

Zhongchang International Holdings Group Limited 中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859



2025 年報

目錄

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 4 主席報告書
- 5 管理層討論及分析
- 10 董事會報告
- 18 董事履歷
- 22 企業管治報告
- 38 環境、社會及管治報告
- 66 獨立核數師報告書
- 71 綜合損益及其他全面收入表
- 72 綜合財務狀況表
- 73 綜合權益變動表
- 74 綜合現金流量表
- 75 綜合財務報表附註
- 137 五年財務概要
- 138 本集團持有之物業表

公司資料

董事會

執行董事

陳志偉先生(主席)
顧嘉莉女士(行政總裁)
吳昊先生(於二零二六年一月二十三日獲委任)
黃正紅女士(於二零二六年一月二十三日辭任)

非執行董事

黃強博士(於二零二六年三月十七日辭任)
吳俊先生(於二零二六年三月十七日獲委任)
王志強先生
于丹女士

獨立非執行董事

劉懷鏡先生
劉欣先生
葉棣謙先生

委員會

審核委員會

葉棣謙先生(主席)
劉欣先生
于丹女士

提名委員會

陳志偉先生(主席)
劉懷鏡先生
劉欣先生
葉棣謙先生(於二零二五年十二月二十四日獲委任)
于丹女士(於二零二五年十二月二十四日獲委任)

薪酬委員會

劉欣先生(主席)
王志強先生
葉棣謙先生

授權代表

陳志偉先生
趙學廉先生

公司秘書

趙學廉先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港主要營業地點

香港
灣仔
軒尼詩道303號
協成行灣仔中心
17樓1701室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司
上海浦東發展銀行有限公司香港分行

法律顧問

香港法律：
摩根路易斯律師事務所

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

股份過戶登記總處

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

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859

公司簡介

中昌國際控股集團有限公司(下文稱為「**本公司**」, 連同其附屬公司統稱為「**本集團**」)主要於香港從事租賃投資物業。本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本集團擁有的主要投資物業是位於香港銅鑼灣渣甸街50號的渣甸中心。

本公司董事(「**董事**」, 各自為一名「**董事**」)會(「**董事會**」)將繼續推動核心業務穩健發展, 從而為本公司及本公司股東(「**股東**」, 各自為一名「**股東**」)創造價值。

主席報告書

各位股東：

本人謹代表董事會，欣然呈報中昌國際控股集團有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**本集團**」）於截至二零二五年十二月三十一日止年度（「**報告期間**」或「**二零二五財政年度**」）之年報。

二零二五年對本集團而言是充滿挑戰的一年。儘管二零二五年香港錄得實質本地生產總值增長率 3.5%，但結構性壓力正阻礙著本港零售業的發展。根據香港政府統計處公佈的臨時數字，預計二零二五年香港零售業銷售總額達 3,805 億港元，僅較二零二四年上升 1.0%，銷量也基本持平。在環球經濟不明朗、地緣政治局勢緊張、訪客及居民消費模式轉變以及市民出境外遊和跨境到深圳購物令需求下降的疊加影響下，本港零售市場受到打擊。於報告期間，本集團持續受到二零二四年香港零售業銷售總額下跌 7.3% 的影響，導致本集團租用率下降。

嚴峻的經營及經濟環境將繼續於二零二六年為本集團之表現帶來壓力。在零售業持續適應訪客及居民消費模式轉變的同時，香港特區政府積極推廣旅遊業及大型活動的發展，配合中央政府的消費刺激措施以及內地經濟的持續穩定增長，將有助於提振消費信心，支撐消費市場。本集團亦認為，香港政府吸引人才及推廣香港作為商業總部的舉措，也將對零售市場產生正面影響。

根據香港政府統計處公佈的臨時數字，二零二五年十二月香港零售業銷售總額穩定回升，較去年上升 6.6%。在強勁的經濟增長動能及本港房地產市場趨穩的支撐下，本港消費信心持續改善，加上入境訪客人數持續蓬勃增長，將繼續有利於零售業的發展。由於本集團之投資物業主要位處香港銅鑼灣黃金購物區，本集團相信自身仍坐擁良好優勢，可於香港旅遊業及零售業復甦之時捕捉潛在的增長機會。

在持續不確定因素影響下，本集團將繼續專注發展其核心的物業租賃業務，並繼續採取穩健而審慎的方針行事。本集團的首要業務工作是改善其流動資金及財務狀況。本集團現正與金融機構磋商，以續展貸款或重新編排貸款之還款時間。本集團將繼續盡全力採取審慎的資本管理及流動資金風險管理，以迎接前方挑戰。因應對市場狀況，本集團將持續積極調整租戶組合，提高營運效率。

主席

陳志偉

香港，二零二六年三月二十七日

管理層討論及分析

物業租賃業務

於二零二五財政年度，本集團錄得香港投資物業所得租金收入約28.9百萬港元，較二零二四財政年度的約32.6百萬港元減少約11.4%。租金收入減少，主要由於若干現有租賃協議續約之租金下調以及二零二五財政年度租用率下降所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業組合實現租用率(按已出租之總租用面積佔本集團組合的可出租面積之百分比計量)約67.2%(二零二四年十二月三十一日：約70.6%)。租用率下降主要由於整體市況疲弱。渣甸中心仍為本集團穩定的核心收入來源，於二零二五財政年度佔本集團總收益約76.6%。

本集團之收益增長及租用率是用以評估其核心租賃業務表現之關鍵計量標準。為應對經濟形勢，本集團於二零二五財政年度採取嚴格的成本控制措施。下表概列本集團之香港物業租賃業務於二零二四財政年度及二零二五財政年度之關鍵績效指標。

關鍵績效指標	定義	業務表現	
		二零二五 財政年度	二零二四 財政年度
收益增長	本年度之租金收益與去年相比	-11.4%	-3.6%
租用率	年末已出租之可出租面積佔可出租面積之百分比	67.2%	70.6%
經營成本比率	(僱員成本加其他經營開支)除以收益	30.6%	27.6%

於二零二五年，本集團繼續專注於進一步加強其於香港(尤其是銅鑼灣)核心的物業租賃業務之韌性，務求保持長期競爭力及確保在這充滿挑戰之市場中達至可持續發展。本集團之投資物業主要位處香港銅鑼灣黃金購物區。於二零二五財政年度，本集團之租戶主要從事餐飲、美容院及其他零售業務。

下表概列本集團之香港投資物業組合於二零二五財政年度及二零二四財政年度結束時之估值，以及本集團香港投資物業組合於二零二五財政年度及二零二四財政年度之收益貢獻比較。

管理層討論及分析

	於十二月三十一日			收益		收益增加／ (減少) %
	投資物業估值		投資物業 公平值減少 千港元	二零二五 財政年度 千港元	二零二四 財政年度 千港元	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元				
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,149,000	1,270,000	(121,000)	22,144	24,962	(11.3)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	66,800	69,000	(2,200)	1,960	1,924	1.9
渣甸街38及40號1樓 ⁽³⁾	6,800	11,600	(4,800)	498	472	5.5
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	83,700	87,000	(3,300)	2,129	2,144	(0.7)
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	71,000	98,000	(27,000)	2,184	2,184	–
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	31,800	46,500	(14,700)	–	952	(100.0)
總計	1,409,100	1,582,100	(173,000)	28,915	32,638	(11.4)

- (1) 24層商業大樓
(2) 街舖
(3) 樓上舖

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業估值師重新估值為1,409.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：1,582.1百萬港元）。於二零二五財政年度，投資物業之公平值虧損173.0百萬港元（二零二四財政年度：約149.5百萬港元）於綜合損益及其他全面收入表中確認。投資物業錄得公平值虧損乃主要由於宏觀環境充滿挑戰所致。

財務回顧

收益

於二零二五財政年度，本集團之收益約為28.9百萬港元，較二零二四財政年度之約32.6百萬港元減少約11.4%。租金收入減少，主要由於若干現有租賃協議續約之租金下調以及二零二五財政年度租用率下降所致。

其他收入

二零二五財政年度之其他收入約為0.01百萬港元（二零二四財政年度：約1.25百萬港元），較二零二四財政年度減少約1.24百萬港元。有關減少主要是由於相比二零二四財政年度，二零二五財政年度銀行利息收入減少所致。

管理層討論及分析

僱員成本

於二零二五財政年度，本集團之僱員成本約為2.5百萬港元，較二零二四財政年度錄得之約3.1百萬港元減少約18.9%。僱員成本減少主要是由於若干員工於二零二五財政年度離職所致。

其他經營開支

二零二五財政年度之其他經營開支約為6.3百萬港元，較二零二四財政年度錄得之約5.9百萬港元增加約7.6%。其他經營費用按性質劃分的構成主要分類如下：

	二零二五 財政年度 千港元	二零二四 財政年度 千港元
投資物業經營成本	3,153	2,627
專業費用	1,520	1,647
一般行政開支	1,558	1,585
匯兌虧損淨額	76	—
	6,307	5,859

專業費用較二零二四財政年度減少約7.7%。一般行政開支較二零二四財政年度減少約1.7%。

投資物業經營成本增加主要由於二零二五財政年度出租率下降導致樓宇管理費增加。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,409.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,582.1百萬港元)。於二零二五財政年度，本集團於綜合損益及其他全面收入表中確認投資物業之公平值虧損約173.0百萬港元。投資物業錄得公平值虧損主要是由於宏觀經濟充滿挑戰所致。

財務成本

於二零二五財政年度，本集團之財務成本約為46.4百萬港元，較二零二四財政年度錄得之約50.5百萬港元減少約8.2%。該減少主要是由於二零二五財政年度之銀行貸款利率下降所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

二零二五財政年度之本公司擁有人應佔年度虧損約為200.9百萬港元(二零二四財政年度：虧損約176.7百萬港元)。由於上述原因，二零二五財政年度之虧損主要由於投資物業之公平值虧損約173.0百萬港元及所產生之融資成本約46.4百萬港元所致。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團一般以其內部資源以及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有未償還銀行及其他借貸約815.5百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約792.0百萬港元)，其中所有未償還之有銀行及其他借貸須於一年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約11.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約16.7百萬港元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於二零二五財政年度內支付銀行借貸利息所致。

計息銀行貸款及其他借款明細如下：

- (1) 於二零二五年十二月三十一日，根據本公司控股股東中國信達(香港)資產管理有限公司(「**中國信達(香港)**」)與本公司於二零二三年十二月二十八日及二零二五年八月二十九日訂立的貸款協議，中國信達(香港)已根據正常商業條款向本公司授出本金額為196.0百萬港元的無擔保貸款，按固定利率計息。於二零二五年十二月三十一日，上述股東貸款的應計利息為29.73百萬港元。上述股東貸款的到期日為二零二六年三月三十一日，並可重續至二零二七年三月三十一日。
- (2) 於二零二五年十二月三十一日，結欠恒生銀行的未償還貸款本金連同應計利息合共為589.8百萬港元。恒生銀行貸款的到期日為二零二六年三月三十一日，本公司現正與恒生銀行商討還款安排。上述恒生銀行貸款按浮動利率計息。詳情請參閱二零二五財政年度的綜合財務報表附註22。

本集團於二零二五年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約為59.6%(二零二四年十二月三十一日：約51.5%)。本集團於二零二五年十二月三十一日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.018(二零二四年十二月三十一日：約0.024)。於二零二五年十二月三十一日之流動比率較二零二四年十二月三十一日下降，主要是由於本集團之現金及銀行結餘減少所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約814.0百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約787.5百萬港元)，顯示有潛在流動性風險。流動負債淨額主要因本集團須於一年內償還之銀行及其他借貸到期。本集團持續經營之能力主要取決於本集團之可動用財務資源是否充足。董事認為，本公司控股股東有意向本公司提供持續財務支持。因此，董事認為，本集團具備充足的營運資金以應付其於一年內到期之財務責任。

資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本公司之已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司之已發行股本並無任何變動。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為575.9百萬港元，較於二零二四年十二月三十一日之資產淨值約776.7百萬港元減少約25.9%。按於二零二五年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約為0.51港元(二零二四年十二月三十一日：約0.69港元)。

管理層討論及分析

財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審視其主要資金狀況，從而確保具備足夠的財務資源履行其財務責任。本集團並無使用任何金融工具作任何對沖用途。

股息

董事不建議就二零二五財政年度派付任何股息(二零二四財政年度：無)。

企業擔保

於二零二五年十二月三十一日，本公司向恒生銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額為1,127百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- a) 賬面值合共1,409.1百萬港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- b) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自獲得銀行借貸之擔保；及
- c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用3名僱員(二零二四年十二月三十一日：5名僱員)。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅及強制性公積金計劃。

重大投資、重要收購及出售

本集團於報告期間內並無進行任何重大投資、重要收購或出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何特定重大投資或資本資產的未來計劃。

董事會報告

董事會謹此提呈於報告期間之本集團年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註1。本集團於報告期間之業務回顧以及按香港公司條例(香港法例第622章)附表5規定作出之進一步討論及分析載於本年報第5頁至第9頁「管理層討論及分析」一節、第4頁「主席報告書」一節以及第38頁至第65頁「環境、社會及管治報告」，有關討論亦構成本董事會報告之一部分。

財務報表

本集團於報告期間之業績以及本公司及本集團於二零二五年十二月三十一日之事務狀況載於第71頁至第136頁之綜合財務報表(「二零二五財政年度綜合財務報表」)內。

董事不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度向股東派付任何股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格

本公司將於二零二六年六月十六日(星期二)至二零二六年六月二十二日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席將於二零二六年六月二十二日舉行之股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二六年六月十五日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

投資物業

本集團於二零二五年十二月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師事務所按收入法進行重估。本集團之投資物業於報告期間之變動詳情載於二零二五財政年度綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

於報告期間，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於二零二五財政年度綜合財務報表附註14。

董事會報告

股本

於報告期間，本公司之法定及已發行股本概無任何變動。有關本公司之股本及本公司進行之股份發行詳情載於二零二五財政年度綜合財務報表附註24。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得公開的資料以及就董事所知、所悉和所信，本公司在整個二零二五財政年度及直至本報告日期，一直維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）規定的充足公眾持股量。

儲備

於報告期間，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第73頁及第136頁。

於二零二五年十二月三十一日，本公司按照百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算可用作分派予本公司股東之儲備約為97,445,000港元（二零二四年：約96,135,000港元）。

主要物業

有關本集團持有的主要物業之詳情載列於本年報第138頁。

遵守法律及法規

於截至二零二五年十二月三十一日止年度以及截至本年報日期為止，據本公司所知，本集團並無嚴重違反或不遵守任何相關法律及法規，並因此對本集團的業務及營運造成重大影響。

董事會報告

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第137頁。

稅務減免及豁免

董事並不知悉股東因其持有本公司證券而享有任何稅務減免及豁免。

董事

於報告期間內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

陳志偉先生(主席)

顧嘉莉女士(行政總裁)

黃正紅女士(於二零二六年一月二十三日辭任)

吳昊先生(於二零二六年一月二十三日獲委任)

非執行董事

黃強博士(於二零二六年三月十七日辭任)

王志強先生

于丹女士

吳俊先生(於二零二六年三月十七日獲委任)

獨立非執行董事

劉懷鏡先生

劉欣先生

葉棣謙先生

根據本公司公司細則及上市規則，陳志偉先生、于丹女士、王志強先生、吳昊先生及吳俊先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

董事之簡歷詳情

截至本報告日期之董事簡歷詳情載於本年報第18頁至第21頁。

股權掛鈎協議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，且截至二零二五年十二月三十一日，本公司亦無任何已訂立的既有股權掛鈎協議。

董事會報告

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步任期為兩年，任期從其委任日期開始。有關服務合約可在期滿前重續多一年，惟須遵守上市規則並根據服務合約的規定終止，或在期滿或重選前由任何一方事先向對方發出不少於一個月有關不重續目前任期的書面通知終止，或在其他情況以三個月的書面通知終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，初步任期為一年至三年，視委任條款而定，而任期從其委任書日期開始。有關委任書可在委任日期或於本公司股東大會重選之日重續，直至考慮其重選的本公司下一屆股東週年大會為止，惟須遵守上市規則並根據委任書的規定終止，或由任何一方事先向對方發出不少於一個月的書面通知終止(或在其他情況下，須提前三個月發出書面通知)。

概無擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事與本公司訂有本公司不得於一年內在支付補償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約或委任書。

董事於重大合約之權益

除本年報所披露者外，董事或與董事有關連的實體概無於本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立且於報告期間完結時或報告期間任何時間仍然生效之其他重大交易、協議或合約中，直接或間接擁有權益。

董事購買股份或債權證之權利

除本年報第14頁「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予權力，以藉購入本公司股份或相關股份或債權證而獲益，亦無任何該等權利由彼等行使，且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可於任何其他法人團體獲得該等權利。

董事於競爭性業務之權益

於報告期間，董事並無於任何競爭性業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

管理合約

除董事服務合約及委任書外，於年底或截至二零二五年十二月三十一日止年度期間任何時間，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

董事會報告

主要客戶及供應商

就本集團業務而言，最大客戶及五大客戶合計佔本集團於報告期間之總收益百分比分別約7.6%及36.0%。

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

概無董事、彼等各自之緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份數目超過5%之任何股東，在上述任何主要客戶或供應商中擁有任何權益。

與僱員、客戶及供應商之主要關係

本集團與其僱員、客戶及供應商保持良好關係。更多詳情請參閱本年報第38頁至第65頁之「環境、社會及管治報告」。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二五年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東名稱／姓名	身分及權益性質	於二零二五年十二月三十一日	
		擁有權益之普通股 及相關股份數目 (L－好倉)／ (S－淡倉)	佔本公司已 發行股本之 概約百分比 ⁽¹⁾
中國信達(香港)資產管理有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
Bonds & Sons Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd. ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
中國信達資產管理有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
中央滙金投資有限責任公司(「滙金」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%

附註：

- (1) 根據本公司於二零二五年十二月三十一日之1,125,027,072股已發行普通股計算。
- (2) 中國信達(香港)資產管理有限公司為843,585,747股股份之實益擁有人。
- (3) 中國信達資產管理股份有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而中國信達資產管理股份有限公司為中國信達(香港)資產管理股份有限公司之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)資產管理股份有限公司持有之843,585,747股股份中擁有權益。
- (4) 據董事所深知、盡悉及確信，Bonds & Sons Holdings Limited由Bonds & Sons International Limited控制100%股權，而Bonds & Sons International Limited則由Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.控制100%股權。因此，Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.及Bonds & Sons International Limited根據證券及期貨條例被視為於Bonds & Sons Holdings Limited持有之111,642,295股股份中擁有權益。
- (5) 根據滙金於二零二五年二月十四日向香港聯交所提交的法團大股東通知，滙金被視為於中國信達資產管理股份有限公司間接擁有的本公司股份中持有權益。

董事會報告

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

獲准彌償

根據本公司之公司細則第164(1)條規定，本公司之每名董事及其他主管人員，如因執行其在各自的職位或信託下之職責或推定職責而招致任何訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和盈利支付。對於上述人士之行為、過失或違約及相關事宜，除非前述各項是因其本身欺詐或不誠實而導致則作別論。

該等獲准許之彌償條文於報告期間內一直生效，且於本報告獲批准時仍然有效。

此外，本公司已為本公司董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

慈善捐款

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何慈善或其他捐款。

關連交易

二零二五財政年度綜合財務報表附註30所披露之貸款協議為持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則有關股東批准、年度審閱及全面披露之規定。

主要風險及不確定因素

本集團存在對董事會所定期考量之本集團業務模式、未來表現及償付能力造成影響之多項潛在風險及不確定因素。董事會透過其審核委員會，設立及維持本集團之內部監控系統及風險管理程序，以監控重大風險，從而實現本集團之策略目標及使命。本集團之風險管理及內部監控之進一步資訊載於企業管治報告中。影響本集團業務之主要風險如下：

經濟及金融風險

本集團之主要資產為香港之投資物業，其為本集團之收益及營運業績作出貢獻。因此，本集團直接或間接承受香港經濟、金融及物業市場之不確定及／或負面表現之風險，如本集團往來銀行限制可借信貸，以及本集團投資物業之租金收入及出租率下降等風險。有關不利影響實際上可減少本集團之租金收益、增加財務成本及減低本集團投資物業之公平值及進而減低本集團之資產淨值。本集團亦容易受經濟狀況之變化、消費者信心、消費開支水平以及消費喜好之變化影響。因此，本集團將繼續拓展並擴展多元化的租戶組合，以減少對特定市場之依賴。

董事會報告

所有本集團銀行借貸均以香港之投資物業作抵押，並按香港銀行同業拆息加固定邊際利率計算之浮動利率計息。本集團將密切監察及管理其承受之利率波動風險，並會於適當情況考慮使用利率風險對沖工具。

本集團的業務營運面臨利率、外匯、信貸、流動性及資本管理等風險。有關本集團所面臨的財務風險之討論，請參閱二零二五財政年度綜合財務報表附註35。

監管風險

本集團受新法例、政策或規例之引入、詮釋之變動或適用於本集團之新法例、政策及規例之實施所規限。

於報告期間，據本公司所知，本集團概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運構成重大影響之適用法律及法規。

購股權計劃

本公司目前並無任何生效中的購股權計劃。

報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日以後及截至本年報日期，並無發生任何重大事項。

核數師

報告期間之綜合財務報表經由安永會計師事務所審核，其於應屆股東週年大會上任滿，並合資格及願意獲續聘。於應屆股東週年大會上將提呈有關續聘為本公司核數師之決議案。

代表董事會

陳志偉

主席兼執行董事

香港，二零二六年三月二十七日

董事履歷

董事

執行董事

陳志偉先生(「陳先生」)

陳先生，41歲，自二零二零年五月十三日起獲委任為執行董事及自二零二一年一月十五日起獲委任為董事會主席(「主席」)。陳先生於二零二零年六月二十二日至二零二一年一月十四日期間曾任本公司行政總裁(「行政總裁」)。陳先生獲委任為提名委員會主席，自二零二一年一月十五日起生效。其於金融行業擁有逾19年的投資及研究經驗。陳先生於二零零四年七月獲得中華人民共和國清華大學經濟學學士學位，並於二零零九年八月獲得新加坡國立大學理學(房地產管理)碩士學位。於二零一零年六月，陳先生加入中國信達(香港)控股有限公司(「中國信達(香港)」)，且現擔任其副總經理，負責管理其投資及融資業務。中國信達(香港)為中國信達資產管理股份有限公司(「中國信達」，一家於聯交所主板上市公司(股份代號：1359))之全資附屬公司。中國信達(香港)及中國信達均為主要股東(具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)所賦予的涵義)，根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第2及3分部規定，其於本公司股份(「股份」)的權益須向本公司披露。陳先生自二零一九年一月起，獲委任為銀建國際控股集團有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：171)的非執行董事。此外，於過去三年，陳先生曾(1)於二零一六年十二月至二零二二年三月期間出任當代置業(中國)有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市的公司，股份代號：1107)的非執行董事；(2)於二零一八年四月至二零二二年十二月期間出任南戈壁資源有限公司(一間於主板(股份代號：1878)及多倫多證券交易所(TSX:SGQ)上市的公司)的非執行董事；及(3)於二零一八年四月至二零二二年十一月期間出任中國富強金融集團有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：290)的非執行董事。

顧嘉莉女士(「顧女士」)

顧女士，55歲，自二零二一年一月十五日起獲委任為本公司執行董事及行政總裁。彼於二零二一年一月六日至二零二一年一月十四日期間獲委任為非執行董事。彼自二零二零年六月十七日起為本公司於香港及英屬維爾京群島註冊成立的所有附屬公司的董事。顧女士現為中國信達(香港)投資業務部之董事總經理，負責物色及簽立價值超過100億港元的私營及二級市場交易。顧女士在管理及金融行業擁有超過25年的經驗。彼於一九九六年加入中國信達，且在中國信達的整個職業生涯中，曾擔任多個職務及崗位。在二零一八年獲委任為中國信達(香港)投資業務部董事總經理之前，顧女士於二零一七年三月至二零一八年三月擔任中國信達(香港)投資業務部的執行董事，而在此之前，彼於二零一六年三月至二零一七年三月擔任中國信達(香港)投資業務部的高級經理助理。在中國信達(香港)任職期間，顧女士通過貸款、股權投資、夾層投資、債券投資、首次公開發售等方式，為企業提供財務支持，以及在企業發展的各個階段為企業提供額外投資機遇。顧女士於一九八九年曾在中國湖北大學修讀國際貿易。彼其後於二零零五年七月獲得香港管理專業協會及香港嶺南大學合辦的商業管理文憑。顧女士亦分別於二零一三年十月及二零一三年十二月就證券及資產管理的執業證書完成香港證券及投資學會的證券及期貨從業員資格考試。此外，顧女士是加拿大公司董事協會的成員。顧女士自二零二四年九月起擔任銀建國際控股集團有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：171)之執行董事。此外，於過去三年，顧女士自二零二零年十二月至二零二二年十二月期間擔任南戈壁資源有限公司(一間於主板上市的公司，股份代號：1878)之非執行董事。

董事履歷

吳昊先生(「吳先生」)

吳先生，35歲，於二零二六年一月二十三日起獲委任為執行董事。吳先生於二零二五年十月加入中國信達(香港)。中國信達(香港)為中國信達(一家於聯交所主板上市公司(股份代號：1359))之全資附屬公司。吳先生目前擔任中國信達(香港)風險管理部負責人一職。吳先生於二零一四年取得英國格拉斯哥大學國際金融與會計管理碩士學位，並為特許公認會計師公會(ACCA)會員。二零一五年至二零一九年間，吳先生任職於德勤華永會計師事務所，擔任高級審計師。吳先生於二零一九年十一月加入中國信達，擔任風險管理部經理。

非執行董事

吳俊先生(「吳先生」)

吳先生，43歲，自二零二六年三月十七日起獲委任為非執行董事。吳先生於二零二一年五月加入中國信達(香港)。中國信達(香港)為中國信達(一家於聯交所主板上市公司(股份代號：1359))之全資附屬公司。吳先生目前擔任中國信達(香港)特殊機遇投資部主管，董事總經理一職。吳先生於二零一零年取得南開大學金融學碩士學位。二零一零年七月至二零一四年六月間，吳先生任職於平安證券有限責任公司投資銀行事業部，擔任高級業務總監。二零一四年七月至二零二一年五月間，吳先生任職於中國華融國際控股有限公司，擔任投資總監兼資產管理部主管，董事總經理。

王志強先生(「王先生」)

王先生，66歲，自二零二一年二月二十六日起獲委任為非執行董事及薪酬委員會成員。彼擁有逾30年向國際企業提供一系列服務的經驗，如策略、市場推廣及業務諮詢服務，特別是服務有意進軍中國(包括香港)的國際企業之經驗。通過直接經驗以及與業界建立的關係，彼掌握消費品、汽車、金融和銀行、物業、奢侈品時裝以及葡萄酒及烈酒等廣泛市場領域的知識。於二零一六年六月，王先生加入House of Connoisseur Ltd.擔任執行董事。House of Connoisseur Ltd.為香港一間經營葡萄酒和烈酒業務的公司，經銷多種葡萄酒和烈酒，包括頂級葡萄酒和優質烈酒。王先生負責領導、制定和執行全面的業務和市場推廣策略，引領該公司在激烈的市場競爭中脫穎而出。在加入House of Connoisseur Ltd.之前，王先生曾在多家私人公司擔任要職。於二零一五年四月，王先生加入嘉信汽車有限公司(其為林寶堅尼在香港之授權代理商)擔任銷售總經理。於二零一三年一月至二零一五年三月，王先生擔任Gao Peng Cultural and Media Group Ltd.之執行董事，該公司是一家為授權、知識產權和商品促銷提供諮詢服務的顧問公司。於二零一一年三月至二零一三年一月期間，王先生擔任ZenithOptimedia的品牌內容和互動部門Newcast Shanghai的總經理。於一九九七年至二零一一年，王先生曾擔任多個職位，主要集中在廣告及市場推廣領域。王先生於一九八四年獲加拿大英屬哥倫比亞西門菲莎大學頒發文學士學位，主修傳播學。

董事履歷

于丹女士 (「于女士」)

于女士，43歲，於二零二一年五月十二日獲委任為非執行董事。于女士自二零二一年五月十二日起為審核委員會成員及自二零二五年十二月二十四日起為提名委員會成員。彼於二零一七年一月加入中國信達(香港)，目前擔任中國信達(香港)財務部主管，主要負責各方面之財務管理。于女士擁有逾八年的審計經驗。在加入董事會之前，于女士於二零零四年十二月至二零一三年四月在一間國際會計師事務所任職，離職前是畢馬威會計師事務所的審計經理。于女士於二零一三年九月至二零一五年三月期間亦曾在上海之立科國際有限公司(該公司主要從事設計及製造用於餐廳及超級市場的智能銷售點(「POS」)機器和系統)擔任財務總監。此外，于女士於二零一五年四月至二零一六年一月期間在NQ International Limited (NYSE代號：NQ)擔任投資者關係總監。于女士於二零零四年七月獲得華東師範大學的學士學位，主修工商管理。于女士分別為中國註冊會計師協會及美國註冊會計師協會的成員。

獨立非執行董事

劉懷鏡先生 (「劉先生」)

劉先生，59歲，自二零一八年一月起獲委任為本公司的獨立非執行董事。劉先生目前為本公司提名委員會成員。劉先生目前分別擔任山東黃金礦業股份有限公司(股份代號：1787和上海證券交易所股份代號：600547)、兆科眼科有限公司(股份代號：6622)以及正業國際控股有限公司(股份代號：3363)的獨立非執行董事。

劉先生目前亦擔任《財富》全球500強企業中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318和上海證券交易所股份代號：601318)的外部監事。

劉先生曾擔任《財富》全球500強企業寶山鋼鐵股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600019)的獨立董事。他曾擔任中國恒泰集團有限公司(股份代號：2011)的獨立非執行董事。劉先生曾擔任太睿國際控股有限公司(股份代號：1010)的董事會主席兼執行董事。

劉先生為香港董事學會的資深會員。他是英格蘭和威爾斯律師以及香港律師。劉先生畢業於英國里茲大學並獲得法律學士學位(Tetley & Lupton獎學金學者)，他畢業於英國赫爾大學商學院並獲得工商管理碩士學位。劉先生獲得英國劍橋大學賈吉商學院的企業管理成就證書並考獲美國CFA協會的環境、社會及管治(ESG)投資專業資格認證。

董事履歷

劉欣先生(「劉先生」)

劉先生，70歲，自二零二一年五月十二日起獲委任為獨立非執行董事、本公司之薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自之成員。劉先生在金融及投資銀行領域擁有超過30年的豐富經驗及知識。劉先生自二零一九年三月起一直擔任德勤中國的資深顧問，參與中國多間金融機構的反洗錢培訓、項目融資及業務發展策略。於加入德勤中國之前，劉先生於二零零七年七月至二零一八年六月任職法國巴黎銀行香港。劉先生在法國巴黎銀行出任之職位包括法國巴黎銀行香港之金融機構集團之董事總經理以及全球風險管理團隊(中國區)主管。在加入法國巴黎銀行之前，劉先生於二零零一年至二零零二年期間曾在滙豐銀行於倫敦之中國事務部擔任資深顧問。劉先生於一九八九年至二零零一年期間亦曾在中國國家外匯管理局擔任投資處處長，其時在詮釋中國政策和中國金融制度的法規方面累積了豐富知識。此外，於過去三年，劉先生於自二零二零年三月十日至二零二二年九月二十七日出任中國富強金融集團有限公司(股份代號：290)之獨立非執行董事，以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

劉先生於一九八二年六月畢業於湖北大學，取得文學學士學位。彼其後進一步於一九八九年六月在武漢大學取得經濟學碩士學位及於二零零七年八月在利茲大學取得經濟學博士學位。劉先生於一九九六年獲中國人民銀行頒授高級經濟師榮譽。彼亦曾與英國著名學者合著並於多份世界級期刊和書籍中發表論文。

葉棟謙先生(「葉先生」)

葉先生，55歲，於二零二零年五月十三日獲委任為獨立非執行董事。葉先生自二零二零年六月十五日起為審核委員會主席、自二零二一年二月二十六日起為薪酬委員會成員，並自二零二五年十二月二十四日起為提名委員會成員。其於會計、審計及金融管理方面擁有逾30年的經驗。葉先生於一九九三年十一月獲得香港城市大學學士學位。其自一九九七年六月、二零零一年九月及二零一六年一月起已分別獲准成為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會的資深會員以及英格蘭及威爾士的特許會計師協會的資深會員。葉先生現擔任(1)神通機器人教育集團有限公司(一家主營業務為機器人教育且於GEM上市之公司，股份代號：8206)之獨立非執行董事；(2)保利協鑫能源控股有限公司(一家於主板上市之太陽能相關公司，股份代號：3800)之獨立非執行董事；(3)力高地產集團有限公司(一家於主板上市的物業開發商，股份代號：1622)之獨立非執行董事。葉先生現時亦擔任東莞農村商業銀行股份有限公司(一家於主板上市之中國銀行服務公司，股份代號：9889)之獨立非執行董事。彼已於二零二五年三月二十一日辭去該職位。辭任須經中國有關當局批准後，方可作實。

企業管治報告

本公司致力於實踐良好企業管治常規，從而保障股東利益。此舉對本集團的成功相當重要。

企業管治常規

董事會認為，良好的企業管治對本公司的成功至關重要。本公司致力達到良好水平的企業管治常規，以提升股東價值並維護股東權益。

本公司的企業管治常規乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載之原則及守則條文（「守則條文」）而制定。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。

董事會之職責

董事會負責本公司的整體管理及監控，包括批准及監察所有政策事項、整體策略及預算、內部控制及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突的交易）、財務資料、董事委任，以及其他重大財務及營運事項。

全體董事均可全面且及時地獲取所有相關資料，並可獲公司秘書及高級管理層提供建議及協助。任何董事在適當情況下，只要向董事會提出合理請求，即可由本公司負擔費用尋求獨立專業意見。

董事會確立本公司的宗旨、價值觀及策略，並須確保該等方針與本公司文化保持一致。全體董事必須秉持誠信行事、以身作則，並採取積極措施以推廣本公司文化。董事會將持續穩健推動核心業務的表現，以期為本公司及股東創造長遠價值。

董事會之授權

董事會已將職責授予本公司執行董事及高級管理層，包括執行董事會決議，以及指導和負責本集團的日常營運與管理。董事會將定期檢討已授出的職能及職責，且在進行任何重大交易前，必須先獲得董事會批准。

企業文化

本集團一直深信在業務轉型及發展的階段，良好的企業文化能為企業的發展提供指導性方向和行動指南，並能產生巨大的凝聚動力和激勵力量，有助本公司實現目標，使有限的資源發揮最大的效益。在努力建立具有自身特色的企業文化時，本集團堅信人才是企業發展最重要的資本，一支團結忠誠、專業進取的員工管理隊伍能有助企業發揮最大的效能，為客戶提供最滿意的服務、為股東帶來最大的回報。

企業管治報告

我們相信加強企業文化建設可以提高本公司的效益，故此，本集團倡導一套具有指導性的價值取向及行為模式。

(1) 同心同德：

與企業理念一致，甘苦與共，為企業共同建造美好將來；

(2) 忠誠盡責：

熱愛企業，履行應有責任，盡力做到最好；

(3) 勤奮自信：

勤奮好學，自我增值，對工作充滿信心；

(4) 主動團結：

主動合作，與同事相處融洽，務求把事情做到最好；

(5) 靈活應變：

在面對挑戰時能靈活應變，在堅守原則時也能作出適當協調；

(6) 求是創新：

實事求是，要勇敢克服困難；敢於創新，與企業共同迎接挑戰；及

(7) 堅毅持恆：

對目標要堅定不移，努力不懈，有決心和意志去將工作完成。

企業管治職能

本公司並無成立任何企業管治委員會。董事會負責執行企業管治職能，包括：(i) 制訂及檢討本公司政策及企業管治常規；(ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露；及(v) 制定、檢討及監察適用於員工及董事的行為準則及合規手冊(如有)。

董事會組成

於二零二五年十二月三十一日及本報告刊發之日，董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事在董事會成員中佔不少於三分之一的人數。獨立非執行董事中至少有一名具備適當的專業資格，或擁有會計或相關財務管理專長。

企業管治報告

董事會全體成員均具備履行職責所需的適當專長及技能。現任董事的詳細履歷載於本年報「董事履歷」一節。董事陳志偉先生、顧嘉莉女士、黃正紅女士(於二零二六年一月二十三日辭任)、吳昊先生(於二零二六年一月二十三日獲委任)、黃強博士(於二零二六年三月十七日辭任)、吳俊先生(於二零二六年三月十七日獲委任)及于丹女士均為中國信達(香港)的高級職員。中國信達(香港)為主要股東(定義見上市規則)。除上述情況外，董事會成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

本公司已安排適當的董事責任保險，以就董事因公司活動而產生的責任向其提供彌償。該單的承保範圍及保額將定期進行檢討。

董事會會議及股東大會

已出席／符合資格出席之會議次數

根據企業管治守則之守則條文C.5.1規定，每年應舉行至少四次定期董事會會議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，共舉行了6次董事會會議及一次股東大會(即股東週年大會)，各董事於任期內的出席紀錄載列如下：

董事姓名	已出席／舉行的 董事會會議數目 ⁽¹⁾	股東大會
執行董事		
陳志偉先生(主席)	6/6	1/1
顧嘉莉女士(行政總裁)	6/6	1/1
黃正紅女士 ⁽³⁾	6/6	1/1
吳昊先生 ⁽³⁾	不適用	不適用
非執行董事		
黃強博士 ⁽⁴⁾	6/6	1/1
王志强先生	6/6	1/1
于丹女士	6/6	1/1
吳俊先生 ⁽⁴⁾	不適用	不適用
獨立非執行董事		
劉懷鏡先生	6/6	1/1
劉欣先生	6/6	1/1
葉棣謙先生	6/6	1/1

附註：

- (1) 大多數董事透過電子通訊方式出席董事會會議。
- (2) 此外，主席於報告期間內在其他執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。
- (3) 黃正紅女士乃於二零二六年一月二十三日辭任，而吳昊先生乃於二零二六年一月二十三日獲委任。
- (4) 黃強博士乃於二零二六年三月十七日辭任，而吳俊先生乃於二零二六年三月十七日獲委任。

企業管治報告

董事會程序

本公司之公司秘書(「**公司秘書**」)協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求增列項目於議程內。就所有定期董事會會議而言，所有董事均於會議舉行前至少十四天接獲通知。有關資料(例如議程及隨附的董事會文件)通常於董事會會議舉行前三天供全體董事傳閱。

在公司秘書協助下，主席確保全體董事均適當知悉當於董事會會議提呈之事項並及時接獲足夠資訊，以協助彼等作出知情決定並履行作為董事之職責。在適當情況下，董事與董事委員會可在提出合理要求後徵求公司秘書意見及獨立專業意見，履行彼等職責之費用由本公司支付。

根據董事會現行慣例，倘某一主要股東或董事在董事會將予審議之事項中存有董事會認為屬重大之任何利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上處理。本公司之公司細則亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排之任何董事會決議案放棄投票，且不被計算於該會議之法定人數內。

董事會及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事會及董事委員會批准前供各董事會成員傳閱以提供意見。

董事之任命、重選及罷免

新任董事之任命須經董事會批准。董事會已授權提名委員會遴選並推薦董事候選人，包括考慮相關推薦人選，並在必要時聘請外部招聘專家。提名委員會已制定若干候選人評估指引。該等指引著重於適當的專業知識及行業經驗、個人道德操守、誠信及個人能力，以及對董事會及本公司可能投入的時間。

每位新任董事將接受簡報及入職培訓，內容涵蓋本公司之業務營運、政策及程序，以及擔任董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分了解根據上市規則及其他相關法律及監管規定所承擔之責任，以及本公司的業務及管治政策。

吳昊先生於二零二六年一月二十三日獲委任為執行董事。彼已於二零二六年一月十九日就上市規則第3.09D條所述之上市發行人董事責任取得法律意見，並確認彼已理解作為上市發行人董事之責任。

吳俊先生於二零二六年三月十七日獲委任為非執行董事。彼已於二零二六年三月十二日就上市規則第3.09D條所述之上市發行人董事責任取得法律意見，並確認彼已理解作為上市發行人董事之責任。

各董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均已與本公司訂立服務合約或委任函，初步任期不超過三年。根據上市規則及本公司公司細則，所有董事均須至少每三年輪值退任一次，並有資格於股東週年大會上膺選連任。董事會新委任的每名董事，均須於其獲委任後的下屆股東大會上接受重選。

企業管治報告

根據本公司公司細則，在每屆股東週年大會上，時任董事中應有三分之一（或倘董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）輪值退任，惟每名董事（包括有特定任期者）須至少每三年輪值退任一次。

所有獨立非執行董事的任期均未超過九年。

有關應屆股東週年大會上的退任及重選董事之詳情，請參閱「董事會報告」。

獨立非執行董事之獨立性

根據企業管治守則之守則條文B.1.4，董事會已制定機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，當中，(i)獨立非執行董事應積極參與董事會會議；(ii)不鼓勵重選長期在任的獨立非執行董事；(iii)獨立非執行董事的人數必須符合上市規則的規定；及(iv)獨立非執行董事應投入足夠時間履行其作為董事的職責。此外，董事可獲外部獨立專業人士提供意見，以協助彼等履行職責，費用由本公司承擔。董事會將每年檢討該機制的實施及成效。

根據企業管治守則之守則條文E.1.9，本公司一般不應給予本公司獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金（例如購股權或贈授股份），因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。直至本報告日期，本公司獨立非執行董事並無獲授股本權益酬金。

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事之年度書面獨立性確認書。於報告期間及直至本報告日期，概無董事會的時任及現任獨立非執行董事於董事會在任九年以上。董事會認為，所有獨立非執行董事在品格及判斷上均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立性標準。

財務匯報

董事確認，彼等有責任根據相關法定要求及適用會計準則編製財務報表，以真實且公允地反映本集團狀況。

核數師就財務報表所承擔的責任，載於本年報所附的「獨立核數師報告」中。

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 所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司具體查詢後，全體董事均確認，彼等於整個報告期間內均已遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就相關僱員（定義見企業管治守則）的證券交易採納了行為守則，而其條款不遜於標準守則所載的規定標準。

董事培訓及專業發展

於報告期間內每名新委任之董事均於委任後第一時間接受就職簡介，確保彼對本公司業務及營運具有適當認知，且全面知悉根據上市規則及相關監管規定所須承擔之責任及義務。全體董事亦獲鼓勵參加有關本集團業務以及本集團所處法律及監管環境變化及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

根據企業管治守則之守則條文 C.1.4，全體董事應參與持續發展，使其知識及技能溫故知新，確保其對董事會作出知情及相關之貢獻。董事獲不斷更新法律及監管發展以及業務及市場變動，以使其履行職責。於報告期間，本公司已委聘外部專業公司，以就最新的企業管治常規舉行講座。本公司會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展講座。

下表概述各董事於報告期間內所接受之培訓：

董事姓名	有關企業管治常規之講座	有關監管更新及企業管治事宜之閱讀資料
執行董事		
陳志偉先生(主席)	√	√
顧嘉莉女士(行政總裁)	√	√
黃正紅女士(於二零二六年一月二十三日辭任)	√	√
吳昊先生(於二零二六年一月二十三日獲委任)	不適用	不適用
非執行董事		
黃強博士(於二零二六年三月十七日辭任)	√	√
王志强先生	√	√
于丹女士	√	√
吳俊先生(於二零二六年三月十七日獲委任)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
劉懷鏡先生	√	√
劉欣先生	√	√
葉棣謙先生	√	√

企業管治報告

董事委員會

董事會現時已成立三個委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」），以監督本集團特定方面之事務。所有董事委員會均按特定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網站<http://www.zhongchangintl.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可在提出合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述董事委員會於報告期間之職責及所進行之工作之詳情如下。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並遵循企業管治守則及上市規則的規定，制訂其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括：釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；檢討所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會由以下成員組成：(i) 劉欣先生（薪酬委員會主席兼獨立非執行董事）；(ii) 王志強先生（非執行董事）；及 (iii) 葉棣謙先生（獨立非執行董事）。

薪酬委員會每年至少召開一次會議，並於有必要時召開其他會議。

根據已採納的運作模式，薪酬委員會只向董事會提供諮詢意見，而董事會則保留最終權力，可批准個別董事及高級管理層的薪酬待遇。於報告期間內，薪酬委員會曾召開一次會議，以審議董事的年度薪酬待遇。

薪酬委員會的主要職責及功能如下：

- 向董事會提出建議，以便制定本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策和架構，以及為建立薪酬政策而制定正式且具透明度的程序；
- 參照董事會的企業目標及宗旨，審核並批准管理層的薪酬方案；
- 向董事會提出建議，以便制定個別董事及高級管理層的薪酬方案。薪酬待遇應包含實物福利、退休金權益及補償金，包括因喪失職務或終止委任而應付的任何補償金；
- 向董事會提出建議，以便制定非執行董事的薪酬；
- 審核並批准因喪失職務或終止委任而應付執行董事及高級管理層的補償金，以確保該補償金符合合約條款，且在其他方面亦屬公平且不過量；

企業管治報告

- 審核並批准因董事行為不當而遭解僱或罷免所涉及的補償安排，以確保該等安排符合合約條款，且在其他方面均屬合理及適當；
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與決定其自身的薪酬；
- 審核及／或批准上市規則第 17 章所指股份計劃的相關事宜；
- 適時檢討薪酬委員會的職權範圍，並向董事會建議任何必要的變更；及
- 審議董事會所界定的其他議題或事項。

報告期間董事的薪酬詳情(按姓名列示)載於綜合財務報表附註9。截至二零二五年十二月三十一日止年度，高級管理層按薪酬範圍劃分的年度薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1
	1

薪酬委員會於報告期間共舉行一次會議，其成員之出席記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
劉欣先生(主席)	1/1
王志強先生	1/1
葉棣謙先生	1/1

附註：會議次數代表於相關董事任期內舉行的會議。

企業管治報告

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵循企業管治守則及上市規則的規定，制訂其書面職權範圍。審核委員會的主要職能包括：協助董事會審閱財務資料及匯報流程、內部監控程序及風險管理系統、本公司內部審核職能的成效、與外聘核數師的關係，以及相關安排，以使本公司員工能在保密的情況下，就財務匯報、內部控制或本公司其他事宜中可能出現的不當行為提出疑慮。

審核委員會由以下成員組成：(i) 葉棣謙先生（審核委員會主席兼獨立非執行董事）；(ii) 劉欣先生（獨立非執行董事）；及 (iii) 于丹女士（非執行董事）。葉棣謙先生及于丹女士具備適當的會計或相關財務管理專長，符合上市規則第3.21條的規定。

審核委員會每年至少召開兩次會議，以審閱本公司的中期及年度業績，並檢視本集團財務報表的完整性。於報告期間，審核委員會已聯同管理層審閱並討論（其中包括）本集團採納的會計原則及慣例、審核、內部監控及風險管理系統、財務匯報事宜，並就外聘核數師的續聘提出建議，包括審閱本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，以及本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

審核委員會的主要職責及功能如下：

- 向董事會提出建議，以便委任、續聘及罷免外部核數師，並批准外部核數師的酬金及委聘條款，以及處理其辭任或解聘事宜；
- 根據適用標準，檢討及監察外部核數師的獨立性及客觀性，以及審核程序的有效性；
- 與核數師檢討並討論審核的性質和範圍以及報告責任；
- 制定並實施政策，以便委聘外部核數師提供非核數服務；
- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目、中期報告（如已備妥以供發佈）的完整性，並審閱其中所載的重大財務報告判斷；
- 與董事會及高級管理層保持聯繫，與外部核數師會晤，審議任何已經或可能需要於年報、賬目及中期報告中反映的重大或異常事項，並適當考慮本公司負責會計及財務報告職能之員工、合規主任或外部核數師所提出之任何事項；
- 審閱本公司的財務控制、內部控制及風險管理系統；
- 與本公司管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行其職責建立有效的系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策和實務；

企業管治報告

- 審閱外部核數師的管理函、外部核數師就會計記錄、財務賬目或控制系統向本公司管理層提出的任何重大疑問，以及本公司管理層的回應；
- 制定舉報政策及機制，以使本公司員工及其往來人士(例如客戶及供應商)能在保密及匿名的情況下向審核委員會提出疑慮；
- 檢討相關安排，以使本公司員工及其往來之人士(例如客戶及供應商)能在保密及匿名的情況下，就財務匯報、內部控制或其他事項中可能出現的不當行為提出疑慮，並確保已作出適當安排，以便對該等事項進行公正獨立的調查，並採取適當的後續行動；及
- 作為主要代表機構，負責監督本公司與外部核數師的關係。

審核委員會於報告期間共舉行三次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
葉棣謙先生(主席)	3/3
劉欣先生	3/3
于丹女士	3/3

附註：會議次數代表於相關董事任期內舉行的會議。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並遵循企業管治守則及上市規則的規定，制訂其書面職權範圍。提名委員會的主要職能包括：檢討董事會組成、就董事的委任及繼任規劃向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會由以下成員組成：(i)陳志偉先生(提名委員會主席兼執行董事及董事會主席)；(ii)劉懷鏡先生(獨立非執行董事)；(iii)劉欣先生(獨立非執行董事)；(iv)葉棣謙先生(獨立非執行董事，於二零二五年十二月二十四日獲委任)；及(v)于丹女士(非執行董事，於二零二五年十二月二十四日獲委任)。於二零二五財政年度及截至本報告日期，提名委員會的組成符合上市規則第3.27A條的規定。於二零二五年十二月二十四日作出上述委任後，提名委員會已有一名不同性別的成員，且獨立非執行董事仍佔多數。

提名委員會每年至少召開一次會議，並於有必要時召開其他會議。

於報告期間，提名委員會已檢討董事會的架構、規模及組成；評估獨立非執行董事的獨立性；就重選退任董事提出建議；並檢討提名委員會的職權範圍。

企業管治報告

提名委員會的主要職責包括：(1)至少每年檢討董事會的架構、規模及多元化程度(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變更向董事會提出建議，以配合本公司的企業策略；(2)物色具備適當資格擔任董事會成員的人選，並遴選或就董事提名人選向董事會提出建議；(3)評估獨立非執行董事的獨立性；(4)就董事的委任或重選以及董事(特別是主席及行政總裁)的繼任規劃向董事會提出建議。

提名委員會於報告期間共舉行一次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
陳志偉先生(主席)	1/1
劉懷鏡先生	1/1
劉欣先生	1/1
葉棟謙先生(於二零二五年十二月二十四日獲委任)	不適用
于丹女士(於二零二五年十二月二十四日獲委任)	不適用

附註：會議次數代表於相關董事任期內舉行的會議。

提名委員會於提名董事時採納以下程序及標準：

關於提名程序：

- 當董事會認為需要委任一名新董事時，董事會將評估董事會在技能、知識及經驗等各方面之平衡、董事會成員多元化，並識別有關空缺之任何特殊要求(如倘委任獨立非執行董事，其須為獨立人士)。
- 就某特定空缺擬定該空缺所需承擔角色及能力之說明文件。
- 透過董事會成員、高級管理人員、業務夥伴或投資者之個人聯繫／推薦建議，確定提名人選名單。
- 董事會與各提名人選會面，以評估其是否符合既定書面提名董事標準。董事會將安排一名或以上成員出席有關會面。
- 核實提名人選所提供之資料。
- 就委任或重新委任董事向董事會提出推薦建議。

關於提名標準：

- 針對所有董事的共同標準：
 - 品格及誠信
 - 願意承擔董事會受信責任
 - 董事會目前對特定經驗或專業知識的需求，以及提名人選是否符合該等需求

企業管治報告

- (d) 相關經驗，包括在策略／政策制定方面的經驗、在架構複雜機構的高級管理經驗、行業經驗及對本公司業務及程序的熟悉程度
- (e) 與董事會及本公司相關的重要業務或公共事務經驗，而該等經驗對董事會及本公司有利
- (f) 對影響本公司的問題的認知程度
- (g) 客觀分析複雜業務問題及作出穩建業務判斷的能力
- (h) 對董事會活動作出特別貢獻的能力及意願
- (i) 融入本公司文化

2. 適用於非執行董事／獨立非執行董事的標準：

- (a) 對本公司事務投入充分時間的意願及能力，以有效地履行董事職責，包括出席並積極參與董事會及董事委員會會議
- (b) 提名人選在其所屬行業的成就
- (c) 應當有出眾的專業及個人名聲
- (d) 提名人選能符合上市規則有關董事獨立性的標準

董事會多元化

本公司已採納董事會多元化政策，於當中列明實現董事會多元化的方針。本公司認同並重視董事會多元化所帶來的益處，並視提升董事會層級的多元化為維持本公司競爭優勢的關鍵要素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、規模及組成，並在適當情況下就董事會的變動提出建議，以配合本公司的企業策略，並確保董事會維持均衡且多元化的組成。在審查及評估董事會組成方面，提名委員會致力於各層級的多元化，並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識，以及地區與行業經驗。本公司銳意在多元觀點之間維持適當平衡，以配合本公司業務增長，致力確保各層級的招聘及甄選程序結構合理，以考慮多元化的候選人。

董事會已訂立可量化的目標（即董事會中至少有一名不同性別的成員），以落實董事會多元化政策，並將不時檢討該等目標，以確保其適當性，並確認在實現該等目標方面所取得的進展。截至二零二五年十二月三十一日，本公司已實現董事會性別多元化（由66.7%男性及33.3%女性成員組成），並符合上市規則第13.92條的規定。提名委員會將視情況檢討董事會多元化政策，以確保其有效性。

董事會重視本集團各層級的多元化程度（包括性別多元化）。於二零二五年十二月三十一日，本集團員工中66.7%為男性，33.3%為女性。本集團在招聘員工時會考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、資歷、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資，並將確保在整體員工隊伍中實現性別多元化。

企業管治報告

外聘核數師及核數師酬金

報告期間之綜合財務報表經由安永會計師事務所審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會屆滿。

核數師收取之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於報告期間，就法定核數服務而向本集團收取之酬金為1.028百萬港元而並無就非核數服務收取任何酬金。

經審核委員會推薦，安永會計師事務所獲委任為本公司之外聘核數師。於過去三年(包括本報告期間)內，本公司之核數師並無變動。

風險管理及內部監控

董事會確認其負責本公司的風險管理及內部控制系統及檢討其成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

本集團已制定內部控制政策及程序，用於審批及控制開支，並設立了權責明確且職責妥善分工的組織架構。包含財務目標在內的年度預算，為根據業務機會優先順序進行資源配置奠定了基礎。董事會定期進行審核，以確保財務報告的可靠性、營運的效率及效果，以及對相關法律法規的遵循。本公司亦已聘請華潤物業管理有限公司作為香港核心投資物業的物業管理人，以保障本集團資產並加強內部控制程序。為履行職責，本集團員工須完成風險與內部控制自評，識別並評估重大風險，並每年向董事會成員及審核委員會報告已建立並妥善遵守適當的內控政策及程序。內部控制報告將指出在審核過程中發現的本集團內部控制及會計程序方面的不足(如有)。審核委員會審閱內部控制報告，並就任何必要改進向董事會提供建議。雖然該等政策及程序旨在識別、監控、報告及跟進可能對本集團業務目標的實現產生不利影響的風險，但並不能為防止重大錯誤陳述、誤差、損失、欺詐或違規行為提供絕對保證。

於本報告期間，本公司並未設立內部審計部門以執行內部審計職能。本公司已就設立內部審計部門的必要性進行年度檢討。考量到本集團的企業及營運架構，且在當前艱難的經濟環境下，與其撥出稀缺資源去建立獨立的內部審計部門，董事會在審核委員會的支持下，決定直接負責本集團的風險管理及內部控制系統，並每年對其有效性進行檢討。本集團將繼續每年檢討設立內部審計職能的需求。董事會信納本集團現有的風險管理及內部控制系統，並認為其對於現有需求而言屬有效且充足。

企業管治報告

內幕消息

本集團高度重視內幕消息的妥善處理及發佈。本集團已制定內部慣例，以確保內幕消息得到充分控制。內幕消息僅限於少數有知情必要且完全清楚其保密義務的員工接觸。為確保內幕消息的保密性及及時披露，除屬於證券及期貨條例所規定的任何安全港豁免範圍外，本集團會在合理切實可行情況下，盡快向公眾披露內幕消息。在消息向公眾全面披露前，本集團會確保該等消息嚴格保密。若本集團認為無法維持必要的保密程度，或保密性可能已被洩露，本集團將立即向公眾披露相關消息。本集團致力於確保本公司公告或通函所載內容在重大事實方面並無虛假或誤導，亦無因遺漏重大事實而導致虛假或誤導。在披露內幕消息時，應確保其內容符合公平、真實及有效原則。執行董事為指定發言人，負責代表本公司與媒體、分析師或投資者等外界進行溝通。

舉報政策

根據企業管治守則新守則條文D.2.6，本公司已建立舉報政策及系統。據此，員工及與本公司往來之人士（如客戶及供應商）可私下向審核委員會提出對任何與本公司有關事宜可能出現之不當行為的關注。書面投訴可直接提交至審核委員會。隨後，審核委員會將召開會議，以決定是否及／或如何進行任何必要調查，並視乎情況考慮委任調查主任或設立專責委員會對事項進行獨立調查。

公司秘書

趙學廉先生為董事會委任之公司秘書及本公司僱員，彼具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職能。趙學廉先生已按上市規則第3.29條之規定於各財政年度接受不少於15個小時之相關專業培訓。

投資者關係及股東溝通

本公司認為，與股東進行有效溝通，對於加強投資者關係以及增進投資者對本集團業務表現與策略的了解至關重要。本公司已制訂股東溝通政策，並致力與股東保持持續對話，特別是透過股東週年大會及其他股東大會進行溝通。

本公司的資料主要透過其財務報告（中期及年度報告）、公告、通函、股東週年大會及可能召開的其他會議，向本公司股東及投資界傳達。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席（如其缺席，則由相關委員會的其他成員代為出席）將出席股東週年大會，與股東見面並回答其查詢。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會及其他股東大會。股東週年大會之通告及相關文件將根據本公司組織章程細則及上市規則之規定寄發予股東，該等文件亦將刊載於本公司網站(<http://www.zhongchangintl.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)。此外，本公司網站提供電子郵件地址及電話號碼等聯絡方式，以便股東及投資者向本公司作出查詢，從而維持有效的溝通。

企業管治報告

董事會已對本公司股東溝通政策的實施及其有效性進行年度檢討，並認為該政策在二零二五年度已得到有效執行。本公司持續致力於促進投資者關係，並加強與現有股東及潛在投資者的溝通，同時歡迎投資者、持份者及公眾提出建議。如欲向董事會或本公司作出查詢，可郵寄至本公司於香港的主要營業地點，地址為香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心17樓1701室。

股息政策

本公司已採納股息政策（「**股息政策**」），當中制定向股東派付股息之原則及程序，藉以為股東提供穩定及可持續的回報以及讓股東可分享本公司之利潤。董事會可不時宣派中期股息或建議向股東派付末期股息及特別股息。

股息金額將由董事會考慮下列因素後全權酌情釐定，當中包括但不限於(1)本集團之財務表現；(2)本集團之流動資金狀況及資本要求；及(3)倘有盈利及在不會影響本集團之正常運作下董事會可能認為適當之任何其他因素。誠如本報告所披露，董事會不建議宣派二零二五財政年度之末期股息。

股東權利

股東召開股東特別大會

倘（一名或多名）股東在本公司繳足股本中持有不少於十分之一的權益，即可請求董事會召開股東特別大會。相關請求書內須註明大會目的，並送達至本公司的註冊辦事處及香港主要營業地點。倘董事會未於送達請求書（經核實為有效後）當日起計21日內召開股東特別大會，有關股東或持有特別過半數總投票權的代表，可自行召開股東特別大會，惟如此召開之任何股東特別大會，不得於送達請求書當日起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈議案

在股東大會上有權投票的股東中，持有不少於二十分之一總投票權的股東，或者不少於一百名股東，均可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。請求書須載明決議案內容，並附上不超過1,000字的說明函，闡述提呈決議案所涉事項，若有關請求須就決議案發出通知，須於大會舉行前至少六週將請求書送達本公司的註冊辦事處及香港主要營業地點，若屬任何其他請求，則須於大會舉行前至少一週送達。經核實請求有效後，本公司將就決議發出通知或傳閱說明函，惟有關股東須繳付一筆合理款項，以便本公司支付就此產生的開支。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可向董事會提出查詢。所有查詢均須以書面形式提交，並郵寄至本公司的香港主要營業地點：香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心17樓1701室，收件人為公司秘書。

企業管治報告

本公司公司細則之修訂

於報告期間，並無對本公司之公司細則作出任何改動。

刊發環境、社會及管治報告

本公司已在刊發年報時，同時刊發環境、社會及管治報告。詳情請參閱本年報內的環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本集團為一家投資控股公司，主要業務為物業投資及租賃。

本集團欣然提呈其報告期間之環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」）。環境、社會及管治報告概述了本集團在管理重大環境及社會風險與機遇方面之環境、社會及管治政策、常規及表現。有關本集團企業管治之詳情，請參閱本年報第22至37頁之「企業管治報告」。

環境、社會及管治報告之範圍

環境、社會及管治報告之範圍涵蓋本集團主要的物業租賃業務。二零二五年之報告範圍與二零二四年相同。環境、社會及管治報告中披露之環境關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）乃基於香港總部之表現，並考慮到其對業務營運之重要性。

報告框架

環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》（「環境、社會及管治守則」）編製，並遵守所有報告原則。

(i) 重要性

本集團乃根據持份者參與及重要性評估所載之持份者參與及重要性評估之結果來決定環境、社會及管治報告的內容，並已涵蓋持份者關注之主要環境、社會及管治事宜。

(ii) 定量

環境及社會關鍵績效指標已於環境、社會及管治報告中披露。環境、社會及管治報告中列出了用於計算關鍵績效指標的標準、方法及參考資料，讓持份者全面了解本集團之環境、社會及管治表現。

(iii) 一致性

本集團於合理可行之情況下盡量採用一致之報告及計算方法，並於相應章節中詳細說明資料或方法之重大變化，以實現環境、社會及管治表現之可比性。

反饋及聯繫

本集團重視閣下對於環境、社會及管治報告及我們可持續發展表現給予之反饋意見。閣下如有任何建議，歡迎隨時將意見送交本集團之香港主要營業地點，地址為香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心17樓1701室。

環境、社會及管治報告

本集團之環境、社會及管治方針

本集團深信，完善之環境、社會及管治原則及常規能提升投資價值，並為持份者帶來可持續及長遠之回報。本集團重視持份者的反饋，並定期檢討可持續發展表現，以識別主要的環境及社會議題，促進可持續發展及價值創造。

董事會報告

董事會負責監督本集團之環境、社會及管治事宜，包括與氣候相關之風險與機遇、表現、措施以及遵守相關法律法規。為促進有效監督，董事會已委派審計委員會直接監察環境、社會及管治相關檢討之執行情況，並對環境、社會及管治報告進行年度審閱。本集團已委聘獨立之環境、社會及管治顧問公司，通過執行董事會及審計委員會就環境、社會及管治及氣候相關事宜作出之指示，來支持相關工作之實施。

董事會認識到，有效之環境、社會及管治及氣候相關策略應基於對本集團業務及持份者之重要性。據此，董事會委託該環境、社會及管治顧問公司進行重要性評估，借鑒持份者調查、行業重要性圖譜、專業知識以及董事參與該等參與活動之意見，以確定優先事項。董事會已充分了解評估結果，並將持續致力於檢討及完善參與機制。

為追蹤有效管理，董事會監督與各部門環境、社會及管治目標及指標相配合的跨部門協調工作。本集團亦主要透過環境、社會及管治報告與持份者分享持續進行的環境、社會及管治及氣候相關進展，以促進問責性及知情參與。

持份者參與

本集團將可持續發展視為推動企業增長、盡量減少環境影響以及為其營運所在社區作出積極貢獻之戰略機遇。本集團認識到可持續發展對其持份者之重要性，並於報告期間優先將彼等之利益融入本集團之業務營運中，以創造及維持長期價值。

本集團將持份者之優先事項及關注納入其決策過程中。本集團與其重要持份者群體(包括僱員、客戶、供應商及租戶、社區、監管機構及媒體)定期進行參與活動，以客觀審視重大範疇。

以下參與活動使董事會能夠了解持份者之主要關注，從而指導具針對性之措施及加強其環境、社會及管治策略之實施。為確保透明度並促進與內外部持份者之溝通，本集團於報告期間採用了正式及非正式之溝通渠道。

環境、社會及管治報告

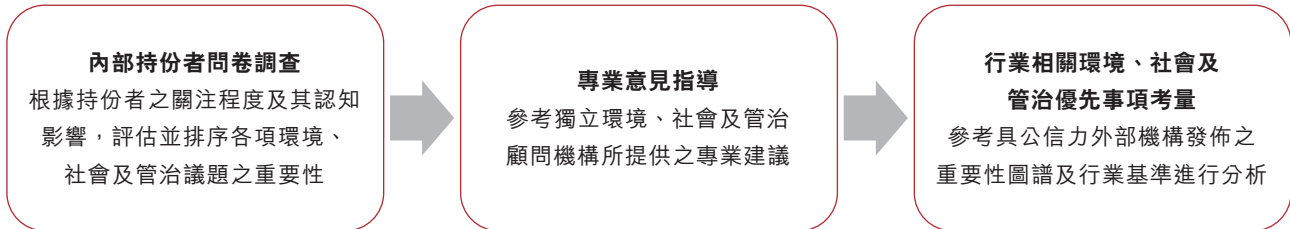
持份者群體	持份者關注之重要事宜	溝通渠道
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守國家政策、法律及法規 支持本地經濟增長 為本地就業作出貢獻 按時足額納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 定期報告 定期與監管機構舉行會議 專項報告 審查及檢驗
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 營運合規 企業管治 提升公司價值 透明度及有效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 公佈及通函 實地視察 電郵、電話通訊及公司網站 年度及中期報告
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品及服務 履行合約 誠信經營 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶服務中心及熱線 客戶調查 與客戶會面 客戶探訪
環境	<ul style="list-style-type: none"> 節能減排 氣候相關風險及機遇 	<ul style="list-style-type: none"> 實施環保措施
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 權益保障 薪酬及福利 	<ul style="list-style-type: none"> 與僱員會面 僱員郵箱 通告板 培訓及工作坊 入職迎新活動
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 營運合規 誠信經營 履行合約 公平交易 	<ul style="list-style-type: none"> 商業通訊 交流及討論
租戶／獲許可人 ¹	<ul style="list-style-type: none"> 優質服務 樓宇安全及保安 履行合約 誠信經營 	<ul style="list-style-type: none"> 商業通訊
社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"> 透明度 	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站

¹ 租戶指單位及／或公用設施之佔用人。

環境、社會及管治報告

重要性評估

本集團已進行全面之重要性評估，以識別及釐定對本集團長期長遠業務成功及持份者期望均具重大影響之環境、社會及管治議題，並據此確定其優先次序。評估過程涵蓋以下主要步驟：



於報告期間，本集團已識別出 11 項對本集團業務、策略及持份者有重大影響之重要議題，並已於本環境、社會及管治報告中作出詳細披露。相比去年，「應對氣候變化」已新增為重要議題，反映監管要求日益提高、氣候相關風險與機遇之演變，以及持份者關注重點之變化。

層面	重要性議題
環境	環境合規 能源消耗 綠色辦公室 應對氣候變化
僱傭及勞工常規	僱傭合規 職業健康與安全 培訓及教育 薪酬及福利
營運慣例	營運合規 保護客戶私隱 反貪污

環境、社會及管治報告

營運慣例

本集團視有效管理其環境、社會及經濟表現為日常營運中之核心價值。本集團透過與供應商建立緊密合作關係，並在營運及業務操守方面秉持嚴謹標準，展示其對可持續發展之承諾。

供應鏈管理

本集團重視與供應商的夥伴關係，並透過協同合作推動可持續發展。本集團專注於提升整體供應鏈的營運效率，同時主動識別及緩解與環境、社會及管治相關的風險。

鑑於本集團主要從物業租賃業務，故沒有主要供應商，日常營運主要依賴公用事業及一般行政物資（如文具）。本集團已制定供應鏈環境及社會風險管理政策，當中包括供應商甄選標準，涵蓋產品質量、交付可靠性、合規性及環境、社會及管治表現等因素。對現有供應商，本集團定期進行評估及監察；未能符合相關標準之供應商將不予續用或逐步淘汰。在可行情況下，本集團優先選擇提供環保產品及服務之供應商，以支持可持續營運。

供應鏈中的環境及社會風險一直為本集團關注重點，並設有專責監督機制加以管理。本集團指定相關人員監察本地供應鏈政策的最新發展，以便及早識別及評估潛在的環境及社會風險。在供應商甄選及持續合作過程中，本集團優先考慮在節能減排、職業安全、供應鏈管理及反貪污等方面表現優異之供應商。具備相關認證或國際認可之供應商將獲優先考慮，而曾涉及重大貪污、安全違規或其他重大環境、社會及管治事件之供應商，則會被排除或降低其合作優先次序。

為進一步推動辦公營運之可持續發展，本集團已推行綠色採購政策，優先採購環保產品，包括具備節水或節能標籤、包裝材料較少、耐用性較高，或採用可回收或再生材料製造之產品。

在商務物業管理方面，本集團致力維持一個負責任且具良好管治的供應鏈。本集團已委聘華潤物業管理有限公司（「華潤」）為物業管理人，負責日常營運以及供應商及承包商之協調管理。所有承包商及供應商均須遵守標準採購訂單及工作訂單條款及條件，其中包括：

- i) 全面遵守相關法律法規，並取得所需政府批文或牌照。
- ii) 嚴格遵守環境指引，包括於現場作業期間採取措施減少污染。
- iii) 落實安全管理措施，確保工作環境安全，並為員工提供充分培訓、資訊及監督。

此等政策有助促進供應商採取負責任之營運方式，並與本集團在可持續物業管理方面之重要性議題保持一致。

環境、社會及管治報告

服務質量與客戶健康及安全

本集團將卓越營運置於策略核心，透過持續提供高質素服務及對客戶及租戶健康與安全之堅定承諾，實現負責任之物業租賃營運。本集團已於物業租賃業務中制定相關政策及措施，以管理及持續提升服務質素以及客戶健康與安全。基於業務性質，本集團並無涉及廣告、產品標籤或產品回收。

本集團已委任華潤定期檢查升降機、消防系統及設備，以保障租戶及客戶之健康與安全。為維持服務質素並盡量減低對租戶業務營運之干擾，華潤持續檢查關鍵系統，包括電力供應、抽排水系統、空調、照明及空氣清新系統，確保其穩定及高效運作。

報告期間，本集團之商務物業榮獲「二零二四至二零二五年度優秀保安服務－工商物業獎」。該獎充分肯定本集團提供之高質素保安及物業管理服務，為租戶、客戶及所有使用者提供全面保障，確保其健康、安全及福祉。該獎亦彰顯本集團持續維持優秀保安標準之承諾，為安全可靠之營運環境提供支持。



二零二四至二零二五年度優秀保安服務－工商物業獎

本集團十分重視客戶及租戶的意見與投訴，視其為持續提升服務質素的重要依據。本集團已建立系統化機制，以收集、管理及跟進業務營運各方面的意見與投訴。當收到涉及服務質量的投訴時，負責人員將迅速作出回應並處理相關問題。跨部門團隊會協作推進後續行動，包括在有需要時就事件起因進行獨立調查，以有效解決問題並將對客戶造成之影響或不便降至最低。於報告期間，本集團並未接獲來自旗下商務物業之任何投訴。

環境、社會及管治報告

保障私隱及知識產權

本集團致力保障客戶、租戶、員工及其他持份者的個人資料安全，並透過嚴格遵守相關法律及法規(包括香港《個人資料(私隱)條例》(第486章))，盡量降低不必要的數據安全風險。

個人資料之收集均依法進行，資料之使用受合約條款及數據保護原則嚴格限制。所有資料均存於受保護的伺服器上，並配備完善的資訊科技控制及安全基礎設施。對來自客戶、供應商、員工及其他相關方之機密或專有資料，本集團實施嚴格之存取控制措施，查閱任何資料均須取得授權方可進行。

本集團亦非常重視知識產權，已建立完善的知識產權管理制度。在使用任何第三方知識產權前，本集團會取得適當授權及簽訂相關許可協議。在香港總部，所有電腦均配置合法授權之軟件，以防止未經授權使用並確保全面合規。

反貪污

本集團堅持以最高標準之商業誠信及道德操守經營業務，透過完善的政策及內部控制，建立誠實及可問責的企業文化。

本集團遵照相關法律法規(包括香港《防止賄賂條例》(第201章))制定員工行為守則，明確禁止賄賂、勒索、欺詐及洗錢等行為。所有員工須嚴格遵守該份守則，只可接受被視為合理之象徵式禮品或人情，並且未經本集團事先批准不得提供、索取或收受任何貴重物品。憑藉妥善管理及嚴格控制僱員商業操守，本集團於報告期間並無任何有關賄賂、勒索、欺詐或洗錢之報告或起訴個案。

本集團建立有效之舉報渠道上報懷疑的貪污、盜竊、欺詐及盜用公款個案。董事會及高級管理層遵守有關利益交易之標準守則，確保全面符合相關監管規定。根據本集團之《舉報政策》，員工、承包商、供應商、租戶及其他第三方均可透過安全、匿名或保密渠道舉報潛在失當或不道德行為，而毋須擔心遭到報復。所有舉報將迅速轉交審核委員會，由審核委員會獨立審視每宗個案，釐定適當的調查方式並監督所需之糾正措施。所有個案均會按照既定程序，以公平客觀之方式處理，以維護誠信及問責。

此外，本集團持續致力加強內部管理，進一步防範及降低違規風險。本集團為香港的董事及高級管理層提供反貪污專題培訓，加強本集團對貪污行為「零容忍」之立場，並推動在各個層面建立積極誠信之企業文化。

環境、社會及管治報告

僱傭

招聘及挽留人才是本集團可持續發展之關鍵。本集團致力為所有僱員提供安全、健康及富有成效之工作環境，並積極支持員工之事業發展，務求充分發揮他們之潛能。

招聘及薪酬

本集團之人才招聘、晉升、薪酬及解僱程序受相關法律及法規規管，包括香港《僱傭條例》(第57章)、香港《最低工資條例》(第608章)及香港《強制性公積金計劃條例》(第485章)。

在招聘人員時，所有應徵者均須提交合法身份證明、學歷及工作經歷證明，以及其他相關文件。該等嚴謹的審核程序有助核實身份、資格及職位適配性，同時防止僱用童工並確保全面符合勞工標準。如發現涉及童工情況，本集團將進行全面調查並即時終止僱傭關係。於報告期間，本集團並無發現任何童工個案。

對於自願離職員工，本集團積極管理人員流動問題，並可能進行離職面談，以了解離職原因及優化人才保留策略。

本集團按照法定要求，並根據僱傭合約向員工提供具競爭力的薪酬待遇，並設有以績效為基礎的獎勵機制，以激勵及表彰優秀表現。本集團每年進行績效評核，從個人能力、工作表現及貢獻等方面作出評估，並據此釐定薪酬調整，以支持員工發展及提升整體組織效能。

權益及福利

本集團致力保障勞工權益，嚴禁任何形式的強制勞工。所有員工均受香港《僱傭條例》(第57章)保障，僱傭合約中已明確列明工作職責及工時安排。如懷疑存在強制勞工情況，本集團將即時展開全面調查，並採取果斷措施，包括解僱任何涉事人員。於報告期間，本集團並無發現任何強制勞工個案。

此外，本集團為合資格僱員提供完善的福利制度，包括有薪年假、病假、產假和侍產假、應試假、醫療保險、公積金及各項津貼，以及長期服務金。本集團實施標準工時政策，每日工作時間不超過8小時或每週不超過40小時。雖然本集團並不鼓勵加班工作，但如有需加班，將按實際情況給予相應補償。

環境、社會及管治報告

反歧視

本集團致力營造沒有歧視的工作環境，並全面遵守香港《性別歧視條例》（第480章）。本集團已制定平等就業機會政策，確保招聘、內部轉職及晉升均以公平公正原則進行。所有應徵者均按其能力及表現作出評估，不會因性別、國籍、婚姻狀況、殘疾或宗教信仰而受到歧視。所有員工均享有平等待遇及福利。

此外，本集團亦設立了《防治性騷擾指引》，以加強尊重共融的工作文化。於報告期間，本集團並無發現任何嚴重違反相關勞工法律及法規的個案，亦無任何關於工作間發生歧視或騷擾行為的投訴個案。

健康及安全

保障員工的健康與安全一直是本集團的首要任務。本集團嚴格遵守香港《職業安全及健康條例》（第509章），並已將詳細的職業健康與安全指引及事故應對程序納入《員工手冊》。本集團致力透過持續識別及消除潛在的職業健康與安全風險，為員工提供安全的工作環境。

過去三個報告期間，本集團錄得零宗工傷事故及死亡個案，亦無因工傷而導致的損失工作日，充分反映本集團致力創建零受傷工作場所的成效。

此外，本集團亦將對職業健康與安全的承諾延伸至在本集團商務物業內工作的華潤員工。華潤在相關物業進行的所有營運活動均須嚴格遵守香港《職業安全及健康條例》（第509章）。本集團亦已制定專門的職業健康與安全工作程序指引，涵蓋安全原則、風險識別、執行及監察機制，以及應對緊急事故（如工傷、火警及化學品溢漏等）的詳細處理程序。

培訓及發展

本集團明白持續培訓與員工發展對實現可持續業務增長極為重要。新任董事須參與專門設計的董事培訓，以增強對職責的理解及提升集團本集團整體管理水平。於報告期間，本集團約100%的員工接受了培訓。

此外，本集團定期進行績效評核，為員工提供建設性回饋，識別改進空間，並在必要時制定培訓需求。本集團重視並獎勵員工的貢獻、表現與技能，優先考慮內部晉升而非外部招聘，以支持員工職涯發展及挽留人才。

環境、社會及管治報告

社區

本集團視貢獻社會與共創價值為企業核心價值之一。除追求可持續的業務發展，本集團亦積極支持有需要的少數族群，並致力環境保護。本集團積極鼓勵員工參加義工活動，向有需要人士伸出援手。

本集團的物業憑藉位處港島區商業及旅遊樞紐的優越位置，吸引多元的客戶群，包括本地居民及遊客，該等物業的營運為本港旅遊和零售業興旺作出重要貢獻。展望未來，本集團將持續與社區互動，發揮其作為負責任企業之角色。

環境

氣候變化近年已成為企業面臨的主要議題，對業務營運構成風險及挑戰。雖然本集團的物業租賃業務對環境或自然資源的直接影響有限，但本集團充分認識到營運可能帶來的間接環境影響。本集團承諾透過積極的環境管理，推動更綠色的未來。

本集團於日常營運中嚴格遵守所有相關法律及規例，包括但不限於香港《空氣污染管制條例》(第311章)及香港《廢物處置條例》(第354章)。本集團透過各項環境倡議及措施，積極提升僱員、租戶及大廈使用者的環保意識及守法意識。

於報告期間，本集團並無錄得任何嚴重違反有關環境法律及法規之情況。

廢棄物產生

本集團產生的廢棄物主要為無害廢棄物，包括辦公室營運產生的一般生活垃圾及廢紙。有害廢棄物的數量極少，主要為日常營運中使用的碳粉匣。為確保妥善處理並符合環境規範，所有有害及無害廢棄物均由合資格清潔公司負責收集及管理。

資源使用

本集團消耗資源以支援日常業務營運。電力為本集團主要消耗的能源，為辦公室營運及旗下商務物業提供電力。

減排廢氣及節約資源

本集團認為節約能源、水及其他資源對減少溫室氣體排放及降低營運廢棄物非常重要。於報告期間，本集團之業務營運並無產生任何重大的空氣污染物。

雖然本集團旗下商務物業產生的室內空氣排放量不多，但本集團將租戶及大廈使用者的舒適與健康置於首位。本集團與華潤合作，要求所有租戶嚴格遵守香港《空氣污染管制條例》(第311章)，確保室內環境健康舒適。

環境、社會及管治報告

節約能源

能源效益是本集團營運責任的重要一環。本集團採取多項措施提升能源使用效率及減少浪費：

- (i) 毋須使用時關掉不必要的照明及空調。
- (ii) 於辦公室盡量使用天然光，並定期清潔所有燈具及空調，以維持高能源效益。
- (iii) 於炎熱日子及週五在部分辦公室實施簡約衣著政策，減少空調需求。
- (iv) 空調溫度設定最低約 26°C。

就旗下商務物業，本集團關注公共區域的能源管理。該等大廈根據《建築物能源效益條例》(第 610 章)設計及運作，並且不斷致力提升能源效益及探索節能機會。

節約用水

為有效管理水資源，本集團已採取多方參與方式，包括營運控制及行為引導。具體措施包括：

- (i) 於各洗手間內張貼標誌，提醒僱員使用完畢後關上水龍頭及珍惜用水。
- (ii) 加強維護商務物業的供水設備，並定期檢查及更換老化水龍頭，以盡量減少漏水情況。
- (iii) 鼓勵租戶減少於洗手間等公共區域之用水量。

於報告期間，本集團並無求取適用水源的問題。

減少廢棄物

本集團透過綠色辦公及專業物業管理推進減廢工作。主要措施包括鼓勵員工重用文具，採購可重用及可回收之辦公室用品，如可換芯筆及可重用碳粉匣。

物業層面的管理方面，本集團與華潤緊密合作，建立以廢棄物分層管理為核心的全面廢棄物管理框架。具體措施包括透過重用產品來避免及減少浪費、收集及回收可回收之材料，以及在採購產品時購買再生材料。本集團已有策略地設置回收箱以鼓勵大廈使用者參與循環再用。本集團進一步鼓勵租戶自願參加由環境保護署舉辦的《廚餘循環再造合作計劃》。此外，租戶產生的其他廢物，包括廚餘及施工廢料，均需嚴格按照相關法律及法規的處理規則予以處理。

環境、社會及管治報告

氣候變化

氣候變化加劇了極端天氣事件，在推動低碳經濟轉型的同時，也對本集團的業務及財務表現構成威脅。為了應對這些變化，本集團將氣候相關因素納入營運考量，並進行氣候相關風險評估。於報告期間，本集團根據環境、社會及管治守則的規定，圍繞四大支柱框架（治理、策略、風險管理，以及指標和目標）披露氣候相關資料。

治理

本集團已將氣候相關風險評估納入其治理架構。董事會作為最高決策機構，負責監督風險評估過程，並針對氣候相關議題及策略制定策略與減排目標。

董事會將氣候相關風險與機遇納入定期會議議程（每年至少一次），以系統性地處理氣候事宜。這使董事會能夠審閱氣候披露的完整性及準確性、監察不斷變化的情況，並根據需要調整營運政策。管理團隊透過執行策略目標及向董事會報告氣候相關風險評估的進度，為此流程提供支持。此方法有助於主動識別潛在的氣候相關風險，促進以數據驅動的決策，並支持與相關業務單位進行有效協調，以制定並執行穩健的氣候行動計劃。

為確保董事會具備專業知識以有效識別氣候相關議題、制定策略及履行其監督職責，本集團積極支持董事參與持續專業發展，以增強其應對氣候變化的意識與能力。這包括提供資源以組織內部培訓課程，並鼓勵董事參加由專業機構舉辦的外部氣候專題課程及研討會。這些努力使董事會能夠掌握氣候相關風險與機遇的最新發展，從而強化其有效應對複雜氣候挑戰的能力。

目前，本集團的薪酬政策專注於業務表現及長期價值的創造，尚未將氣候相關因素納入其中。然而，本集團認識到該等議題的重要性日益增加，將會持續監察相關氣候指標及行業最佳慣例。待時機成熟時，本集團將評估將該等因素納入薪酬政策的可行性，以進一步提升可持續發展表現。

此套結構完善且透明的氣候治理架構，使本集團能夠主動管理氣候相關風險與機遇，確保一貫的監督、靈活的決策以及穩健的保障，從而實現持續的長期價值創造及可持續發展。

環境、社會及管治報告

策略

本集團致力於提升其房地產投資組合的綠色營運水平，並透過探索氣候相關風險與機遇，增強業務韌性。藉助氣候情景分析工具，本集團評估氣候對現有及未來業務與價值鏈的潛在影響，同時制定適當的緩解策略。

於報告期間，本集團進行了首次氣候情景分析（「分析」），以評估氣候相關風險與機遇。為回應全球對提高氣候披露透明度的要求，本集團評估了多種氣候情景，並納入對其營運構成實體風險、轉型風險及機遇的各項因素：

實體風險	與氣候變化實體影響相關的風險，可分為由事件驅動（急性風險）或由氣候模式的長期轉變（慢性風險）所引起。
轉型風險	與向低碳經濟轉型相關的風險，可能涉及為滿足氣候變化相關的緩解與適應要求而產生的政策、法律、技術及市場變化。

本集團選用了由政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）第六次評估報告（AR6）及央行與監管機構綠色金融網絡（「NGFS」）第五階段公開發佈的低排放與高排放情景模型及其相關參數。該等情景為本集團在充滿不確定性的未來發展業務提供了對比與參考，深入洞察實體及社會經濟方面的影響。同時，該等情景與香港政府「於二零五零年前實現碳中和」的目標一致，體現了本集團對《香港氣候行動藍圖2050》中所概述「淨零發電、節能綠建」願景的承諾，即目標在二零五零年前減少20%至40%的能源消耗。

本集團將時間跨度界定為短期（二零三零年）、中期（二零四零年）及長期（二零五零年）。此架構與本集團的戰略業務規劃週期相符。此外，分析的範圍將與本報告所述的報告框架保持一致。更多詳情，請參閱「環境、社會及管治報告之範圍」一節。

環境、社會及管治報告

在分析中，本集團假設在整個時間跨度內其報告範圍不會發生變化。下表呈列所選用的氣候情景模型：

實體風險分析		
所用情景	IPCC 氣候模型： SSP 1-2.6 低溫室氣體排放情景	IPCC 氣候模型： SSP 5-8.5 極高溫室氣體排放情景
描述	全球升溫達到 2.0°C。各國政府的社會、經濟及清潔能源轉型與歷史趨勢一致。嚴格的政策加劇了企業的轉型風險，同時實體風險依然顯著。	全球升溫超過 4°C。政府氣候行動滯後、減排或適應工作停滯以及政策不足，導致極端氣候影響，增加企業面臨的即時及長期實體風險。
轉型風險分析		
所用情景	NGFS： 二零五零年淨零排放	NGFS： 現行政策
描述	提早採取嚴格的氣候政策。透過降低能源需求及推進低碳技術，旨在將全球升溫限制在 1.5°C 以下，並於二零五零年前後實現全球二氧化碳淨零排放。	僅維持目前已實施的氣候政策，導致溫室氣體排放持續增長。預計到本世紀末全球升溫約 3°C，導致嚴重的實體風險。

情景分析下的氣候相關風險與機遇

本集團深知定性及定量評估均能為業務營運提供全面視角，有助於制定更有效的緩解策略。然而，由於缺乏公認或行業標準的計算方法，且相關營運數據分散於各房地產業務組合中，本集團無法以合理且具成本效益的方式量化各項跨行業指標。此外，於報告期間實施的緩解措施屬日常營運的一部分。該等措施並未涉及用於氣候相關風險與機遇的專項撥款，限制了本集團提供有關當前及預期財務影響定量數據的能力。儘管如此，如營運策略發生重大變化，本集團將披露對其財務狀況、經營業績及現金流量產生的任何重大財務影響。

環境、社會及管治報告

此外，本集團已制定風險矩陣，根據取自IPCC及NGFS國際氣候模型的4個參考情景，評估氣候相關風險與機遇的可能性及影響程度，藉此評估其影響水平，並制定應對優先次序，共分為三個等級：

優先次序	釋義
	需要管理策略規劃及實施情況追蹤。
	需要持續進行監督。
	通過現有標準流程處理。

在該時間跨度(二零二零年至二零五零年)內，本集團已識別出5項氣候相關風險與機遇。所有識別出的項目均指向同一個主要受影響領域，即本集團的辦公室及商務物業。氣候相關風險與機遇評估結果的定性描述如下：

實體風險

風險類別	主要受影響領域	重要性等級			潛在影響
		短期	中期	長期	
急性： 颱風	香港總部及 渣甸中心				業務模式： <ul style="list-style-type: none"> 員工出行風險增加，如健康、安全、出勤率 因極端天氣事件造成財產或設施損壞 價值鏈： <ul style="list-style-type: none"> 租戶營運中斷，影響其收入並導致租賃穩定性下降 財務表現： <ul style="list-style-type: none"> 設備、設施及機器損壞導致維修及保養成本增加 極端天氣事件愈發劇烈且頻繁，導致保險成本上升
急性： 暴雨	香港總部及 渣甸中心				
慢性： 極端高溫	香港總部及 渣甸中心				業務模式： <ul style="list-style-type: none"> 機器及電子設備故障頻率增加，主要由於散熱不良、使用强度高及加速老化 價值鏈： <ul style="list-style-type: none"> 空調使用量增加提升故障機率，進而引發租戶不滿 財務表現： <ul style="list-style-type: none"> 冷卻需求增加導致電力成本上升 物料老化及變脆導致物業價值下降

環境、社會及管治報告

轉型風險

風險類別	主要受影響領域	重要性等級			潛在影響
		短期	中期	長期	
市場風險： 不斷變化的 租戶偏好	渣甸中心				業務模式： <ul style="list-style-type: none"> 發展再生能源系統的壓力增加，需要投入額外的人力及資源配置 價值鏈： <ul style="list-style-type: none"> 缺乏高效的能源管理系統可能導致租戶的公用事業成本上升，進而導致出租率下降 財務表現： <ul style="list-style-type: none"> 由於租戶偏好尋求獲認證的綠色建築，導致出租率下降，進而使租金收入減少 由於建築物在氣候變化下的高風險性質，導致投資組合貶值

風險與機遇評估結果之定性描述－機遇

機遇	主要受影響領域	重要性等級			潛在影響
		短期	中期	長期	
資源效率	渣甸中心				業務模式： <ul style="list-style-type: none"> 透過增強物業的韌性並展示對再生能源的承諾，提升物業組合的估值 價值鏈： <ul style="list-style-type: none"> 由於公用事業成本降低，吸引租戶並提高出租率 財務表現： <ul style="list-style-type: none"> 透過自行發電取代對電網購電的依賴，對沖能源成本風險

環境、社會及管治報告

緩解措施

儘管此前未曾進行氣候情景分析及制定氣候轉型計劃，但本集團目前正投入人力資源及內部資金以應對已識別的實體風險，並將相應的緩解措施納入營運實踐中。本集團亦已明確識別出重大的範圍3類別，以推進去碳化進程並增強氣候韌性。

於報告期間，分析已識別出額外潛在風險與機遇，促使本集團根據所評估的風險等級，擴大並優化現有緩解措施，並制定具針對性的應對策略。

氣候相關風險	緩解措施
實體風險	
颱風	<ul style="list-style-type: none"> 持續監控政策及法規以識別氣候相關風險，並針對極端天氣事件維持緊急資金儲備 優先加強物業保護，為面臨氣候相關實體風險的資產提供全面的保險保障 發佈安全警示並制定專門的工作安排，以保護員工及辦公場所安全
暴雨	
極端高溫	
轉型風險	
市場風險： 不斷變化的租戶偏好	<ul style="list-style-type: none"> 分析潛在物業獲得綠色建築認證的可行性，以吸引國際客戶 與現有租戶進行租戶問卷調查，了解其對室內空氣質量及照明系統等方面的偏好，以留住高價值租戶
氣候相關機遇	
機遇	
資源效率	<ul style="list-style-type: none"> 就屋頂太陽能系統安裝進行現場可行性研究，例如屋頂面積、朝向及遮蔭情況 探索現有物業組合在系統升級及符合可持續發展功能方面的潛在實施方案 研究申請綠色建築認證的適用性

於報告期間，本集團並無任何針對氣候相關風險及機遇的資本支出、融資或投資。雖然本集團已實施積極的氣候措施，但亦認識到當中仍存在重大不確定性，包括氣候政策的演變速度、實體風險的嚴重程度以及未來的監管要求。憑藉強大的適應能力，本集團能夠在短、中及長期範圍內靈活調整其策略及業務模式，並將該等調整融入日常營運中，以迅速回應不斷演變的風險及市場動態。

由於本集團的核心業務涉及物業投資及租賃，市場上尚無對其營運產生重大財務影響的碳定價機制。此外，由於成熟度及行業覆蓋範圍有限，本集團尚未將碳定價納入決策流程。儘管如此，我們將繼續密切監察全球及區域碳定價的發展，評估未來的潛在影響，並隨情況演變評估其與我們業務的相關性。

環境、社會及管治報告

風險管理

本集團已建立全面的氣候相關風險管理制度，涵蓋風險的識別、評估、定立優先次序及持續監控。該制度已納入本集團整體風險管理框架，並融入日常營運活動。

在風險管理過程中，本集團考量的因素包括資產位置及類型、過往受到極端天氣衝擊的經驗及能源消耗模式。本集團運用公開情境資料來源的氣候數據，以及內部數據如水電消耗紀錄與營運事件記錄。我們已將會導致氣候相關風險的因素與本集團現有的風險登記冊進行對照，並全面整合至整體風險管理框架中。根據持份者的意見，董事會及管理團隊會評估該等風險發生的可能性及潛在影響，以決定應對措施的優先次序。氣候相關風險與機遇管理流程概述如下：

- (i) 識別：本集團透過標桿管理、持份者諮詢及氣候趨勢研究，識別總部及香港商務物業的實體風險、轉型風險及相關機遇。亦會根據營運條件及業務特性進行情境分析。
- (ii) 評估：本集團全面評估氣候相關風險與機遇，分析其對業務模式、價值鏈及整體財務表現的潛在影響。
- (iii) 定立優先次序：根據評估結果，本集團按風險及機遇的可能性與影響程度，並結合整體業務目標，確定優先處理順序。
- (iv) 監控：本集團制定應對已識別風險及機遇的策略，並根據識別與評估結果定期檢視其有效性。管理層團隊定期向董事會報告氣候相關風險及機遇的識別、評估及管理情況，加強董事會監督，並支援氣候行動的有效執行。

於報告期間，風險管理框架未發生重大變化。

環境、社會及管治報告

指標與目標

配合香港政府《2050年實現碳中和》及《香港氣候行動藍圖2050》中「淨零發電、節能綠建」的願景，本集團持續評估其環境、社會及管治關鍵績效指標，並建立符合相關區域氣候及可持續發展框架要求的溫室氣體減排與管理目標。目前目標尚未接受第三方驗證，也未完全依照既定行業脫碳指標制定。然而，董事會將每年檢視進度及目標相關性，確保持續改善以降低環境影響，並透過強化監管並提高減排透明度與可信度。

於報告期間，本集團修訂了氣候相關目標，確立三項可量化指標，並以二零二五年為基準年。

層面	目標
排放量	至二零三零年，本集團之範圍2排放密度較二零二五年基準年降低5%。
廢棄物	至二零三零年，本集團之總廢棄物產生密度較二零二五年基準年降低5%。
電力	至二零三零年，本集團之總能源密度較二零二五年基準年降低5%。

本集團已將可持續發展措施融入所有辦公室及投資物業的日常營運，並依據現有緩解策略執行。目前本集團並無計劃使用碳信用進行排放抵銷，但將持續關注碳信用市場及相關政策，以在適當時機探索實現長期碳中和目標的機會。

溫室氣體識別

於報告期間，本集團對其營運活動進行溫室氣體之識別、評估及核查，以強化排放管理。本集團制定了範圍1與範圍2排放的核算規則，並依據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(二零零四年)》進行審核。此外，本集團已參照《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(二零一一年)》完成初步辨識範圍3排放來源，並在範圍3計算中納入第5類：營運產生的廢棄物。

有關報告期間的溫室氣體排放數據，請參見關鍵績效指標。

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標

環境指標 (附註(i))	二零二五年	二零二四年
空氣污染物 (附註(ii))		
氮氧化物(千克)	0.00	0.00
硫氧化物(千克)	0.00	0.00
顆粒物(千克)	0.00	0.00
溫室氣體 (附註(iii))		
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量) (附註(iv))	7.78	6.09
範圍1：直接排放	0	0
範圍2：能源間接排放 (附註(v))	3.31	6.09
範圍3：其他間接排放 (附註(vi))	4.47	0
每百萬港元收益所產生之排放量(噸二氧化碳當量/百萬港元)	0.27	0.18
廢棄物 (附註(vii))		
無害廢棄物總量(噸) (附註(viii))	14.10	1.44
每百萬港元收益所產生之無害廢棄物數量(噸/百萬港元)	0.49	0.04
有害廢棄物總量(千克)	13.34	0.00
每百萬港元收益所產生之有害廢棄物數量(千克/百萬港元)	0.46	0.00
資源使用		
能源總耗量(兆瓦時)	5.51	9.22
直接能源耗量	0.00	0.00
間接能源耗量 (附註(ix))	5.51	9.22
每百萬港元收益所產生之能源耗量(兆瓦時/百萬港元)	0.19	0.28
耗水總量(立方米) (附註(x))	不適用	不適用
每百萬港元收益所產生之耗水量(立方米/百萬港元)	不適用	不適用

環境、社會及管治報告

附註：

- (i) 本集團於二零二五年財政年度的收益為28.915百萬元。
- (ii) 於報告期間，本集團並無使用車輛，因此並無產生空氣污染物。
- (iii) 本集團採用營運控制權法進行溫室氣體排放核算。根據此方法，核算範圍由本集團對各項業務活動實施及推行營運政策的權限所決定。該辦法可更準確反映本集團在碳排放管理中的實際責任，加強溫室氣體監控與治理，並確保所報告的排放量與本集團的可持續發展目標保持高度一致。
- (iv) 碳排放量是根據香港聯合交易所發出的附錄二《環境關鍵績效指標匯報指引》(「附錄二」)計算。本集團的排放包括二氧化碳、甲烷及氧化亞氮。為便於閱讀及理解，溫室氣體排放資料以二氧化碳當量(二氧化碳當量)呈列。
- (v) 範圍2包括外購電力之排放。該計算乃以香港電燈有限公司提供的排放系數為基礎。對比二零二四年，範圍2排放減少，此乃由於未能提供新辦公室於二零二五年十月至二零二五年十二月的數據所致。
- (vi) 範圍3排放包括第5類：營運產生的廢棄物。該計算乃以附錄二及中國產品全生命週期溫室氣體排放系數庫所提供的排放系數為基礎。對比二零二四年，範圍3排放上升，此乃主要由於辦公室搬遷導致產生的廢棄物增加及排放類別的分類所致。
- (vii) 由於辦公室搬遷，報告期間產生的廢棄物有所增加。
- (viii) 與無害廢棄物有關的排放資料乃根據美國環境保護局提供的辦公室一般廢棄物的每日估計量及體積重量的換算系數所計算。
- (ix) 間接能源耗量包括外購電力。本集團總部於二零二五年十月搬遷後，耗電量數據因未能與商業大廈內其他租戶個別區分而未能提供。
- (x) 有關香港總部之耗水量資料不詳，因總部與商業大樓內其他租戶共用洗手間。

環境、社會及管治報告

社會指標	二零二五年	二零二四年
僱員總數		
按性別劃分		
男性	2	3
女性	1	2
按僱傭類型劃分		
全職	3	5
兼職	0	0
按年齡劃分		
<30	0	0
30-50	1	2
>50	2	3
按地區劃分		
中國內地	0	0
香港	3	5
僱員流失比率 (%) ^{(附註(i))}		
按性別劃分		
男性	40.00	0
女性	66.67	85.70
按年齡劃分		
<30	0	0
30-50	66.67	86.00
>50	40.00	0
按地區劃分		
中國內地	0	0
香港	50.00	46.00
平均培訓時間(小時)及已培訓員工百分比 (%) ^{(附註(ii))}		
按性別劃分		
男性	8.00 (100)	15.00 (100)
女性	1.00 (100)	6.00 (50)
按僱員類別劃分		
高級僱員	8.00 (100)	15.00 (100)
中級僱員	1.00 (100)	7.00 (67)
初級僱員	0.00 (0)	0.00 (0)

附註：

- (i) 僱員流失比率計算方式如下：(報告期間離職之僱員人數／平均僱員人數) × 100%，其中平均僱員人數指二零二四年末與二零二五年末僱員總數之算術平均值。
- (ii) 已培訓員工百分比的計算方式為：(特定類別中接受培訓之員工人數／特定類別之員工總數) × 100%。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引之內容索引

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／省略的原因
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。	環境－排放、廢棄物產生、資源使用	47
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效指標	57
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	關鍵績效指標	57
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	關鍵績效指標	57
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。	環境－環境目標及進展、減排及節約資源	47-56
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。	環境－環境目標及進展、廢棄物產生、減排及節約資源	47-56

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／省略的原因
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。	環境－資源使用	47
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。	關鍵績效指標	57
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度。	不適用	本集團無法查閱物業部門管理之耗水量資料。
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。	環境－環境目標及進展、減排及節約資源	47-56
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。	環境－環境目標及進展、減排及節約資源	47-56
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用	本集團之業務不涉及使用包裝材料。
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。	環境－減排及節約資源	47-48
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。	環境－減排及節約資源	47-48

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／省略的原因
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、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利、反歧視	45, 46
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。	關鍵績效指標	59
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。	關鍵績效指標	59
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。	僱傭－招聘及薪酬、健康及安全	45, 46
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。	僱傭－健康及安全	46
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	僱傭－健康及安全	46
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。	僱傭－健康及安全	46

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／省略的原因
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。描述培訓活動。	僱傭－培訓及發展	46
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。	僱傭－培訓及發展關鍵績效指標	46, 59
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僱傭－培訓及發展均時數。	關鍵績效指標	59
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。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	45
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。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	45
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現童工及強制勞工時消除有關情況所採取的步驟。	僱傭－招聘及薪酬、權益及福利	45

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／省略的原因
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。	營運慣例－供應鏈管理	42
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	營運慣例－供應鏈管理	42
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。	營運慣例－供應鏈管理	42
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。	營運慣例－供應鏈管理	42
關鍵績效指標 B5.4	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。	營運慣例－供應鏈管理	42
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。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	43
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。	不適用	本集團之業務不涉及產品回收。
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。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	43
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。	營運慣例－保障私隱及知識產權	44

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治指標	內容	章節	頁次／闡釋／省略的原因
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	營運慣例－服務質量與客戶健康及安全	43
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。	營運慣例－保障私隱及知識產權	44
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。	營運慣例－反貪污	44
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。	營運慣例－反貪污	44
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。	營運慣例－反貪污	44
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	營運慣例－反貪污	44
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。	社區	47
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇。	社區	47
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源。	不適用	本集團之社區投資並無涉及資源動用。

獨立核數師報告書



致中昌國際控股集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核載於第71至136頁中昌國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

本核數師認為，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公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本核數師就該等準則承擔之責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)(適用於公眾利益實體財務報表審計)，本核數師獨立於 貴集團。本核數師亦已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審計憑證能充足及適當地為本核數師之審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在本核數師審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，本核數師不會對這些事項提供單獨之意見。就以下每一事項而言，下文描述了應對該事項之審計方法。

本核數師已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節所述之責任，包括有關該等事項之責任。因此，本核數師之審計工作包括執行為應對綜合財務報表重大失實陳述風險的評估而設計之審計程序。本核數師審計程序之結果，包括處理以下事項之程序，為本核數師於相關綜合財務報表之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

吾等在審計過程中如何處理關鍵審計事項

投資物業之估值

貴集團在香港擁有多項按公平值計量的投資物業，該等物業於二零二五年十二月三十一日的賬面總值為1,409,100,000港元，分別相當於貴集團資產總值及資產淨值的98.93%及244.69%。貴集團已委聘外部估值師評估該等物業於二零二五年十二月三十一日之價值。

在釐定投資物業的公平值時需要作出重大判斷，該等公平值反映報告期末的市況。採用不同的估值技術及假設可能導致公平值出現重大差異。因此，投資物業的估值視為關鍵審計事項。

投資物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2、3及16。

吾等的審計程序包括(除其他程序外)以下各項：

- 1) 吾等已評估外部估值師的才幹、能力、獨立性及客觀性。
- 2) 吾等確定外聘估值師所使用的估值方法及主要假設，並已評估用作估值輸入數據的物業相關數據的正確性。
- 3) 吾等已安排內部估值專家協助吾等評估估值技術、相關假設及估值所用的源數據，方法為按抽樣基準將上述各項與相關市場資料進行比對。
- 4) 吾等已評估有關投資物業估值的披露。

獨立核數師報告書

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就此發出之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對其他資料發表任何形式之核證結論。

就審計綜合財務報表而言，本核數師之責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況有重大抵觸，或者存在有重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，如果本核數師認為其他資料有重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在這方面，本核數師沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適當情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程之責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告。本核數師根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體成員報告，除此之外本報告不可用於其他用途。本核數師不會就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 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之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險比較因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險為高。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露資料之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所得之審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。如果本核數師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關注綜合財務報表中之相關披露資料。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師之結論是基於截至核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易及事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足和適當的審計憑證，作為形成綜合財務報表意見的基礎。本核數師負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。本核數師為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

除其他事項外，本核數師與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括本核數師在審計期間識別出內部監控之任何重大缺陷。

本核數師還向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響本核數師獨立性之關係和其他事項，以及在適用之情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或所採取的防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師釐定那些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師會在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，若有合理預期於本核數師報告中溝通某事項而造成之負面後果超過其產生的公眾利益，本核數師將不會在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人是周文樂(執業證書編號：P05662)。

執業會計師
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

二零二六年三月二十七日

綜合損益及其他全面收入表

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
收益	5	28,915	32,638
其他收入	6	13	1,251
投資物業之公平值淨虧損	16	(173,000)	(149,451)
僱員成本	7	(2,531)	(3,119)
物業、廠房及設備折舊	14	–	(17)
使用權資產折舊	15	(642)	(857)
金融資產之減值虧損淨額	19	(372)	(162)
其他經營開支		(6,307)	(5,859)
經營業務虧損		(153,924)	(125,576)
財務成本	8	(46,362)	(50,510)
除稅前虧損	7	(200,286)	(176,086)
所得稅開支	11	(649)	(657)
年度虧損		(200,935)	(176,743)
其他全面收入，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		120	(106)
年度其他全面收入，扣除稅項		120	(106)
年度全面虧損總額		(200,815)	(176,849)
本公司擁有人應佔年度虧損		(200,935)	(176,743)
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		(200,815)	(176,849)
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
– 基本及攤薄(港仙)	13	(17.86)	(15.71)

綜合財務狀況表

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			
使用權資產	15	–	642
投資物業	16	1,409,100	1,582,100
		1,409,100	1,582,742
流動資產			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	19	3,878	2,064
可收回稅項		251	377
現金及現金等價物	20	11,129	16,738
		15,258	19,179
流動負債			
其他應付賬款、按金及應計開支	21	9,939	10,171
租賃負債	15	–	702
計息銀行及其他借貸	22	815,535	792,028
應付稅項		3,749	3,803
		829,223	806,704
流動負債淨額		(813,965)	(787,525)
資產總值減流動負債		595,135	795,217
非流動負債			
其他應付賬款及按金	21	4,653	4,607
遞延稅項負債	23	14,612	13,925
		19,265	18,532
資產淨值		575,870	776,685
權益			
股本	24	112,502	112,502
儲備	25	463,368	664,183
權益總額		575,870	776,685

此等綜合財務報表已獲董事會於二零二六年三月二十七日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳志偉
董事

顧嘉莉
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股東注資 [#] 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二四年一月一日	112,502	168,300	9,628	(12,388)	233,606	5,619	436,267	953,534
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(176,743)	(176,743)
年度其他全面收入，扣除稅項： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(106)	-	-	-	(106)
年度全面虧損總額	-	-	-	(106)	-	-	(176,743)	(176,849)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	112,502	168,300*	9,628*	(12,494)*	233,606*	5,619*	259,524*	776,685
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(200,935)	(200,935)
年度其他全面收入，扣除稅項： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	120	-	-	-	120
年度全面虧損總額	-	-	-	120	-	-	(200,935)	(200,815)
於二零二五年十二月三十一日	112,502	168,300*	9,628*	(12,374)*	233,606*	5,619*	58,589*	575,870

附註：

[#] 股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate Management Limited (「Uptodate」) 之折讓金額約233,606,000港元之總和。

* 此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備463,368,000港元(二零二四年：664,183,000港元)。

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
來自經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(200,286)	(176,086)
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	14	-	17
使用權資產折舊	15	642	857
投資物業公平值之淨虧損	16	173,000	149,451
利息收入	6	(11)	(357)
利息開支	8	46,362	50,510
金融資產之減值虧損淨額	19	372	162
匯兌差額，淨額		76	(64)
營運資金變動前之經營現金流量		20,155	24,490
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(增加)/減少		(2,186)	748
其他應付賬款、按金及應計開支減少		(21)	(786)
經營業務所產生之現金		17,948	24,452
已付利息		(28,855)	(39,339)
已付稅項		(55)	(414)
經營業務所用之現金流量淨額		(10,962)	(15,301)
經營業務所用之現金流量淨額			
已收利息		11	357
添置一項投資物業	16	-	(451)
投資活動所得/(所用)之現金淨額		11	(94)
來自融資活動之現金流量			
新增其他借貸	29	66,000	30,000
償還銀行借貸		(60,000)	(120,000)
支付租賃負債	15	(702)	(872)
融資活動所得/(所用)之現金淨額		5,298	(90,872)
現金及現金等價物減少淨額		(5,653)	(106,267)
年初現金及現金等價物		16,738	123,047
匯率變動影響，淨額		44	(42)
年末現金及現金等價物	20	11,129	16,738
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	20	11,129	16,218
收購時原先到期日少於三個月之無抵押定期存款	20	-	520
財務狀況表所載之現金及現金等價物		11,129	16,738

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

1. 公司資料

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為於香港租賃投資物業。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報之公司資料一節披露。

本公司董事(「董事」，各自為一名「董事」)認為，於二零二五年十二月三十一日，本公司的控股股東為中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達(香港)」)，其為於香港註冊成立的公司。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比/本公司 所持有之投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Agile Scene Limited (「Agile Scene」)	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」)/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
勇勝有限公司	香港	普通股5,000港元	-	100%	物業投資
Crystal City Global Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
德領有限公司	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
匯樂有限公司	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
New Treasure Group Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	100%	-	投資控股
Perfect Shield Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	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. 公司資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比/本公司 所持有之投票權比例		主要業務
			直接	間接	
峰麗有限公司	香港	普通股2港元	-	100%	物業投資
Red Ribbon Group Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
Rose City Group Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
Sharp Wonder Investments Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
申煒(香港)有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	投資控股
順龍置業有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	物業投資
益輝置業有限公司	香港	普通股9,999港元 遞延股份1港元	-	100%	物業投資
同昌置業有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	物業投資
盈多置業有限公司	香港	普通股100港元	-	100%	物業投資
榮軒投資有限公司	英屬維爾京群島/香港	普通股1美元	-	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. 公司資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔擁有權 權益百分比／本公司 所持有之投票權比例		主要業務
			直接	間接	
中昌國際控股管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	-	向集團公司提供行政服務
浙江自貿區鑫盛海洋產業投資 有限公司**	中華人民共和國(「中國」)	註冊資本 人民幣109,000,000 元；實繳資本： 人民幣109,000,000 元	-	100%	投資控股
舟山銘義文化產業投資有限公司**	中國	註冊資本 人民幣48,000,000 元； 實繳資本人民幣 47,699,800元	-	100%	投資

** 該公司於中國註冊為外商獨資企業。

上表列出本公司董事認為對本年度本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值主要部份的本公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃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(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及解釋公告)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量。該等財務報表以港元呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千位數。

持續經營

於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約813,965,000港元(二零二四年：約787,525,000港元)。董事認為，本公司控股股東有意向本公司提供無條件持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，董事相信，本集團有足夠資源在自報告期間結束起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，董事認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司擁有投資對象不足大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘事實及情況顯示上述三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、非控股權益及匯兌波動儲備，並確認所保留任何投資之公平值及損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部分則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準適當地重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度財務報表首次採納香港會計準則第21號缺乏可交換性。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂說明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在計量日不可兌換時如何估計即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，使財務報表使用者能了解不可兌換貨幣之影響。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司、合營企業及聯營公司用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對本集團財務報表並無產生任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效後(如適用)予以應用。

香港財務報告準則第18號	財務報表之列報和披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	有關金融工具分類和計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣 ²
對香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則會計準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表列報」。在作出細微修訂之情況下沿用香港會計準則第1號之多項要求時，香港財務報告準則第18號引入了有關在損益表中列報之新要求，包括列報特定總計及小計。實體需把損益表中之所有收益及開支歸類為以下五種類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩項新定義總計。該準則亦要求在一個單獨的附註中披露管理層定義的業績指標，以及引改要求改進主財務報表及附註所載資料之分組(匯總及分解)及位置。部分先前載於香港會計準則第1號之要求被移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和差錯」，而該準則之標題已改為香港會計準則第8號「財務報表之編製基礎」。由於發佈香港財務報告準則第18號，故對香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」作出有限度但可廣泛應用之修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦作出了細微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則會計準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前採用。該準則要求追溯應用。本集團目前正在對該等新要求進行分析，以及評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之列報及披露所帶來之影響。

香港財務報告準則第19號允許符合條件之實體在繼續應用其他香港財務報告準則會計準則的確認、計量及列報要求時，可選擇應用提供簡化披露的要求。為符合條件，於報告期末時，實體必須為香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」所定義之附屬公司，不負有公共受託責任，以及必須有編製可供公眾使用且符合香港財務報告準則會計準則或國際財務報告準則會計準則的綜合財務報表的母公司(最終或中間)。香港財務報告準則第19號於二零二五年四月修訂，將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則的合資格條件中。該準則於二零二五年十月進一步修訂，以(i)移除香港財務報告準則第19號的披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債有關的披露要求；及(iii)就使用管理層界定績效指標的實體，將該等指標的相關披露要求改為交叉參照香港財務報告準則第18號。允許提前採用。由於本公司為上市公司，故不符合條件以選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂。本公司部分附屬公司正在考慮於其特定的財務報表應用香港財務報告準則第19號及其修訂。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂有關金融工具分類和計量之修訂澄清金融資產或金融負債之終止確認日，並引入一項會計政策選擇權，在符合特定條件之情況下，可於結算日前終止確認使用電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有與環保、社會及管治掛鉤以及其他類似或然特徵之金融資產之合約現金流量特性。此外，該等修訂亦澄清具有無追索權特徵之金融資產及合約掛鉤工具之分類要求。該等修訂亦包含對指定為按公平值計入其他全面收入之權益工具投資及具有或然特徵之金融工具之額外披露。該等修訂應追溯應用，並於首次採用日對期初保留溢利(或權益之其他組成部分)作出調整。實體無需重述前期資料，並僅當無需後見之明下才可作出重述。該等修訂允許實體同時提前採用所有修訂，或僅提前採用與金融資產分類相關之修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。與自用例外情況相關之修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，並在無需事後確認的情況下方予重列。與對沖會計相關之修訂應前瞻性地應用於首次應用之日或之後指定的新對沖關係。允許提前採用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂解決了香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號對於投資者與其合營企業或聯營公司之間資產出售或投入之規定之間所存在的衝突。該等修訂要求當資產出售或投入構成一項業務時對下游交易產生之收益或虧損作全額確認。若交易涉及之資產不構成一項業務，則交易產生之收益或虧損於投資者之權益中確認，惟以非關聯投資者於該合營企業或聯營公司之權益為限。該等修訂應採用未來適用法應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂先前之強制生效日已被香港會計師公會刪除。然而，該等修訂現時可供採用。

香港會計準則第21號之修訂換算為惡性通脹呈列貨幣規定，須按期末匯率將非惡性通脹功能貨幣換算為惡性通脹呈列貨幣。該等修訂本亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通脹經濟中的貨幣，則須根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務報告第34段，對功能貨幣屬非惡性通脹經濟中的貨幣之境外業務比較數字採用一般價格指數進行重列。該修訂本引入若干額外披露要求。允許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

對香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附之香港財務報告準則第7號實施指南)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂。預期對本集團適用之修訂詳情如下：

- **香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」**：該等修訂對香港財務報告準則第7號第B38段及香港財務報告準則第7號實施指南第IG1、IG14及IG20B段作出若干表述上的更新，旨在簡化表述或使其要求與該準則其他段落及／或使其概念及措辭與其他準則所使用者保持一致。此外，該等修訂澄清香港財務報告準則第7號實施指南未必就香港財務報告準則第7號引述段落中之所有要求作出說明，亦無增設額外要求。該等修訂允許提前採用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。
- **香港財務報告準則第9號「金融工具」**：該等修訂澄清，當承租人確定一項金融負債已根據香港財務報告準則第9號消滅時，承租人需應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，於損益中確認任何相應收益或虧損。然而，該等修訂並無解決承租人如何區分香港財務報告準則第16號定義的租賃修改及根據香港財務報告準則第9號定義的租賃負債消除。此外，該等修訂對香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A之作出表述上的更新，以消除潛在混淆。該等修訂允許提前採用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。
- **香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」**：該等修訂澄清香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係僅為投資者與其他作為投資者實質代理人之人士之間可能存在之多類關係當中的一個例子，消除了與香港財務報告準則第10號第B73段所載要求之間的衝突。該等修訂允許提前採用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。
- **香港會計準則第7號「現金流量報表」**：繼先前將「成本法」之定義刪除後，該等修訂將香港會計準則第7號第37段中之「成本法」一詞以「按成本」替代。該等修訂允許提前採用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策

於聯營公司之投資

聯營公司指本集團長期擁有合共不少於20%股本投票權且對其擁有重大影響力之企業。重大影響力指的是參與投資對象之財務及經營決策之權力，但不是控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於聯營公司之投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損在綜合財務狀況表列賬。為使任何可能存在差異的會計政策保持一致，本集團將會進行調整。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收入計入綜合損益及其他全面收入表。此外，倘於聯營公司之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之投資對銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生之商譽計入為本集團於聯營公司之投資之一部分。

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資，或是於合營企業的投資轉為於聯營公司的投資，保留權益不進行重新計量，而是投資繼續按照權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力時，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司於失去重大影響力時之賬面值與保留投資之公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

當於聯營公司或合營企業之投資分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例計算於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有顯著貢獻，則本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

如企業合併分階段進行，之前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，產生的任何收益或虧損適當地在損益或其他全面收入中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動在損益中確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其往後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及按公平值計入損益之金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取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(在無主要市場情況下)資產或負債之最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量(續)

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使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。

於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債乃按對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 – 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級 – 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法。
- 第三級 – 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法。

按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或須就非金融資產(不包括投資物業)進行年度減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按該資產或現金產生單位之使用價值及公平值減出售成本(「公平值減出售成本」)(以較高者為準)計算，並就個別資產予以釐定，惟倘該資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組合所產生之現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

在測試現金產生單位的減值時，倘若可以在合理及一致的基礎上分配，則將企業資產(如總部大樓)的一部分賬面值分配至單獨的現金產生單位，否則，則分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率折讓至其現值，該貼現率反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產之特有風險之評估。減值虧損於產生期間自損益中與減值資產功能一致之支出類別中扣除。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值(續)

於各報告期末會評估有否跡象顯示先前已確認減值虧損不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。除非用於釐定資產(不包括商譽)之可收回金額之估計有變，否則該資產過往已確認減值虧損不予撥回，而撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損而應有之資產賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)為限。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益。

關連人士

在下列情況下，一方將視為與本集團有關連：

(a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士

(i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團具有重大影響力；或

(iii) 為本集團或其母公司之主要管理層人員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件之實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；

(iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；
及

(viii) 該實體(或其所屬集團之任何成員公司)向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本由其購買價格及使資產達到其工作狀態及預定用途的任何直接應佔成本所組成。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的開支，例如維修及保養，通常於產生期間自損益中扣除。於符合確認標準的情況下，就主要檢查的支出按作為重置資產的賬面值資本化。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期更換，則本集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產，並據此計提折舊。

折舊按直線法計算，將每項物業、廠房及設備的成本按其估計可使用年期的剩餘價值撇銷。為此目的使用的主要年率如下：

租賃物業裝修	按租期或5年之較短者
傢具、裝置及設備	4至5年

倘一項物業、廠房及設備的各部分具有不同的可使用年期，則該項目成本為在各部分之間合理分配，各部分分別計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度終結時檢討及(如適用)調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何重要部分)乃於出售後或當預期使用或出售該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或報廢的任何收益或虧損於取消確認資產的年度在損益中確認，金額為按出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及/或獲得資本增值(包括使用權資產)之土地及樓宇權益。該等物業初次按成本(包括交易成本)計量，其後按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動產生之收益或虧損於其產生年度計入損益中。

廢棄或出售投資物業所產生之收益或虧損於廢棄或出售之年度在損益中確認。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘若合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則為合約為或包含租賃。

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款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。倘適用，使用權資產之成本亦包括拆除及搬遷相關資產或恢復相關資產或其所處地點之估計成本。使用權資產於資產之租期及以下估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊：

樓宇

3年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增幅反映利息增長，其減幅則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有所修改、租期更改、租賃付款變更(即由於指數或費率之更改而導致未來租賃付款變更)或購買相關資產之選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其辦公室設備之短期租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對被視為低價值之辦公室設備之租賃應用低價值租賃確認豁免。

短期租賃及低價值租賃的租賃付款以直線法按租期確認為開支。

本集團為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上不轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配至每個組成部分。租金收入在租賃期內按直線法入賬並基於其營運性質而計入損益中之收益內。並非取決於指數或費率的可變租賃收入或或然租金在賺取的會計期間內確認為收入。磋商和安排經營租賃所發生的初始直接成本加入至租賃資產的賬面值中，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金於賺取期間內確認為收益。

實質上將與基礎資產所有權有關的所有風險和報酬轉移予承租人的租賃，作為融資租賃入賬。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產合約現金流量之特徵及本集團管理該等資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團並未就此應用不調整重大融資成分影響可行權宜方式之應收貿易賬款外，本集團初步按其公平值加(倘並非按公平值計入損益之金融資產)交易成本計量金融資產。如下文「收益確認」所載政策，並無重大融資成分或本集團並未就此應用可行權宜方式之應收貿易賬款按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入而分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)之現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產，不論其業務模式如何，均分類為按公平值計入損益並以此方式計量。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

首次確認及計量(續)

本集團管理金融資產之業務模式指為產生現金流量管理金融資產之方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。分類為及按攤銷成本計量之的金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而分類為按公平值計入其他全面收入並以此方式計量的金融資產乃按目標同時為持有金融資產以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產乃分類為按公平值計入損益並以此方式計量。

購買或出售需在市場規例或慣例規定之期限內交付之金融資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。

其後計量

金融資產之其後計量視乎以下分類：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時在損益中確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇以公平值計量且其變動計入其他全面收入分類的衍生工具及權益投資。倘股息付款權已確立，則股本投資之股息亦會於損益中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其變動於損益表確認。倘合約條款出現變動以致大幅改變現金流量，則進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融資產

金融資產(倘適用,則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份)主要在下列情況將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除):

- 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,或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任;及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排,則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,則本集團繼續按其持續涉及之程度確認已轉讓資產。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按本集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與,按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產之減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信用損失(「**預期信用損失**」)撥備。預期信用損失乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準,按原有實際利率相近之差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級之現金流量,此乃合約條款不可或缺之部分。

一般方法

預期信用損失於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加之信貸風險,預期信用損失就可能於未來12個月內(12個月預期信用損失)出現之違約事件計提撥備。對於自初步確認後有顯著增加之信貸風險,須在信用損失風險預期之剩餘年期計提虧損撥備,不論違約事件於何時發生(全期預期信用損失)。

於各報告日期,本集團於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時,本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較,本集團會考慮合理且可支持之資料,包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。倘合約付款逾期超過30日以上,本集團認為信貸風險大幅上升。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融資產(續)

一般方法(續)

本集團將合約付款逾期 30 日之金融資產視作違約。然而，於若干情況，當內部或外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。

當並無收回合約現金流量之合理預期時，金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量之金融資產在一般方法下可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之應收貿易賬款(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信用損失計量。

- 第一階段 — 金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於 12 個月預期信用損失
- 第二階段 — 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信用損失
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值之金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於全期預期信用損失

簡化方法

對於不包含重大融資成分之應收貿易賬款，或本集團採用可行權宜方式，不會就重大融資成分之影響調整時，本集團採用簡化方法進行預期信用損失計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期進行全期預期信用損失確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為貸款及借貸以及應付款項(倘適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則需在此基礎上扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括其他應付賬款、按金及應計開支、計息銀行及其他借貸以及租賃負債。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量按以下分類進行：

按攤銷成本計量之金融負債(貿易及其他應付賬款以及計息銀行及其他借貸)

於首次確認後，貿易及其他應付賬款以及計息借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，折現影響甚微則以成本列賬。於終止確認負債時之收益及虧損於損益中確認並採用實際利率攤銷。

攤銷成本乃經考慮收購時之任何折價或溢價以及實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入損益中之融資費用。

終止確認金融負債

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益中確認。

抵銷金融工具

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。

現金及現金等價物

財務狀況表中之現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，以及通常在三個月內到期之短期高度流動性存款，該等存款可隨時兌換為已知數額之現金，毋須承受價值變動之重大風險，且為滿足短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，以及如上文定義之短期存款，減去須按要求償還並組成本集團現金管理之主要部分之銀行透支。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

撥備

倘因過往事件引致現有法定或推定債務，且清償有關債務可能會導致日後資源流出，並可可靠估算負債金額，則會確認撥備。

當本集團預期部份或全部撥備可獲償付時，例如根據一項保險合約，有關償付額僅可於實際確定時方可確認為獨立資產。有關撥備之開支乃於扣除任何償付後於損益表呈列。

倘折現影響屬重大，就撥備確認之金額為預期清償有關債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間推移而引致之折現現值增加計入損益中之融資費用。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於各報告期末已頒佈或具體頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團營運所在國家現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於各報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報賬面值之所有暫時差額撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損及不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額)之資產及負債除外；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時差額，而可控制暫時差額之撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回者除外。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉予以確認，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉的應課稅溢利為限，惟下述者除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產源於首次確認一項交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損及不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額)之資產及負債；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已頒佈或具體頒佈之稅率(及稅法)以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算。

僅當本集團有合法執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機構對同一應課稅企業或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務企業徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

收益確認

客戶合約收益

當客戶合約收益按反映本集團預期有權獲得以交換該等貨品或服務之代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收入。

其他來源之收益

經營租賃之租金收入按直線基準在有關租賃之期限內確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收益確認(續)

其他收入

利用實際利率法計算按累計基準確認之利息收入，利率為在金融工具之預期有效期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值。

合約負債

合約負債是於本集團轉移相關貨品或服務前已從客戶收到付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履行(即向客戶轉移相關貨品或服務)時確認為收益。

僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其全體僱員實施強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬百分比計算，於按強積金計劃之規則應支付時在損益中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金與本集團資產分開持有。本集團之供款於支付予強積金計劃後即全數歸屬予僱員。

本集團中國內地營運附屬公司之僱員須參與當地市政府運行之中央退休金計劃。此等附屬公司須按其薪酬成本之百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃應支付時在損益中扣除。

借貸成本

收購、興建或生產未完成資產(即需要頗長一段時間方可作其擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本，乃予以資本化作該等資產成本之一部份。倘該等資產已大致可供作其擬定用途或出售，有關借貸成本不再予以資本化。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及企業借貸資金所產生的其他成本。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但授權刊發日前獲得有關在報告期結束時已經存在之情況的資料，則評估有關資料是否影響到確認於財務報表之金額。本集團將調整已確認於財務報表之金額，以反映報告期後任何調整事項，並按照新資料更新與該等情況有關之披露。至於報告期後之非調整事項，本集團將不會更改已確認於財務報表之金額，但將披露非調整事項之性質及對其財務影響之估算，或在適用情況下說明無法作出該項估算。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時會確認為負債。建議末期股息於綜合財務報表附註12披露。

外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈報。本集團內之企業各自決定其功能貨幣，其財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團內之企業之外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之當時匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率換算。結算或換算貨幣項目之差額於損益中確認。

按歷史成本列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日之匯率換算。按公平值列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用計量公平值之日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目之盈虧與該項目之公平值變更之盈虧確認(即公平值盈虧於其他全面收入確認或損益亦分別於其他全面收入或損益確認之項目之換算差額)一併處理。

為了釐定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初始確認時之匯率，初始交易日期為本集團初始確認因支付或收到預付代價而產生之非貨幣性資產或負債之日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則應以這種方式確定每筆預付代價付款或收據之交易日期。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為非港元貨幣。於報告期末，有關企業之資產及負債按報告期末當日匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生匯兌差額於其他全面收入確認並累積計入匯兌波動儲備。出售海外業務時，該海外業務相關儲備之累計金額在損益中確認。

收購海外業務而產生之任何商譽及收購產生對資產及負債賬面值之任何公平值調整均列作海外業務資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整年內之持續現金流量則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計

本集團財務報表之編製須管理層作出會影響收益、開支、資產及負債之列報數額及其隨附披露，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不確定因素

下文討論於各報告期末有關未來的關鍵假設及估計不確定因素的其他主要來源，該等因素有極高風險導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整。

投資物業的公平值

以公平值列賬的投資物業於各報告期末根據獨立專業估值師提供的評估市值進行重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設具有不確定性，可能與實際結果有重大差異。在作出估計時，本集團會考慮活躍市場中類似物業的現行價格資料，並使用主要基於各報告期末市況的假設。

本集團估計公平值的主要假設包括參考同一地點及條件類似物業的現行市場租金、適當的資本化率及預期利潤率而作出的估計租值。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為1,409,100,000港元及1,582,100,000港元。

貿易及其他應收賬款之預期信用損失撥備

本集團採用撥備矩陣計算貿易及其他應收賬款之預期信用損失。撥備率乃基於因就具備類似虧損模式的多個客戶分部進行分組之逾期的日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的過往觀察違約率。本集團將對矩陣進行校準，透過前瞻性資料調整過往信用損失經驗。例如，倘預測經濟狀況（即國內生產總值）預期於未來一年內惡化，並可能導致房地產行業的違約宗數上升，則過往違約率將予調整。於各報告日期，過往觀察違約率將予更新並分析前瞻性估計的變動。

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失間的相關性評估是一項重要估計。預期信用損失的金額受環境變化及預測經濟狀況所影響。本集團的過往信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦或不能代表客戶未來的實際違約。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

遞延稅項資產

倘有應課稅溢利可動用作抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅溢利的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。於二零二五年十二月三十一日，並無確認稅務虧損相關遞延稅項資產(二零二四年：無)。

本集團已結轉93,284,000港元(二零二四年：80,616,000港元)之稅項虧損。此等虧損乃與無虧損記錄之附屬公司有關，並未屆滿，且不可用以抵銷本集團旗下其他公司之應課稅收入。該等附屬公司並無任何應課稅暫時差額或任何可用的稅務規劃機會，可為確認此等虧損為遞延稅項資產作一定支持。在此基礎上，本集團確定其不能就已結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產。

若本集團能確認所有未獲確認之遞延稅項資產，則溢利及權益會增加16,146,000港元。進一步詳情載於財務報表附註23。

4. 經營分部資料

經營分部及各分部項目於財務報表所呈報的金額乃從定期向本集團最高級執行管理層提供以對本集團不同業務種類及地區進行資源分配及表現評估的財務資料中識別。

個別重大經營分部不會就財務報告目的而進行彙合，惟各分部具有類似的經濟特徵，以及產品與服務的性質、生產過程的性質、客戶類型或級別、分銷產品或提供服務所用的方法及監管環境的性質類似的情況除外。不屬個別重大的經營分部倘符合絕大部分此等條件則可能進行彙合。

本集團經營單一業務，即於香港租賃投資物業。因此，並無呈列分部分析。

有關主要客戶之資料

於報告年度概無客戶個別貢獻收益10%以上。

5. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他來源之收益		
香港投資物業總租金收入	28,915	32,638

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

6. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	11	357
匯兌差額	-	64
雜項收入	2	830
其他收入總額	13	1,251

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
董事酬金(附註9)	540	540
其他僱員成本：		
薪金及津貼	1,837	2,434
退休福利計劃供款	44	58
其他實物福利	110	87
僱員成本總額	2,531	3,119
銀行利息收入	(11)	(357)
投資物業之公平值淨虧損(附註16)	173,000	149,451
匯兌差額淨額	76	(64)
核數師酬金		
— 核數服務	1,028	1,050
物業、廠房及設備折舊(附註14)	-	17
使用權資產折舊(附註15)	642	857
並不包括在租賃負債計量之租賃付款(附註15(c))	369	293
金融資產之減值虧損淨額	372	162
投資物業總租金收入	(28,915)	(32,638)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,153	2,627
	(25,762)	(30,011)

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及其他貸款利息	46,338	50,414
租賃負債利息(附註15)	24	96
總計	46,362	50,510

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

9. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露本年度之董事酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	540	540

二零二五年

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
陳志偉先生	-	-	-	-	-
顧嘉莉女士	-	-	-	-	-
黃正紅女士	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	-
非執行董事：					
黃強博士	-	-	-	-	-
王志強先生	-	-	-	-	-
于丹女士	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
劉懷鏡先生	180	-	-	-	180
葉棣謙先生	180	-	-	-	180
劉欣先生	180	-	-	-	180
小計	540	-	-	-	540
總計	540	-	-	-	540

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

二零二四年

	基本薪金、		酌情花紅	退休福利計劃	
	董事袍金	津貼及其他福利		供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：					
陳志偉先生	-	-	-	-	-
顧嘉莉女士	-	-	-	-	-
黃正紅女士(附註(a))	-	-	-	-	-
唐倫飛先生(附註(b))	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	-
非執行董事：					
黃強博士	-	-	-	-	-
王志強先生	-	-	-	-	-
于丹女士	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
劉懷鏡先生	180	-	-	-	180
葉棣謙先生	180	-	-	-	180
劉欣先生	180	-	-	-	180
小計	540	-	-	-	540
總計	540	-	-	-	540

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何董事之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。

附註：

- (a) 黃正紅女士乃於二零二四年十二月九日獲委任為執行董事。
- (b) 唐倫飛先生已於二零二四年十二月九日提出請辭執行董事職務。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零二五年十二月三十一日止年度之本集團五名最高薪酬僱員並無包括董事(二零二四年：無)，彼等之薪酬載於綜合財務報表附註9。本公司餘下非董事或主要行政人員之最高薪酬人士於年內之酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	1,837	2,434
退休福利計劃供款	44	58
總計	1,881	2,492

酬金介乎以下範圍之非董事之最高薪酬僱員之人數如下：

	人數	
	二零二五年	二零二四年
零至 500,000 港元	2	1
500,001 港元至 1,000,000 港元	1	2
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
總計	4	4

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士並無放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

11. 所得稅開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期		
香港		
— 年度撥備	—	—
— 過往年度超額撥備	(38)	(18)
	(38)	(18)
遞延		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註23)	687	675
總計	649	657

截至二零二五年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5%(二零二四年:16.5%)計算。根據香港特區政府推行之兩級稅制,一間於香港註冊成立之間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

11. 所得稅開支(續)

以下為適用於除稅前虧損之稅項開支(採用本公司及其大部份附屬公司業務所在司法權區之法定稅率計算)與按實際稅率計算之稅項支出之對賬以及適用稅率與實際稅率之對賬：

	二零二五年		二零二四年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(200,286)		(176,086)	
按香港利得稅率16.5%(二零二四年： 16.5%)計算之稅項	(33,047)	16.5	(29,054)	16.5
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	30,733	(15.3)	30,943	(17.6)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(1)	-	(58)	0.0
過往年度超額撥備	(38)	-	(18)	0.0
法定稅務優惠	(165)	0.1	(165)	0.1
未確認/(已動用)稅項虧損及暫時差異	3,167	(1.6)	(991)	0.6
按本集團實際稅率計算之稅項支出	649	(0.3)	657	(0.4)

12. 股息

董事不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二四年：無)。

13. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通權益持有人應佔虧損	(200,935)	(176,743)

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

13. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損(續)

	股份數目	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,125,027	1,125,027

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢具、裝置及 設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	4,763	469	5,232
累計折舊			
於二零二四年一月一日	4,747	468	5,215
年度撥備			
— 添置(附註7)	16	1	17
於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	4,763	469	5,232
賬面淨值			
於二零二五年及二零二四年十二月三十一日	-	-	-

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多項於營運中使用之樓宇訂有租賃合約。樓宇租約一般租期為3年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

	樓宇 千港元
成本：	
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	6,845
累計折舊：	
於二零二四年一月一日	5,346
年度撥備	
— 添置(附註7)	857
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	6,203
年度撥備	
— 添置(附註7)	642
於二零二五年十二月三十一日	6,845
賬面淨值：	
於二零二五年十二月三十一日	-
於二零二四年十二月三十一日	642

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	702	1,574
租賃負債之利息(附註8)	24	96
租賃付款	(726)	(968)
於十二月三十一日之賬面值	-	702

租賃負債之到期分析於綜合財務報表附註35內披露。

(c) 於綜合損益及其他全面收入表就租賃所確認之金額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債之利息(附註8)	24	96
使用權資產折舊(附註7)	642	857
有關短期租賃及低價值資產租賃之開支(計入其他經營開支)(附註7)	369	293
於綜合損益及其他全面收入表確認之總額	1,035	1,246

(d) 租賃的現金流出總額在綜合財務報表附註29(c)披露。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

15. 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(綜合財務報表附註16)，包括香港的商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認租金收入28,915,000港元(二零二四年：32,638,000港元)，詳情載於綜合財務報表附註5。

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立的經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	20,688	20,392
一年後但兩年內	11,124	8,518
兩年後但三年內	4,944	3,276
三年後但四年內	1,386	1,186
總計	38,142	33,372

16. 投資物業

	位於香港之 已落成 投資物業 千港元
公平值：	
於二零二四年一月一日	1,731,100
添置	451
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值虧損	(149,451)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,582,100
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值虧損	(173,000)
於二零二五年十二月三十一日	1,409,100

本集團的投資物業包括位於香港的住宅及商業物業。董事根據各項物業的性質、特點及風險，確定投資物業包括兩類資產，即住宅及商業。投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情摘要載於綜合財務報表附註15。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於香港		
— 長期租賃	1,409,100	1,582,100

(b) 抵押投資物業

有關抵押投資物業之詳情載於綜合財務報表附註31。

(c) 本集團投資物業之公平值計量

每年，本集團管理層決定本集團投資物業估值工作之獨立估值師的委聘。挑選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司所進行之估值為基礎而釐定。

泓亮諮詢及評估有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據(i)銷售比較法(涉及對該物業鄰近地區的可比較物業之銷售交易進行分析)；及(ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金及按適當利率將全數款項資本化以提供資本價值)釐定。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，投資物業之公平值一般根據收入資本化法釐定，並參照按市場所得於相若位置及在類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。

於各財政年度末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立估值師進行討論。

本集團管理層於各報告日分析第二層及第三層公平值變動。

本集團之政策為於導致轉移之情況出現或環境變化當日確認公平值層級之轉入及轉出。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級之資料如下：

二零二五年

	第三層 千港元	二零二五年 公平值 千港元
經常性公平值計量：		
位於香港之住宅單位	6,800	6,800
位於香港之商業單位	1,402,300	1,402,300
總計	1,409,100	1,409,100

二零二四年

	第三層 千港元	二零二四年 公平值 千港元
經常性公平值計量：		
位於香港之住宅單位	11,600	11,600
位於香港之商業單位	1,570,500	1,570,500
總計	1,582,100	1,582,100

本年度，並無轉入或轉出第三層(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

16. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

以下是所使用的估值技術及投資物業估值的主要輸入數據的概要：

	公平值		估值技術	重大不可觀察輸入數據	敏感度
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元			
位於香港之投資物業	1,409,100	1,582,100	收入資本化法	經計及資本化租金、收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.3%至7.9% (二零二四年十二月三十一日：每年2.2%至4.1%)。	資本化比率越高，公平值越低。
				經計及位置之不同及可比較物業與物業之個別因素(例如臨路及大小)之市場月租。	所用之市場租金顯著上升將導致公平值顯著上升，反之亦然。

已竣工投資物業之公平值以收入資本化法釐定，其中考慮現有租賃產生的及／或在現有市場上可實現的物業租金收入淨額，並適當考慮租賃的復歸收益潛力，然後將其資本化，以適當的資本化率釐定公平值。適時參考相關市場中可供比較的銷售交易。

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方米市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

16. 投資物業(續)

(c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	位於香港之 住宅物業 千港元	位於香港之 商業物業 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日之賬面值	12,100	1,719,000	1,731,100
添置	–	451	451
公平值變動	(500)	(148,951)	(149,451)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 之賬面值	11,600	1,570,500	1,582,100
公平值變動	(4,800)	(168,200)	(173,000)
於二零二五年十二月三十一日之賬面值	6,800	1,402,300	1,409,100

17. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分估資產淨值	–	–
因收購而產生之商譽	–	–
	–	–
應收聯營公司款項	53,708	52,384
信用損失撥備(附註)	(53,708)	(52,384)
	–	–

附註：

信用損失撥備調整乃由於匯率波動所致。

本集團於二零二五年十二月三十一日之聯營公司之詳情如下：

名稱	所持之已發行 股份詳情	註冊及經營地點	本集團應佔擁有 權權益百分比	主要業務
頤泰國際(英屬維爾京群島)控 股有限公司(「頤泰」)	普通股	英屬維爾京群島	49%	投資控股

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

17. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

於二零一九年二月四日，本公司之間接全資附屬公司 Agile Scene 與三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司(「三盛(英屬維爾京群島)」)訂立買賣協議，據此，Agile Scene 同意購買，而三盛(英屬維爾京群島)亦同意出售頤泰之49%股權，現金代價為約人民幣255,600,000元(相當於約299,000,000港元)。頤泰為一間投資控股公司，其間接持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)(為一間於中國浙江省金華市從物業發展業務之公司)之99%實益股權。有關收購已於二零一九年四月二日完成。

頤泰被視為本集團之聯營公司及採用權益法入賬。

下表說明本集團並非個別重大之聯營公司之總計財務資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔聯營公司之年內虧損	-	-
分佔聯營公司之其他全面收入	-	-
分佔聯營公司之全面收入總額	-	-
本集團於聯營公司之投資之賬面總額	-	-

由於分佔聯營公司之虧損超過本集團在該聯營公司之權益，且本集團並無義務再承擔更多虧損，因此本集團已停止確認其分佔聯營公司之虧損。於二零二三年二月九日，金華銘瑞已進入破產清算程序，因此於二零二五年及二零二四年十二月三十一日並無財務資料。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收聯營公司款項分別為53,708,000港元及52,384,000港元。應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求時償還。本集團董事認為，應收頤泰的款項的可收回性極低，預期信用損失分別為53,708,000港元及52,384,000港元。

18. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市股本投資(附註)	-	-

附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之間接全資附屬公司舟山銘泰物業管理有限公司(「舟山銘泰」)以有限合夥人身份訂立有限合夥協議以進行認購。該投資實體主要從事投資管理及股本投資。舟山銘泰為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。

於二零二五年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為無(二零二四年：無)及並無按公平值計入損益之金融資產之公平值收益或虧損於綜合損益及其他全面收入表確認(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

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收租金(附註(i))	1,816	84
減：信用損失撥備(附註(ii))	(372)	—
	1,444	84
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(iii))	2,434	1,980
總計	3,878	2,064

附註：

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。

本集團於報告期末應收租金之賬齡分析(扣除虧損撥備)如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0 至 30 日	268	23
31 至 60 日	257	20
61 至 90 日	291	21
91 至 180 日	622	20
181 至 365 日	6	—
總計	1,444	84

已逾期但並無減值之應收租金與若干於本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，故管理層認為無需就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

19. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(ii) 貿易應收賬款的信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	-	-
減值虧損	372	-
於十二月三十一日	372	-

(iii) 有關款項為其他應收賬款、按金及預付款項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項	25	35
按金及其他應收賬款	279,634	272,377
預付稅項	14	14
	279,673	272,426
減：信用損失撥備	(277,239)	(270,446)
總計	2,434	1,980

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	270,446	276,158
減值虧損	-	162
匯兌調整	6,793	(5,874)
於十二月三十一日	277,239	270,446

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

20. 現金及現金等價物

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	11,129	16,218
短期定期存款	-	520
現金及現金等價物	11,129	16,738

現金及現金等價物包括由本集團持有之現金，以及銀行結餘及按每年介乎0.001%至0.050%（二零二四年：0.001%至4.270%）之當前市場利率計息且原到期日為三個月或以下之短期定期存款。銀行結餘及短期定期存款均存放在並無近期違約記錄而信譽良好的銀行。

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘約2,033,000港元（二零二四年：約4,860,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

21. 其他應付賬款、按金及應計開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收租務按金	8,941	9,123
其他應付賬款及應計開支	5,445	5,440
合約負債（附註）	14,386 206	14,563 215
分析為：	14,592	14,778
非流動部分	4,653	4,607
流動部分	9,939	10,171

附註：

合約負債之詳情載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收租戶之短期預付款項	206	215

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末提供租金優惠及／或租戶之預付租金有關。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

22. 計息銀行及其他借貸

	二零二五年			二零二四年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款 – 有抵押	香港銀行同業 拆息加 1.25%	應要求	589,810	香港銀行同業 拆息加 1.25%	應要求	649,910
其他貸款 – 無抵押	10%-12%	二零二六年 三月三十一日	225,725	12%	二零二五年 十二月三十一日	142,118
總計 – 流動			815,535			792,028

上述銀行及其他借貸之賬面值須於下列期間償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應要求或於一年內	815,535	792,028

於二零二五年十二月三十一日，應付利息約 29,725,000 港元（二零二四年：約 12,218,000 港元）已計入銀行及其他借貸內。

銀行借貸以本集團資產作抵押，詳情載於綜合財務報表附註 31。

本集團之企業擔保之詳情載於綜合財務報表附註 37。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

23. 遞延稅項

年內之遞延稅項負債及資產之變動載列如下：

二零二五年

遞延稅項負債

	折舊撥備超出 相關折舊之部分 千港元	使用權資產 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	13,935	107	14,042
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項(附註11)	677	(107)	570
於二零二五年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	14,612	-	14,612

遞延稅項資產

	租賃負債 千港元
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	117
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註11)	(117)
於二零二五年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	-

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

23. 遞延稅項(續)

二零二四年

遞延稅項負債

	折舊撥備超出 相關折舊之部分 千港元	使用權資產 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	13,262	248	13,510
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項(附註11)	673	(141)	532
於二零二四年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	13,935	107	14,042

遞延稅項資產

	租賃負債 千港元
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	260
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註11)	(143)
於二零二四年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	117

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。下列為本集團就財務報告目的而言之遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值	14,612	13,925

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約93,284,000港元(二零二四年：約80,616,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後產生的盈利。如中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅收協議，則按較低預扣稅稅率繳納。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就其二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。於二零二五年十二月三十一日，由於在中國內地成立的本集團附屬公司處於累計虧損水平，因此並無就預扣稅確認遞延稅項(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

24. 股本

	股份數目		金額	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股 於一月一日及十二月三十一日	2,000,000	2,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足： 於一月一日及十二月三十一日	1,125,027	1,125,027	112,502	112,502

25. 儲備

本集團於本年度及上年度之儲備數額及相關變動載於年報第73頁之綜合權益變動表。

特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按綜合財務報表附註2.4 列載之會計政策處理。

其他儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(轉換權利)。由於並無轉換可換股票據，可換股票據權益儲備已重新分類至其他儲備。

股東注資

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate之折讓金額約233,606,000港元之總和。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

26. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下重大承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未作撥備： 向有限合夥出資	41,518	40,495

27. 股份付款交易

本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上經本公司股東批准而採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃自獲採納日期起計為期10年。購股權計劃已於二零二三年九月三日屆滿，且並無任何尚未行使之購股權。購股權計劃屆滿後，不得再發行任何購股權。本集團目前並無任何有效購股權計劃。

28. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金」）。該計劃之資產與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團為各僱員以1,500港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

中國僱員均為中國政府運作之國家管理退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。本公司於中國經營之附屬公司須按薪金若干百分比對退休福利計劃供款，以資助有關福利。本集團就有關計劃承擔之唯一責任乃根據計劃作出所需供款。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團對上述退休福利計劃作出之供款總額約44,000港元（二零二四年：約58,000港元）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，在強積金或中國退休福利計劃下並無已沒收供款為可供本集團用於減少目前或未來之供款水平（二零二四年：無）。因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無動用已沒收之供款（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

29. 綜合現金流量表附註

(a) 主要的非現金交易

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內並無主要的非現金交易。

(b) 融資活動所產生之本集團負債變動：

二零二五年

	租賃負債 千港元 (附註 15)	計息銀行及 其他借貸 千港元 (附註 22)	應付 前關連公司款項* 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	702	792,028	245	792,975
融資現金流量之變動：				
新增其他借貸	-	66,000	-	66,000
償還銀行借貸	-	(60,000)	-	(60,000)
支付租賃負債	(702)	-	-	(702)
融資現金流量之變動總額	(702)	6,000	-	5,298
其他變動：				
利息開支	24	46,338	-	46,362
分類為經營現金流量的已付利息	(24)	(28,831)	-	(28,855)
匯兌調整	-	-	6	6
其他變動總額	-	17,507	6	17,513
於二零二五年十二月三十一日	-	815,535	251	815,786

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

29. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之本集團負債變動：(續)

二零二四年

	租賃負債 千港元 (附註 15)	計息銀行及 其他借貸 千港元 (附註 22)	應付 前關連公司款項* 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,574	870,857	250	872,681
融資現金流量之變動：				
新增其他借貸	–	30,000	–	30,000
償還銀行借貸	–	(120,000)	–	(120,000)
支付租賃負債	(872)	–	–	(872)
融資現金流量之變動總額	(872)	(90,000)	–	(90,872)
其他變動：				
利息開支	96	50,414	–	50,510
分類為經營現金流量的已付利息	(96)	(39,243)	–	(39,339)
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
其他變動總額	–	11,171	(5)	11,166
於二零二四年十二月三十一日	702	792,028	245	792,975

* 應付前關連公司款項包括財務報表附註21之「其他應付賬款及應計開支」。

(c) 租賃之現金流出總額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動內	393	389
融資活動內	702	872
總計	1,095	1,261

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

30. 重大關連方交易

根據中國信達(香港)與本公司於二零二三年十二月二十八日訂立之貸款協議(「二零二三年貸款協議」)，中國信達(香港)已同意向本公司授出一筆無抵押貸款授信，期限至二零二四年十二月三十一日、本金額最多為130,000,000港元、按單利年利率12%計息及可重續至二零二五年十二月三十一日。二零二三年貸款協議之本金額100,000,000港元已於二零二三年十二月二十九日提取，而二零二三年貸款協議之本金額30,000,000港元已於二零二四年十二月三十日提取。

根據中國信達(香港)與本公司於二零二五年八月二十九日訂立之另一項貸款協議(「二零二五年貸款協議」)，中國信達(香港)已同意向本公司授出一筆額外無抵押貸款授信，期限至二零二六年三月三十一日、本金額最多為70,000,000港元，按單利年利率10%計息及可重續至二零二七年三月三十一日。二零二五年貸款協議之本金額60,000,000港元已於二零二五年九月一日提取，而二零二五年貸款協議之本金額6,000,000港元已於二零二五年十二月三十一日提取。此外，根據二零二五年協議條款，二零二三年貸款協議之未償還本金額130,000,000港元之到期日已延至二零二六年三月三十一日及可重續至二零二七年三月三十一日。

除上述所披露及本報告其他部分所披露者外，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團與關連方並無重大未清償結餘。

本集團主要管理人員薪酬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	1,004	1,133
離職後福利	18	18
已付主要管理人員薪酬總額	1,022	1,151

有關董事及主要行政人員酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

31. 資產抵押

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (1) 賬面值合共1,409,100,000港元(二零二四年：1,582,100,000港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- (2) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自獲得銀行借貸之擔保；
- (3) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；

32. 報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及截至本年報日期止，並無發生重大事項。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

33. 金融工具之類別

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日已確認之本集團金融資產及金融負債之賬面值分類如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量：		
貿易應收賬款(附註19)	1,444	84
計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產(附註19)	2,395	1,931
現金及現金等價物(附註20)	11,129	16,738
小計	14,968	18,753
按公平值計入損益：		
按公平值計入損益之金融資產(附註18)	-	-
總計	14,968	18,753
金融負債		
按攤銷成本計量：		
計入其他應付賬款、按金及應計開支之金融負債(附註21)	14,141	14,091
計息銀行及其他借貸(附註22)	815,535	792,028
租賃負債(附註15)	-	702
	829,676	806,821

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

34. 金融工具之公平值及公平值架構

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部分金融資產於各報告期間末按公平值計量。下表載列有關如何計量該等金融資產之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

	於十二月三十一日 之公平值		公平值架構	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	二零二五年	二零二四年			
	千港元	千港元			
金融資產					
按公平值計入損益之 金融資產	-	-	第三層	資產淨值	不適用(附註)

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期末之公平值。

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

其他金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

除下表所詳述外，董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零二五年		二零二四年	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融負債				
計息銀行借貸	589,810	589,810	649,910	649,910
其他借貸(租賃負債除外)	225,725	225,725	142,118	142,118
總計	815,535	815,535	792,028	792,028

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

34. 金融工具之公平值及公平值架構(續)

(iii) 第三層公平值計量之對賬

年內，金融資產及金融負債之公平值計量並無於第一層與第二層之間轉撥，亦無轉入或轉出第三層(二零二四年：無)。

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。

35. 金融風險目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行借貸以及現金及現金等價物。此等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。本集團有各種其他金融資產及負債，如貿易及其他應收賬款、按金及預付款項以及其他應付賬款和按金，以上各項均為直接從營運產生。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理該等風險的政策，並概述於下文。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要集中來自銀行結餘之利率波動及本集團以港元計值之借貸所產生之香港銀行同業拆息利率波動。

下表載列於報告期末本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
浮息借貸淨額				
銀行借貸	(附註) 0.001%至	589,810	(附註) 0.001%至	649,910
銀行結餘(包括定期存款)	0.050%	(11,129)	4.270%	(16,738)
總計		578,681		633,172

附註：

本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註 22。

於二零二五年十二月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調/下調100個基點，將會導致本集團除稅後虧損增加/減少約5,787,000港元(二零二四年：本集團除稅後虧損增加/減少約6,332,000港元)。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

35. 金融風險目標及政策(續)

利率風險(續)

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調100個基點為管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按與截至二零二四年十二月三十一日止年度相同之基準進行。

匯兌風險

本集團擁有以外幣計值之貨幣資產及負債，令本集團面對外幣風險。本集團目前並無訂有外匯政策。然而，本集團管理層一直監察外匯風險，並會於風險出現時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期末，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	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
人民幣	2,047	5,034	338	330
美元(「美元」)	159	159	-	-

敏感度分析

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期港元兌美元之匯率波動不會產生任何重大外幣風險。因此，董事認為，本集團面對港元兌美元匯率變動之敏感度極低。

本集團主要面對人民幣波動產生之影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣升值及貶值5%(二零二四年：5%)之影響。敏感度分析包括尚未兌換以外幣計值之貨幣項目。倘港元兌人民幣升值5%(二零二四年：5%)，則如下正數表示溢利或權益會增加。倘港元兌人民幣下跌5%(二零二四年：5%)，則會對溢利或權益產生相等但相反之影響，而下文之結餘將為負數。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

35. 金融風險目標及政策(續)

匯兌風險(續)

	人民幣之影響	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他全面收入(附註)	(85)	(235)

附註：

此乃主要由於尚未兌換之以人民幣計值之貨幣項目之風險於報告期末毋需進行現金流對沖。

信貸風險

本集團承受來自其現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款及按金之信貸風險。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂之簡化方式計提預期信用損失之撥備，有關方式容許就所有貿易應收賬款採用存續期預期信用損失撥備。為計量有關之預期信用損失，貿易應收賬款已根據共同信貸風險特性歸納。本集團已進行歷史分析，並識別出經濟變量信貸風險及預期信用損失。

應收租金

為盡量減低信貸風險，本集團管理層在接受任何新租戶前會對潛在租戶之信貸質素進行內部評估，且並無為租戶提供信貸期。此外，本集團審閱各項債務各自於報告期末之可收回金額，以確保為無法收回之金額作出足夠減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已顯著減少。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團個別評估各項應收租金之預期信用損失。餘下之應收租金並無計提減值撥備，原因是基於過往信用損失往績及已向有關租戶收取租賃按金，該等應收賬款之違約概率偏低，並顯著削減違約損失率及違約風險敞口。董事亦已考慮合理、有依據且毋須付出過多成本或精力就可取得之資料(包括過往數據及前瞻性資料，如(但不限於)後續結算資料)，斷定信貸風險並無顯著增加。

本集團於貿易及其他應收賬款所產生之信貸風險之進一步定量披露載於綜合財務報表附註19。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

35. 金融風險目標及政策(續)

信貸風險(續)

其他應收賬款、按金及預付款項

就其他應收賬款及收購附屬公司之已付按金而言，本集團已按存續期預期虧損法評估該等應收賬款之預期信用損失。已作出其他應收賬款、按金及預付款項之減值虧損撥備約為277,239,000港元(二零二四年：約270,446,000港元)。本集團定期對該等結餘進行減值評估。於釐定其他應收賬款及收購附屬公司之已付按金之預期信用損失時，本集團已計及交易對手之財務狀況、交易對手經營所在行業、其已知最近期經營業績，以及毋須付出過多成本或精力就可取得之前瞻性資料。

應收聯營公司款項

就應收聯營公司款項而言，本集團根據香港財務報告準則第9號之預期信用損失模式估計預期信用損失。在評估應收聯營公司款項之信貸風險是否自初步確認以來顯著增加，本集團認為當借貸人不大可能向本集團支付其全數信貸負債時，且本集團無法作出如變賣抵押品(如有)之追索行動，則屬發生違約事件。應收聯營公司款項之減值虧損撥備約為53,708,000港元(二零二四年：約52,384,000港元)。本集團會考慮所有合理及有依據且毋須付出過多成本或精力就可取得之定量及定性資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

現金及現金等價物

銀行結餘之信貸風險有限原因是有關款項存放於獲國際信貸評級機構評定為具優質信貸評級及具信譽之銀行。本集團參照由外部信貸評級機構所發佈之各個信貸評級之違約概率及違約損失率資料，以評估銀行結餘之12個月預期信用損失。按平均損失率計算，銀行結餘之12個月預期信用損失被視為微不足道。

除存放於多家擁有優質信貸評級之銀行之流動資金出現信貸風險集中之情況及除於綜合財務報表其他章節所披露外，本集團並無任何其他顯著之信貸風險集中情況。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

35. 金融風險目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險敞口及年末所處階段

下表顯示根據本集團信貸政策之信貸質量及最大信貸風險敞口。所呈列之金額為金融資產之賬面總值。

	12 個月		存續期預期信用損失			總計 千港元
	預期信用損失					
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元		
於二零二五年十二月三十一日						
應收租金	-	-	372	1,444	-	1,816
計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產						
- 正常 *	2,395	-	-	-	-	2,395
- 呆賬 *	-	-	277,239	-	-	277,239
現金及現金等價物	11,129	-	-	-	-	11,129
應收聯營公司款項	-	-	53,708	-	-	53,708
	13,524	-	331,319	1,444	-	346,287

	12 個月		存續期預期信用損失			總計 千港元
	預期信用損失					
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化法 千港元		
於二零二四年十二月三十一日						
應收租金	-	-	-	84	-	84
計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產						
- 正常 *	1,931	-	-	-	-	1,931
- 呆賬 *	-	-	270,446	-	-	270,446
現金及現金等價物	16,738	-	-	-	-	16,738
應收聯營公司款項	-	-	52,384	-	-	52,384
	18,669	-	322,830	84	-	341,583

* 計入預付款項之金融資產之信貸質素於並無資料顯示有關金融資產之信貸風險自首次確認以來顯著增加時被視為「正常」。否則，有關金融資產之信貸質素被視為「呆賬」。

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

35. 金融風險目標及政策(續)

流動資金風險

本集團將繼續維持審慎財務政策，並確保其維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之若干預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

下表載列本集團之非衍生金融負債於報告期末之剩餘合約期限詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按結算日現行利率計算所支付利息)以及本集團可被要求付款之最早日期計算。

	合約未貼現				
	賬面值 千港元	現金流量 總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元
非衍生金融負債					
二零二五年十二月三十一日					
計息銀行及其他借貸	815,535	827,750	827,750	-	-
其他應付賬款、按金及應計開支	14,141	14,141	9,488	2,272	2,381
	829,676	841,891	837,238	2,272	2,381
二零二四年十二月三十一日					
計息銀行及其他借貸	792,028	825,044	825,044	-	-
其他應付賬款、按金及應計開支	14,091	14,091	9,484	4,607	-
租賃負債	702	726	726	-	-
	806,821	839,861	835,254	4,607	-

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

35. 金融風險目標及政策(續)

資本管理

本集團管理其資本以確保本集團各實體將可按持續經營方式繼續經營，同時為股東提供最大回報以及為其他持份者帶來利益，並且維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團之資本架構由債務(包括計息銀行及其他借貸)、現金及現金等價物以及本公司權益持有人應佔權益組成。

本集團之風險管理包括主動定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

於報告期末之資產負債比率(以總負債除以總資產計算)如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
總資產	1,424,358	1,601,921
總負債	848,488	825,236
資產負債比率	59.6%	51.5%

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

36. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益(附註)	914,740	861,818
流動資產		
其他應收賬款	19	21
現金及現金等價物	618	1,635
	637	1,656
流動負債		
其他應付賬款	3,795	4,009
銀行及其他借貸	225,725	142,118
應付附屬公司款項	298,865	331,665
	528,385	477,792
流動負債淨額	(527,748)	(476,136)
總資產減流動負債	386,992	385,682
資產淨值	386,992	385,682
權益		
股本	112,502	112,502
儲備	274,490	273,180
權益總額	386,992	385,682

附註：

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，附屬公司之權益結餘包括應收附屬公司款項。

董事會已於二零二六年三月二十七日通過及授權刊發本公司財務報表，並由下列董事代表簽署：

陳志偉
董事

顧嘉莉
董事

綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

36. 本公司財務狀況及儲備報表(續)

本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	其他儲備 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	168,300	5,619	52,728	226,647
年度溢利及全面收入總額	—	—	46,533	46,533
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	168,300	5,619	99,261	273,180
年度溢利及全面收入總額	—	—	1,310	1,310
於二零二五年十二月三十一日	168,300	5,619	100,571	274,490

37. 企業擔保

於二零二五年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127,000,000港元(二零二四年：1,127,000,000港元)之銀行融資之抵押。

38. 批准財務報表

財務報表於二零二六年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債(乃摘錄自已刊發經審核財務報表，並已適當重列)概要載於下文。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元 (經重列)	千港元 (經重列)	千港元	千港元	千港元
持續經營業務					
收益	36,594	33,678	33,778	32,638	28,915
其他收入淨額	433	1,097	3,326	1,251	13
投資物業之公平值淨虧損	(35,700)	(45,800)	(50,400)	(149,451)	(173,000)
僱員成本	(7,846)	(5,155)	(3,956)	(3,119)	(2,531)
物業、廠房及設備折舊	(786)	(173)	(118)	(17)	-
使用權資產折舊	(1,197)	(1,212)	(857)	(857)	(642)
預期信用損失模式下之減值虧損	(612)	-	-	-	-
金融資產減值虧損淨額	-	-	-	(162)	(372)
其他經營開支	(14,688)	(19,617)	(7,258)	(5,859)	(6,307)
持續經營業務虧損	(23,802)	(37,182)	(25,485)	(125,576)	(153,924)
出售附屬公司之收益	414,955	-	-	-	-
財務成本	(18,865)	(22,109)	(43,428)	(50,510)	(46,362)
持續經營業務之除稅前 溢利／(虧損)	372,288	(59,291)	(68,913)	(176,086)	(200,286)
所得稅開支	(4,227)	(4,059)	(3,951)	(657)	(649)
持續經營業務之年度 溢利／(虧損)	368,061	(63,350)	(72,864)	(176,743)	(200,935)
已終止經營業務					
已終止經營業務之年度虧損	(121,776)	-	-	-	-
年度溢利／(虧損)	246,285	(63,350)	(72,864)	(176,743)	(200,935)
本公司普通權益持有人應佔 年度溢利／(虧損)	246,285	(63,350)	(72,864)	(176,743)	(200,935)
每股盈利／(虧損)					
- 基本及攤薄(港仙)	21.89	(5.63)	(6.48)	(15.71)	(17.86)
資產及負債					
總資產	1,970,120	1,851,749	1,858,638	1,601,921	1,424,358
總負債	891,712	825,476	905,104	825,236	848,488
	1,078,408	1,026,273	953,534	776,685	575,870

本集團持有之物業表

二零二五年十二月三十一日

主要物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

投資物業

地點	物業類別	本集團之權益	概約面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	約49,779平方呎樓面面積
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	約446平方呎 可出售面積連同於 地面層約28平方呎院子 及約193平方呎店舖
香港 銅鑼灣 渣甸街38號及40號 1樓	住宅	100%	約762平方呎 可出售面積連同 約99平方呎平台
香港 銅鑼灣 渣甸街41號 地舖連閣樓	商業	100%	約600平方呎 可出售面積連同於 地面層約80平方呎院子 及約371平方呎店舖 連82平方呎院子
香港 銅鑼灣 渣甸街57號 地舖	商業	100%	約715平方呎可出售面積
香港 西半山 堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 (包括地下1號舖上方之部分平台及簷蓬)	商業	100%	約1,345平方呎 可出售面積連同 約273平方呎之平台