則第3.13條之獨立性指引評估及考慮。

就向董事會委任任何建議候選人而言，於提名委員會接獲委任新董事的建議或股東提名後，提名委員會將基於相關標準並一併考慮個人履歷以評估候選人是否合資格擔任董事。倘有多名候選人，提名委員會將根據本公司的需求及候選人的相關資格對彼等進行排名。

倘於本公司應屆股東週年大會上重新委任董事，提名委員會須審閱董事的整體貢獻及其於董事會內的任職情況、其參與情況及表現，以及檢討有關董事是否滿足前述甄選準則。

按薪酬等級劃分之高級管理人員薪酬

根據企業管治守則第E.1.5段，於截至二零二五年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載於綜合財務報表附註9。

企業管治報告

風險管理及內部控制

董事確認彼等全面負責監督本公司內部監控、財務監控及風險管理系統，並持續監察其有效性。董事會至少每年對風險管理及內部監控系統的有效性進行審閱。

獨立顧問公司內擁有具備進行獨立審閱相關專業知識的員工對本公司的內部監控系統（包括財務、營運及合規監控措施及風險管理職能）進行審閱。

審核委員會已審閱由獨立顧問公司出具的內部監控審閱報告，以及本公司有關二零二五財政年度的風險管理和內部監控系統，並認為其屬有效及充分。董事會透過考慮內部監控審閱報告及審核委員會所進行的審閱（並同意有關審閱），評估內部監控系統的有效性。

由於本集團的企業及營運架構相對簡單，成立獨立的內部審核部門可能會分散資源。因此，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度，尚未根據企業管治守則的守則條文第D.2.5條設立內部審核部門。審核委員會及董事會已審閱獨立顧問公司編製的內部監控報告，以及與本公司外聘核數師就財務報表審核過程中識別的任何重大監控缺陷進行的溝通。此審閱可作為檢討本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性建立基礎。審核委員會及董事會將每年繼續檢討內部審核職能的需求。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵守所有關於處理及發放內幕消息的法例及規定。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍，否則本集團必會在合理地切實可行的範圍內盡快向公眾披露任何內幕消息。本集團在向公眾全面披露任何內幕消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的保密性，或該消息可能已外泄，便會即時向公眾披露該消息。本集團致力確保公告所載的資料不會在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，以達致清晰及持平的方式呈述資料，其需要平等地披露正面及負面事實。

業務模式及策略

本集團旨在透過採納靈活的業務模式及策略，以及審慎風險及資本管理框架，維持長遠盈利能力及資產增長。董事會已於並將繼續於本集團之業務模式發展中發揮積極作用，以保留本集團為客戶提供優質服務的文化；保持本集團之業務策略以帶動業務拓展及機遇；及維持本集團訂立策略性目標、重點及行動以激勵員工實現業務及財務目標。本集團於二零二五年之業務回顧及財務回顧詳情載於本年報「主席報告及管理層之討論及分析」一節。

股息政策

根據本公司股息政策，在決定是否建議派發／宣派股息及在釐定股息金額時，董事會將考慮(其中包括)下列因素：

- (a) 本集團之整體經營業績及財務表現；
- (b) 本集團之預期營運資金需求、資本開支需求及未來發展計劃；
- (c) 本集團之財務狀況、保留盈利及可供分派儲備；
- (d) 本集團貸款人或債權人可能對本公司派付股息所施加之任何限制；
- (e) 本公司股東利益；
- (f) 稅務考慮；
- (g) 對本公司信譽可能造成之影響；
- (h) 可能影響本集團未來業務及財務表現之整體經濟及其他外部因素；及
- (i) 董事會可能認為相關及合適之任何其他因素。

任何股息建議、宣派及派付亦須遵守任何適用法律及規例，包括但不限於百慕達法律及本公司之公司細則。

本公司過往之股息分派記錄不可用作釐定日後可能宣派或派付之股息水平之參考或基準。概不保證將在任何特定期間按任何特定方式或金額派付股息。

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，外聘核數師之獨立性不應受其他非審計工作影響，故本集團確保外聘核數師在法定審核工作以外之其他職務，均不會對其獨立性構成不利影響。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審計服務收取約820,000港元。

公司秘書

黃家俊先生為本公司之公司秘書。彼向董事會負責及不時向主席匯報。所有董事均可取得公司秘書的意見及服務，以確保董事會程序及所有適用之法律、規則及法規得到遵守。

根據上市規則第3.29條，公司秘書於截至二零二五年十二月三十一日止年度須參加不少於十五小時的相關專業培訓。黃先生於回顧年度內已符合要求。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

當持有不少於本公司十分之一繳足股本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項之股東作出書面要求時，董事會須立即就此召開股東特別大會。

倘董事會並未於有關要求發出日期起計二十一日內召開股東特別大會，則提出該要求人士或彼等當中持有過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟任何此等會議不得於原本要求發出日期起計三個月後舉行。

股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室
電郵：contact@multifield.com.hk

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

於股東大會提出建議之程序

股東可提出書面要求於股東大會上動議決議案。股東數目不得少於該要求提出當日有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權二十分之一，或不少於一百名股東。

該請求書須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之陳述書，內容有關任何提呈決議案所提述事宜或將於股東大會上處理之事項。該請求書亦須由全體有關股東簽署，並送交本公司香港主要營業地點(地址為香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室)，註明公司秘書收啟。倘該請求書要求發出決議案通知，則須於股東大會舉行前不少於六個星期送交；倘屬任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送交。

有關股東須存放一筆合理充足之款項，以支付本公司根據適用法律及規則送達決議案通知及傳閱有關股東所提交陳述書產生之開支。

組織章程文件

年內本公司之組織章程文件並無變動。

投資者關係及溝通

本公司與股東及投資者已建立多種溝通渠道。該等渠道包括(i)刊發中期報告及年報；(ii)股東週年大會或股東特別大會，為本公司股東表達意見及與董事會交流意見提供平台；(iii)本公司及時回覆股東之查詢；及(iv)本公司於香港之股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜為股東提供服務。

事實上，本公司之股東週年大會為與股東溝通之主要渠道之一。股東可藉此機會提問有關本集團之業績。在股東週年大會上，每項重大且獨立的事項將以個別決議案方式提呈。



致萬事昌國際控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載列於第36頁至第113頁的萬事昌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，及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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之其綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在這些準則下，我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈之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》(簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期間的綜合財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15。

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，以及與釐定公平值有關的估計。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為約9,916,238,000港元的投資物業，於截至該日止年度的綜合損益表確認的投資物業公平值變動，淨額產生的虧損為約1,319,496,000港元。

貴集團的投資物業乃根據與 貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值列賬。

就投資物業之估值而言，我們執行之程序包括以下：

- 了解管理層對估值的內部監控和評估程序，並透過考慮估計的不確定性程度和其他固有風險因素的水平（如在決定應用假設時涉及的重大判斷），評估重大誤報的固有風險；
- 評估客戶聘用的外部估值師的能力、獨立性及誠信；
- 獲取外部估值報告，並與外部估值師會面，討論及質疑估值程序、所用方法及市場證據，以支持估值模型所應用的重大判斷及假設；
- 根據支持證據檢查估值模型中的主要假設和輸入數據；
- 檢查估值模型的計算準確性；及
- 評估綜合財務報表中對公平值計量的披露。

根據上述程序，我們認為 貴集團對投資物業的公平值計量已獲現有證據支持。

其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報中除綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告以外的所有資料。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們既不也將不對該等資料發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。

倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此該事實。我們就此並無須報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及公司條例之披露規定編製及真實而中肯地列報該等綜合財務報表，並對其認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非貴公司董事有意將貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則貴公司董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會須負責監督貴集團之財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證。並按照百慕達一九八一年公司法第90條向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，這份報告並無其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

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，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港審計準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持專業懷疑態度。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該等風險，以及取得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所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘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對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容,包括披露,以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 計劃及執行集團審計,以獲取充分適當的審計憑證,重新評估集團內各業務單位實體的財務資訊,作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的審計工作。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

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

我們亦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,並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項,以及採取行動應對威脅或採取相關防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中,我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要,因而構成關鍵審核事項。我們會在核數師報告中描述這些事項,惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露,或在極端罕見的情況下,若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益,我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司
香港執業會計師

楊振華
執業證書編號P08421

香港,二零二六年三月二十六日

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 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	287,031	285,848
所提供服務成本		<u>(45,797)</u>	<u>(47,706)</u>
毛利		241,234	238,142
其他收入及收益，淨額	5	63,585	22,599
按公平值列入損益之金融資產之公平值變動，淨額		401,823	176,705
投資物業之公平值變動，淨額	15	(1,319,496)	(1,089)
經營及行政開支		(49,632)	(43,653)
融資成本	7	(52,277)	(75,971)
應佔按權益法入賬之投資之業績	17	143	(219)
除稅前(虧損)／溢利	6	(714,620)	316,514
所得稅抵免／(支出)	10	8,794	(32,591)
本年度(虧損)／溢利		<u>(705,826)</u>	<u>283,923</u>
應佔本年度(虧損)／溢利：			
本公司股東		(644,984)	235,177
非控股股東權益		(60,842)	48,746
		<u>(705,826)</u>	<u>283,923</u>
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	12	<u>(77.14)港仙</u>	<u>28.13港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(705,826)	283,923
其他全面收益/(支出)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益/(支出)：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>263,712</u>	<u>(194,344)</u>
本年度全面(支出)/收益總額	<u>(442,114)</u>	<u>89,579</u>
應佔本年度全面(支出)/收益總額：		
本公司股東	(442,398)	85,167
非控股股東權益	<u>284</u>	<u>4,412</u>
	<u>(442,114)</u>	<u>89,579</u>

載於第43頁至第113頁之附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況報表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	251,327	249,764
投資物業	15	9,916,238	10,902,981
使用權資產	16(a)	545	843
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資	17	20,216	42
非流動資產總值		<u>10,188,656</u>	<u>11,153,960</u>
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項	18	40,805	27,649
持有作出售之物業	19	281,851	281,851
發展中物業	20	360,321	294,121
貿易應收款項	21	4,804	5,572
預付款項、按金及其他應收款項	22	233,019	221,542
按公平值列入損益之金融資產	23	1,410,939	1,004,358
現金及現金等值項目	24	380,359	388,261
流動資產總值		<u>2,712,098</u>	<u>2,223,354</u>
流動負債			
貿易應付款項	25	4,519	2,170
其他應付款項及應計開支	26	255,573	248,741
租賃負債	16(b)	248	309
計息銀行借貸	27	270,216	248,594
應付稅項		35,307	40,061
流動負債總值		<u>565,863</u>	<u>539,875</u>
流動資產淨值		<u>2,146,235</u>	<u>1,683,479</u>
總資產減流動負債		<u>12,334,891</u>	<u>12,837,439</u>

綜合財務狀況報表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
計息銀行借貸	27	1,320,000	1,392,500
應付一名董事款項	28	108,248	97,357
租賃負債	16(b)	—	225
遞延稅項負債	29	1,425,742	1,389,541
非流動負債總值		<u>2,853,990</u>	<u>2,879,623</u>
資產淨值			
		<u>9,480,901</u>	<u>9,957,816</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	30	41,804	41,804
儲備	32	7,592,316	8,068,156
非控股股東權益		<u>7,634,120</u>	<u>8,109,960</u>
		<u>1,846,781</u>	<u>1,847,856</u>
權益總額		<u>9,480,901</u>	<u>9,957,816</u>

載於第36頁至第113頁之綜合財務報表已於二零二六年三月二十六日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

載於第43頁至第113頁之附註為本綜合財務報表的組成部分。

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					小計 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註(a))	匯兌 變動儲備 千港元 (附註(b))	保留溢利 千港元			
於二零二四年一月一日	41,804	39,116	293,372	298,856	7,385,087	8,058,235	1,845,385	9,903,620
本年度溢利	-	-	-	-	235,177	235,177	48,746	283,923
本年度其他全面支出： 因換算海外業務之 匯兌差額	-	-	-	(150,010)	-	(150,010)	(44,334)	(194,344)
本年度全面(支出)／收益總額	-	-	-	(150,010)	235,177	85,167	4,412	89,579
支付給非控股股東權益 之股息	-	-	-	-	-	-	(1,941)	(1,941)
已宣派二零二三年末期 股息(附註11)	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
二零二四年中期股息 (附註11)	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
於二零二四年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>148,846</u>	<u>7,586,822</u>	<u>8,109,960</u>	<u>1,847,856</u>	<u>9,957,816</u>
於二零二五年一月一日	41,804	39,116	293,372	148,846	7,586,822	8,109,960	1,847,856	9,957,816
本年度虧損	-	-	-	-	(644,984)	(644,984)	(60,842)	(705,826)
本年度其他全面收益： 因換算海外業務之 匯兌差額	-	-	-	202,586	-	202,586	61,126	263,712
本年度全面收益／(支出)總額	-	-	-	202,586	(644,984)	(442,398)	284	(442,114)
支付給非控股股東權益 之股息	-	-	-	-	-	-	(1,359)	(1,359)
已宣派二零二四年末期 股息(附註11)	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
二零二五年中期股息 (附註11)	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
於二零二五年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>351,432</u>	<u>6,908,396</u>	<u>7,634,120</u>	<u>1,846,781</u>	<u>9,480,901</u>

附註：

(a) 繳入盈餘為所收購附屬公司之股份公平值減去作為收購代價而發行本公司股份之面值之間之差額。

(b) 本集團的匯兌變動儲備包括因換算海外業務之匯兌差額。

載於第43頁至第113頁之附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利	(714,620)	316,514
經下列各項調整：		
投資物業的公平值變動，淨額	1,319,496	1,089
出售投資物業之虧損	1,087	219
上市股權投資的股息收入	(55,030)	(60,036)
物業、廠房及設備折舊	2,839	2,663
使用權資產折舊	337	163
融資成本	52,277	75,971
按公平值列入損益之金融資產之 公平值變動，淨額	(401,823)	(176,705)
外幣匯兌差額，淨額	(16,056)	2,953
利息收入	(17,878)	(14,595)
應佔按權益法入賬之投資之業績	(143)	219
營運資金變動前的經營業務現金流	170,486	148,455
發展中物業增加	(24,613)	(288,743)
貿易應收款項減少/(增加)	774	(2,040)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	(1,225)	12,725
按公平值列入損益之金融資產增加	(4,758)	(6,231)
貿易應付款項增加	2,094	487
其他應付款項及應計開支(減少)/增加	(2,269)	4,352
營運現金流入/(流出)	140,489	(130,995)
已收上市股權投資股息	55,030	60,036
已收按公平值列入損益之金融資產之利息	647	316
已付利得稅	(22,350)	(22,556)
經營業務現金流入/(流出)淨額	173,816	(93,199)
投資業務之現金流量		
注資予按權益法入賬之投資	-	(213)
出售物業、廠房及設備所得款項	167	326
出售投資物業所得款項	1,882	2,371
購入物業、廠房及設備	(772)	(1,586)
墊付按權益法入賬之投資	(29,052)	(15,436)
已收利息	16,462	14,279
投資業務現金流出淨額	(11,313)	(259)
融資業務之現金流量		
新增計息銀行借貸	-	736,094
償還計息銀行借貸	(72,500)	(632,449)
預收一名董事款項	11,156	95,826
償還一名董事款項	(275)	(48,596)
已付計息銀行借貸之利息	(62,971)	(81,265)
已付非控股股東權益之股息	(1,359)	(1,941)
已付股息	(33,424)	(33,437)
償還租賃負債	(325)	(141)
已付償還租賃負債之利息	(23)	(17)
融資活動現金(流出)/流入淨額	(159,721)	34,074

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		2,782	(59,384)
年初現金及現金等值項目		388,261	452,539
外幣匯率變動之影響，淨額		(10,684)	(4,894)
年終現金及現金等值項目		380,359	388,261
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	24	107,051	287,794
於購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	24	273,308	100,467
現金及現金等值項目		380,359	388,261

附註：

(i) 重大非現金交易：

截至2025年12月31日止年度，金額為20,037,000港元之按權益法入賬之投資之額外投資，已透過應收一間按權益法入賬之投資款項結付。

載於第43頁至第113頁之附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；
- 物業發展；
- 提供服務式住宅及物業管理服務；及
- 證券投資及投資控股。

董事認為，本公司之控股公司為Lucky Speculator Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。它的最終控股方為劉志勇先生，亦為本公司董事。

除另有註明外，該等綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表於二零二六年三月二十六日獲董事會批准刊發。

附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股本/ 已繳股本	本公司應佔權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
Benefit Properties Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000馬來西亞 令吉（「馬來西亞 令吉」）	-	-	100	100	物業投資
Chater Land Limited	香港	1港元	-	-	69	69	物業投資
國際船務有限公司	香港	1港元	-	-	75	75	物業投資
Ernesto Investments Limited	英屬處女群島	1美元（「美元」）	-	-	69	69	投資控股

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股本/ 已繳股本	本公司應佔權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
永成發展有限公司	香港/中華人民共和國(「中國」)	10,000港元	-	-	69	69	物業投資
富利源有限公司	香港	100港元	-	-	100	100	物業投資
運達集團有限公司	香港/中國	2港元	-	-	65	65	物業投資
得利顧問有限公司	香港	1港元	-	-	69	69	物業投資
金捷達國際有限公司	香港	2港元	-	-	75	75	物業投資
極通投資有限公司	英屬處女群島/ 中國	50,000美元	-	-	82.02	82.02	物業投資
華裕置業有限公司	香港	2港元	-	-	75	75	物業投資
宏昌代理人有限公司	香港	1,000,000港元	-	-	75	75	物業投資
Highcode Sdn. Bhd.	馬來西亞	1馬來西亞令吉	-	-	100	100	投資控股
博學網國際有限公司	香港	2港元	-	-	75	75	物業投資
Lau & Partners Consultants Limited	香港/中國	10,000港元	-	-	75	75	物業投資
Limitless Investment Limited	英屬處女群島	2美元	-	-	100	100	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	-	-	75	75	提供管理服務
Linkful Properties Company Limited	香港/中國	2港元	-	-	75	75	投資及物業控股
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股本/ 已繳股本	本公司應佔權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
能豐秘書服務有限公司	香港	10,000港元	-	-	75	75	物業投資
實富有限公司	香港	10,000港元	-	-	69	69	物業投資
萬百有限公司	香港	10,000港元	-	-	75	75	物業投資
萬事昌(控股)有限公司	香港	1,000,000港元	-	-	100	100	提供管理服務
萬事昌工程有限公司	香港	10,000港元	-	-	75	75	物業投資
萬事昌酒店式公寓管理(上海)有限公司#(附註(i))	中國	200,000美元	-	-	100	100	提供物業管理及行政服務
萬事昌置業有限公司	香港/中國	9,000港元	-	-	100	100	投資控股及物業投資
萬事昌地產代理有限公司	香港	2港元	-	-	75	75	物業投資
萬事昌物業管理有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
Multifield Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000 馬來西亞令吉	-	-	100	100	提供顧問 管理服務
Multifield Ventures Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000 馬來西亞令吉	-	-	100	100	投資控股
新福管理有限公司	香港	1港元	-	-	69	69	物業投資

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股本/ 已繳股本	本公司應佔權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
東方興業控股有限公司	百慕達	38,818,360港元	-	-	75	75	投資控股
盛得利有限公司	香港	1港元	-	-	75	75	物業投資
太子置業有限公司	香港	10,000港元	-	-	100	100	投資控股
達潤投資有限公司	英屬處女群島	1美元	-	-	75	75	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女群島	100美元	-	-	69	69	投資控股
富宏置業有限公司	香港	普通股 110,000港元 無投票權遞延股 10,000港元	-	-	100	100	物業投資
捷順發展有限公司	香港	1港元	-	-	75	75	物業投資
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	-	-	75	75	物業投資
Smartmax Development Limited	香港	2港元	-	-	100	100	物業投資
嘉標有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	投資控股
泰聯發展有限公司	香港	100港元	-	-	75	75	物業投資
Verywell Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	-	75	75	物業投資

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行股本/ 已繳股本	本公司應佔權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
Windsor Homes Sdn. Bhd.	馬來西亞	1馬來西亞令吉	-	-	100	100	投資控股
溫莎物業管理(上海)有限公司# (附註(i))	中國	200,000美元	-	-	100	100	提供物業管理服務
萬麗酒店物業管理(上海)有限公司# (附註(i))	中國	140,000美元	-	-	100	100	提供物業管理服務
永泰昌有限公司	香港	100港元	-	-	100	100	物業投資
惠卓有限公司	香港	100港元	-	-	100	100	物業投資
惠承有限公司	香港	100港元	-	-	100	100	物業投資
珠海市世紀西海房地產投資 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣 (「人民幣」) 10,000,000元	-	-	100	100	物業發展
珠海萬事昌酒店有限公司(附註(ii))	中國	20,000,000美元	-	-	100	100	物業發展
怡麗酒店物業管理(上海)有限公司 (附註(i))	中國	人民幣500,000元	-	-	100	-	提供物業管理服務

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

附註：

- (i) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (ii) 該等附屬公司為於中國成立之有限公司。

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

2.1 合規聲明及編製基準

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則會計準則編製，該統稱涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港公司條例的披露規定。該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則，於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納。附註2.2提供初次應用該等變動所導致的任何會計政策變動資料，惟僅限於反映於該等綜合財務報表的本會計期間內與本集團相關者。

(b) 編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及本集團所佔一間聯營公司及合營企業權益。

編製綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準，惟按公平值計量的投資物業及若干金融資產則除外。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下被認為屬合理的其他因素，而所得結果構成不可從其他途徑輕易取得的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃持續進行審閱。倘修訂會計估計僅影響修訂會計估計的期間，則其於該期間獲確認，或倘修訂會計估計影響目前及未來期間，則其於修訂期間及未來期間獲確認。

管理層在應用香港財務報告準則會計準則時所作對綜合財務報表有重大影響的判斷及不明朗因素估計的主要來源於附註3討論。

2.2 採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則以及其他會計政策變動

(i) 會計政策變動

本集團已就本會計期間的該等綜合財務報表應用由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號之修訂本，外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性。

由於本集團並未進行任何無法兌換成另一種貨幣的相關外幣交易，故該等修訂對本綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.2 採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則以及其他會計政策變動 (續)

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

截至該等綜合財務報表的刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效且並未於該等綜合財務報表內採納的新訂或經修訂準則。該等變動包括以下各項可能與本集團有關的準則。

	於以下日期 或以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號之修訂本，金融工具及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－涉及依賴自然電力之合約	於二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第9號之修訂本，金融工具及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－金融工具的分類與計量之修訂	於二零二六年 一月一日
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	於二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第18號，財務報表列報和披露	於二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第19號，無須作出公共問責的附屬公司：披露	於二零二七年 一月一日
香港詮釋第5號之修訂本，財務報表的列報－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	於二零二七年 一月一日
香港會計準則第21號之修訂本，換算為高度通貨膨脹的呈列貨幣	於二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本，投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資	待釐定

本集團董事正評估該等變動預期於初次應用期間的影響。截至目前，本集團認為，採納該等變動不太可能對綜合財務報表造成重大影響以下準則除外：

香港財務報告準則第18號，財務報表列報和披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號，財務報表列報，旨在提高實體財務報表資料的透明度及可比性。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並須追溯應用。

除其他變動外，根據香港財務報告準則第18號，實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別，即經營、投資、融資、終止經營及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中提供有關管理層定義績效指標的特定披露。

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

2.3 重大會計政策資料

附屬公司及非控股股東權益

(a) 合併

附屬公司是指本集團擁有控制權的實體。當本集團因參與某實體而面對或有權獲得可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。附屬公司的財務報表自控制權開始之日起合併，直至控制權終止之日起不再綜合入賬。

(i) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產的公平值、對被收購方前擁有人產生的負債及本集團發行的股本權益。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平值計量。

本集團可選擇按公平值，或按非控股股東權益（「非控股股東權益」）應佔附屬公司可辨認淨資產公平值的比例，計量任何非控股股東權益。非控股股東權益在綜合財務狀況報表內的權益項下與本公司權益持有人應佔權益分列。本集團業績中的非控股股東權益，在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中，作為年度溢利或虧損總額及全面收益總額在本公司權益持有人與非控股股東權益之間的分配列報。

與收購相關之成本於產生時列為開支。

轉讓代價、被收購方任何非控股股東權益金額及被收購方任何先前股本權益於收購日的公平值超出所收購可識別資產淨值公平值的差額記錄為商譽。倘轉讓代價、已確認非控股股東權益及計量過往持有權益之總額低於議價收購情況下所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間的交易、結餘及未變現交易收益及開支（外幣交易匯兌損益除外）均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易提供所轉讓資產減值的證據。

(ii) 附屬公司所有權權益變動，但控制權並無改變

本集團於附屬公司的權益變動若不會導致失去控制權，則作為權益交易入賬，即作為與附屬公司擁有人以擁有人身份進行的交易。任何已付代價的公平值與所收購附屬公司淨資產賬面值的相關應佔份額之間的差額記入權益。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)**附屬公司及非控股股東權益 (續)****(a) 合併 (續)****(iii) 出售附屬公司**

當本集團失去對附屬公司的控制權時，本集團將終止確認該附屬公司的資產及負債，以及任何相關非控股股東權益及權益的其他組成部份，於該實體的任何保留權益會重新計量至其於喪失控制權當日的公平值，而賬面值的變動則於損益中確認。就其後將保留權益列作聯營公司、合營企業或金融資產入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益中就該實體確認的任何金額，將按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。這表示先前於其他全面收益確認之金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則會計準則指定／允許之另一類權益。

(b) 獨立財務報表

於本公司的財務狀況報表內，對附屬公司之投資按成本減減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

若附屬公司投資的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或投資於獨立財務報表的賬面值超過賬面值，則於收取該等投資的股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 重大會計政策資料 (續)

公平值計量

本集團於每個報告期完結日按公平值計量其投資物業及金融工具。公平值指於計量日期之市場參與者之間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或在未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量（假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事）。

非金融資產之公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況之估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表確認或披露公平值之所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重要之最低層輸入數據在下述公平值等級架構內進行分類：

- 第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計算
- 第二級 — 按估值技巧計算（藉此直接或間接可觀察對公平值計量而言屬重要之最低層輸入數據）
- 第三級 — 按估值技巧計算（藉此觀察不到對公平值計量而言屬重要之最低層輸入數據）

就按經常性基準於綜合財務報表確認之資產及負債而言，本集團於每個報告期完結日通過重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據）以決定等級架構內各層之間是否有轉移。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

非金融資產減值

於各報告期末，本集團會審視其非金融資產(金融資產、投資物業、持有作出售之物業及發展中物業除外)的賬面價值，以確定是否存在減值跡象。若存在任何該等跡象，則會估計該項資產的可收回金額。某資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。於測試某現金產生單位是否出現減值時，倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則公司資產(例如總部大樓)的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

在某資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在損益內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。減值損失按比例基準分配，以調減該現金產生單位內資產的賬面值。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產(商譽除外)過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之綜合損益表內。

關連人士

- (a) 該人士或該人士之近親，而該人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；
- (b) 若符合下列任何條件，該實體與本集團具有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此均為關連方)；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體的所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該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連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；

2.3 重大會計政策資料 (續)

關連人士 (續)

(b) 若符合下列任何條件，該實體與本集團具有關連：(續)

- (vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的(或為該實體母公司的)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其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關鍵管理人員服務。

近親人士指預期在與實體進行交易時，可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期之個別資產及作相應折舊。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
船隻	20%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

某物業、廠房及設備項目包括任何重大部份之初步確認於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。本年內終止確認之資產因其出售或報廢並於損益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

在建物業不會進行折舊，直至其基本完成並可用於其擬定用途。

在建物業指物業開發的在建工程。當在建物業完成並可供擬定用途時，在建物業會分類至土地及樓宇。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作銷售用途。

發展中物業按成本(包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本)與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

發展中物業分類為流動資產，除非該等物業不會在正常營運週期內變現。於完成時，該等物業會轉入持有作出售的已落成物業。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權資產的租賃物業)中之權益。有關物業初步按成本列賬，包括交易成本，其後按公平值計量，以反映於報告期末之市場狀況。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益中予以確認。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益中予以確認。

持有作出售之物業

持有作出售之物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間產生歸屬於該等物業之其他直接應佔成本。可變現淨值按估計售價減直至完工時之所有成本(如適用)及市場推廣與出售之成本計算。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

2.3 重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即標的資產可供使用之日)予以確認,惟租賃期為十二個月或以下之短期租賃及低價值項目租賃除外。使用權資產按成本扣除任何累計折舊及任何減值虧損計量。成本包括租賃負債之初始金額,並就於開始日期或之前作出之任何租賃付款進行調整,另加任何產生之初始直接成本,以及拆卸及移除標的資產、或復原標的資產或其所在地點之估計成本,減去任何已收之租賃優惠。使用權資產按租賃期與資產估計可使用年期之較短者,以直線法計提折舊如下:

租賃土地	按租賃年期
租賃物業	按租賃年期

倘租賃資產的擁有權於租期完結前轉讓予本集團,或成本反映購買權獲行使,則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租期內應付租賃款項的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於指數或費率的可變租賃付款,以及根據剩餘價值保證預期支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價,以及終止租賃的罰款(如租賃期反映本集團行使終止租賃的選擇權)。不取決於指數或利率之可變租賃付款不計入租賃負債之計量,並於產生時在損益中扣除為開支。

在計算租賃付款的現值時,由於租賃中隱含的利率無法輕易確定,本集團使用租賃開始日的增量借貸利率。於初始確認後,租賃負債按攤銷成本計量,並使用實際利率法確認利息開支。此外,若有修訂、租期改變、租賃付款改變(例如指數或利率改變導致未來租賃付款改變)或購買相關資產之選擇權評估改變,則租賃負債之賬面值會重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公場所的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下,並且不包含購買選擇權的租賃)。其亦將低價值資產租賃的確認豁免應用於被視為低價值的辦公設備及筆記型電腦的租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款,於租賃期內按系統化基準於損益中確認為開支。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，將租賃於租賃開始時 (或發生租賃變更時) 分為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉讓標的資產擁有權絕大部分風險及回報的租賃，均分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立的銷售價格將合約中的代價分配至各個組成部分。由於經營性質，租金收入於租期內按直線法入賬，並計入綜合損益表的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，並於租期內按租賃收入相同基準確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃，入賬列作融資租賃。

於聯營公司之投資

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但無控制權的實體，一般持有20%至50%的投票權。對聯營公司的投資採用權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值則會增加或減少，以確認投資者於收購日期後應佔被投資公司的損益。本集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值之間的任何差額均列作商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少，但仍保留重大影響力，則過往於其他全面收益確認的金額僅按比例重新分類至損益 (如適用)。

本集團應佔收購後損益於綜合損益表確認，而應佔收購後儲備變動則於其他全面收益確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益 (包括任何其他無抵押應收款項) 時，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司付款。

本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。如屬此情況，本集團按聯營公司的可收回金額與其賬面值之間的差額計算減值金額，並於綜合損益表中確認「應佔按權益法入賬之投資之業績」項下的相關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易產生的溢利及虧損，僅以非相關投資者於聯營公司的權益為限於本集團的綜合財務報表內確認。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以抵銷。聯營公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納的政策一致。

2.3 重大會計政策資料 (續)

合營安排

本集團對所有合營安排已應用香港財務報告準則第11號—合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資視乎各投資者之合約權益及義務而定，分類為合營業務或合營公司。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定其為合營企業。合營企業採用權益會計法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初始以成本確認，及其後作出調整，以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時識別之商譽。於收購合營企業之擁有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔該合營企業可識別資產及負債之公平淨值間之差額，以商譽列賬。當本集團應佔一間合營企業之虧損等於或超過其於該合營企業之權益，包括任何其他無擔保應收賬款，本集團不會進一步確認虧損，除非其已承擔義務或已代合營企業作出付款。

本集團與其合營公司間交易之未變現收益按本集團於合營公司之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策一致。

投資及其他金融資產

(a) 初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值列入其他全面收益及按公平值列入損益。

金融資產於初步確認時的分類視乎金融資產合約現金流量的特徵及本集團管理該等資產的業務模式而定。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資部分影響實際權宜措施的貿易應收款項外，本集團初步按公平值計量金融資產，如金融資產並非按公平值列入損益，則另加交易成本。根據下文「收入確認」所載政策，並無重大融資成分或本集團並未就此應用實際權宜措施的貿易應收款項乃按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值列入其他全面收益分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「僅為支付本金及未償還本金利息」）的現金流量。現金流量並非僅為支付本金及未償還本金利息的金融資產按公平值列入損益進行分類及計量，不論業務模式。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

投資及其他金融資產 (續)

(a) 初步確認及計量 (續)

本集團管理金融資產的業務模式指為產生現金流量管理金融資產的方式。業務模式釐定現金流量是否將會因來自收取合約現金流量或出售金融資產或以上兩者而產生。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有，而按公平值列入其他全面收益進行分類及計量的金融資產則於旨在同時持作收取合約現金流量及銷售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值列入損益進行分類及計量。

於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣均於交易日即本集團承諾購買或出售該資產之日期確認。

(b) 其後計量

金融資產按其分類的其後計量如下：

(c) 按攤銷成本計量金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益表確認。

(d) 按公平值列入損益之金融資產

按公平值列入損益之金融資產按公平值於綜合財務狀況報表列賬，而公平值變動淨額於綜合損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值列入其他全面收益進行分類的金融工具。分類為按公平值入賬並於損益表處理之金融資產的上市股權投資的股息亦於確立支付權後在綜合損益表中確認為收入及收益，與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量。

(e) 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況報表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收到之現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

2.3 重大會計政策資料 (續)

投資及其他金融資產 (續)

(e) 終止確認金融資產 (續)

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時，其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報，及並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

持續參與之形式乃就已轉讓資產作出保證，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限中的較低者計算。

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值列入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他提升信貸物品。

(a) 一般方式

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損（十二個月預期信貸虧損）。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內的信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否有大幅增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約風險與於初步確認日期金融工具發生違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團會在合約付款逾期九十日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產於無合理預期可收回收約現金流量時撇銷。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

金融資產減值 (續)

(a) 一般方式 (續)

按攤銷成本入賬之金融資產根據一般方法減值及除貿易應收款項使用下文詳述的簡化方法外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

- 第一階段 — 信貸風險自初次確認後並無大幅增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 信貸風險自初次確認後大幅增加但並無出現金融資產信貸減值的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期已出現信貸減值的金融資產 (但在購買或產生之時並無信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

(b) 簡化方式

不包含重大融資成分的貿易應收款項，或當本集團對該筆貿易應收款項已採用未經調整重大融資成分影響的權宜措施時，本集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的可使用預期信貸虧損確認虧損準備金。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債權人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

金融負債

(a) 初始確認與計量

金融負債於首次確認時可分類為按公平值列入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具 (視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款、借貸及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計開支、計息銀行借貸及應付一名董事款項。

(b) 其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

2.3 重大會計政策資料 (續)

金融負債 (續)

(c) 按攤銷成本計量的金融負債 (貿易及其他應付款項及借貸)

於初步確認後，貿易及其他應付款項及計息借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，其損益在綜合損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入綜合損益表的融資成本內。

(d) 財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

(e) 終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於綜合損益表。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款和短期流動性極高的投資項目(該等項目可在無重大價值轉變的風險下換算為已知數額的現金及一般自收購起計三個月內短期間到期)，減須按要求償還及構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就綜合財務狀況報表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，包括並無使用限制的定期存款及與現金性質相似之資產。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入綜合損益表內之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益外確認之項目有關之所得稅於損益外之其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非企業合併交易時初次確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差額及結轉的未用稅項抵免及任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額及結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業合併的交易中初始確認資產或負債，而且在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響且不會產生同等應納稅及可扣減暫時性差異；及
- 對於涉及於附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

2.3 重大會計政策資料 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末予以重新評估，並在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

倘或僅於本集團有能抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各未來期間（期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體所徵收的所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助，而所附帶條件均可予以遵從，則按公平值確認政府補助。倘補助與支出項目有關，則以有系統基準於該項補助所補貼成本列支之期間確認為收入。

政府補助、津貼，由中國和香港有關政府部門以退還所得稅、增值稅（非與購買物業、廠房及設備有關）及各類稅項之形式授出以作為於中國各城市投資之激勵措施，會在取得有關批准時於綜合損益表確認。

收入確認

(a) 客戶合約收益

客戶合約收益乃於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時予以確認，該金額能反映本集團預期將就交換該等貨品或服務有權取得的代價。

倘合約所載代價包含可變金額，估計代價金額為本集團有權就向客戶轉讓承諾貨品或服務交換的代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到處理時，已確認累計收益金額極有可能不會發生重大收益撥回為止。

倘合約包含融資部分（該融資部分為客戶提供一年以上有關為向客戶轉讓貨品或服務提供資金的重大利益），收益按應收款項的現值計量，並採用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。倘合約包含融資部分（該融資部分為在本集團提供一年以上的重大財務利益），合約項下的已確認收益包括根據實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短者的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會就重大融資部分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

收入確認 (續)

(b) 提供服務式住宅營運及物業管理服務

基於客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益，提供服務式住宅營運及物業管理服務的收入在預定期間內以直線基準確認。

(c) 其他來源之收入

租金收入乃於租期內按時間比例確認。不按指數或比率而定的可變租賃付款在產生的會計期間確認為收入。

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

僱員福利

(a) 退休金責任

本集團設有界定供款計劃。計劃的資金一般來自向保險公司支付的款項或由受託人管理的基金。

界定供款計劃為本集團支付固定供款的退休金計劃。倘基金持有的資產不足以向所有僱員支付當期及過往期間與僱員服務有關的福利，則本集團並無法律或推定責任支付進一步供款。

本集團按強制性、合約性或自願性基準向公營或私營管理的退休金保險計劃供款。供款一經支付，本集團即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款在可獲得現金退款或減少未來付款的情況下確認為資產。

(b) 終止僱傭福利

當本集團於正常退休日期前終止僱傭關係，或當僱員接受自願裁員以換取該等福利時，則須支付終止僱傭福利。當實體有詳細的正式計劃終止僱用在職僱員而不可能撤回時，本集團在明顯承諾終止僱用時確認終止福利。在提出鼓勵自願裁員的情況下，終止福利根據預期接受該建議的僱員人數計量。在報告期末後十二個月以上到期的福利會貼現至其現值。

2.3 重大會計政策資料 (續)

僱員福利 (續)

(c) 花紅計劃

本集團就花紅確認負債及開支。本集團於合約規定或過往慣例已產生推定責任時確認撥備。

(d) 僱員應享年假

僱員應享年假於僱員應得時確認。截至報告日期，因僱員提供服務而產生的年假估計負債會作出撥備。僱員應享有的病假及產假在休假時才予以確認。

(e) 長期服務金

本集團就僱員根據香港僱傭條例符合特定情況而終止僱傭關係或退休時向僱員支付長期服務金的淨責任，為僱員於本期間及過往期間因提供服務而賺取的未來利益。

借貸成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入會自合資格資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。

股息

由於本公司公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

末期股息於股東大會上獲股東批准後才確認為負債。擬派的末期股息於綜合財務報表附註11中披露。

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額均會於綜合損益表確認。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2.3 重大會計政策資料 (續)

外幣 (續)

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用測量公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目所產生的盈虧的處理方法與確認按公平值計量的項目公平值變動的盈虧者一致(換言之,於其他全面收益或損益確認公平值盈虧的項目的匯兌差額,亦分別於其他全面收益或損益確認)。

釐定有關資產於初步確認時,終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債產生的開支或收入的匯率時,初步交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。倘存在多次付款或預收款項,本集團釐定預付代價各付款或收款交易日期。

若干海外附屬公司、聯營公司及合營企業之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末,該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為本公司之呈列貨幣,而該等實體之損益表則按交易日之適用匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額會於其他全面收益內確認並於外匯變動儲備內累計,除非差異可歸因於非控股股東權益。於出售一海外實體時,與該特定海外業務有關之累計儲備金額部份會於綜合損益表確認。

就編製綜合現金流量表而言,海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於本年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計估計及判斷

於編製本集團之綜合財務報表時，需要管理層作出可能影響報告收入、費用、資產及負債及它們附有的披露之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對綜合財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團作為出租人已就若干樓宇訂立分租賃安排。根據對該安排條款及條件進行的評估（如租期不構成租賃土地經濟壽命的主要部分及最低租賃款項現值的金額不等於租賃土地的絕大部分公平值），本集團已釐定其保留已出租租賃土地擁有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將合約入賬列作經營租賃。

投資物業及業主自用物業間之分類

本集團釐訂物業是否符合投資物業，並已制定作出該判斷之準則。投資物業為持有作賺取租金或作資本增值或同時為兩者之物業。因此，本集團考慮物業賺取現金流量是否大致與本集團持有之其他資產不同。

部分物業包含持有作賺取租金或作資本增值之部分，亦包含持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之部分。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不可獨立出售，僅有微不足道之部分乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。

就個別物業基準作出判斷以釐訂附屬服務是否對物業重要而決定物業不符合成為投資物業之資格。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公平值模式計量之投資物業之假設。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

3. 重大會計估計及判斷 (續)

判斷 (續)

投資物業的遞延稅項 (續)

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公平值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於綜合財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅及土地增值稅之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

投資物業公平值估計

按綜合財務報表附註15所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

金融工具公平值

金融工具(如股本工具)乃按公平值計入綜合財務狀況報表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現顯著不同之公平值及結果。

應收款項的減值撥備

本集團通過評估預期信貸虧損估計貿易應收款項、按金、其他應收款項及應收按權益法入賬之投資款項的減值虧損金額。貿易應收款項、按金、其他應收款項及應收按權益法入賬之投資款項虧損撥備根據有關違約風險及預期虧損率的假設釐定。本集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，根據本集團的過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。有關本集團貿易應收款項、按金、其他應收款項及應收按權益法入賬之投資款項預期信貸虧損的資料已於綜合財務報表附註39披露。

3. 重大會計估計及判斷 (續)

不明朗因素估計 (續)

所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際確認結果或會有所不同。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零二四年：三個)可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括物業投資及其相關租金收入；
- (b) 服務式住宅營運及物業管理服務分類；及
- (c) 證券投資分類。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃經調整之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團之除稅前溢利／虧損計量，當中並無計及未分配企業支出、銀行存款之利息收入、應佔按權益法入賬之投資之業績、其他收益以及融資成本。

分類資產不包括其他未分配之總辦事處和企業資產及按權益法入賬之投資。

分類負債不包括計息銀行借貸、應付一名董事款項、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總辦事處和企業負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

4. 業務分類資料 (續)

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度 (續)

	物業投資		服務式住宅營運及 物業管理服務		證券投資		未分配		總額	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,531	2,533	12	9	-	-	633	284	3,176	2,826
投資物業之公平值變動， 淨額	1,319,496	1,089	-	-	-	-	-	-	1,319,496	1,089
按公平值列入損益 之金融資產之公平值 變動，淨額	-	-	-	-	(401,823)	(176,705)	-	-	(401,823)	(176,705)
資本開支*	384	39	262	331	-	-	126	1,216	772	1,586

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a)	香港		中國內地		總額	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
外界客戶之收入	<u>128,362</u>	<u>134,102</u>	<u>158,669</u>	<u>151,746</u>	<u>287,031</u>	<u>285,848</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

(b)	香港		中國內地		馬來西亞		總額	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產	<u>2,874,496</u>	<u>4,086,424</u>	<u>7,136,436</u>	<u>6,935,493</u>	<u>157,178</u>	<u>131,671</u>	<u>10,168,110</u>	<u>11,153,588</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括會所債券及按權益法入賬之投資。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約收益		
服務式住宅營運及物業管理服務	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	196,946	193,517
上市股權投資之股息收入	55,030	60,036
按公平值列入損益之金融資產之利息收入	<u>647</u>	<u>316</u>
	<u>252,623</u>	<u>253,869</u>
	<u>287,031</u>	<u>285,848</u>

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按收入來源：		
隨時間確認的收入		
服務式住宅營運及物業管理服務	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>
按地理位置：		
香港	1,218	1,321
中國內地	<u>33,190</u>	<u>30,658</u>
	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>

(b) 客戶合約之履約責任

服務式住宅營運及物業管理服務收入隨時間確認乃由於隨著本集團履約，客戶同時取得及消耗本集團提供的利益。提供該等服務式住宅營運及物業管理服務的收入按照每月由本集團物業管理代理發出月結單時確認。

將交易價格分攤至合約中之履約責任

於二零二五年十二月三十一日，分攤給本集團現有合約項下的剩餘履約責任為約19,740,000港元(二零二四年：15,581,000港元)。本集團將在未來確認預期收入時向客戶提供服務，預計將在未來二十四個月內發生(二零二四年：二十四個月)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

其他收入及收益／(虧損)，淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
外幣匯兌差額，淨額	29,543	1,136
政府補助及津貼 (附註)	8,958	2,198
銀行存款之利息收入	16,462	13,900
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	769	379
出售投資物業之虧損	(1,087)	(219)
管理費收入	3,178	480
其他	5,762	4,725
	<u>63,585</u>	<u>22,599</u>

附註：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已收到所得稅及各項稅項退稅形式的補貼約8,958,000港元(二零二四年：2,198,000港元)，作為在中國多個城市投資的激勵。

這些補助並沒有未履行的條件或或然事項。

6. 除稅前(虧損)／溢利

本集團之除稅前(虧損)／溢利乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師酬金 — 核數服務	820	820
所提供服務成本	45,797	47,706
物業、廠房及設備之折舊	2,839	2,663
使用權資產之折舊	337	163
外幣匯兌差額，淨額	(29,543)	(1,136)
	<u>31,236</u>	<u>28,976</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	31,236	28,976
退休金計劃供款(界定供款計劃) (附註)	4,025	3,985
	<u>35,261</u>	<u>32,961</u>

附註：

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	62,985	81,332
租賃負債之利息 (附註16(b))	23	17
	<u>63,008</u>	<u>81,349</u>
減：已資本化利息	(10,731)	(5,378)
	<u>52,277</u>	<u>75,971</u>

8. 董事及行政總裁酬金

根據上市規則，香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)及公司第2章(董事福利信息披露)條例披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	864	567
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	4,920	5,125
退休金計劃供款	8	18
	<u>4,928</u>	<u>5,143</u>
	<u>5,792</u>	<u>5,710</u>

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
徐家華先生	216	183
盧敏霖先生	216	183
勞錦祥先生	216	183
伍成業先生	216	18
	<u>864</u>	<u>567</u>

上述獨立非執行董事之酬金是由於其擔任公司董事而獲得的。

本年內概無其他酬金須支付予獨立非執行董事(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金 (續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
二零二五年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,760	8	2,768
劉志奇先生 (行政總裁)	—	2,160	—	2,160
梁慧生女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>4,920</u>	<u>8</u>	<u>4,928</u>
二零二四年				
執行董事：				
劉志勇先生	—	2,875	18	2,893
劉志奇先生 (行政總裁)	—	2,250	—	2,250
梁慧生女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>5,125</u>	<u>18</u>	<u>5,143</u>

上述執行董事的酬金為其就本公司及本集團事務管理方面所提供的服務。

本年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二四年：無)。

9. 五名最高薪酬僱員

本年內，五名最高薪酬僱員包括兩名(二零二四年：兩名)董事及行政總裁，酬金之詳情載於上文附註8。本年度其餘三名(二零二四年：三名)既非董事亦非行政總裁最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	2,212	2,237
退休金計劃供款	113	39
	<u>2,325</u>	<u>2,276</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

介乎於下列酬金範疇之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—

10. 所得稅 (抵免) / 支出

香港所得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為所得稅兩級制下的合資格法團。就該附屬公司而言，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按16.5%繳納稅項。

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

根據中國相關稅收法律及法規，非居民企業如在中國沒有機構或場所在中國境內取得的收入一般按10%的稅率繳納企業所得稅。本集團在香港和英屬處女群島註冊成立並在中國從事房地產投資的附屬公司在中國境內沒有機構或場所。因此，這些附屬公司只須就在中國境內取得的收入繳納10%的企業所得稅。

其他地區應課稅溢利的稅項乃按本集團經營業務所在司法權區的現行稅率計算。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項—香港		
本年度稅項支出	4,313	5,395
過往年度撥備不足	111	19
	4,424	5,414
即期稅項—中國內地		
本年度稅項支出	12,654	12,373
即期稅項—馬來西亞		
本年度稅項支出	48	145
過往年度超額撥備	(7)	—
	41	145
	17,119	17,932
遞延稅項 (附註29)	(25,913)	14,659
本年度稅項 (抵免) / 支出總額	(8,794)	32,591

10. 所得稅(抵免)／支出(續)

採用本公司及其大部分附屬公司所在的國家(或司法權區)之適用稅率計算之除稅前(虧損)／溢利之所得稅支出與所得稅支出之對賬如下：

二零二五年

	香港 千港元	中國 千港元	馬來西亞 千港元	總計 千港元
除稅前(虧損)／溢利	<u>(727,732)</u>	<u>(25,280)</u>	<u>38,392</u>	<u>(714,620)</u>
按適用稅率計算之稅項	(120,076)	(6,320)	9,214	(117,182)
特定省份或由本地機構頒佈之 較低稅率	(165)	(18,981)	–	(19,146)
毋須繳稅收入	(11,870)	(77,662)	(10,650)	(100,182)
不可扣稅支出	139,611	86,050	1,484	227,145
動用前期稅項虧損	(486)	–	–	(486)
未確認稅項虧損	953	–	–	953
過往年度撥備不足／(超額撥備)	110	–	(6)	104
所得稅(抵免)／支出	<u>8,077</u>	<u>(16,913)</u>	<u>42</u>	<u>(8,794)</u>

二零二四年

	香港 千港元	中國 千港元	馬來西亞 千港元	總計 千港元
除稅前溢利	<u>144,111</u>	<u>172,294</u>	<u>109</u>	<u>316,514</u>
按適用稅率計算之稅項	23,778	43,074	26	66,878
特定省份或由本地機構頒佈之 較低稅率	(165)	(18,560)	–	(18,725)
毋須繳稅收入	(35,809)	(62,494)	(1,421)	(99,724)
不可扣稅支出	19,118	50,354	1,541	71,013
未確認暫時差額之稅項影響	323	11,149	–	11,472
動用前期稅項虧損	(391)	–	–	(391)
未確認稅項虧損	2,049	–	–	2,049
過往年度撥備不足	19	–	–	19
所得稅支出	<u>8,922</u>	<u>23,523</u>	<u>146</u>	<u>32,591</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

11. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中期股息—每股面值0.05港元的普通股2港仙 (二零二四年：每股面值0.05港元的普通股2港仙)	16,721	16,721
擬派末期股息—每股面值0.05港元的普通股3港仙 (二零二四年：每股面值0.05港元的普通股2港仙)	25,082	16,721
	<u>41,803</u>	<u>33,442</u>

待股東於本公司將於二零二六年五月二十七日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二六年六月二十五日或前後寄發予於二零二六年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

12. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司普通權益持有人應佔本年度虧損約644,984,000港元(二零二四年：溢利約235,177,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二四年：836,074,218股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度均無已發行之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

13. 有重大非控股股東權益的部分擁有附屬公司

下表列出了Rich Returns Limited及其附屬公司(「Rich Returns Group」)，而具有重大的非控股股東權益的信息。

	二零二五年 %	二零二四年 %
非控股股東權益持有股權百分比	<u>31</u>	<u>31</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度溢利分配至非控股股東權益	<u>50,012</u>	<u>54,039</u>
非控股股東權益於報告日之累計結餘	<u>1,343,999</u>	<u>1,244,600</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

13. 有重大非控股股東權益的部分擁有附屬公司 (續)

下表說明了Rich Returns Group之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	285,708	200,055
總開支	(50,700)	(75,922)
本年度溢利	161,328	174,321
本年度全面收益總額	<u>320,642</u>	<u>58,414</u>
流動資產	2,021,239	1,791,898
非流動資產	4,814,412	4,743,066
流動負債	(610,010)	(615,939)
非流動負債	<u>(1,890,160)</u>	<u>(1,904,187)</u>
經營業務之現金流入／(流出)淨額	83,932	(337,139)
投資業務之現金流入淨額	26,584	42,324
融資業務之現金(流出)／流入淨額	(86,355)	253,959
外匯匯率變動之影響，淨額	<u>(2,957)</u>	<u>1,875</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	<u>21,204</u>	<u>(38,981)</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	在建物業 千港元 (附註)	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日							
於二零二五年一月一日：							
成本	226,124	49,844	2,846	21,190	14,972	441	315,417
累計折舊及減值	-	(28,978)	(2,607)	(20,589)	(13,038)	(441)	(65,653)
賬面淨值	<u>226,124</u>	<u>20,866</u>	<u>239</u>	<u>601</u>	<u>1,934</u>	<u>-</u>	<u>249,764</u>
於二零二五年一月一日，扣除累計折舊及減值							
添置	-	-	-	522	250	-	772
本年度折舊撥備	-	(2,455)	(56)	(180)	(148)	-	(2,839)
出售	-	-	-	(1)	(166)	-	(167)
匯兌調整	4,084	-	22	(34)	(275)	-	3,797
於二零二五年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	<u>230,208</u>	<u>18,411</u>	<u>205</u>	<u>908</u>	<u>1,595</u>	<u>-</u>	<u>251,327</u>
於二零二五年十二月三十一日：							
成本	230,208	49,844	2,874	21,764	15,300	441	320,431
累計折舊及減值	-	(31,433)	(2,669)	(20,856)	(13,705)	(441)	(69,104)
賬面淨值	<u>230,208</u>	<u>18,411</u>	<u>205</u>	<u>908</u>	<u>1,595</u>	<u>-</u>	<u>251,327</u>

14. 物業、廠房及設備 (續)

	在建物業 千港元 (附註)	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日							
於二零二四年一月一日：							
成本	228,221	49,844	2,581	21,162	16,825	441	319,074
累計折舊及減值	—	(26,523)	(2,581)	(20,854)	(14,850)	(441)	(65,249)
賬面淨值	<u>228,221</u>	<u>23,321</u>	<u>—</u>	<u>308</u>	<u>1,975</u>	<u>—</u>	<u>253,825</u>
於二零二四年一月一日，扣除累計折舊及減值	228,221	23,321	—	308	1,975	—	253,825
添置	—	—	265	627	694	—	1,586
本年度折舊撥備	—	(2,455)	(26)	(81)	(101)	—	(2,663)
出售	—	—	—	(238)	(88)	—	(326)
匯兌調整	(2,097)	—	—	(15)	(546)	—	(2,658)
於二零二四年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	<u>226,124</u>	<u>20,866</u>	<u>239</u>	<u>601</u>	<u>1,934</u>	<u>—</u>	<u>249,764</u>
於二零二四年十二月三十一日：							
成本	226,124	49,844	2,846	21,190	14,972	441	315,417
累計折舊及減值	—	(28,978)	(2,607)	(20,589)	(13,038)	(441)	(65,653)
賬面淨值	<u>226,124</u>	<u>20,866</u>	<u>239</u>	<u>601</u>	<u>1,934</u>	<u>—</u>	<u>249,764</u>

附註：

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有一塊位於中國珠海前山區的商業用途土地其賬面值約230,208,000港元(二零二四年：226,124,000港元)正進行拆遷工作。在二零一五年七月的新拆遷政策，拆遷責任由國土局變為當地區政府。本集團正與當地政府商討相關拆遷工作。

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，參考獨立合資格專業估價師進行的估值，該歸類為在建物業的可收回金額是基於資產的公平值減去出售成本。

於報告期末，本集團根據非金融資產減值之會計政策(附註2.3)測試在建物業的賬面值是否遭受任何減值。本集團評估歸類為在建物業截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的可收回金額未發生減值。可收回金額的估計是基於資產的公平值減去出售成本並參考獨立合資格專業估價師進行的估值釐定。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

15. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
公平值		
於一月一日之賬面值	10,902,981	11,141,489
出售	(2,860)	(2,590)
公平值調整淨虧損	(1,319,496)	(1,089)
匯兌調整	335,613	(234,829)
	<u>9,916,238</u>	<u>10,902,981</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>9,916,238</u>	<u>10,902,981</u>

根據每個物業的性質、特點和風險，本公司董事已確定的投資物業包括五個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業、工業物業和開發中投資物業。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團於香港、馬來西亞及中國的投資物業的公平值是根據瑞豐環球評估諮詢有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與本集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

在二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值由瑞豐環球評估諮詢有限公司重新估值，這是基於直接比較法，並參考同類物業的可比較市場觀察交易決定及調整以反映該等物業之條件及位置。概無更改過往年度所用的估值技術。

主要輸入數據為每平方呎或每個車位市場價格，進行估值時會整體考慮的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

於各年度報告日期進行估值時，本集團之物業經理及董事與獨立專業合資格估值師就估值假設及估值結果進行討論。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，其進一步摘要詳情載於綜合財務報表附註16。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為4,330,000,000港元（二零二四年：4,190,000,000港元）之投資物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資之擔保（附註27）。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

15. 投資物業 (續)

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	於十二月三十一日採用公平值計量			總計 千港元
	在活躍市場的報價 (第一級) 千港元	顯著可觀察輸入 (第二級) 千港元	顯著不可觀察輸入 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
二零二五年				
車位	—	—	457,314	457,314
商業物業	—	—	587,500	587,500
住宅物業	—	—	7,209,470	7,209,470
工業物業	—	—	1,504,776	1,504,776
發展中投資物業	—	—	157,178	157,178
	—	—	9,916,238	9,916,238
二零二四年				
車位	—	—	534,140	534,140
商業物業	—	—	909,500	909,500
住宅物業	—	—	7,071,760	7,071,760
工業物業	—	—	2,255,910	2,255,910
發展中投資物業	—	—	131,671	131,671
	—	—	10,902,981	10,902,981

截至二零二五年十二月三十一日止年度，公平值計量並沒有在第一級及第二級之間轉移及沒有轉入或轉出第三級(二零二四年：無)。

分類為第三級公平值層級的公平值計量對賬：

	車位 千港元	商業物業 千港元	住宅物業 千港元	工業物業 千港元	發展中 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日的賬面值	531,740	940,300	7,258,470	2,281,820	129,159	11,141,489
出售投資物業	—	—	(2,590)	—	—	(2,590)
投資物業之公平值變動	2,430	(30,369)	52,760	(25,910)	—	(1,089)
匯兌調整	(30)	(431)	(236,880)	—	2,512	(234,829)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日的賬面值	534,140	909,500	7,071,760	2,255,910	131,671	10,902,981
出售投資物業	—	—	(2,860)	—	—	(2,860)
投資物業之公平值變動	(76,863)	(322,574)	(180,080)	(751,134)	11,155	(1,319,496)
匯兌調整	37	574	320,650	—	14,352	335,613
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	457,314	587,500	7,209,470	1,504,776	157,178	9,916,238

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

15. 投資物業 (續)

下表載列該等投資物業公平值之釐定方式之資料 (尤其是估值技術及所用輸入數據)。

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據對公平值之關係
香港			
車位 2025: 456,584,000港元 2024: 533,280,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態。	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
商業物業 2025: 575,100,000港元 2024: 897,100,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態, 其介乎每平方呎 (「平方呎」) 4,476港元至18,769港元 (2024年: 9,852港元至19,000港元)	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
住宅物業 2025: 177,380,000港元 2024: 217,300,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態, 其介乎每平方呎4,681港元至16,429港元 (2024年: 6,854港元至21,375港元)	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
工業物業 2025: 1,504,776,000港元 2024: 2,255,910,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態, 其介乎每平方呎4,500港元至7,712港元 (2024年: 5,929港元至12,080港元)	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
中國			
車位 2025: 730,000港元 2024: 860,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
商業物業 2025: 12,400,000港元 2024: 12,400,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態, 其介乎每平方呎1,976港元 (2024年: 1,976港元)	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
住宅物業 2025: 7,032,090,000港元 2024: 6,854,460,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態, 其介乎每平方呎1,003港元至9,650港元 (2024年: 1,185港元至9,337港元)	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。
馬來西亞			
發展中投資物業 2025: 157,178,000港元 2024: 131,671,000港元	直接比較法	市場單位價格, 經計及可比較物業間之就性質調整的最近交易價格、位置、及其物業狀態, 其介乎每平方呎141港元 (2024年: 118港元)	所採用市場單位價格大幅增加將引致公平值大幅增加, 反之亦然。

16. 租賃

本集團作為承租人

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	辦公物業 千港元	預付土地 租賃款項 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	–	331	331
添置	675	–	675
折舊開支	(154)	(9)	(163)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	521	322	843
折舊開支	(330)	(7)	(337)
匯兌調整	39	–	39
於二零二五年十二月三十一日	230	315	545

已預先支付一次性款項以從業主處獲得三十五年(二零二四年：三十六年)期間的租賃土地，並且根據土地租賃條款不會作出持續付款。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就其於馬來西亞的業務租用辦公室。租賃合約的固定租期為二十六個月。租賃條款按個別基準磋商，並包含多種條款與細則。在釐定租賃期及評估不可撤銷期的長短時，本集團應用合約的定義及釐定可強制執行合約的期間。本集團並無選擇權在相關租賃期屆滿時以象徵式金額購買租賃物業，或任何延長或終止選擇權，該等選擇權完全由本集團酌情決定。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

	辦公物業 二零二五年 千港元
於二零二四年一月一日	-
添置	675
利息支出	17
租賃付款	<u>(158)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	534
利息支出	23
租賃付款	(348)
匯兌調整	<u>39</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>248</u></u>
分析作：	
流動負債	248
非流動負債	<u><u>-</u></u>

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註39中披露。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產折舊開支	337	163
租賃負債利息	<u>23</u>	<u>17</u>

於二零二五年十二月三十一日止年度之租賃現金流出總額為348,000港元(二零二四年：158,000港元)。

16. 租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。年內本集團已確認租金收入約為196,946,000港元(二零二四年：193,517,000港元)，詳情載於綜合財務報表附註5。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	136,360	121,457
一年後但兩年內	48,433	22,707
兩年後但三年內	6,410	3,187
	<u>191,203</u>	<u>147,351</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

17. 按權益法入賬之投資

以下載列本集團於二零二五年十二月三十一日之一間聯營公司及兩間合營企業。以下所列實體僅具有普通股之股本，由本集團直接持有。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之一間聯營公司及兩間合營企業之主要投資詳情如下：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	擁有權益百分比				關係性質	計量方法	賬面值	
		二零二五年		二零二四年				二零二五年	二零二四年
		本集團 實際權益	一間附屬 公司持有	本集團 實際權益	一間附屬 公司持有			千港元	千港元
Tapah Land Development Sdn. Bhd. (「Tapah Land」)	馬來西亞	35%	35%	35%	35%	聯營公司 (附註i)	權益法	20,216	42
THY Urban Developments Sdn. Bhd. (「THY Urban」)	馬來西亞	49%	49%	49%	49%	合營企業 (附註ii)	權益法	-*	-*
Torus Development Sdn. Bhd. (「Torus」)	馬來西亞	36.75%	49%	36.75%	49%	合營企業 (附註iii)	權益法	-*	-*
以權益法入賬的投資總額								<u>20,216</u>	<u>42</u>

* 少於1,000港元

Tapah Land、THY Urban及Torus均為私營實體，並無可用的報價。

附註：

- (i) Tapah Land主要於馬來西亞從物業投資，並由本集團擁有35%權益。於二零二五年十二月三十一日，本集團出資總額為35,000馬來西亞令吉，(相當於約62,000港元)(二零二四年：35,000馬來西亞令吉，相當於約62,000港元)，此外，本集團於二零二五年九月三十日認購合共11,500,000馬來西亞令吉(相當於約20,037,000港元)之可贖回優先股。Tapah Land可按其酌情權隨時按發行價贖回可贖回優先股。可贖回優先股按公平值計量。
- (ii) THY Urban主要在馬來西亞從物業投資，並由本集團擁有49%權益。於二零二五年十二月三十一日，本集團的出資總額為122,500馬來西亞令吉，(相當於約216,000港元)(二零二四年：122,500馬來西亞令吉，相當於約216,000港元)。
- (iii) Torus主要在馬來西亞從物業投資，並由本集團一間非全資附屬公司擁有49%權益。二零二五年十二月三十一日，本集團的出資總額為122,000馬來西亞令吉，(相當於約為213,000港元)(二零二四年：122,000馬來西亞令吉，相當於約213,000港元)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

17. 按權益法入賬之投資 (續)

於聯營公司及合營企業之投資變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	42	51
應佔按權益法入賬之投資之業績	143	(219)
注資予Tengah Land	20,037	–
注資予Torus	–	213
匯兌調整	(6)	(3)
	<u>20,216</u>	<u>42</u>
於年末	<u>20,216</u>	<u>42</u>

下表列示本集團聯營公司及合營企業的總體財務資料，該等財務資料並非個別重大資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔以權益法入賬之投資之業績	143	(219)
本集團於聯營公司及合營企業投資之賬面值總額	<u>20,216</u>	<u>42</u>

18. 應收按權益法入賬之投資款項

於二零二五年十二月三十一日，應收Torus之款項，本集團一間合營企業約21,211,000港元(二零二四年：14,350,000港元)為無抵押、按馬來西亞中央銀行平均貸款利息計息及須按要求償還。

餘額約19,594,000港元(二零二四年：13,299,000港元)為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 持有作出售之物業

持有作出售之物業位於香港。持有作出售之物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列明。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有已按揭之作出售之物業之賬面總值約為197,296,000港元(二零二四年：197,296,000港元)，以作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註27)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

20. 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	294,121	—
增加	35,344	294,121
匯兌調整	30,856	—
於年末	<u>360,321</u>	<u>294,121</u>

於二零二四年一月十九日，本集團與土地擁有人訂立土地發展權協議，授予馬來西亞一幅土地的發展權（「發展權」）。根據該協議的條款，本集團成為有關土地的發展商，並以代價158,500,000馬來西亞令吉（相當於約262,809,000港元）收購有關權利。

發展權的詳情如下：

- (i) 使用有關當局已批准有關發展項目之經批准計劃及根據有關發展計劃興建、管理及實施發展項目之權利；
- (ii) 本集團認為適當時向有關當局遞交申請修改經批准計劃之權利；
- (iii) 空置佔有及使用相關土地之權利；
- (iv) 以本集團全權酌情決定之有關價格為發展中物業建立品牌、進行營銷、推廣及銷售之權利；
- (v) 獲得因出售或出租發展中物業而產生之所有收益及／或從相關土地產生之任何其他形式之收益，並保留由此產生之所有溢利之權利；
- (vi) 編製及簽訂發展中物業之買賣協議及／或租賃協議之權利；
- (vii) 採取法律行動及要求最終購買者支付單位購買價款之權利；
- (viii) 管理處理發展項目有關之任何及所有事宜所需之一切行政及其他事項之權利；及
- (ix) 所有其他必要之權利及權力，猶如本集團為相關土地之擁有人。

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。年內，並無就發展中物業的賬面值的可變現淨值作出虧損撥備（二零二四年：無）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為360,321,000港元（二零二四年：294,121,000港元）之發展中物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資之擔保（附註27）。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

21. 貿易應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	4,804	5,572
減：虧損撥備	—	—
	<u>4,804</u>	<u>5,572</u>

貿易應收款項主要包括物業管理服務和租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金其他作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	1,094	1,948
一至兩個月	244	700
兩至三個月	233	765
三至十二個月	2,495	1,765
一年以上	738	394
	<u>4,804</u>	<u>5,572</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，信貸損失撥備是指根據簡化方式為貿易應收款項確認之全期預期信貸損失。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，貿易應收款項之減值評估詳情載於綜合財務報表附註39。於二零二五年十二月三十一日，並無就貿易應收款項作出虧損撥備（二零二四年：無）。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項	1,919	2,322
按金	5,261	4,206
其他應收款項 (附註(a))	225,839	215,014
	<u>233,019</u>	<u>221,542</u>

附註：

- (a) 於二零二一年二月二十四日，珠海市自然資源局就收回一幅先前由本集團擁有，位於珠海斗門的酒店、商業及會展用途94,110.84平方米土地（「斗門土地」）出具一份最新的補償決定書（珠自然函（2021）52號），補償金額約205,538,000人民幣。

截至批准該等綜合財務報表日期，本集團尚未就有關收回斗門土地的補償金額與珠海市自然資源局達成共識。儘管如此，預期不會對本集團的日常運營及財務狀況造成重大負面影響。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的其他應收款項中包括與收回斗門土地有關的應收補償約222,554,000港元（二零二四年：212,373,000港元）。

信貸損失撥備是指根據一般方式為其他應收款項確認之十二個月預期信貸損失。截至二零二五及二零二四年十二月三十一日止年度，按金及其他應收款項之減值評估詳情載於綜合財務報表附註39。於二零二五年十二月三十一日，並無就按金及其他應收款項作出虧損撥備（二零二四年：無）。

上述資產均未過期或已減值。上述餘額中包含的金融資產與最近沒有違約記錄的其他應收款項有關。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

23. 按公平值列入損益之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
上市股權投資，按公平值	1,387,891	980,069
理財產品，按公平值	18,939	20,208
無到期日的浮動利率債務工具，按公平值	4,109	4,081
	<u>1,410,939</u>	<u>1,004,358</u>

上述於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之上市股權投資已分類為持作維持流動性及庫務管理之按公平值列入損益之金融資產。

按公平值列入損益之金融資產包括由中國內地各大銀行發行之理財產品。它們被強制分類為按公平值列入損益之金融資產因為他們的合同現金流量不是僅為支付本金及利息。

按公平值入賬的債務工具是指對上市浮動利率債務工具的投資。

24. 現金及現金等值項目

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	107,051	287,794
定期存款(原到期日少於三個月)	273,308	100,467
現金及現金等值項目	<u>380,359</u>	<u>388,261</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值並存放於中國境內銀行之現金及銀行結餘及定期存款約為12,766,000港元(二零二四年：22,725,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

25. 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	–	2,170
一至兩個月	4,519	–
	<u>4,519</u>	<u>2,170</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於六十日期限內清償。

26. 其他應付款項及應計開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應計開支	4,580	7,830
其他應付款項	73,655	75,385
應付股息	92	70
搬遷成本	22,282	21,272
其他應付稅項	29,131	27,539
應付建築款項	55,815	49,070
已收取租金按金	70,018	67,575
	<u>255,573</u>	<u>248,741</u>

其他應付款項乃免息，並於要求時償還。

27. 計息銀行借貸

	二零二五年			二零二四年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
非流動負債						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加1.05	二零二六年至 二零二八年	1,320,000	香港銀行 同業拆息 加1.05	二零二六年至 二零二八年	1,392,500
流動負債						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.95至1.05	二零二五年至 二零二八年 或要求時	42,500	香港銀行 同業拆息 加0.95至1.05	二零二五年至 二零二八年 或要求時	42,500
以馬來西亞令吉計值之 有抵押銀行貸款	銀行的資金 成本加0.5至1	二零二七年至 二零三一年 或要求時	227,716	銀行的資金 成本加0.5至1	二零二七年至 二零三一年 或要求時	206,094
			<u>270,216</u>			<u>248,594</u>
			<u>1,590,216</u>			<u>1,641,094</u>

27. 計息銀行借貸 (續)

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	42,500	42,500
第二年	298,969	42,500
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,210,718	1,556,094
五年後	38,029	—
	<u>1,590,216</u>	<u>1,641,094</u>

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於中國內地之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為4,330,000,000港元(二零二四年：4,190,000,000港元)；
- (ii) 本集團於報告期末位於香港的持有作出售之物業的按揭之賬面總值約為197,296,000港元(二零二四年：197,296,000港元)；
- (iii) 本集團位於馬來西亞的發展中物業的按揭，於報告期末的賬面總值約為 360,321,000港元(二零二四年：294,121,000 港元)；
- (iv) 本公司之一位董事提供之個人擔保；及
- (v) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,921,633,000港元(二零二四年：1,899,829,000港元)。

計息銀行借貸以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	1,362,500	1,435,000
馬來西亞令吉	227,716	206,094
	<u>1,590,216</u>	<u>1,641,094</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

28. 應付一名董事款項

應付款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

29. 遞延稅項負債

本年內之遞延稅項負債之變動如下：

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	46,718	1,308,777	34,046	1,389,541
本年內於綜合損益表(抵免)／扣除 之遞延稅項(附註10)	3,509	(29,390)	(32)	(25,913)
匯兌調整	—	62,114	—	62,114
於二零二五年十二月三十一日	<u>50,227</u>	<u>1,341,501</u>	<u>34,014</u>	<u>1,425,742</u>
於二零二四年一月一日	43,497	1,342,458	34,046	1,420,001
本年內於綜合損益表扣除之 遞延稅項(附註10)	3,221	11,438	—	14,659
匯兌調整	—	(45,119)	—	(45,119)
於二零二四年十二月三十一日	<u>46,718</u>	<u>1,308,777</u>	<u>34,046</u>	<u>1,389,541</u>

本集團來自香港之稅項虧損約349,682,000港元(二零二四年：346,848,000港元)，可無限期用以抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等虧損入賬，因產生這些虧損之附屬公司已蒙受虧損一段時間，亦不大可能產生應課稅溢利抵銷稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須予以徵收10%預扣稅。有關規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零二五年十二月三十一日，概無有關本集團各附屬公司之未匯出盈利而應付稅項之重大未經確認之遞延稅項負債(二零二四年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

30. 股本**股份**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股 (二零二四年：10,000,000,000股 每股面值0.05港元之普通股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
836,074,218股每股面值0.05港元之普通股 (二零二四年：836,074,218股 每股面值0.05港元之普通股)	<u>41,804</u>	<u>41,804</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於綜合財務報表附註31。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

31. 購股權計劃

本公司的購股權計劃（「該計劃」）乃根據二零二三年五月二十五日通過的決議案採納，旨在向為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。

根據該計劃，本公司董事可全權酌情決定並在遵守該計劃條款的前提下，向本公司的任何僱員（全職或兼職）、董事、股東、諮詢人、顧問或服務提供者授予購股權。獲授購股權的任何參與者的資格應由董事不時基於參與者對本集團發展及增長的貢獻予以釐定。

根據該計劃授出的購股權而發行的本公司股份總數上限為83,607,421股，相當於該計劃獲批准當日本公司已發行股份的10%，及相當於二零二五年十二月三十一日本公司已發行股份的10%。

根據該計劃，在授出購股權時，每名參與者在任何十二個月內獲授的購股權（包括已行使或未行使的購股權）予以行使時所發行及將發行的本公司股份，不得超過本公司已發行股份的1%。進一步授出超過此限額之任何購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須經本公司獨立非執行董事（不包括身為承授人之任何獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何緊密聯繫人授出任何購股權，將導致於截至有關授出日期（包括當日）止的十二個月期間內，因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已向該人士授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而發行及將予發行之股份總數合共超過本公司已發行股份之0.1%，則須經本公司股東於本公司股東大會上批准，該參與者及其緊密聯繫人須放棄投票。

獲授購股權之行使期由董事釐定，並於若干歸屬期後開始及於不遲於授出購股權之日起計十年內結束。

認購價將為董事釐定並知會參與者之價格，且不得低於以下各項中的最高者：(i)本公司股份於要約日期（必須為營業日）在香港聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日期之面值。

該計劃自二零二三年五月二十五日起有效期為十年至二零三三年五月二十四日屆滿，但須遵守該計劃中包含的提前終止條款。

自該計劃獲採納以來，並無授出購股權，且於二零二五年十二月三十一日並無尚未行使的購股權（二零二四年十二月三十一日：無）。

於二零二五年十二月三十一日，根據該計劃可供授出的購股權為83,607,421份（二零二五年一月一日：83,607,421份），而根據該計劃的服務提供者分項限額可供授出的購股權為8,360,742份（二零二五年一月一日：8,360,742份）。

32. 儲備

本集團的儲備及有關變動對當前及過往年度的金額列報在綜合權益變動表。

33. 因融資而產生的債務對賬摘要

	計息銀行 借貸 千港元	應付一名 董事款項 千港元	應付股息* 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	1,641,094	97,357	70	534	1,739,055
現金流入／(流出)：					
償還租賃負債	—	—	—	(325)	(325)
償還計息銀行借貸	(72,500)	—	—	—	(72,500)
預收一名董事款項	—	11,156	—	—	11,156
償還一名董事款項	—	(275)	—	—	(275)
已付利息	(62,971)	—	—	(23)	(62,994)
已付股息	—	—	(33,424)	—	(33,424)
支付給非控股股東權益之 股息	—	—	(1,359)	—	(1,359)
非現金交易：					
股息	—	—	34,801	—	34,801
利息支出	52,254	—	—	23	52,277
已資本化利息	10,731	—	—	—	10,731
應計利息	(14)	—	—	—	(14)
匯兌調整	21,622	10	—	39	21,671
於二零二五年十二月三十一日	<u>1,590,216</u>	<u>108,248</u>	<u>88</u>	<u>248</u>	<u>1,698,800</u>
於二零二四年一月一日	1,537,449	50,177	65	—	1,587,691
現金流入／(流出)：					
償還租賃負債	—	—	—	(141)	(141)
新增計息銀行借貸	736,094	—	—	—	736,094
償還計息銀行借貸	(632,449)	—	—	—	(632,449)
預收一名董事款項	—	95,826	—	—	95,826
償還一名董事款項	—	(48,596)	—	—	(48,596)
已付利息	(81,265)	—	—	(17)	(81,282)
已付股息	—	—	(33,437)	—	(33,437)
支付給非控股股東權益之 股息	—	—	(1,941)	—	(1,941)
非現金交易：					
新增租約	—	—	—	675	675
股息	—	—	35,383	—	35,383
利息支出	75,954	—	—	17	75,971
已資本化利息	5,378	—	—	—	5,378
應計利息	(67)	—	—	—	(67)
匯兌調整	—	(50)	—	—	(50)
於二零二四年十二月三十一日	<u>1,641,094</u>	<u>97,357</u>	<u>70</u>	<u>534</u>	<u>1,739,055</u>

* 包含在其他應付款項及應計開支

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

34. 公司擔保

於二零二五年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,921,633,000港元(二零二四年：1,899,829,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約1,677,716,000港元(二零二四年：1,706,094,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已就授予一間合營企業(由本公司之上市附屬公司東方興業控股有限公司間接擁有)約270,268,800港元(二零二四年：244,607,000港元)之銀行信貸提供公司擔保，其中已動用約88,172,800港元(二零二四年：79,801,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

35. 承諾

資本承諾

本集團於報告期末擁有下列資本承諾：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已簽約，但未撥備投資物業	—	3,675

36. 關連人士之交易

與關連人士的交易

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
由劉志勇先生控制的實體公司		
— 管理費收入(附註)	3,178	480
合營公司		
— 利息收入	769	379

36. 關連人士之交易 (續)

與關連人士的交易 (續)

附註：

上述與關連人士的交易乃於本集團日常業務中根據有關訂約方共同協定的條款計算。

關連人士之摘要載列如下：

關連人士名稱	與本集團的關係
康穎發展有限公司	受執行董事劉志勇先生控制
信輝置業有限公司	受執行董事劉志勇先生控制
萬豪物流有限公司	受執行董事劉志勇先生控制
Windsor Art Hotel Development Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Windsor Elite Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Windsor Gallery Hotel Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Teamhub Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Urbansonic Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Windsor Damai Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Windsor Serdang Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Black Lotus Development Sdn Bhd	受執行董事劉志勇先生控制
Torus	合營公司

(a) 與關連人士的未償還結餘

- (i) 於報告期末應付一名董事的款項詳情載於綜合財務報表附註28。
- (ii) 於報告期末應收按權益法入賬之投資款項詳情載於綜合財務報表附註18。

(b) 本集團主要管理成員酬金

有關董事及行政總裁酬金載於綜合財務報表附註8。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

37. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

二零二五年

金融資產

	按公平值 列入損益之 金融資產 千港元	以攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收按權益法入賬之投資款項	–	40,805	40,805
貿易應收款項	–	4,804	4,804
按金及其他應收款項	–	231,100	231,100
按公平值列入損益之金融資產	1,410,939	–	1,410,939
現金及現金等值項目	–	380,359	380,359
	<u>1,410,939</u>	<u>657,068</u>	<u>2,068,007</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	4,519
其他應付款項及應計開支	226,442
租賃負債	248
計息銀行借貸	1,590,216
應付一名董事款項	108,248
	<u>1,929,673</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

37. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零二四年

金融資產

	按公平值 列入損益之 金融資產 千港元	以攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收按權益法入賬之投資款項	–	27,649	27,649
貿易應收款項	–	5,572	5,572
按金及其他應收款項	–	219,220	219,220
按公平值列入損益之金融資產	1,004,358	–	1,004,358
現金及現金等值項目	–	388,261	388,261
	<u>1,004,358</u>	<u>640,702</u>	<u>1,645,060</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	2,170
其他應付款項及應計開支	212,212
租賃負債	534
計息銀行借貸	1,641,094
應付一名董事款項	97,357
	<u>1,953,367</u>

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

38. 金融工具之公平值計量

管理層評定認為，現金及現金等值項目、應收按權益法入賬之投資款項、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計開支、租賃負債及計息銀行借貸之流動部分的公平值與彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

計息銀行借貸之非流動部分及應付董事款之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之計息銀行借貸及應付一名董事款項的金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非流動部分及應付一名董事款項的金融負債之公平值與彼等的賬面值相若。

如下表所示，董事認為綜合財務報表中確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	公平值於		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元		
資產				
上市股權投資	1,387,891	980,069	第一級	於活躍市場之報價
理財產品	18,939	20,208	第二級	收入方法關鍵輸入數據 為即期收益率曲線
有價債務證券	4,109	4,081	第一級	於場外交易市場之報價

公平值層級架構

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量採用			總計 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一級) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二級) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三級) 千港元	
於二零二五年十二月三十一日 按公平值列入損益之金融資產	1,392,000	18,939	–	1,410,939
於二零二四年十二月三十一日 按公平值列入損益之金融資產	984,150	20,208	–	1,004,358

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於二零二五年十二月三十一日止年度，就金融資產及金融負債，第一級及第二級之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出自第三級（二零二四年：無）。

39. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸、按公平值列入損益之金融資產以及現金及現金等值項目。該等金融工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

利率風險

本集團面臨之利率變動風險主要因計息銀行借貸產生。浮息借貸使本集團面臨利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。儘管如此，本集團管理層監控本集團所面臨之利率風險並將於有需要時考慮訂立利率掉期以減少利率波動風險。

下表展示其他變數保持穩定，而利率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前（虧損）／溢利（透過浮動利率借款影響）及股權對波動之敏感性。

二零二五年

	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 (增加)／減少 千港元	股權* (減少)／增加 千港元
銀行借貸	50	(7,951)	—
銀行借貸	(50)	7,951	—

二零二四年

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 (減少)／增加 千港元	股權* (減少)／增加 千港元
銀行借貸	50	(8,205)	—
銀行借貸	(50)	8,205	—

* 不包括保留溢利

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

由於若干按公平值列入損益之金融資產、現金及銀行結餘及銀行借貸均以本集團功能貨幣以外的貨幣計值，因此本集團面臨外匯風險。

下表展示於報告期末其他變數保持不變，而人民幣及馬來西亞令吉匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前(虧損)/溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。考慮港元與美元緊密的聯繫匯率制度，美元價值並不會對外幣風險產生重大影響。

二零二五年

	匯率 (減少)/增加 %	除稅前虧損 (增加)/減少 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
若港元兌人民幣弱勢	(5)	3,806	—
若港元兌人民幣強勢	5	(3,806)	—
若港元兌馬來西亞令吉弱勢	(5)	(8,545)	—
若港元兌馬來西亞令吉強勢	5	8,545	—

二零二四年

	匯率 (減少)/增加 %	除稅前溢利 (減少)/增加 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
若港元兌人民幣弱勢	(5)	4,446	—
若港元兌人民幣強勢	5	(4,446)	—
若港元兌馬來西亞令吉弱勢	(5)	(9,758)	—
若港元兌馬來西亞令吉強勢	5	9,758	—

* 不包括保留溢利

信貸風險

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險等於自綜合財務狀況報表所列明的各項已確認金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。由於本集團向眾多客戶提供信貸，故並無重大集中信貸風險。

物業管理服務及租金應收之貿易應收款項

為減低信貸風險，於接受任何新客戶前，本集團的管理層會採用內部評估潛在客戶之信貸質素。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團就物業管理服務及租金應收款項之貿易結餘根據預期信貸損失模式按撥備矩陣進行減值評估。

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

按金及其他應收款項

由於本公司董事在評估交易對手的財務背景及信譽後認為違約概率極低，故並無就其他應收款項作出減值撥備。

應收按權益法入賬之投資款項

本公司有應收按權益法入賬之投資款項，主要為收購土地及持續發展項目提供資金。該等金額的賬面值代表本公司的最大信貸風險。儘管這些應收款項存在信貸風險，但由於沒有跡象顯示被投資方違約或財務狀況嚴重惡化，本公司於報告日期並未確認任何減值虧損或預期信貸虧損。

短期銀行存款、定期銀行存款及銀行結存

短期銀行存款、定期銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對方大多數為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸等級之銀行。本集團並無其他重大集中之信貸風險。

本集團對各應收款項應用四個類別反映其信貸風險，以及如何確定各類別的虧損撥備。

類別	類別之組別定義	預期信貸虧損確認的基準
履約	對手的違約風險低及沒有任何逾期金額	十二個月預期信貸虧損
存疑	自初始確認以來信貸風險大幅增加	全年期預期信貸虧損 – 無信貸減值
違約	有證據顯示資產出現信貸減值	全年期預期信貸虧損 – 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難及本集團沒有實際回收的可能	金額被撇銷

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方式提供預期信貸虧損，該方法允許物業管理服務及租金應收款項按全年期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，該等貿易應收款項乃基於逾期狀況、基於本集團過往違約經驗、歷史信貸虧損經驗及使用前瞻性信息進行調整。在此基礎上，本集團根據香港財務報告準則第9號進行評估，確認於二零二五年及二零二四年十二月三十一日並無虧損撥備。

就以應收按權益法入賬之投資款項之減值評估而言，鑒於本公司對被投資方（作為權益法投資者）之影響力，以及可透過項目現金流量或所持土地之內在價值收回款項，本集團認為信貸風險較低。

就按金及其他應收款項的減值評估而言，管理層認為該等財務資產的信貸風險自初步確認後並無顯著增加。本集團經考慮過往違約經驗、過往結算記錄、抵押品價值及每宗違約的損失，並根據前瞻性資料作出調整後，已評估及斷定該等應收款項按12個月預期信貸虧損法計算的預期信貸虧損率並不重大。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。

下表詳列本集團金融負債之剩餘合約期限。該表乃根據本集團可能被要求付款的最早日期的金融負債之未貼現現金流制定。具體而言，不論銀行選擇行使其權利的可能性如何，最早的時間段包括具有按要求償還條款的銀行貸款。

該表包括利息和本金現金流。在利率流動為浮動利率的情況下，未貼現的金額來自報告期末利率。

	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	總未貼現 現金流 千港元	賬面總值 千港元
二零二五年十二月三十一日					
計息銀行借貸	285,157	97,439	1,424,163	1,806,759	1,590,216
貿易應付款項	4,519	-	-	4,519	4,519
其他應付款項及應計開支	226,442	-	-	226,442	226,442
租賃負債	95	153	-	248	248
應付一名董事款項	-	-	108,248	108,248	108,248
	<u>516,213</u>	<u>97,592</u>	<u>1,532,411</u>	<u>2,146,216</u>	<u>1,929,673</u>
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	總未貼現 現金流 千港元	賬面總值 千港元
二零二四年十二月三十一日					
計息銀行借貸	256,143	112,405	1,615,713	1,984,261	1,641,094
貿易應付款項	2,170	-	-	2,170	2,170
其他應付款項及應計開支	212,212	-	-	212,212	212,212
租賃負債	81	249	229	559	534
應付一名董事款項	-	-	97,357	97,357	97,357
	<u>470,606</u>	<u>112,654</u>	<u>1,713,299</u>	<u>2,296,559</u>	<u>1,953,367</u>

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

附帶按要求償還條款的計息銀行借貸計入上述到期分析「按要求償還並少於三個月」時間範圍。於二零二五年十二月三十一日，該等借貸款的賬面值約為1,590,216,000港元(二零二四年：1,641,094,000港元)。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為銀行／金融機構將行使其酌情權以要求立即償還之可能性極低。本公司董事相信，該等借貸將根據貸款協議所載計劃償還日期償還。本金與利息的總現金流出載列如下：

	三個月內 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總未貼現 現金流 千港元	賬面總值 千港元
於二零二五年十二月三十一日						
計息銀行借貸	<u>20,836</u>	<u>105,375</u>	<u>1,641,855</u>	<u>38,693</u>	<u>1,806,759</u>	<u>1,590,216</u>
	三個月內 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總未貼現 現金流 千港元	賬面總值 千港元
於二零二四年十二月三十一日						
計息銀行借貸	<u>23,138</u>	<u>112,405</u>	<u>1,763,703</u>	<u>85,015</u>	<u>1,984,261</u>	<u>1,641,094</u>

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零二五年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值列入損益之金融資產之上市股權證券而引致股權價格風險(附註23)。本集團之上市股權投資主要在香港聯交所上市，並以報告期末市場報價估值。

在報告期末之最近交易日營業時間結束時香港聯交所之股權指數及其年內最高點及最低點如下：

	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 高/低點	二零二四年 十二月三十一日	二零二四年 高/低點
香港-恒生指數	25,631	27,287/ 18,874	20,060	23,242/ 14,794

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

股權價格風險 (續)

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，上市股權投資於報告期末之賬面值，上市對股權投資公平值10%變動之敏感性。

二零二五年

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前虧損 減少 / (增加) 千港元
於香港及海外上市之投資 — 按公平值列入損益之金融資產	1,387,891	138,789/ (138,789)

二零二四年

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加 / (減少) 千港元
於香港及海外上市之投資 — 按公平值列入損益之金融資產	980,069	98,007/ (98,007)

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟條件之變化及潛在資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。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，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為負債(包括計息銀行借貸)除以股東權益。權益總額包括本公司股東應佔權益及非控股股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
負債	<u>1,590,216</u>	<u>1,641,094</u>
權益總額	<u>9,480,901</u>	<u>9,957,816</u>
負債權益比率	<u>16.77%</u>	<u>16.48%</u>

40. 報告期後事項

於本年報日期，本集團並無須予披露的重大報告期後事項。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

41. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表資料載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<u>1,578,886</u>	<u>1,578,886</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	1,007,871	1,004,771
預付款項、按金及其他應收款項	451	419
現金及現金等值項目	<u>284</u>	<u>180</u>
流動資產總值	<u>1,008,606</u>	<u>1,005,370</u>
流動負債		
應付附屬公司款項	1,274,241	1,677,597
其他應付款項及應計開支	<u>542</u>	<u>557</u>
流動負債總值	<u>1,274,783</u>	<u>1,678,154</u>
流動負債淨值	<u>(266,177)</u>	<u>(672,784)</u>
總資產減流動負債	<u>1,312,709</u>	<u>906,102</u>
權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備 (附註)	<u>1,270,905</u>	<u>864,298</u>
權益總額	<u>1,312,709</u>	<u>906,102</u>

本公司財務狀況報表已於二零二六年三月二十六日獲董事會批准，並由董事會代表簽署：

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

41. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	39,116	802,254	43,169	884,539
本年度全面收益總額	–	–	13,201	13,201
已宣派二零二三年末期股息	–	–	(16,721)	(16,721)
二零二四年中期股息	–	–	(16,721)	(16,721)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	39,116	802,254	22,928	864,298
本年度全面收益總額	–	–	440,049	440,049
已宣派二零二四年末期股息	–	–	(16,721)	(16,721)
二零二五年中期股息	–	–	(16,721)	(16,721)
於二零二五年十二月三十一日	39,116	802,254	429,535	1,270,905

於一九九八年，為籌備本公司股份及認股權證於香港聯交所公開上市而進行集團重組後，本公司因此產生繳入盈餘，該等繳入盈餘實為所收購附屬公司之股份公平值減去作為收購代價而發行本公司股份之面值之間之差額。根據百慕達公司法，繳入盈餘可在若干情況下分發予本公司之股東。

42. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。新分類被認為能更適當地呈列本集團的事務狀況。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）主要從事物業投資、物業發展、酒店服務式別墅及公寓營運、物業管理、及證券投資及投資控股業務。

本環境、社會及管治（「ESG」）報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C2中所載之《環境、社會及管治報告守則》（《ESG報告守則》）所編製，呈列在截至二零二五年十二月三十一日止年度（「報告期間」）與本集團業務及營運相關的ESG範疇及關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）。

在編製本ESG報告時，本集團採用營運控制法作為報告邊界，並以內部管理記錄作為主要數據來源，同時就重大假設、活動數據及換算因子進行管理層層面的審閱。凡敘述性披露提及目標、行動計劃或前瞻性措施，均反映本集團目前的策略方向，並可能隨著基礎數據質素及相關系統持續完善而作出調整。

有關ESG的董事會聲明

本公司董事會（「董事會」）全面負責本集團的可持續發展策略以及報告。董事會評估及釐定本集團的ESG及氣候相關風險，並確保設有適當及有效的ESG風險管理及內部控制系統。

為支持董事會履行監督職能，董事會已成立可持續發展委員會，成員包括董事及高級管理層。管理層負責落實董事會就ESG事宜所訂立的方向、統籌數據收集工作、維持有關ESG資料的內部監控，並適時向可持續發展委員會匯報重大事件或新出現的風險。可持續發展委員會負責評估及排列ESG事宜的優先次序，就本集團可持續發展策略及政策的成效提供意見，並定期向董事會匯報其工作情況以及ESG相關目標及指標的進展。

董事會每年審閱本集團重大ESG及氣候相關風險、重要合規發展、持份者關注事項，以及管理層建議採取的應對措施。董事會亦審視ESG相關目標及指標的進展，並考慮該等目標及指標是否因應本集團的業務模式及資產組合而仍屬適切。

環境、社會及管治報告

報告原則

編製本ESG報告時已應用以下報告原則：

- 重要性：** 本集團定期與主要持份者群組溝通，從持份者的角度識別和評估最重要的ESG議題。已識別的重要持份者的詳情，以及本集團的持份者參與過程和結果載於「持份者參與」一節。
- 量化：** 本ESG報告中呈示的量化資料／關鍵績效指標在適用的情況下附有敘述、解釋和比較。
- 平衡：** 本報告旨在客觀披露有關數據，以便向持份者提供本集團整體ESG績效的平衡概覽。
- 一致性：** 除非另有指明，否則本集團採用一致的方法並從本集團的內部記錄系統中獲取社會及環境關鍵績效指標。報告範圍及關鍵績效指標與先前報告所載者一致以便作出有意義的時間性比較。

報告範圍

本ESG報告的報告範圍乃經參考各項業務營運的重要性、管理控制程度、數據可得性，以及其與本集團主要業務活動的相關性而釐定。本ESG報告就環境層面的披露涵蓋本集團大部分主要收益來源業務，包括本集團位於香港的總辦事處、中國內地及馬來西亞的分支辦事處、以及本集團持有的若干投資物業。本ESG報告範圍的詳情載列如下：

物業名稱	物業類型	所在地
M Place	工業	香港，中國
萬事昌廣場	商業	香港，中國
萬事昌中心	商業	香港，中國
南匯廣場A座25樓22-28室	商業	香港，中國
南匯廣場多層貨車停車場	停車場	香港，中國
溫莎豪園	酒店服務式別墅	上海，中國
溫莎花園	酒店服務式別墅	上海，中國
溫莎公寓	酒店服務式公寓	上海，中國
珠海辦公室	商業	珠海，中國
馬來西亞辦公室	商業	吉隆坡，馬來西亞

本ESG報告的匯報範圍與本公司二零二四年ESG報告所採用者維持一致。

本ESG報告重點介紹本集團在環境和社會層面的ESG表現。有關本集團於報告期間在企業管治方面的實踐的詳細資料，請參閱載於本公司二零二五年度報告的《企業管治報告》。

環境、社會及管治報告

反饋及意見

歡迎對本ESG報告以及我們的ESG表現提出反饋。如有任何意見，敬請透過下列任何方式聯絡我們：

地址：香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室
 電話：(852) 2802 2668
 傳真：(852) 2802 2178

2. 持份者參與

持份者在支持本集團業務持續成功方面擔當重要角色。我們透過多元溝通渠道與持份者保持聯繫，以更深入了解彼等的期望及關注事項。我們的持份者可能關注的議題以及相應溝通渠道如下：

持份者	溝通渠道	可能關注的議題
聯交所	<ul style="list-style-type: none"> 會議 培訓及工作坊 公司網站 公告 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守上市規則 適時準確披露資料
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 互動與造訪 政府巡查 法定文件存檔 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律及規例 履行納稅義務
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 培訓 僱員會面 內部備忘錄 僱員意見箱 	<ul style="list-style-type: none"> 工時、福利及報酬 工作環境 事業發展
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站 訂立合同 電郵及電話 	<ul style="list-style-type: none"> 服務質量 服務價值 保護個人資料
投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東會議 財務報告 公告 公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治 業務策略 投資回報
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 實地考察 業務會議 公司網站 電郵及電話 	<ul style="list-style-type: none"> 付款期 穩定需求
社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 公司網站 電郵及電話 	<ul style="list-style-type: none"> 社區環境 就業機會

環境、社會及管治報告

3. 重要性評估

我們與內部持份者進行了重要性評估，以識別對我們的運營而言重要 ESG 議題。下列重要性矩陣按內部及外部維度展示各項議題的優先次序（採用《ESG報告守則》中使用的關鍵績效指標編號）：

對持份者的重要性	極		<ul style="list-style-type: none"> • B4.1 • B4.2 • B6.2 • B6.5 	
	中	<ul style="list-style-type: none"> • B1.1 • B1.2 • B8.1 • B8.2 	<ul style="list-style-type: none"> • B2.1 • B2.2 • B2.3 • B3.1 • B3.2 • B7.1 • B7.2 	
	低	<ul style="list-style-type: none"> • A1.1 • A1.3 • A1.4 • A1.5 • A1.6 • A2.4 • A2.5 • B5.1 • B6.1 • B6.4 	<ul style="list-style-type: none"> • A2.1 • A2.2 • A2.3 • A3.1 • B5.2 • B5.3 • B5.4 • B7.3 • D（氣候相關議題） 	<ul style="list-style-type: none"> • B6.3
		低	中	高
		對業務的重要性		
		較不重要	重要	非常重要

我們將會制訂策略和分配資源以應對已識別的重要 ESG 議題，並將尋找方法讓不同的持份者如投資者、客戶或當地社區參與，以對重要的 ESG 議題取得更廣泛了解。

4. 環境範疇

4.1. 排放

我們致力於保護環境，並於日常營運中考慮環境因素。我們努力最大限度地減少與我們的業務活動相關的所有形式的排放，當中主要通過實施並提供足夠資源於有效的減排措施。

我們嚴格遵守所有被認為對我們有重大影響的適用法律和規例，包括：

國家／地區	法律／規例
香港	<ul style="list-style-type: none"> 香港法例第311章《空氣污染管制條例》 香港法例第354章《廢物處置條例》 香港法例第358章《水污染管制條例》 香港法例第400章《噪音管制條例》
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國環境保護法 中華人民共和國固體廢物污染環境防治法 中華人民共和國節約能源法 中華人民共和國水污染防治法 中華人民共和國大氣污染防治法
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> 馬來西亞《1974年環境品質法令》 馬來西亞《2014年環境品質(清潔空氣)條例》 馬來西亞《環境影響評估(EIA)指南》

報告期間並無發現違反上述法律及規例的情況。

廢氣排放

於報告期間，我們產生的廢氣排放主要為與使用汽車有關的空氣污染物。報告期間本集團的排放種類及排放數據如下：

空氣污染物

排放種類	單位	二零二五年	密度 (每項設施 ¹)
氮氧化物 (NO _x)	公斤	6,549,920.9	654,992.1
硫氧化物 (SO _x)	公斤	32,749.5	3,274.9
顆粒物排放(PM)	公斤	8.8	0.9

附註：

1. 報告期間在本ESG報告範圍內共有10項投資物業(二零二四年：10項投資物業)。

環境、社會及管治報告

廢棄物管理

我們的業務活動產生的無害廢棄物主要包括與辦公室運營相關的廢紙和一般垃圾。我們已採取措施減少無害廢棄物，例如在本集團的大樓和辦公室放置回收箱以促進可回收廢物的回收，以及在該等大樓和辦公室的公共區域張貼告示以提高人們對減少和回收廢物的重要性的認識。我們認為本集團於報告期間產生的無害廢棄物量並不重大。

此外，在中國內地，本集團遵守政府對垃圾分類的規定。分類包括生活廚餘、剩餘垃圾、有害垃圾及可回收垃圾，由政府環保部門負責收集及運輸。

由於業務性質，報告期間，我們並無發現本集團的經營活動產生的有害廢棄物。

4.2. 資源使用

我們消耗的資源主要為能源、水及紙張。儘管相較製造、採礦及煉製等行業，我們的業務對天然資源的依賴程度較低，惟我們明白負責任地使用資源的重要性，並致力盡量減少天然資源的消耗。

我們於報告期間的能源和水資源消耗情況如下：

直接能源消耗

能源種類	單位	二零二五年
柴油	兆瓦時	24.3
汽油	兆瓦時	184.4
煤氣	兆瓦時	453.5
液化石油氣	兆瓦時	1.4
總直接能源消耗	兆瓦時	663.6

間接能源消耗

電力	兆瓦時	3,244.9
製冷	兆瓦時	22.0
總間接能源消耗	兆瓦時	3,266.9
總能源消耗¹	兆瓦時	3,930.5
密度(每項設施)	兆瓦時	393.0

附註：

1. 能源消耗是根據香港聯交所刊發的《如何準備環境、社會及管治報告—附錄2：環境關鍵績效指標匯報指引》計算。

環境、社會及管治報告

我們已訂下以二零二零年為基準年，於二零三零年減少來自化石燃料的能源使用密度20%的目標，並已實施(其中包括)以下節能措施以達到這項目標：

- 1) 採購節能電器；
- 2) 辦公設備不用時開啟省電模式；
- 3) 辦公時間結束後關閉空調和照明系統；
- 4) 建議在員工不使用時把電腦置於休眠模式並關閉所有其他辦公設備；
- 5) 空調運行時保持所有門窗關閉；
- 6) 將空調設置在攝氏25度；及
- 7) 在允許的情況下安排電子會議代替實體會議。

耗水量

總耗水量	單位	二零二五年	密度 (每項設施)
耗水量 ¹	立方米	25,858.7	2,585.9

附註：

1. 於報告期間，耗水量包括香港、上海及珠海業務的耗水量。

報告期間，我們在求取適用水源上並無面對任何問題。

我們已訂下以二零二零年為基準年，於二零三零年減少耗水密度20%的目標，並已實施(其中包括)以下節水措施以達到這項目標：

- 1) 定期檢查水龍頭並在發現滴水時及時修理；
- 2) 定期檢查水管並及時補救漏水情況；
- 3) 在管道裝置中安裝流量控制器；及
- 4) 以高用水效率型號取代老化的器具和裝置。

環境、社會及管治報告

4.3. 環境與天然資源

我們對環境和天然資源的影響主要與上文提及的廢氣和溫室氣體（「溫室氣體」）排放、產生的無害廢棄物、以及能源和其他資源的消耗有關。因此，我們認為本集團的運營並無對環境和天然資源構成重大影響。

上海物業的綠化面積約為35%。該等綠化區定期進行保養，以維持綠化的有效性，包括其減少溫室氣體排放的作用。

除了上文提及的減排和節約資源的目標和措施外，我們將繼續探索進一步緩減我們對環境和天然資源影響的方法，並將繼續在營運過程中嚴格遵守所有相關的法律及規例。

4.4. 氣候變化

4.4.1 管治

在可持續發展委員會的協助下，董事會就氣候相關事宜的監督承擔最終責任。可持續發展委員會每年至少一次就可持續發展事宜向董事會匯報，內容涵蓋氣候相關議題、氣候相關風險及機遇、將氣候因素納入策略、重大交易決策及風險管理流程，以及氣候目標落實進展。

在可持續發展委員會的監督下，本集團管理團隊負責評估及管理氣候相關風險及機遇、設計及執行氣候相關措施，以及檢討氣候相關政策，從而將氣候因素納入日常營運之中。

董事會及可持續發展委員會均具備充分的氣候相關議題知識，以及有關議題對本集團業務及營運影響的理解。為確保董事會、可持續發展委員會及全體員工持續掌握最新資訊並保持相關知識更新，我們定期提供有關氣候議題的培訓及資料。

詳情請參閱有關ESG的董事會聲明一節。

環境、社會及管治報告

4.4.2 策略

為應對氣候變化日益演變的影響，我們持續推進氣候相關風險及機遇管理的方法，將氣候因素納入整體可持續發展風險管治框架。此舉有助我們有系統地識別及管理氣候相關物理風險及轉型風險，並評估本集團營運及價值鏈中的氣候相關機遇。

氣候韌性

於報告期間，本集團已按照與自身情況相稱的方法進行氣候相關情景分析，以評估本集團的氣候韌性。情景分析旨在支援策略規劃，而非預測單一結果，有助我們了解已識別的物理風險及轉型風險如何於不同時間範圍內影響出租率、營運開支、維修週期、融資條件及資產價值。該情景分析乃基於以下輸入資料進行：

分析範圍

本集團位於香港及中國的投資物業。

採用情景

	綠松色情景	棕色情景
物理風險	IPCC AR6 SSP2-4.5情景 屬中間升溫路徑，預計於 本世紀末升溫約2.7°C	IPCC AR6 SSP5-8.5情景 屬極高升溫路徑，預計於 本世紀末升溫約4.4°C
轉型風險	NGFS 2050淨零排放情景 與1.5°C目標一致並僅有 有限超調的路徑	NGFS 當前政策情景 預計於本世紀末升 溫約3.0°C的路徑

所選情景為本集團位於香港及中國內地的物業投資組合提供一系列平衡且具決策參考價值的氣候未來情景。政府間氣候變化專門委員會第六次評估報告（「IPCC AR6」）的物理風險情景涵蓋一系列與具長壽命及地點固定特性的房地產資產相關之氣候危害強度，而綠色金融系統網絡（「NGFS」）的轉型風險情景則反映不同脫碳路徑及其相關政策、市場、成本及融資影響，該等因素均與物業估值及資產管理密切相關。綜合而言，該等情景有助於不同氣候未來下，就下行韌性及策略性適應能力作出更具穩健性的評估。

時間範圍

短期	中期	長期
二零三零年	二零五零年	二一零零年

環境、社會及管治報告

假設

納入分析範圍的物業組合於所選時間範圍內維持不變。

結果

下表以風險等級顯示，根據情景分析識別的若干氣候相關轉型風險及物理風險下，本集團資產面對風險的價值比例。

物理風險	相關性及假設	面臨風險的資產價值比例					
		IPCC AR6 SSP2-4.5情景			IPCC AR6 SSP5-8.5情景		
		二零三零年	二零五零年	二零七零年	二零三零年	二零五零年	二零七零年
沿海水浸	海平面上升會提高風暴潮的基準水位，令沿海淹浸造成更大破壞。此風險對沿海地區的地庫零售空間、停車場、裝卸區、平台及關鍵機電房尤為相關。	低	低	中	低	中	中
暴雨內湧	強降雨可於高密度城市地區引致地表水浸，影響營運持續性、租戶體驗、維修成本及提升韌性所需的資本開支。	低	低	中	低	中	中
建築物長期熱壓力	持續高溫可增加營運成本，加快建築系統損耗，並增加與外牆、通風及能源效益有關的翻新需求。	低	低	中	低	中	中
熱帶氣旋相關風雨損害	颱風相關的強風、夾風雨、外牆損壞、滲水及業務中斷均屬主要物業風險。熱帶氣旋所帶來的強降雨變化亦與建築營運及保險風險高度相關。	低	低	中	低	中	高

環境、社會及管治報告

轉型風險	相關性及假設	面臨風險的資產價值比例					
		NGFS 2050淨零排放情景			NGFS 當前政策情景		
		二零三零年	二零五零年	二零零年	二零三零年	二零五零年	二零零年
更嚴格的建築能源效益法規	或需提早翻新暖通空調系統、照明、控制系統、外牆及其他樓宇基礎系統。	低	中	中	低	中	中
碳成本實際上升並轉嫁至電力及能源費用	電力系統脫碳成本上升可能透過電費、公共區域能源成本及服務費壓力反映。	中	中	中	低	中	中
租戶偏好轉變帶來的綠色溢價壓力	隨著租戶推進自身脫碳目標，其對高效、具認證及數據透明度較高的建築需求日增。	中	中	中	低	低	低
資本成本上升及融資選擇性提高	轉型路徑可透過貸款機構審查、可持續發展掛鈎契諾，以及對較環保與較具韌性資產採取差異化定價，影響資產層面及企業層面的融資。	低	中	中	低	低	低

緩解措施

為應對沿海水浸、暴雨內澇及長期熱壓力等物理脆弱性，本集團著重透過結構性及營運性措施加強建築物韌性。就颱風及極端降雨等急性風險而言，我們實施預防性保養、安裝防洪屏障及加固建築物外牆，並提升關鍵機電設備位置，以減低地下樓層及機房受損風險。為管理長期熱壓力及日益增加的冷卻需求，我們正逐步升級主要樓宇系統，包括優化樓宇管理系統及改造冷水機組設備，以提升能源監測及冷卻效率。此外，我們積極檢討保險保障範圍，並探索地域多元化，以減低集中風險並保障租戶的業務持續性。

就能源效益法規日趨嚴格及碳成本上升等轉型風險而言，我們優先推進物業組合逐步脫碳，並提升資產競爭力。我們進行定期能源審核及針對性改造工程，使物業符合新興建築表現標準，從而減低潛在資本開支需求及較高能源費用所帶來的風險。為應對租戶對綠色認證建築偏好上升，我們正探索綠色租賃安排，並加強與租戶溝通，以推動共同節能目標。此外，我們正擴大可再生能源的應用，並將可持續發展因素納入長期資本規劃，以減輕韌性資產差異化定價所帶來的影響。

4.4.3 風險管理

董事會共同負責本集團風險管理框架的設計及有效執行。在可持續發展委員會的監督下，本集團定期進行可持續發展風險及機遇評估，並特別聚焦於氣候相關風險及機遇。該等評估根據潛在影響及發生可能性，有系統地識別、評估及管理氣候相關風險，使風險得以按結構化方式排列優次。

根據評估結果，本集團制定適當的緩解及應對措施，並將其納入業務規劃，以提升本集團應對氣候相關風險的韌性，並支援作出更具根據的決策。

環境、社會及管治報告

4.4.4 指標及目標

我們的範圍1及範圍2溫室氣體排放主要來自公司自有車輛的燃料消耗及營運中使用的外購電力。該等來源仍為我們直接排放及能源間接排放足跡的主要部分。於報告期間，我們進一步完善範圍3盤查，按照《溫室氣體盤查議定書企業價值鏈（範圍3）標準》所界定的15個類別進行評估，從而提升價值鏈排放披露的完整性及透明度。我們將繼續完善數據收集方法、在具重要性的情況下擴大類別覆蓋範圍，並於未來持續提升數據準確性，以支援對整體價值鏈更全面的碳管理。

溫室氣體 ¹	二氧化碳當量(噸)	
	二零二五年	二零二四年
範圍一	143.7	153.6
範圍二	1,668.8	1,821.7
範圍三 ²	42.6	41.0
總溫室氣體排放(範圍一、二)	1,812.5	1,975.3
總溫室氣體排放(範圍一、二、三)	1,855.1	2,016.3
密度 ³ (每輛車輛 ⁴)	4.6	5.1
密度 ⁵ (每項設施)	166.9	182.2

附註：

- 據世界可持續發展工商理事會及世界資源研究所發佈的《溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標準(修訂版)》，範圍1直接排放來自本集團擁有或控制的業務營運；範圍2能源間接排放來自本集團所消耗的外購或取得之電力、供熱、製冷及蒸汽的生產；而範圍3其他間接排放則來自本集團的價值鏈。除另有註明者外，排放因子乃參考主板上市規則附錄C2及香港聯交所所載相關參考文件而釐定。
- 範圍3排放包括可得數據，涵蓋第5類：營運中產生的廢棄物，以及第6類：商務差旅。
- 排放密度乃按報告期間範圍1排放量除以投入服務車輛數目計算。
- 於報告期間，本集團共有31輛投入服務的車輛納入本ESG報告的報告邊界內(二零二四年：30輛)。
- 排放密度乃按報告期間範圍2排放量除以本集團所擁有並納入本ESG報告的報告邊界內的投資物業數目計算。

為支持中國的「雙碳」目標，包括最新提出於二零三五年前將溫室氣體排放量較峰值水平減少7%至10%的中期目標，本集團已制定具系統性的脫碳路徑，以配合國家的氣候抱負。本集團已訂立目標，以二零二零年為基準年，於二零三零年前將範圍1及範圍2溫室氣體絕對排放量減少20%。為實現該目標，我們致力透過「資源使用」一節所述的各項措施減少用電量。

4.5. 包裝物料

使用的包裝材料	單位	二零二五年
紙	噸	0.3

5. 僱傭及勞工常規

5.1. 僱傭

員工是我們最寶貴的資產，本集團業務的成功有賴全體員工的投入與貢獻。我們高度重視僱員的貢獻，並致力通過提供具有吸引力的薪酬待遇、安全的工作環境，以及沒有任何形式的歧視和不當行為的和諧工作場所，以吸引、獎勵及挽留人才。

根據我們的政策，在招聘和晉升過程中，無論種族、社會階層、年齡、國籍、宗教、殘疾、性別或性取向如何，任何人士均享有平等被考慮的機會。

有關薪酬、解僱、招聘、晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利事項，已因應我們經營所在司法管轄區的所有適用法律和規例作出安排，當中包括但不限於：

國家／地區	法律／規例
香港	<ul style="list-style-type: none"> 香港法例第57章《僱傭條例》 香港法例第282章《僱員補償條例》 香港法例第608章《最低工資條例》 香港法例第480章《性別歧視條例》 香港法例第487章《殘疾歧視條例》
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國勞動法 中華人民共和國勞動合同法 中華人民共和國社會保險法 中華人民共和國婦女權益保障法 中華人民共和國工傷保險條例
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> 馬來西亞《1955年僱傭法令》 馬來西亞《2008年殘疾人法令》 馬來西亞《1969年僱員社會保障法令》 馬來西亞《1951年假期法令》 馬來西亞《1991年僱員公積金法令》 馬來西亞《2017年就業保險制度法令》 馬來西亞《2001年人力資源發展基金法令》 馬來西亞《1967年工業關係法令》 馬來西亞《1990年工人宿舍及設施最低標準法令》

於報告期間，並無發現違反上述法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告

我們於二零二五年十二月三十一日按性別、年齡組別、僱用級別、及地區劃分的僱用人數組成如下：

		僱員人數	比例
總數		195	100%
按性別	男性	124	63.6%
	女性	71	36.4%
按年齡組別	30歲以下	10	5.1%
	31至40歲	23	11.8%
	41至60歲	141	72.3%
	60歲以上	21	10.8%
按僱用級別	初級	106	54.4%
	中級	33	16.9%
	高級	16	8.2%
	合約或短期	40	20.5%
按地區	香港	18	9.2%
	珠海	11	5.6%
	上海	150	76.9%
	馬來西亞	16	8.2%

我們於報告期間按性別、年齡組別、及地區劃分的員工離職率如下：

		離職率
整體		19.5%
按性別	男性	20.9%
	女性	17.1%
按年齡組別	30歲以下	42.1%
	31至40歲	13.6%
	41至60歲	21.7%
	60歲以上	0.0%
按地區	香港	5.7%
	珠海	38.1%
	上海	19.6%
	馬來西亞	22.2%

5.2. 健康與安全

我們的運營不涉及高風險活動。儘管如此，我們高度重視員工的職業安全、健康及福祉，並努力為員工營造安全及舒適的工作環境。

與我們員工的健康和安全有關的事項已因應（其中包括），以下法律和規例作出安排：

國家／地區	法律／規例
香港	<ul style="list-style-type: none"> 香港法例第509章《職業安全及健康條例》
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國勞動法 中華人民共和國安全生產法 中華人民共和國職業病防治法
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> 馬來西亞《1994年職業安全與健康法令》 馬來西亞《1967年工廠及機械法令》

於報告期間，並無發現違反上述法律及規例的情況。

過去三年（包括報告期間在內）每年因工亡故的人數及比率如下：

	二零二五年	二零二四年	二零二三年
因工亡故的人數	0	0	0
因工亡故的比率(%)	0	0	0
因工受傷的人數	0	0	2
因工受傷的比率(%)	0	0	1.0%
因工傷而損失的工作日	0	0	9

為保護我們的員工免受職業危害，我們已採取（其中包括）以下職業健康和安全管理措施：

- 1) 在工作場所配備足夠的急救箱和滅火器以備不時之需；
- 2) 為符合條件的全職員工提供醫療保險待遇；
- 3) 安裝空氣淨化器為員工改善工作環境空氣質素；
- 4) 為員工提供口罩、酒精類洗手液等防護消毒用品，以及降溫用品；
- 5) 鼓勵員工參與救援、消防和疏散演習以提高安全意識；
- 6) 在上海地區，新員工入職前必須到指定的二級醫院進行並通過體檢；在珠海地區則須於三級醫院進行有關體檢；及
- 7) 提供符合國家規定的工作環境，確保員工安全。

環境、社會及管治報告

5.3. 發展及培訓

員工的能力是我們業務的可持續增長及長遠成功的關鍵。我們致力提供機會支持員工透過多元化的培訓和發展計劃取得與工作相關的知識及能力，當中包括在職培訓、研討會、工作坊、實地考察和正式培訓計劃等。為進一步推動持續學習，我們實施政策鼓勵員工參與與工作相關的持續教育及專業培訓課程。合資格員工可享有有薪考試假及學費報銷，以及研討會及工作坊開支報銷。

我們於報告期間的員工受訓資料如下：

受訓員工百分比		二零二五年	二零二四年
整體		88.9%	87.1%
按性別	男性	85.1%	84.8%
	女性	95.7%	91.0%
按僱用級別	初級	84.2%	95.3%
	中級	84.4%	72.7%
	高級	60.0%	57.8%
	合約或短期	100.0%	65.3%
平均培訓時數		二零二五年	二零二四年
整體		4.9	6.3
按性別	男性	4.3	5.6
	女性	5.9	7.4
按僱用級別	初級	4.3	6.9
	中級	4.2	4.3
	高級	11.5	11.6
	合約或短期	4.1	2.2

環境、社會及管治報告

5.4. 勞工準則

我們嚴禁使用童工和強制勞工。我們承諾遵守所有與防止童工和強迫勞工相關的所有法律及規例，當中包括但不限於：

國家／地區	法律／規例
香港	<ul style="list-style-type: none"> 香港法例第57B章《僱用兒童規例》
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國勞動法 未成年工特殊保護規定 禁止使用童工規定
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> 馬來西亞《1966年兒童及少年(工作)法令》

於報告期間，並無發現違反上述法律及規例的情況。

我們已採取措施避免童工和強制勞工於我們的營運中出現。作為招聘程序的一部分，我們會進行全面的身份檢查和篩選過程以確認每名應徵者的身份。此外，每名應徵者均須簽署僱傭合同，以確認其乃自願及在本人意願下加入本集團。

我們認為在我們的營運過程中出現使用童工或強制勞工的風險甚低。儘管如此，當發現童工或強制勞工的個案，相關僱傭關係會被立即終止。任何有關事項必須向董事會匯報，其將負責確定是否需要採取任何進一步行動，例如向有關當局舉報。

6. 營運慣例

6.1. 供應鏈管理

我們的業務活動不涉及大量採購用於消費、加工或轉售的材料，因此根據報告期間進行的重要性分析，從ESG的角度而言供應鏈管理對我們的業務並非重要議題。我們在日常運營中接觸的供應商／服務提供商主要是為我們的後勤辦公室和物業提供辦公或家居用品的零售商，或為我們的物業提供物業管理或維護服務的承包商。於報告期間，我們與85間供應商合作及採購；其中36間來自中國內地當地社區，49間來自馬來西亞。

我們在選擇供應商／承包商時會考慮多項環境和社會風險因素。我們在這方面的措施包括對供應商／承包商的環境和勞工實踐記錄進行桌面搜索。我們的高級管理層負責審查潛在供應商／承包商的資格，在ESG實踐方面存疑者將不被考慮。此外，本公司還會在記錄中額外保留一到兩家供應商，以便在現有供應商出現環境及社會風險時進行替換。

在選擇供應商時，我們已採取措施推廣環保產品和服務。例如，我們禁止承包商使用不符合相關環境和安全標準的物料。在授予合同時，任何不符合我們設定的ESG標準或曾經違反該標準的承包商將不獲考慮。

環境、社會及管治報告

6.2. 產品責任

我們致力為租戶及我們管理的物業的用戶提供優質服務。當中，我們盡力使我們的物業不存在任何可預防的危害。

我們相信，安全在我們各項營運中至關重要，而消防安全更被視為我們最優先關注的事項之一。在作出採購決定時，我們承諾在可行情況下，對材料、設備及建築構件採用嚴格的消防安全及防火等級要求。我們竭力確保所有由本集團營運或管理的物業均符合適用的消防安全法律及法規。

為提升消防安全意識及應變準備，我們已採取多項措施，包括定期檢查及保養消防安全設備及系統、制定清晰的緊急疏散程序，以及持續向物業使用者宣導防火措施。我們亦定期舉辦消防演習及消防安全講座，並與相關主管機關（如香港消防處）合作，以提升由本集團營運或管理物業的使用者的消防安全意識。

我們亦致力遵守所有與我們所提供的產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜有關的法例及規例，當中包括但不限於：

國家／地區	法例／規例
香港	<ul style="list-style-type: none"> 香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國廣告法 中華人民共和國消費者權益保護法 中華人民共和國網絡安全法 中華人民共和國個人信息保護法 中華人民共和國消防法 中華人民共和國道路交通安全法 中華人民共和國著作權法 中華人民共和國商標法
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> 馬來西亞《2010年個人資料保護法令》 馬來西亞《1999年消費者保護法令》 馬來西亞《2024年網絡安全法令》 馬來西亞《1987年版權法令》 馬來西亞《1966年的房屋發展商(控制與批准)法令》 馬來西亞《1989年房屋發展(控制與執照)條例》 馬來西亞《2019年商標法令》

於報告期間，並無發現違反上述法律及規例的情況。

於報告期間，未發生產品召回事件。

環境、社會及管治報告

我們透過日常物業管理程序、既定租戶溝通渠道、投訴處理機制，以及就租戶提出的服務問題進行定期檢討，以維持服務質素。對我們所提供服務的投訴可以通過多種不同渠道提出，包括電話、電子郵件和即時通訊軟件。當接獲投訴或發生事故時，相關負責人員會檢視其根本原因，在有需要時採取糾正措施，並監察問題解決的進度。在過去多年，我們收到的投訴多與物業維修和保養有關，而大部份有關個案均由我們的內部技術人員處理及解決。於報告期間，我們並無接獲重大產品及服務相關投訴。

我們承諾確保在運營過程中不侵犯他人的任何知識產權。在我們的電腦系統上安裝的所有軟件均已取得適當的使用許可。為防止任何無意侵犯知識產權的風險，在我們的電腦系統上安裝任何軟件都必須由獲授權人員進行。

我們知悉對消費者資料和私隱保護的重要性。我們所管理的物業的訪客可能會被要求提供某些個人資料以用於預防罪案目的。該等個人資料的保留時間不會超過就有關目的而言必要時間，並且只能由獲授權人員（指定的物業經理）存取，其同時負責實施和監督此等措施。

6.3. 反貪污

我們致力於維持最高道德標準。我們已制定並實施僱員行為守則以及反欺詐及舉報政策，以防止、檢測及報告各種形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢。我們禁止任何該類欺詐行為，並且絕不容忍任何欺詐性的商業活動。當中，所有董事及僱員應避免任何有關彼等職業責任的個人利益衝突及須以披露表格申報任何利益衝突，以確保就利益、職業及科學誠信衝突事宜向我們作出適當保證，並且保障本集團免受監管及聲譽風險。

我們的舉報程序適用於所有當事方，包括內部和外部舉報人。任何涉嫌不當行為，瀆職或不誠實行為的投訴均可通過口頭或保密書信方式向本公司審核委員會提出；所有相關個案都將得到及時公正的處理。在涉及貪污或者其他犯罪的情況下，我們可能向有關部門舉報。我們承諾舉報人不會因舉報行為而遭到解僱或不當處理。舉報報告的調查工作在任何情況下一律嚴加保密，以免有關人士身份外洩。

為確保員工知悉監管責任及違反責任的可能後果，我們為員工提供反貪污培訓，亦鼓勵員工閱讀有關反貪污的公開材料，例如香港商業道德發展中心網站上的各項有關資料。此舉旨在加強組織內對反貪腐政策及實踐的認知及了解。培訓旨在讓員工掌握必要的技能，以有效識別和應對潛在的貪腐風險。

環境、社會及管治報告

我們致力遵守所有與賄賂、勒索、欺詐和洗錢有關的法律及規例，當中包括但不限於：

國家／地區	法律／規例
香港	<ul style="list-style-type: none"> 香港法例第201章《防止賄賂條例》
中國內地	<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國反不正當競爭法 中華人民共和國刑法 中華人民共和國公司法 中華人民共和國招標投標法 關於禁止商業賄賂行為的暫行規定 中華人民共和國反腐敗法
馬來西亞	<ul style="list-style-type: none"> 馬來西亞《2009年馬來西亞反貪污委員會法令》 馬來西亞《刑事法令典》 馬來西亞《2001年反洗黑錢、反恐怖主義融資及非法活動收益法令》 馬來西亞《2010年競爭法令》 馬來西亞《2016年公司法令》

於報告期間，並無針對本集團或其員工貪污行為的定罪案件。

7. 社區投資

我們深明與更廣泛社區保持聯繫，對履行企業社會責任至關重要。就此而言，我們將繼續探索機會，物色合適的合作夥伴，並支持與本集團使命及價值觀相符的社區及環境項目。於報告期間，我們透過作出80,000港元捐款，體現我們對社區的承擔。

我們相信，服務社區最有效的方式，是透過我們的投資組合創造正面影響，並為社區及持份者帶來共享價值。我們將繼續於評估及甄選未來投資項目時納入ESG因素。

附錄1 香港聯交所環境、社會及管治報告守則的內容索引

C部分：一般披露及關鍵績效指標

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	詳情	章節／備註
A.環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： a) 政策；及 b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.1 排放
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	4.1 排放
關鍵績效指標A1.2	已於二零二五年一月一日廢除。	不適用
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。	由於我們的業務性質，我們不會在日常業務過程中產生有害廢物。
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。	由於我們的業務性質，我們不會在日常業務過程中產生數量重大的無害廢物。
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	4.1 排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	由於我們的業務性質，我們不會在日常業務過程中產生有害廢物或數量重大的無害廢物。
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	4.2 資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	4.2 資源使用

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	詳情	章節／備註
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	4.2 資源使用
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到這些目標所採取的步驟。	4.2 資源使用
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到這些目標所採取的步驟。	4.2 資源使用
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(如適用)每生產單位佔量。	由於我們的業務性質，我們不會在日常業務過程中使用包裝材料。
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。	4.3 環境與天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	4.3 環境與天然資源
B. 社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、歧視以及其他待遇及福利的： a) 政策；及 b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5.1 僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	5.1 僱傭
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比率。	5.1 僱傭

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	詳情	章節／備註
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規例的資料。	5.2 健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	5.2 健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	5.2 健康與安全
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。	5.2 健康與安全
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。	5.3 發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	5.3 發展及培訓
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。	5.3 發展及培訓
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規例的資料。	5.4 勞工準則

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	詳情	章節／備註
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	5.4 勞工準則
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。	5.4 勞工準則
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。	6.1 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	
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，以及相關執行及監察方法。	由於我們的業務性質，並根據所進行的重要性評估，該等關鍵績效指標在報告期間在本ESG報告的報告範圍內被視為不重要。
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。	
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。	6.1 供應鏈管理
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規例的資料。	6.2 產品責任
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。	由於我們的業務性質，我們不會在日常業務過程中銷售或運送產品。
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。	6.2 產品責任

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	詳情	章節／備註
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。	6.2 產品責任
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	由於我們的業務性質，我們在日常業務過程中並無產品適用於質量檢定過程及產品回收程序。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	6.2 產品責任
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規例的資料。	6.3 反貪污
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	6.3 反貪污
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。	6.3 反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	6.3 反貪污
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	7. 社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇。	7. 社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源。	7. 社區投資

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候披露要求	章節／備註
<p>(I) 管治</p> <p>第19段</p> <p>發行人須披露有關以下方面的資料：</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)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：</p> <p>(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督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；</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，包括以下資訊：</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>	<p>4.4 氣候變化－管治</p> <p>本集團尚未將氣候相關的績效指標納入薪酬政策。我們將探討完善薪酬政策的可行性。</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
(II) 策略 氣候相關風險和機遇	
<p>第20段</p> <p>發行人須披露其資訊，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> <ul style="list-style-type: none"> (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； (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是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險； (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)；及 (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>4.4 氣候變化－策略</p>
業務模式和價值鏈	
<p>第21段</p> <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訊。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 (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>4.4 氣候變化－策略</p> <p>鑑於數據可取得性及量化方法學仍處於持續發展與演進階段，本集團將持續進行監測，並於可行範圍內，說明氣候相關風險與機遇在業務模式及價值鏈中集中的地方。</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
策略和決策	
<p>第22段</p> <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訊。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訊，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訊：</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任何適應或減緩工作(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訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；</p> <p>(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(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>	<p>4.4 氣候變化－策略</p>
<p>第23段</p> <p>發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。</p>	<p>4.4 氣候變化－策略</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
財務狀況、財務表現及現金流量	
當前財務影響	
<p>第24段</p> <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匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及</p> <p>(b) 當存在將導致下一匯報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>	<p>4.4 氣候變化－策略</p> <p>我們已識別重大氣候相關風險與機遇，並披露其當前及／或預期的定性財務影響。鑑於數據限制以及氣候科學及方法論的不斷發展導致計量存在高度不確定性，由此產生的定量財務影響可能無法提供有意義的見解。我們將隨著業務營運的發展，持續評估披露此類數據的可行性。</p> <p>於下一個年度報告期間內，並無重大風險可能導致作出重大調整。</p>
預期財務影響	
<p>第25段</p> <p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>(a) 發行人經考慮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、中期及長期內將如何變化：</p> <p>(i) 其投資及處置計劃；及</p> <p>(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及</p> <p>(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。</p>	<p>4.4 氣候變化－策略</p> <p>我們已識別重大氣候相關風險與機遇，並披露其當前及／或預期的定性財務影響。鑑於數據限制以及氣候科學及方法論的不斷發展導致計量存在高度不確定性，由此產生的定量財務影響可能無法提供有意義的見解。我們將隨著業務營運的發展，持續評估披露此類數據的可行性。</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
<p>氣候韌性</p> <p>第26段</p> <p>在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，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。提供量化資訊時，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) 發行人截至匯報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) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； <p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 使用的輸入數據，包括：(1)發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；(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轉型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)發行人為何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；(6)發行人在分析中所使用的時間範圍；及(7)發行人分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位）； (ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及 (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。 	<p>4.4 氣候變化－策略</p>

氣候披露要求	章節／備註
<p>(III) 風險管理</p> <p>第27段</p> <p>發行人須披露以下資訊：</p> <p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：</p> <p>(i) 發行人使用的輸入資料及參數（例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍）；</p> <p>(ii) 發行人可有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) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度（例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）；</p> <p>(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；</p> <p>(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及</p> <p>(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有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，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程（包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊）；及</p> <p>(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p>	<p>4.4 氣候變化－風險管理</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
<p>(IV) 指標及目標</p> <p>溫室氣體排放</p>	
<p>第28段</p> <p>發行人須披露匯報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> <p>第29段</p> <p>發行人須：4.4 氣候變化—指標及目標</p> <p>(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；</p> <p>(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <p>(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；</p> <p>(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及</p> <p>(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；</p> <p>(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；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(2011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>	<p>4.4 氣候變化—指標及目標</p> <p>4.4 氣候變化—指標及目標</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
氣候相關轉型風險	
<p>第30段</p> <p>發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。</p>	<p>於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索披露此類指標之可行性。</p>
氣候相關物理風險	
<p>第31段</p> <p>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。</p>	<p>於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索披露此類指標之可行性。</p>
氣候相關機遇	
<p>第32段</p> <p>發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。</p>	<p>於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索披露此類指標之可行性。</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
資本運用	
<p>第33段</p> <p>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。</p>	<p>於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索披露此類指標之可行性。</p>
內部碳定價	
<p>第34段</p> <p>發行人須披露如下：</p> <p>(a) 闡釋發行人可有及如何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</p> <p>(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；</p> <p>或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。</p>	<p>目前，內部碳定價尚未納入我們的決策機制。我們將於未來研究採用內部碳定價的可行性。</p>
薪酬	
<p>第35段</p> <p>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分。</p>	<p>本集團尚未將氣候相關的績效指標納入薪酬政策。我們將探討完善薪酬政策的可行性。</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
<p>行業指標</p> <p>第36段</p> <p>發行人宜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。在決定披露哪些行業指標時，發行人宜參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、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。</p>	<p>本集團致力進一步提升其就投資物業組合及物業發展業務相關可持續發展指標的計量、監察及披露能力。我們深明該等切合行業特性的指標，對評估氣候相關及更廣泛ESG表現的重要性，並將持續完善匯報框架及數據管治程序，以便於日後報告中作出更全面、更具透明度及更具決策參考價值的披露。</p>
<p>氣候相關目標</p> <p>第37段</p> <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與氣候相關的定性及量化目標；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> <ul style="list-style-type: none"> (a) 用以設定目標的指標； (b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）； (c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域））； (d) 目標的適用期間； (e) 衡量進度的基準期間； (f) 階段性目標或中期目標（如有）； 	<p>4.4 氣候變化—指標及目標</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
<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）如何幫助發行人設定目標。</p> <p>第38段</p> <p>發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，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) 發行人審核目標的程序；</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> <p>第39段</p> <p>發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。</p> <p>第40段</p> <p>就按第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) 目標涵蓋哪些溫室氣體；</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。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人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>4.4 氣候變化—指標及目標</p> <p>我們將探討由第三方驗證我們目標的可行性。</p> <p>4.4 氣候變化—指標及目標</p> <p>4.4 氣候變化—指標及目標</p> <p>目前，該等目標並非採用行業脫碳方法得出。</p>

環境、社會及管治報告

氣候披露要求	章節／備註
<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。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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； (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； (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的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 (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>我們將研究購買碳信用額以抵銷我們營運所產生溫室氣體排放的可行性。</p>
跨行業指標及行業指標的適用性	
<p>第41段</p> <p>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(i)跨行業指標（見第28至35段）及(ii)行業指標（見第36段）並考慮是否適用。</p>	<p>4.4 氣候變化—指標及目標</p>

本集團之物業組合

A 投資或自用之物業

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
香港						
1	香港 新界屯門 青山灣青山公路118 及118A號松園 1B座地下	住宅	75%	1,833	1,375	直至二零四七年 六月三十日
2	香港 九龍 寶勒巷1號 玫瑰大廈7樓B座	住宅	100%	890	890	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
3	香港 九龍 上海街426號 萬事昌中心	商業	75%	46,351	34,763	自一八八七年 十二月二十五日 起計150年
4	香港 九龍 寶勒巷3號 萬事昌廣場地下、1樓至3樓、 5樓、6樓冷氣機房、7樓1號單位 (包括專用廁所)、 20樓至21樓1號至3號及5號至 10號單位以及天台	商業	100%	61,269	61,269	自一八九八年 十二月二十五日 及一八九九年 六月二十四日 起計150年
5	香港 黃竹坑道54號 萬事昌大廈	工業	100%	142,134	142,134	自一九六五年 五月十日 起計75年 另可續租75年
6	香港 永樂街200及202號 以及干諾道西42、43 及44號高富大廈地下2號店鋪	商業	69%	1,300	897	自一八七一年 六月二十五日及 一九零一年 四月九日 起計999年
7	香港 貝沙山道68號 貝沙灣南灣四期6座30樓B室及 第二層停車場58號車位	住宅/ 車位	75%	913	685	自二零零零年 五月二十二日 起計50年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
8	香港 置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	75%	518	389	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
9	香港 置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	75%	518	389	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
10	香港 置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	75%	518	389	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
11	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座19樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	75%	11,439	8,579	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
12	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座20樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	75%	11,438	8,579	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
13	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座25樓1至3、5、6、 21至23及25至28室	商業	69%	11,438	7,892	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
14	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場1樓P101 及2樓P201以及P202號車位 (私家車位)	車位	75%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
15	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場2樓P229 及P230號車位(私家車位)	車位	75%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
16	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場地下至地下低層五((包括)地下至地下低層一至五)多層貨車停車場	車位	69%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
17	香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室(包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接)	住宅	75%	2,423	1,817	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
18	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座12樓A室(包括露台)	住宅	75%	1,317	988	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
19	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓A室(包括露台)	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
20	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓B室(包括露台)	住宅	69%	1,315	907	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
21	香港鴨脷洲海旁道8號南灣1座30樓A室(包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接)及地下16號車位	住宅/ 車位	75%	2,545	1,909	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
22	香港鴨脷洲海旁道8號南灣1樓1071號車位	車位	75%	N/A	N/A	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
23	香港興和街25號(前為15號)大生工業大廈4樓、5樓、8樓及9樓全層, 2樓及14樓B1及B2單位以及1至4號及10至21號車位	工業/ 車位	75%	90,800	68,100	自一九七零年三月二十三日起計75年 另可續租75年

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
中國						
24	中國上海市 長寧區法華鎮路123弄1號 上海法華苑B座1樓及2樓	商業	65%	6,276	4,079	自一九九七年 二月二十六日至 二零六二年 十月七日
25	中國上海市 長寧區虹橋路2279號 溫莎花園	酒店式 服務別墅	82.02%	178,956	146,780	自二零零零年 十一月二十一日 至二零六二年 十一月七日
26	中國上海市 長寧區虹橋路2290號 溫莎公寓	酒店式 服務公寓	100%	199,907	199,907	自一九九七年 四月五日至 二零六二年 十一月七日
27	中國上海市 長寧區劍河路2222弄 溫莎豪園	酒店式 服務別墅	69%	448,758	309,643	自一九九七年 六月二十三日至 二零六七年 六月二十二日
28	中國廣東省珠海市 前山三台石路西側、 港前路北側之土地	商業	100%	*396,210	*396,210	直至二零四四年 一月一日
29	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰2棟1604房	住宅	100%	2,080	2,080	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
30	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰3棟2701房	住宅	100%	2,847	2,847	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
31	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰地下室Y201、 Y211及Y212號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
32	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 98棟	住宅	100%	4,183	4,183	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
33	中國廣東省珠海市香洲區 昌盛路376號 (華發世紀城) 100棟	住宅	100%	4,211	4,211	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
34	中國廣東省珠海市斗門區 井岸鎮珠峰大道1218號 一巷17號	住宅	100%	3,410	3,410	自二零零四年 四月十八日至 二零七四年 四月十八日
35	中國天津市 和平區南京路239號 河川大廈第二座 16樓A至F室	住宅	75%	8,620	6,465	自一九九二年 五月二十五日至 二零六二年 五月二十四日
36	中國北京市 東城區新中街68號 7號樓中單元10層I單位	住宅	75%	1,132	849	直至二零六三年 十一月一日

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
馬來西亞						
37	馬來西亞雪蘭莪州 雪邦區Dengkil 街道地段119239號 授與編號333413之土地	商業	100%	*977,578	*977,578	永久業權
38	馬來西亞雪蘭莪州 雪邦區Dengkil 街道地段119238號 授與編號333412之土地	商業	100%	*136,606	*136,606	永久業權

B 發展中物業

編號	物業	用途	集團實益持有	地盤面積 (約平方呎)	集團應佔 樓面面積 (約平方呎)	完成階段	估計完成日期
39	馬來西亞雪蘭莪州 雪邦區Dengkil 授予編號H.S. (D) 第43128, PT 58748號之 住宅土地發展權	住宅	100%	*2,393,606	2,684,723	地基工程	二零二零年 十二月

附註：

N/A — 不適用

* — 地盤面積