



# 目 錄

---

	頁數
公司資料 .....	2
主席報告 .....	3-6
董事簡介 .....	7
企業管治報告 .....	8-16
董事會報告 .....	17-23
獨立核數師報告 .....	24-27
綜合損益表 .....	28
綜合總全面收益表 .....	29
綜合財務狀況表 .....	30-31
綜合權益變動報表 .....	32
綜合現金流量表 .....	33-34
綜合財務報表附註 .....	35-85
財務概要 .....	86
主要物業 .....	87-88

## 公司資料

---

### 執行董事

鄭啓文先生 (主席)  
許永浩先生  
劉金眉女士  
伍月瑩女士

### 非執行董事

呂馮美儀女士

### 獨立非執行董事

陳儉輝先生  
林桂璋先生  
廖毓初先生

### 公司秘書

顧菁芬女士

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道八十八號  
太古廣場第一座三十五樓

### 律師

衛達仕律師事務所  
香港  
金鐘道九十五號  
統一中心  
三十樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 註冊辦事處

香港北角  
英皇道六百三十三號  
二十二樓

### 股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道十六號  
遠東金融中心十七樓  
電話：2980 1333

### 公司網站

[www.shunho.com.hk](http://www.shunho.com.hk)

## 主席報告

本人謹向列位股東呈報順豪物業投資有限公司(「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業績及業務發展概況。

### 業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為181,000,000港元(二零二四年:146,000,000港元)，增加35,000,000港元(+24%)。

### 股息

本公司之董事(「董事」)會(「董事會」)會於決定是否派發末期股息及其金額時，已檢討本公司採納的股息政策，並不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)，其原因如下：

- i) 確保更高現金流以應付當前充滿挑戰的經濟及帶高昂營運成本和利息成本的不穩定酒店業市況；
- ii) 保留現金以進一步減少銀行債務和股東貸款；及
- iii) 由於華大酒店投資有限公司(「華大酒店」)需保留現金以用於倫敦之Wood Street Hotel之翻新工程，因此未有從華大酒店取得現金股息收入。

### 管理層之討論及分析

於年內，本集團繼續從事其商業物業投資、物業租賃及物業發展，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為181,000,000港元(二零二四年：146,000,000港元)，增加35,000,000港元(+24%)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動
經營酒店淨溢利	64,842	23,811	+172%
物業投資淨虧損	(108,482)	(187,573)	-42%
— 溢利	125,218	125,059	
— 重估虧損	(233,700)	(312,632)	
證券投資收入	25	—	不適用
其他收入及支出及 盈利及虧損	3,379	3,173	+6%
	(40,236)	(160,589)	-75%
行政費用	(62,580)	(65,996)	-5%
財務成本	(42,816)	(61,478)	-30%
所得稅費用	(34,067)	(20,394)	+67%
除稅後虧損	(179,699)	(308,457)	-42%
非控制性權益	1,957	18,538	-89%
除稅後及除非控制性 權益後之虧損	(177,742)	(289,919)	-39%
加：重估虧損	231,387	309,452	-25%
加：物業折舊及減值及 預付土地租賃費用 回撥	126,905	126,425	—
本公司擁有人應佔除稅後 而未計及重估、折舊及 減值及預付土地租賃 費用回撥之淨溢利	180,550	145,958	+24%

截至二零二五年十二月三十一日止年度，整體溢利增加主要是由於收入增加32,000,000港元及酒店營運成本減少11,000,000港元、行政費用減少3,000,000港元及財務成本減少19,000,000港元。

## 主席報告 (續)

### 表現

#### 1. 酒店業務

本集團經營酒店之收入為587,000,000港元(二零二四年：556,000,000港元)，增加6%。

本集團擁有華大酒店(連同其附屬公司，「華大酒店集團」)之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。本集團及華大酒店集團現時擁有九間酒店，包括：(1)華美達盛景酒店、(2)華美達海景酒店、(3)最佳盛品酒店尖沙咀、(4)華大盛品酒店、(5)華美達華麗酒店、(6)華麗銅鑼灣酒店、(7)華麗海灣酒店、(8)上海華美國際酒店及(9)位於倫敦之Royal Scot Hotel。該九間酒店備有約3,042間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，華大酒店擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為155,100,000港元(二零二四年：103,600,000港元)，增加51,500,000港元(+50%)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動
經營酒店淨溢利	57,749	22,392	+158%
物業投資淨溢利	43,652	33,511	+30%
證券投資收入	25	-	不適用
其他收入及盈利及虧損	3,142	3,025	+4%
	<b>104,568</b>	58,928	+77%
行政費用	(43,251)	(49,517)	-13%
財務成本	(30,635)	(45,003)	-32%
所得稅費用	(22,606)	(9,810)	+130%
除稅後溢利(虧損)	8,076	(45,402)	不適用
非控制性權益	124	627	-80%
除稅後及除非控制性權益後之溢利(虧損)	8,200	(44,775)	不適用
加：重估虧損	8,000	11,000	-27%
加：物業折舊及減值及預付土地租賃費用回撥	138,898	137,466	+1%
本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估及折舊及減值及預付土地租賃費用回撥之淨溢利	<b>155,098</b>	103,691	+50%

## 主席報告 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，華大酒店集團之整體溢利增加主要是由於收入增加32,000,000港元及酒店營運成本減少11,000,000港元、行政費用減少6,000,000港元及財務成本減少14,000,000港元。

年內，華大酒店集團之總收入較去年同期增加6%，由約526,000,000港元增至約559,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之獨立第三方之估值為88,500,000英鎊(二零二四年：88,500,000英鎊)。倫敦之Royal Scot Hotel年內之租金收入為4,737,000英鎊(二零二四年：4,172,000英鎊)。

### 2. 商業物業租金收入

商業物業租金收入乃來自英國之酒店物業(位於倫敦之Royal Scot Hotel)、順豪商業大廈、英皇道633號與及最佳盛品酒店尖沙咀及華大盛品酒店等商舖，合共129,000,000港元(二零二四年：128,000,000港元)。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團於香港之商業物業出租率如下：

順豪商業大廈	91%
英皇道633號	80%

該兩幢商業物業之租金收入較去年同期減少由79,000,000港元至72,000,000港元。

年內，**行政費用**(不包括折舊)為58,000,000港元(二零二四年：62,000,000港元)。

### 資金流動

於二零二五年十二月三十一日，本集團(包括華大酒店及其附屬公司)之**整體債務**為838,000,000港元(二零二四年：1,016,000,000港元)。本集團(包括華大酒店集團)之資產負債比率為10%(二零二四年：12%)，按整體債務相對已使用資金計算。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層就此作出管理及監察以確保合時有效地執行合適措施。

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有572名僱員(二零二四年：643名僱員)。薪酬及福利均參照市場而釐定。

### 證券投資

本集團之證券投資市值為36,500,000港元(二零二四年：45,200,000港元)，佔本集團總資產之0.4%(二零二四年：0.5%)，其成本為42,700,000港元。年內，本集團於綜合全面收益表就該等證券投資確認公平值較截至二零二四年十二月三十一日年度減少8,700,000港元(二零二四年：增加300,000港元)。該等投資屬以股東資金作出之非重大投資，持作長期用途，僅包括順豪控股有限公司及朗廷酒店投資有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公眾公司)之股票權益。

本集團對庫務管理採取審慎方針。任何潛在投資活動(如予考慮)將受制於明確界定之投資目標，並以資本保值、流動性及風險控制為重點。流動資金風險透過維持充足現金儲備及監察現金流量預測加以管理，以確保本集團在不同情況下均能應付其營運及潛在資金需求。對手方風險則根據其財務實力及市場聲譽進行評估。

董事會負責監督本集團整體投資策略及庫務政策。任何建議之投資活動均須事先取得指定管理層批准，並須符合適用法律及法規。

本集團已設立風險管理委員會，並配備內部監控程序，以監察及管理財務風險，包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。該等監控措施旨在確保任何投資活動(如進行)均經適當評估、批准及監察。

### 重點業務成績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，訪港過夜旅客約為2,300萬人次(二零二四年十二月三十一日：2,190萬人次)，其中65%為中國旅客及35%為非中國旅客，而二零一八年的同期訪港過夜旅客則為2,900萬人次。中國過夜旅客人均消費為5,000港元，相較二零一九年疫情爆發前的同期人均消費6,000港元仍然為低。旅遊業的復甦步伐持續受到中國旅客人均消費下降所影響。

於全年度，本集團平均酒店入住率持續超過90%。相對於前期，本集團的酒店收入增加6%至587,000,000港元，本集團的總收入則增加5%至716,000,000港元。

本集團於二零二零年一月二十九日以40,000,000英鎊的代價收購位於倫敦市中心地帶的木街警察局總部，其佔地20,000平方呎，內部總面積為117,472平方呎，且已獲批翻新為包含約216間客房、餐廳、酒吧等設施之豪華酒店。該酒店之初期建設工程現已啟動。

### 展望未來

本集團持有九間帶來收入之酒店(七間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦)及位於倫敦之Wood Street Hotel之翻新工程項目。

鑒於中國經濟疲弱，更多中國旅客選擇留宿大灣區，並以一日遊形式訪港。此外，持續不斷的海灣戰爭所帶來的負面影響，導致旅客取消行程，再加上全球經濟放緩以及由高能源價格引發的通貨膨脹，預計將進一步抑制旅遊需求。

位於本集團英皇道633號辦公室樓宇及順豪商業大廈中之大多數租客為國際貿易公司。由於中美貿易戰及香港進口／出口量下滑，該等貿易公司租客正經歷艱難時期，所以出租率亦因此受到影響。

酒店業務和租金收入的未來前景仍然面臨挑戰及不穩定，管理層將繼續努力增加收入和控制成本。

主席  
鄭啓文

香港，二零二六年三月二十日

## 董事簡介

### 鄭啓文先生

#### 主席、執行董事兼行政總裁

鄭先生，六十四歲，於一九九零年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司提名委員會之主席及本公司薪酬委員會之成員。彼亦為順豪控股有限公司（本公司之控股公司）（「順豪控股」）及華大酒店投資有限公司（本公司之附屬公司）（「華大酒店」）各自之主席、執行董事兼行政總裁，該等公司之股份均於聯交所上市。鄭先生亦於本公司多間附屬公司擔任董事職務。彼於建築、物業投資及發展有超過三十年之經驗，並於酒店管理有超過二十年之經驗。彼畢業於英國並持有土木工程系之學士學位及結構工程之碩士學位。彼亦為本公司主要股東Mercury Fast Limited（「Mercury Fast」）及Omnicom Company Inc.（「Omnicom」）之董事。

### 許永浩先生

#### 執行董事

許先生，六十三歲，於一九八九年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司擔任董事職務。彼於建築、物業投資及發展有超過三十年之經驗，並於酒店管理有超過二十年之經驗。彼畢業於英國並持有土木工程系之學士學位。彼為本公司主要股東Mercury Fast之董事。

### 劉金眉女士

#### 執行董事兼財務總監

劉女士，五十八歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零一七年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店各自之執行董事兼財務總監。彼亦於本公司多間附屬公司擔任董事職務。彼於會計、審核及財務管理具有豐富經驗，並於酒店管理有超過十年之經驗。彼畢業於香港城市大學並持有會計系之學士學位。

### 伍月瑩女士

#### 執行董事

伍女士，四十三歲，於二零二零年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司提名委員會之成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之執行董事。彼為本集團所有本地酒店之營運及會計主管，並於會計及財務管理與及酒店營運及管理具超過十年經驗。彼畢業於南澳大學並持有會計系學士學位。

### 呂馮美儀女士

#### 非執行董事

呂馮女士，七十四歲，律師及公證人，於一九九九年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之非執行董事。自二零一九年六月三日至二零二五年五月十五日，彼亦為中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。彼為衛達仕律師事務所之高級執行顧問及大中華地區業務部主管。

### 陳儉輝先生

#### 獨立非執行董事

陳先生，六十七歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零零四年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席及本公司提名委員會之成員。彼亦為順豪控股、華大酒店及東瀛遊控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。彼持有香港中文大學理學學士學位。彼於會計、企業財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

### 林桂璋先生

#### 獨立非執行董事

林先生，六十五歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零一七年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之獨立非執行董事。彼於會計、審核及財務管理具有豐富經驗。彼為林桂璋會計師行之執行人。

### 廖毓初先生

#### 獨立非執行董事

廖先生，六十五歲，於二零二一年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會之成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之獨立非執行董事。彼於房地產及發展諮詢方面擁有豐富經驗，並為香港測量師學會及皇家特許測量師學會之資深會員。彼為浩城測量師行有限公司之董事。

# 企業管治報告

本公司致力維持良好的企業管治常規守則及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

## 企業管治

董事會已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為本公司之企業管治守則。

### (a) 遵守企業管治守則

截至二零二五年十二月三十一日止年度，除下列偏離行為外，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之全部適用守則條文：

守則條文第C.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任該兩職位。董事會認為同一人士兼任主席及行政總裁可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效計劃及推行，以符合本公司和其股東之利益。由主席鄭先生同時兼任行政總裁亦能大幅節省成本，否則該行政總裁需從市場中以高昂成本聘用。

### (b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則內所規定之準則。

## 董事會組成及常規

董事會共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零二五年十二月三十一日，董事會由八位董事組成，包括四位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，兩位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

於本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

性別	男性		女性						
種族	華裔								
年齡組別	40-49	50-59	>59						
服務年期	<10			>10					
	0	1	2	3	4	5	6	7	8

董事概無與任何其他董事擁有任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

根據本公司組織章程細則之規定，所有董事（包括執行或非執行董事）須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人履歷列載於第7頁。

鑒於本報告中「企業管治」一節所披露之原因，本公司主席及行政總裁之職務均由鄭啓文先生擔任。

## 企業管治報告 (續)

董事會之職責為制訂本集團之策略性方向、訂立目標及業務發展計劃、監督高級管理層之表現及履行企業管治職責。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會制訂之策略及計劃，及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

董事會已採納了有效機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。經董事會主席批准後，在適當情況下，董事如有需要可尋求獨立於本公司顧問的獨立法律、財務或其他專業意見，費用由本公司承擔，以促使其有效履行其職責。董事會將每年審查該機制的有效性。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

董事會負責執行企業管治的職責包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司就《企業管治守則》的合規性及在《企業管治報告》內的披露。

董事會定期開會，於二零二五年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於 各自董事 任期內之 會議舉行次數	出席率
<b>執行董事</b>		
鄭啓文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%
劉金眉	4/4	100%
伍月瑩	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
呂馮美儀	2/4	50%
<b>獨立非執行董事</b>		
陳儉輝	4/4	100%
林桂璋	4/4	100%
廖毓初	4/4	100%

年內定期董事會會議之舉行日期均預早訂定，使各董事有機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於每位新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

## 企業管治報告 (續)

### 董事培訓

本公司管理層每月向董事提呈本集團表現及狀況之更新資料，以供董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。董事於二零二五年所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	出席有關 監管發展 及／或 董事職責 之研討會	閱讀監管 更新資料或 有關本公司 或其業務 之資料
鄭啓文	√	√
許永浩	√	√
劉金眉	√	√
伍月瑩	√	√
呂馮美儀	√	√
陳儉輝	√	√
林桂璋	√	√
廖毓初	√	√

### 股東大會的出席記錄

股東週年大會  
(於二零二五年  
五月二十三日舉行)

#### 執行董事

鄭啓文	√
許永浩	√
劉金眉	√
伍月瑩	√

#### 非執行董事

呂馮美儀	√
------	---

#### 獨立非執行董事

陳儉輝	√
林桂璋	√
廖毓初	√

#### 董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由集團財務總監掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第24頁至27頁之獨立核數師報告內。

## 企業管治報告 (續)

年內，本集團向本公司高級管理人員（即執行董事）支付之酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數
1-5,000,000	3
10,000,001-15,000,000	1
	<hr/>
	4

### 風險管理及內部監控

於年內，董事會負責評估及釐定風險性質及程度。董事會整體負責維持集團健全及有效的風險管理及內部監控系統。董事會應監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，管理層向董事會提供有關系統是否有效的確認。評估程序將會持續進行。

董事會已對本集團風險管理及內部監控系統效用進行檢討，並按年考慮本公司在會計、財務匯報及環境、社會及管治表現及報告職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為本集團於回顧年度及截至刊發本年報及財務報表之日期為止之風險管理及內部監控系統為有效及足以維護本集團的資產及股東、客戶及僱員的利益。

審核委員會之職責包括檢討風險管理和內部監控系統。審核委員會在妥善檢討由管理層確認本集團風險管理及內部監控系統的成效後向董事會匯報。董事會透過審核委員會審核本集團之風險管理的充分性及有效性。董事會依據於審核委員會，而審核委員會則依據於風險管理委員會及內部審核小組。

本公司於二零一九年成立風險管理委員會，成員包括三名執行董事，即鄭啓文先生（風險管理委員會的主席），劉金眉女士及許永浩先生。鄭先生負責業務風險，劉女士（同為本集團的財務總監）負責財務風險，許先生則負責物業資產管理風險。彼等在其指定範疇內進行每日、每週及每月的檢視。

本公司於二零一九年成立內部審核小組，成員包括三名執行董事，即鄭啓文先生（內部審核小組的主席），劉金眉女士（內部審核小組的財務成員）及伍月瑩女士（內部審核小組的行政成員）。鄭先生負責最後審批，劉女士則負責財務範疇，及伍女士負責行政範疇。行政成員每月向內部審核小組提交全部支出及提議收購詳情報告。財務成員仔細分析及監察該報告並向主席作出建議，經主席審查及批准後，由主席傳下去給行政成員負責執行。彼等就內部審核及內部監控系統進行每日、每週及每月的檢視。

內部審核小組就本集團主要營運之內部審核及內部監察系統之充分性及有效性進行獨立評審並透過審核委員會向董事會匯報。本集團已建立適當的內部監控程序，以確保會計及管理資料得以完整、準確並及時記錄，並定期進行檢討及內部審查，以確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、本集團之會計政策，以及適用的法律及法規。

本集團設計的風險管理及內部監控系統用以協助本集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標的風險。

## 企業管治報告 (續)

為了辨認、評估及管理重大風險，包括業務的(酒店營運、酒店管理及物業租賃)及功能上的(財務、人力資源、資訊科技、秘書及企業傳訊)風險，本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。董事會透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。另一方面，「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事會充份地考慮所有重大風險。董事會評定現有監控的有效性，在有需要時提供處理方案，並監察紓緩風險之活動。風險管理需具有前瞻性以確保重大風險得以識別，於考慮其發生之影響及可能性後得以評估，及通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

董事會評估任何無法預料及重大事件可能對股價或其成交量帶來之影響，並決定有關資料應否被視為內幕消息，及是否須根據上市規則第13.09及13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文在合理實際可行情況下盡快披露。

### 核數師酬金

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團核數師收取之費用包括本公司及其附屬公司核數服務費用約2,700,000港元、審查服務費400,000港元及稅務與諮詢服務費300,000港元。

### 審核委員會

審核委員會已於一九九五年成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為陳儉輝先生(審核委員會主席)、林桂璋先生及廖毓初先生。

審核委員會之主要職責為(i)監察與本公司核數師之關係；(ii)於年度及中期業績公佈前進行審閱；(iii)監察本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍完整版本可於本公司及聯交所網站查閱。

於二零二五年，審核委員會已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於 二零二五年之 會議舉行次數	出席率
陳儉輝	2/2	100%
林桂璋	2/2	100%
廖毓初	2/2	100%

於回顧年度內，審核委員會完成了以下工作範圍：

- 審閱本集團所採納之會計政策；
- 審閱截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績公告；
- 審閱本公司風險管理及內部控制系統的全面性、有效性及充分性；
- 檢討內部審核系統及供其有效運作之資源充分性；
- 審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度已審核財務報告及全年業績公告；及
- 向董事會建議續聘本公司核數師。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

## 企業管治報告 (續)

### 環境、社會及管治委員會

本公司於二零一九年成立了環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)委員會(「環境、社會及管治委員會」)，其成員包括協助收集數據及編製環境、社會及管治報告的有關部門負責管理層。環境、社會及管治委員會會定期向董事會就評估、識別及管理本集團環境、社會及管治層面之風險作出匯報，以及反映本集團內部監控系統是否合適及有效。負責管理層會審視本集團之環境、社會及管治表現，包括環境、氣候、勞工常規及其他環境、社會及管治層面。董事會制定本集團環境、社會及管治策略之大方向，並負責確保風險管理及內部監控之有效性。

董事會全權負責本集團之環境、社會及管治策略及報告，並監督及管理本集團之環境、社會及管治問題。為妥善管理本集團之環境、社會及管治表現、相關問題及潛在風險，董事會在環境、社會及管治委員會之協助下定期討論及檢討本集團之環境、社會及管治風險及機遇、表現、目的及目標。於年內，本公司確認其已針對環境、社會及管治問題建立適當有效之管理政策及內部監控體系。

### 薪酬委員會

薪酬委員會已於二零零五年成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。薪酬委員會目前由兩名獨立非執行董事(分別為陳儉輝先生(薪酬委員會主席)及林桂璋先生)及一名執行董事(為鄭啓文先生)組成。

薪酬委員會的主要職責為就制定董事薪酬政策及釐定董事薪酬向董事會提出建議。薪酬委員會之職權範圍完整版本可於本公司及聯交所網站查閱。

於二零二五年，薪酬委員會已舉行一次會議，而各成員之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於 二零二五年之 會議舉行次數	出席率
陳儉輝	1/1	100%
鄭啓文	1/1	100%
林桂璋	1/1	100%

年內，薪酬委員會檢討及向董事會建議董事之年度薪酬。

### 薪酬政策

董事薪酬乃根據其職責性質及可比較之市場條件而釐定。表現良好之董事將獲酌情發放花紅，以茲鼓勵及獎賞。本公司亦定期為董事安排持續專業發展培訓。

### 提名委員會

提名委員會已於二零一二年成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會目前由兩名執行董事(分別為鄭啓文先生(提名委員會主席)及伍月瑩女士)及三名獨立非執行董事(分別為陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生)組成。

提名委員會之主要職責為檢討董事會的架構、人數及組成；協助董事會編製董事會技能表；就任何為配合本公司的企業策略計劃對董事會作出的變動提出建議；就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選；並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性；及支援定期評估董事會表現。提名委員會之職權範圍完整版本可於本公司及聯交所網站查閱。

於二零二五年，提名委員會已舉行一次會議，而各成員之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於 二零二五年之 會議舉行次數	出席率
鄭啓文	1/1	100%
伍月瑩 (於二零二五年 五月二十三日獲委任)	0/0	不適用
陳儉輝	1/1	100%
林桂璋	1/1	100%
廖毓初 (於二零二五年 五月二十三日獲委任)	0/0	不適用

年內，提名委員會(i)審閱董事會的架構、人數及組成；及(ii)評核獨立非執行董事的獨立性。

### 董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，根據該政策，甄選董事會成員候選人將會考慮多項因素，包括並不限於商務經驗、地域、年齡、性別、種族及國籍。本公司不允許單一性別董事會。最終決定將基於被揀選候選人之長處及將對董事會作出之貢獻而作出。提名委員會認為現時之董事會組成已具備支持本公司執行業務策略及達至董事會有效地運作所需之適當技能、經驗及多元化觀點與角度。

提名委員會每年檢討董事會多元化政策的執行及有效性，並評估董事會之組成。

目前，女性佔董事會及全體員工比例分別約為37.5%及44.9%，本集團認為此為最佳程度的性別多元化。提名委員會將每年按需要檢討提升董事會及全體員工性別多元化及替任計劃的必要性。

### 提名政策

#### 目標

本公司已採納提名政策，根據該政策，提名委員會在評定及甄選董事候選人時將會考慮下列元素、程序及流程。

#### 提名元素

- (a) 個性及品格；
- (b) 具備資格包括對本公司之業務及公司策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- (c) 願意投放適當時間以履行作為董事會成員之職責；
- (d) 採納董事會多元化政策及任何可估量之目標作為達致董事會多元化；及
- (e) 適用於本公司之業務或由董事會提出建議之其他角度。

#### 提名程序及流程

提名委員會將根據下列程序及流程就委任董事一事向董事會作出建議：

- (a) 召開提名委員會會議以提交董事會成員提名人選(如有)供提名委員會考慮；
- (b) 提名委員會在評核候選人的適合程度時可採納其認為合適的任何流程，例如：面試、背景查核、簡介申述及對於第三方轉介作出查核；
- (c) 建議人選將會被要求提交所需的個人資料及履歷供提名委員會作考慮之用。提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件；
- (d) 在考慮某名候選人是否適合擔任董事一職之後，提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案的方式(如其認為合適)以批准向董事會建議作出委任；

- (e) 提名委員會其後將就擬委任一事向董事會作出建議；
- (f) 董事會可安排獲選候選人接受董事會成員面試，而董事會其後將會商議及決定委任事宜（視乎情況而定）；
- (g) 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權；及
- (h) 全部董事委任工作將通過向香港公司註冊處提交指定表格及更新（及，如需要，提交）本公司的董事名冊確認。

### 董事會作出之決定

經由提名委員會向董事會作出建議後，董事會有最後權力去決定揀選向董事會提名之董事候選人。

### 反貪污及舉報政策

本公司已採納反貪污政策以規管員工接受利益，並已採納舉報政策，就員工及外部持份者匯報與本集團有關之任何可疑或實際不當行為之擔憂提供指引。

### 公司秘書

顧菁芬女士為香港公司治理公會（前稱為香港特許公司秘書公會）及特許公司治理公會（前稱為特許公司秘書及行政人員公會）的會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。彼亦持有香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。雖然公司秘書並非本公司之全職僱員，彼向董事會匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。本公司與公司秘書之主要聯絡人為鄭啓文先生（本公司之主席、執行董事兼行政總裁）。於二零二五年內，顧女士已確認彼已於有關專業培訓進修不少於十五小時。

### 組織章程文件

年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

### 股東權利

以下乃根據企業管治守則第K部份的強制性披露規定而須就本公司若干股東權利摘要作出之披露。

#### 要求召開股東大會

股東可根據公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）第566條至第568條要求董事召開股東大會。

根據公司條例第566條，如本公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的本公司股東的要求，要求召開股東大會，則董事須召開股東大會。該要求須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；及可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本。該要求可採用印本形式（存放於本公司註冊辦事處，地址為香港北角英皇道六百三十三號二十二樓，並請註明「董事會收」）或電子形式（電郵：shunho@netvigatator.com）送交本公司；及須經提出該要求的人認證。根據公司條例第567條，董事須根據公司條例第566條召開股東大會時，須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內，召開股東大會。而該股東大會須在召開股東大會的通告的發出日期後的28日內舉行。

#### 於股東週年大會提呈建議

股東可根據公司條例第615條及第616條的規定及程序於股東週年大會提呈議案。

公司條例第615條規定，本公司如收到(a)佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的本公司股東；或(b)最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東的要求，要求發出某決議的通知，則須發出該通知。該要求(a)可採用印本形式（存放於本公司

註冊辦事處，地址為香港北角英皇道六百三十三號二十二樓，並請註明「董事會收」或電子形式（電郵：shunho@netvigator.com）送交本公司；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議；(c)須經所有提出該要求的人認證；及(d)須於(i)該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或(ii)（如在上述時間之後送抵本公司的話）該股東大會的通知發出之時送抵本公司。公司條例第616條規定，本公司根據公司條例第615條須就某決議發出通知時，須(a)按發出有關股東大會的通知的同樣方式；及(b)在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該股東週年大會的通知的本公司股東。

根據本公司組織章程細則第120條，除非本公司已獲得有意提名該名人士推選為董事之書面通知及該名人士有意被推選之書面通知，否則概無任何人士（退任董事除外）（除非獲董事會推選）合資格在任何股東大會上被推選出任董事職位，惟發出有關通知之最少限期應最少為期七天。呈交有關通知之限期應不早於寄發指定為有關推選而召開之股東大會通告後之日開始，並不得遲於該股東大會日期前七日為止。股東提名候選董事的程序詳情可參閱本公司網站。

### 投資者關係及股東通訊

董事會已於二零二二年採納股東通訊政策，其中列明本集團與股東保持有效持續對話的承諾。總括而言，本公司已與股東及持份者建立不同通訊渠道，包括：(i)提供印刷或電子版公司通訊；(ii)在公司網站上及時提供公司資訊；(iii)舉行股東週年大會，為股東提供平台，向董事會提出及交換意見；及(iv)就所有股份登記事宜向股東提供服務的安排。董事會已檢討於年內實施股東通訊政策的有效性，並認為該政策持續有效加強本公司與股東之間及時、透明、準確及公開的通訊。

股東可於任何時間將其查詢及關注寄往本公司之註冊辦事處致本公司之董事會收。

### 派付股息政策

董事會已採納派付股息政策（「派付股息政策」），據此，本公司可向本公司股東（「股東」）宣派及派發股息。

根據派付股息政策，本公司必須根據相關法律、規則、法規及受限於本公司組織章程細則項下制定股息派發、形式、頻率及金額。根據本公司組織章程細則，本公司可按照股東之相關權利透過普通決議案宣派股息，惟股息不得超過由董事會建議之金額及股息須從本公司之利潤中派付。再者，除現金以外，股息亦可以本公司股份形式分派、以分派任何類別之指定資產支付或以任何其他方式分派。

股息派付政策以提供穩定及可持續回報予股東為目標。本公司在決定是否建議派發股息及在釐定股息金額時，將考慮以下因素（其中包括）：

- i. 本集團的經營情況和市場環境；
- ii. 本集團的一般財務狀況；
- iii. 本集團實際和未來營運及流動資金狀況；
- iv. 本公司及本集團的稅後利潤及可供分配利潤；
- v. 本集團將來收購時之資金需求及預期營運資金需求；
- vi. 任何股息分配的連續性和穩定性；及
- vii. 董事會認為適當的任何其他因素。

董事會亦將不時檢討本派付股息政策並保留隨時更新、修正、修改及／或取消本派付股息政策的絕對自主權利。董事會不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

## 董事會報告

董事會謹提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之其報告及本公司之經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一投資控股公司。本公司主要附屬公司之主要業務則載列於綜合財務報表附註30。

### 業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載列於第28頁之綜合損益表內。

### 業務審視

有關本集團本年度業務的審視及業務前景的論述載於本年報第3頁至6頁的主席報告。有關本集團所面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第17頁至23頁的董事會報告，而本集團的財務風險管理之目標及政策載於綜合財務報表附註31及32。有關以關鍵表現指標分析本集團於本年內的表现情況載於本年報第3頁至6頁的主席報告以及本年報第86頁的財務概要。此外，關於對本集團有重大影響的相關法律及法規的合規情況、本集團與持分者的關係及本集團的環境政策載於本年報第21頁至22頁。

### 股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二四年：無)。

### 股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註23。年內，本公司之股本並無變動。

### 儲備

本集團年內儲備之變動載列於綜合財務報表第32頁。本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註29。

於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利1,319,883,000港元(二零二四年：1,246,109,000港元)。

### 物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註14。

### 投資物業

本集團之所有投資物業於二零二五年十二月三十一日進行重估。重估之減值約234,000,000港元已計入綜合損益表。

本集團投資物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註16。

### 借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註22。

### 主要物業

本集團於二零二五年十二月三十一日主要物業之詳情載列於本年報第87頁至88頁。

### 購入、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事會報告 (續)

### 董事

年內及截至本報告日期止，本公司之董事為：

#### 執行董事

鄭啓文先生  
許永浩先生  
劉金眉女士  
伍月瑩女士

#### 非執行董事

呂馮美儀女士

#### 獨立非執行董事

陳儉輝先生  
林桂璋先生  
廖毓初先生

根據本公司組織章程細則之細則第116條，三名董事－許永浩先生、呂馮美儀女士及林桂璋先生將於本公司應屆股東週年大會上輪席退任，彼等全部符合資格及願意膺選連任。

每位執行董事及非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

本公司與每位獨立非執行董事之間存有為期一年之服務合約，彼並須根據本公司之組織章程細則，受本公司股東週年大會輪流退任及重選之規限。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償（法定賠償除外）而本集團不可終止之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事之週年獨立性確認書，並認為各獨立非執行董事均根據上市規則第3.13條獨立於本公司。

### 附屬公司董事

年內及截至本報告日期止，本公司附屬公司董事的人士為鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士、伍月瑩女士、呂馮美儀女士、陳儉輝先生、林桂璋先生、廖毓初先生、陳玉蓮女士及鍾少華先生，其中陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生僅為華大酒店之獨立非執行董事。

### 董事於上市證券之權益

於二零二五年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

#### 本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	實益擁有人及 彼所控制公司 之權益	個人及公司	385,395,999 (附註)	66.48

#### 附註：

Omnico、Mercury Fast及Trillion Resources Limited（於香港註冊成立之有限公司）（「Trillion Resources (HK)」）分別實益擁有本公司股份（「股份」）281,904,489股（48.62%）、68,139,510股（11.75%）及33,642,000股（5.80%），鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。此外，鄭啓文先生個人擁有股份1,710,000股（0.29%）。上述於股份的所有權益均為好倉。

## 董事會報告 (續)

### 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份／相關股份數目	約估持股量百分比
鄭啓文	華大酒店 (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股 (附註2)	實益擁有人及彼所控制公司之權益	個人及公司	226,454,825	74.40
鄭啓文	Magnificent Assets Holdings Limited (「Magnificent Assets Holdings (BVI)」) (附註3)	實益擁有人	個人	2	100.00

附註：

1. 華大酒店，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Magnificent Assets Holdings (BVI)，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團之股份的所有權益均為好倉。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零二五年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

### 股票掛鈎協議

本公司年內任何時間或於本年度終結日概無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

### 收購股份或債權證之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

### 董事於重大交易、安排或合約中之利益及關連人士交易

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易之詳情載列於綜合財務報表附註8及28。

另外，本公司及其附屬公司與華大酒店集團有下列各項交易：

- (a) 由本公司附屬公司擁有之物業租予華大酒店。本年度按雙方協議已收取華大酒店之租金淨額為1,040,000港元。
- (b) 年內，本公司及其附屬公司提供無抵押借款予華大酒店及其附屬公司。截至二零二五年十二月三十一日止，該預繳金額為253,356,000港元，按利率為每年4.52%，並可應要求償還。本公司年內所收取利息及清還貸款金額為15,170,000港元。
- (c) 年內，本公司應支付予華大酒店之行政費用金額為5,422,000港元作為華大酒店以成本代支形式提供服務。

## 董事會報告 (續)

除上文所披露外：

- (a) 本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司於年內任何時間或本年終概無訂立本公司董事或其有關連實體於其中擁有直接或間接重大權益之重大交易、安排或合約；及
- (b) 根據上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內，在位之董事中，鄭啓文先生於順豪控股、華大酒店及本公司之股本中擁有直接及／或間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為，該等交易乃以本集團一般業務及按正常商業條款進行。

### 管理合約

年內或於年結日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

### 獲准許之彌償條文

本公司組織章程規定，本公司每名董事有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或招致之所有損失或法律責任從本公司之資產中撥付彌償，且概無董事須就履行職責或與此有關而使本公司出現或招致之任何損失、損害或不幸事件負責，惟本公司的組織章程細則僅以其條文未經公司條例所廢除者為有效。

本公司已就本公司及其附屬公司之董事可能面對任何訴訟時產生的責任和相關的費用購買保險。

### 主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團之總購買額及總銷售額之10%。

董事、彼等的緊密聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股份5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 主要股東

於二零二五年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司董事或最高行政人員）擁有股份之權益：

股東姓名	身份	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast (附註1)	實益擁有人	68,139,510	11.75
華大酒店 (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	11.75
Omnico (附註2)	實益擁有人及 彼所控制公司 之權益	350,043,999	60.38
順豪控股 (附註3)	彼所控制公司 之權益	383,685,999	66.18
Magnificent Assets Holdings (BVI) (附註3)	彼所控制公司 之權益	383,685,999	66.18
Trillion Resources (HK) (附註3)	實益擁有人	33,642,000	5.80
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	385,395,999	66.48
Hashim Majed Hashim A. (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
North Salomon Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93

## 董事會報告 (續)

股東姓名	身份	持有股份/ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Saray Value Fund SPC (附註5)	實益擁有人及 一致行動人士之 權益	63,379,591	10.93
Hashim Ahmed Hashim A. (附註5)	實益擁有人及 一致行動人士之 權益	63,379,591	10.93
Shobokshi Hussam Ali H. (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93

附註：

- Mercury Fast為華大酒店之全資附屬公司。
- Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury Fast持有之股份68,139,510股之權益，Mercury Fast由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%之權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%之權益。
- Omnico及Trillion Resources (HK)均為順豪控股之直接全資附屬公司，而順豪控股由Magnificent Assets Holdings (BVI)直接及間接擁有71.20%之權益，而Magnificent Assets Holdings (BVI)則由鄭啓文先生全資擁有。由於Trillion Resources (HK)實益擁有股份33,642,000股(5.80%)，因此，順豪控股及Magnificent Assets Holdings (BVI)直接或間接擁有Omnico及Trillion Resources (HK)之權益而被視為擁有股份383,685,999股(66.18%)。
- 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份385,395,999股(66.48%)之權益。

- Hashim Ahmed Hashim A.實益持有股份746,346股。Saray Value Fund SPC(「Saray Value Fund」)為Saray Capital Limited及North Salomon Limited所控制的公司，實益持有股份62,633,245股。由於Hashim Ahmed Hashim A.及Saray Value Fund是根據證券條例第317(1)(a)條規定之購買股份協議之一致行動人士，各自被視為在其他一致行動人士持有的股份中擁有權益。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有26.76%及由Hashim Majed Hashim A.持有50%。因此，根據證券條例第317條及第318條，Hashim Ahmed Hashim A.、Saray Value Fund、Saray Capital Limited、North Salomon Limited、Shobokshi Hussam Ali H.及Hashim Majed Hashim A.持有權益的股份總數為63,379,591股。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

### 公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

### 環境政策

至於環境政策方面，本集團旨在對環境的影響減至最低。本集團已採取各項環保措施，以減少碳排放並提升能源及用水效益。上述措施定期檢討，同時密切監察其成果。

進一步詳細資料已於本公司二零二五年的環境、社會及管治報告內披露，該環境、社會及管治報告已上載於聯交所及本公司的網站上。

### 有關法律及規則之合規性

本公司確保已遵守所有適用之法律、規則及條例。本集團在香港之所有酒店已向民政事務處領取酒店牌照，而在中國之酒店已獲得營業執照可經營酒店業務。經營酒店業務所需之有關准許、執照、證書及其他批准經已獲得。

### 與僱員、顧客及供應商的關係

本公司非常重視人力資源。薪酬及福利均參照市場而釐定，以招聘及留住所需技能的同事共同為本公司策略效力。本公司提供一個健康及安全的管理系統，一個公平的工作環境與及按僱員評分和表現的晉升機會。

為使顧客滿意及在公司內推廣顧客為本的文化，本公司以「以客為尊」為本公司之核心價值。透過日常溝通，定期觀察及顧客滿意調查，本公司嚴視顧客之意見。本公司已就顧客服務，支持及投訴建立機制。本公司務必及時並按國際標準處理顧客問題。

本公司相信供應商同樣重要，使本公司能提供有質素的服務品質。本公司之商務供應商提供持續有質素的產品及服務。本公司透過供應商批准程序及對交付貨物進行抽查以確保供應商之表現。

### 本公司面對的主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大影響的主要風險及不明朗因素的清單。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其他狀況隨時間改變均有可能產生其他風險及不明朗因素。

投資物業（「投資物業」）分部是本集團的核心業務。當中大部分物業位於香港，香港及中國內地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市況（包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪）影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公平值列報於財務狀況表。公平值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在收益表中確認公平值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。

本集團擁有九間酒店，七間位於香港，一間位於倫敦及一間位於中國。在九間酒店中，本集團經營其中八間酒店，位於倫敦的酒店由一間酒店管理公司所經營。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素（包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變）所導致的高度波動。概因酒店業務的龐大營運開支，市場邊際利潤僅為酒店總收入約30%至40%。因此，由於以上可預計或不可預計的因素導致任何重大的收入逆轉便可導致淨溢利大幅減少。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略（包括市場推廣及定價），以保障及提升盈利能力。

## 董事會報告 (續)

---

### 核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一項決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命  
主席

鄭啓文

香港，二零二六年三月二十日

致順豪物業投資有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第28至85頁的順豪物業投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合總全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表,以及綜合財務報表附註,包括重要會計政策信息及其他說明性信息。

我們認為,該等綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況,及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。我們就該等準則承擔之責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」),守則適用於公眾利益實體的財務報表審計,我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

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

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 關鍵審計事項 (續)

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業之估值

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於投資物業在整體綜合財務報表中所佔之金額重大，加上釐定公平值時涉及重大判斷。於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有約4,314,000,000港元位於香港及英國之投資物業。於該年度之綜合損益表確認的投資物業之公平值淨減值約為234,000,000港元。

貴集團所有投資物業之公平值根據獨立專業估值師(「估值師」)進行估值評估。採用收入法去計算投資物業之公平值。評估技術及估值所用之主要輸入數據之信息已於綜合財務報表附註16披露。投資物業之估值取決於這些涉及管理層及估值師之判斷之主要輸入數據，包括復歸收益率及市值租金。附註16披露了一個列表，該列表顯示出重大之不可觀察輸入數據與公平值之關係。

#### 我們的審計如何對關鍵審核事項進行處理

我們就評估投資物業帳面值之審計程序包括：

- 通過比較與各自相關之現有租賃協議之租金細節以及管理層審查估值師工作之過程，評估管理層提供給評估師之信息之完整性；
- 評估估值師之資歷、能力和客觀性；
- 獲取及了解估值師估值時所採用之程序及技巧；及
- 評估估值所用主要輸入數據之合理性，包括(i)檢查復歸收益率及市值租金；及(ii)與鄰近地點和相近條件的其他相近物業所用的出售價格、租金和租期收益率的相關市場信息進行比較。

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年度報告所載的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例，編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表之責任

我們的目標是就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據香港公司條例第405條僅向全體成員提出包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告不可用作其他用途。我們並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 核數師就審計綜合財務報表之責任 (續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假如有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 計劃和實施 貴集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以作為形成 貴集團財務報表審計意見的基礎。我們負責對出於 貴集團審計目的實施的審計工作進行指導、監督及覆核。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向治理層提出聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施（如適用）。

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

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

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二六年三月二十日

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5		
客戶合約		586,820	556,086
租賃		129,124	127,887
股息收入		25	—
總收入		715,969	683,973
銷售成本		(4,587)	(3,803)
其他服務成本		(358,477)	(369,121)
物業、機器及設備之折舊		(162,027)	(161,424)
使用權資產之折舊		(793)	(755)
毛利額		190,085	148,870
投資物業之公平值淨減值		(233,700)	(312,632)
其他收入及支出及盈利及虧損	7	3,379	3,173
行政費用		(62,580)	(65,996)
— 折舊		(4,240)	(4,245)
— 其他		(58,340)	(61,751)
財務成本	8	(42,816)	(61,478)
除稅前虧損	9	(145,632)	(288,063)
所得稅費用	11	(34,067)	(20,394)
本年度虧損		<u>(179,699)</u>	<u>(308,457)</u>
本年度應佔虧損：			
本公司擁有人		(177,742)	(289,919)
非控制性權益		(1,957)	(18,538)
		<u>(179,699)</u>	<u>(308,457)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	13		
基本		<u>(34.74)</u>	<u>(56.67)</u>

## 綜合總全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(179,699)</u>	<u>(308,457)</u>
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>其後不會重新歸類至損益表之項目</b>		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值(虧損)盈利	(8,733)	322
<b>可能會在其後重新歸類至損益表之項目</b>		
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	<u>90,654</u>	<u>(29,113)</u>
本年度其他全面收益(支出)	<u>81,921</u>	<u>(28,791)</u>
本年度全面支出總額	<u><b>(97,778)</b></u>	<u><b>(337,248)</b></u>
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(119,506)	(310,386)
非控制性權益	<u>21,728</u>	<u>(26,862)</u>
	<u><b>(97,778)</b></u>	<u><b>(337,248)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	4,581,934	4,619,901
使用權資產	15	21,842	21,454
投資物業	16	4,314,280	4,571,490
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	17	36,454	45,187
		<u>8,954,510</u>	<u>9,258,032</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,369	1,442
貿易及其他應收帳款	18	17,549	15,197
其他按金及預付款項		15,807	14,726
銀行結餘及現金	19	267,664	234,982
		<u>302,389</u>	<u>266,347</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	20	65,298	60,187
已收租金及其他按金		11,173	17,784
合約負債	21	10,709	10,736
欠一中介控股公司之款項	28	2,811	3,925
欠一股東之款項	28	5,088	7,487
稅務負債		9,810	6,273
銀行貸款	22	113,200	378,352
		<u>218,089</u>	<u>484,744</u>
<b>淨流動資產(負債)</b>		<u>84,300</u>	<u>(218,397)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,038,810</u>	<u>9,039,635</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於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
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	1,084,887	1,084,887
儲備		<u>5,822,019</u>	<u>5,941,525</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>6,906,906</b>	7,026,412
非控制性權益		<u>1,218,104</u>	<u>1,196,376</u>
<b>總權益</b>		<b><u>8,125,010</u></b>	<u>8,222,788</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	22	716,435	626,721
已收租金按金		15,133	12,216
遞延稅務負債	24	<u>182,232</u>	<u>177,910</u>
		<b>913,800</b>	816,847
		<b><u>9,038,810</u></b>	<b><u>9,039,635</u></b>

載於第28頁至85頁之綜合財務報表經董事會於二零二六年三月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭啓文  
董事

劉金眉  
董事

## 綜合權益變動報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											
	股本 千港元	股本儲備 千港元 (附註(a))	物業 重估儲備 千港元 (附註(b))	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	外幣 匯兌儲備 千港元	由一 附屬公司 持有之本 公司股份 千港元 (附註(c))	其他儲備 千港元 (附註(d))	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控制 性權益 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,084,887	4,181	50,832	(6,795)	263	(53,306)	(12,271)	498,660	5,770,347	7,336,798	1,223,238	8,560,036
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(289,919)	(289,919)	(18,538)	(308,457)
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差異	-	-	-	-	-	(20,696)	-	-	-	(20,696)	(8,417)	(29,113)
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資之公平值盈利	-	-	-	229	-	-	-	-	-	229	93	322
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	229	-	(20,696)	-	-	(289,919)	(310,386)	(26,862)	(337,248)
於二零二四年十二月三十一日	1,084,887	4,181	50,832	(6,566)	263	(74,002)	(12,271)	498,660	5,480,428	7,026,412	1,196,376	8,222,788
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(177,742)	(177,742)	(1,957)	(179,699)
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差異	-	-	-	-	-	64,445	-	-	-	64,445	26,209	90,654
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	-	-	-	(6,209)	-	-	-	-	-	(6,209)	(2,524)	(8,733)
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(6,209)	-	64,445	-	-	(177,742)	(119,506)	21,728	(97,778)
於二零二五年十二月三十一日	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,832</u>	<u>(12,775)</u>	<u>263</u>	<u>(9,557)</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>5,302,686</u>	<u>6,906,906</u>	<u>1,218,104</u>	<u>8,125,010</u>

附註：

- 股本儲備於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- 倘有關物業被出售，由物業、機器及設備轉往投資物業時而產生物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指在該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備由往年增購附屬公司之額外權益或並無失去控制權下出售附屬公司之部份權益而產生。

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(145,632)	(288,063)
經調整：		
銀行存款之利息收入	(2,923)	(4,016)
財務成本	42,816	61,478
投資物業之公平值淨減值	233,700	312,632
出售物業、機器及設備之虧損	82	1,163
物業、機器及設備之折舊	166,267	165,669
使用權資產之折舊	793	755
營運資金變動前之經營現金流量	295,103	249,618
存貨減少	73	319
貿易及其他應收帳款(增加)減少	(2,372)	7,869
其他按金及預付款項增加	(1,081)	(2,097)
貿易及其他應付帳款及預提帳款增加	5,663	6,873
已收租金及其他按金(減少)增加	(3,694)	222
合約負債及退款負債之(減少)增加	(27)	1,604
由經營所產生之現金	293,665	264,408
已付香港利得稅	(13,860)	(45,327)
已付其他地區之收入稅項	(13,440)	(5,086)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>266,365</b>	<b>213,995</b>
<b>投資業務</b>		
購入物業、機器及設備	(4,848)	(21,448)
出售物業、機器及設備之收益	-	6
投資物業之增加	-	(207,000)
投資物業之支出	-	(11,332)
已收利息	2,943	4,580
<b>用於投資業務之現金淨額</b>	<b>(1,905)</b>	<b>(235,194)</b>

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	80,000	168,000
銀行貸款之還款	(272,686)	(181,215)
已付利息	(43,301)	(61,602)
欠一股東之貸款	-	2,399
欠一股東款項之還款	(2,399)	-
欠一中介控股公司款項之還款	(1,181)	(4,029)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(239,567)</b>	<b>(76,447)</b>
<b>現金及現金等價物之增加(減少)淨額</b>	<b>24,893</b>	<b>(97,646)</b>
<b>年初之現金及現金等價物</b>	<b>234,982</b>	<b>334,479</b>
外匯兌換率變動之影響	7,789	(1,851)
<b>年終之現金及現金等價物， 代表銀行結餘及現金</b>	<b>267,664</b>	<b>234,982</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 1. 概述資料

順豪物業投資有限公司（「本公司」）為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司之直屬控股公司為Omnicco Company Inc.，一間由順豪控股有限公司（「順豪控股」，本公司之一中介控股公司）全資擁有的附屬公司，順豪控股為於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯交所上市。本公司董事認為本公司之最終控股公司為Magnificent Assets Holdings Limited，一間在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環北角英皇道六百三十三號二十二樓。

本綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）之主要業務為投資及經營酒店、物業投資及證券投資。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

### 本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則會計準則之新訂及修訂本，該等修訂於二零二五年一月一日或之後開始的本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可交換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團在本年度及過往年度之財務狀況和業績及／或該等綜合財務報表所披露的資料並無重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

#### 已發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

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	惡性通貨膨脹環境下的財務報表折算 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類和計量的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	引用依賴自然條件之電力合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進 – 第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於有待確定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期於可見將來應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露(載列財務報表的呈列及披露規定)將取代香港會計準則第1號財務報表呈列。儘管許多規定仍將保持一致，但新訂準則引入了新的規定，要求於損益表中呈列指定類別及定義小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量的披露，並改進主要財務報表及附註中披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用，並將追溯應用。應用新訂準則預期將影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團目前仍在評估香港財務報告準則第18號對本集團之綜合財務報表的影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

---

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊

#### 3.1 綜合財務報表之編製基礎

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則會計準則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，本綜合財務報表亦按香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的要求作出適當披露。

本公司董事在批准綜合財務報表時，具有合理的理由期望本集團有足夠的資源於可預見將來繼續經營。因此，董事們在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營基礎。

#### 3.2 重大會計政策資訊

##### 綜合帳目基準

本綜合財務報表包括本公司及由本集團及其附屬公司所控制企業。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制元素其中一項或超過一項之改變，本集團重新評估是否已控制投資對象。

當本集團獲得一附屬公司之控制權開始綜合該附屬公司，而當本集團失去該附屬公司之控制權時結束綜合。尤其是年內所購入或出售附屬公司之收入及支出由本集團獲得控制權當日起包括在綜合損益表直至本集團停止該附屬公司之控制權日期為止。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大會計政策資訊(續)

##### 綜合帳目基準(續)

損益及其他全面收益之每個項目均歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益。該等附屬公司之總全面收益歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益，即使導致非控制性權益之業績為赤字結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以至其會計政策與本集團所採用的會計政策一致。

凡本集團成員公司之間的交易所產生的集團間資產及負債、權益、收入、支出及現金流均於合併時全額抵銷。

##### 客戶合約收益

有關本集團與客戶合約收益有關的會計政策的資訊載列於附註5及附註21。

##### 租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號在合約開始時評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約中的條款及條件隨後出現變動，否則不會重新評估有關合約。

##### 本集團作為出租人

##### 租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益表確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的帳面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支(根據公平值模型計量的投資物業除外)。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大會計政策資訊(續)

##### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量，並進行調整以排除任何預付或應計的經營租賃收入。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表。

倘若物業因改變用途(以業主開始自用為證)而成為業主自用物業，該物業於改變用途當日之公平值將被視為後續會計之認定成本。

##### 物業、機器及設備

物業、機器及設備為有形資產，以及持作生產或供應貨品或服務用途或行政用途之樓宇，物業、機器及設備按載列於綜合財務狀況表之成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列帳(如有)。

折舊乃按資產之估計可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本。估計可使用年期及折舊方法將於各呈報期末檢討，而任何估計之變動影響按前瞻基準入帳。

##### 物業、機器及設備之減值虧損

於呈報期末，本集團審閱本身之物業、機器及設備之帳面值，藉以決定是否有跡象顯示此等資產出現減值虧損。倘顯示任何出現減值虧損之跡象，則會估計該相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、機器及設備可個別地估計可收回金額。

可收回金額高於公平值減去銷售成本及使用價值之餘額。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現有價值。

倘估計資產的可收回金額低於其帳面值，則資產帳面值扣減至其可收回金額。資產帳面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。減值虧損即時於損益表中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大會計政策資訊(續)

##### 金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初始根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)計量之客戶合約產生之貿易應收帳款除外。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產及金融負債之公平值或自當中扣除(視乎情況而定)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及款項(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至帳面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生的股息收入呈列為收入。

##### 金融資產

###### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後於其他全面收益內呈列公平值之股權投資(「於其他全面收益內呈列公平值之股權投資」)的方式計量：

- 金融資產乃按收取合約現金流量及出售金融資產為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大計政策資訊(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後於損益表呈列公平值計量。惟若初始確認金融資產時，該等股本投資持作買賣，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股權投資公平值之其後變動。

##### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總帳面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總帳面值來確認。

##### (ii) 指定為於其他全面收益按公平值處理之股權投資

指定為於其他全面收益按公平值處理之股權投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的盈利及虧損於其他全面收益確認及於證券重估儲備累計，且毋須作減值評估。累計盈利或虧損於出售股權投資時將不重新分類至損益表，並繼續於證券重估儲備內持有。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

---

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大會計政策資訊(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融負債及股權工具

##### 分類為債務或股權

債務及股權工具按合約安排性質以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權工具。

##### 股權工具

股權工具為證明企業扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本公司發行之股權工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

##### 按攤銷成本列帳之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付帳款、已收租金及其他按金、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項及銀行貸款)隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 外幣

編製各個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之現行匯率確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之現行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值列帳之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各呈報期末現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港元)，而有關之收入及開支乃按期內之平均匯率換算，除非該期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及累計至外幣匯兌儲備項下。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大會計政策資訊(續)

##### 稅項

所得稅費用指現行稅項及遞延稅務支出之總額。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收入及支出，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與除稅前虧損並不相同。本集團之即期稅務負債按呈報期末已落實或大致落實之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，因業務合併以外原因初次確認資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或影響會計溢利，則有關遞延稅務資產及負債不予確認，且交易發生時不產生同等應課稅及可扣減暫時差額。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資相關應課稅暫時差額而確認，惟當本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會在可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末已落實或大致落實之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末收回或清償其資產及負債帳面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之帳面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設，因通常假設完全可以通過出售而全數收回。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一課稅實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益表中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基礎及重大會計政策資訊(續)

#### 3.2 重大會計政策資訊(續)

##### 員工福利

##### 退休福利成本

對本集團之強積金計劃及其他定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供可獲供款之服務時確認為開支。

##### 短期及其他長期員工福利

短期僱員福利按在僱員提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則會計準則要求或允許在資產成本中納入福利。

僱員應計福利(如工資及薪金以及年假及病假)於扣除已付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按本集團截至報告日期預期就僱員所提供服務作出的估計未來現金流出的現值計量。服務成本、利息及重新計量引致負債帳面值的任何變動於損益確認，惟有另一項香港財務報告準則會計準則規定或允許計入資產成本則作別論。

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事必須就未能透過其他來源可靠確定之資產與負債之帳面值作出判斷、估計及假設。所作估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果或不同於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

##### 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為本公司董事應用本集團會計政策時所作出且對綜合財務報表確認之金額有極大影響之重大判斷(涉及估計者(見下文)除外)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

##### 於投資物業之遞延稅務

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非以業務模式(其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益)持有。因此，於確定投資物業之遞延稅項時，本公司董事確認採用公平值模式計量的投資物業帳面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須於出售時就其投資物業之公平值變動繳納任何利得稅。

##### 估計不明朗因素之主要來源

下列為於呈報期末有關將來及其他估計不明朗因素之主要來源之主要假設，對下財政年度內資產與負債之帳面值因作出重大判斷而或許產生之重大風險。

##### 投資物業之公平值

投資物業公平值根據獨立專業估值師進行估值評估。採用收入法去計算投資物業之公平值。評估技術及估值所用之主要輸入數據之資料已於綜合財務報表附註16披露。投資物業之估值取決於包含管理層及估值師判斷之主要輸入數據，包括復歸收益率及市值租金。附註16披露了一個列表顯示出(i)不可根據可觀察市場數據的投入來估計投資物業之公平值及(ii)重大之不可觀察輸入數據與公平值之關係。

本公司董事依靠估值報告行使其判斷，並對滿意估值方法反映了當前的市場狀況。這些假設的變化導致本集團投資物業的公平值產生變化以及相應金額的損益調整於綜合損益表中報告。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業帳面值為4,314,280,000港元(二零二四年：4,571,490,000港元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營酒店收入	586,820	556,086
物業租金收入	129,124	127,887
股息收入	25	—
	<u>715,969</u>	<u>683,973</u>

(i) 於酒店服務分類披露金額之經營酒店之收入分析

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貨物或服務種類(收入確認之時間)：		
房租收入及其他配套服務(隨時間確認)	568,423	539,682
食物及飲料(某一時間點確認)	18,397	16,404
	<u>586,820</u>	<u>556,086</u>
市場之地區分佈：		
香港	559,917	532,050
中華人民共和國(「中國」)	26,903	24,036
	<u>586,820</u>	<u>556,086</u>

(ii) 客戶合約的履約義務和收入確認政策

按酒店營運模式，本公司董事認為來自經營酒店之服務收入為一年期間或不足一年的收入，根據香港財務報告準則第15號分配予尚未履行合約之交易格價無需披露。

房間收入及其他配套服務之收入乃隨時間透過參考其進展才被確認，當客人同時接受及消耗由本集團履行本集團所提供之利益。

來自銷售酒店食物及飲料之收入，在提供食物及飲料的某一時間點確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 收入(續)

(iii) 租賃

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營租賃：		
固定租賃費用	<u>129,124</u>	<u>127,887</u>

### 6. 分類資料

香港財務報告準則第8號「經營分類」規定經營及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由主要營運決策人士(「主要營運決策人士」)(即本公司主席)審閱,以作對分類之資源分配及對其表現之評審。經主要營運決策人士識別並無經營分類合計後計入本集團之可呈報分類。

根據香港財務報告準則第8號,本集團之經營及可呈報分類如下:

1. 酒店服務 – 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 – 華大盛品酒店
3. 酒店服務 – 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 – 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 – 華美達海景酒店
6. 酒店服務 – 華美達華麗酒店
7. 酒店服務 – 華美達盛景酒店
8. 酒店服務 – Wood Street Hotel
9. 酒店服務 – 華麗海灣酒店
10. 物業投資 – 英皇道633號
11. 物業投資 – 順豪商業大廈
12. 物業投資 – 商舖、酒店及住宅物業
13. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類之收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入		分類業績	
	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
酒店服務	<b>586,820</b>	556,086	<b>64,842</b>	23,811
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>58,976</b>	53,177	<b>(1,895)</b>	(6,060)
— 華大盛品酒店	<b>89,381</b>	86,729	<b>34,162</b>	28,344
— 上海華美國際酒店	<b>26,903</b>	24,036	<b>7,266</b>	5,342
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>54,058</b>	51,706	<b>4,734</b>	1,756
— 華美達海景酒店	<b>93,049</b>	87,540	<b>33,965</b>	26,642
— 華美達華麗酒店	<b>88,549</b>	86,074	<b>9,782</b>	7,255
— 華美達盛景酒店	<b>79,924</b>	74,871	<b>12,354</b>	6,680
— 華麗海灣酒店	<b>95,980</b>	91,953	<b>(35,526)</b>	(46,148)
物業投資	<b>129,124</b>	127,887	<b>(108,482)</b>	(187,573)
— 英皇道633號	<b>58,203</b>	64,552	<b>(124,937)</b>	(178,673)
— 順豪商業大廈	<b>13,584</b>	14,416	<b>(31,182)</b>	(41,787)
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>57,337</b>	48,919	<b>47,637</b>	32,887
證券投資	<b>25</b>	—	<b>25</b>	—
	<b>715,969</b>	<b>683,973</b>	<b>(43,615)</b>	(163,762)
其他收入及支出及盈利及虧損			<b>3,379</b>	3,173
行政費用			<b>(62,580)</b>	(65,996)
財務成本			<b>(42,816)</b>	(61,478)
除稅前虧損			<b>(145,632)</b>	(288,063)

經營及可呈報分類之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分類業績指並無分配中央行政成本、其他收入及支出及盈利及虧損、及財務成本下之每項分類所賺得之溢利／之虧損，此項計算經已向主要營運決策人士匯報，以作為資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。於本年度及上年度，並無系內分類銷售。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>分類資產</b>		
酒店服務	4,413,112	4,536,933
— 最佳盛品酒店尖沙咀	251,207	273,896
— 華大盛品酒店	298,002	300,739
— 上海華美國際酒店	54,617	54,229
— 華麗銅鑼灣酒店	248,311	259,495
— 華美達海景酒店	465,685	470,359
— 華美達華麗酒店	519,792	547,699
— 華美達盛景酒店	846,409	866,917
— Wood Street Hotel	435,987	404,384
— 華麗海灣酒店	1,293,102	1,359,215
物業投資	4,318,446	4,575,240
— 英皇道633號	2,393,934	2,662,488
— 順豪商業大廈	573,452	617,479
— 商舖、酒店及住宅物業	1,351,060	1,295,273
證券投資	36,454	45,187
總分類資產	8,768,012	9,157,360
未分配資產	488,887	367,019
<b>綜合資產</b>	<b>9,256,899</b>	<b>9,524,379</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>分類負債</b>		
酒店服務	48,686	47,497
— 最佳盛品酒店尖沙咀	5,615	5,881
— 華大盛品酒店	5,931	5,839
— 上海華美國際酒店	1,555	1,895
— 華麗銅鑼灣酒店	6,297	4,935
— 華美達海景酒店	6,084	5,655
— 華美達華麗酒店	7,204	5,812
— 華美達盛景酒店	5,967	7,002
— 華麗海灣酒店	10,033	10,478
物業投資	47,110	47,956
— 英皇道633號	24,187	26,750
— 順豪商業大廈	6,263	5,688
— 商舖、酒店及住宅物業	16,660	15,518
證券投資	1	1
總負債分類	95,797	95,454
未分配負債	1,036,092	1,206,137
<b>綜合負債</b>	<b>1,131,889</b>	<b>1,301,591</b>

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產(包括若干物業、機器及設備)、所有銀行結餘及現金及若干其他應收帳款及按金則除外；及
- 所有負債均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項、銀行貸款、稅務負債及遞延稅務負債則除外。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

	物業、機器及設備 之折舊及使用權資產 之折舊		投資物業 之公平值減值		非流動資產 之增加	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
包括在計量分類溢利或虧損 或分類資產之金額：						
酒店服務	<b>162,820</b>	162,179	-	-	<b>4,407</b>	20,828
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>22,579</b>	22,049	-	-	<b>174</b>	11,938
— 華大盛品酒店	<b>3,892</b>	4,004	-	-	<b>963</b>	1,029
— 上海華美國際酒店	<b>2,841</b>	2,697	-	-	<b>349</b>	674
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>11,304</b>	11,461	-	-	<b>51</b>	186
— 華美達海景酒店	<b>5,962</b>	5,932	-	-	<b>929</b>	524
— 華美達華麗酒店	<b>29,608</b>	29,468	-	-	<b>824</b>	1,974
— 華美達盛景酒店	<b>20,416</b>	20,353	-	-	<b>119</b>	2,331
— Wood Street Hotel	-	-	-	-	<b>863</b>	1,264
— 華麗海灣酒店	<b>66,218</b>	66,215	-	-	<b>135</b>	908
物業投資	<b>34</b>	-	<b>233,700</b>	312,632	<b>135</b>	218,332
— 英皇道633號	-	-	<b>180,000</b>	240,800	-	800
— 順豪商業大廈	-	-	<b>44,000</b>	55,800	-	-
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>34</b>	-	<b>9,700</b>	16,032	<b>135</b>	217,532
	<b>162,854</b>	162,179	<b>233,700</b>	312,632	<b>4,542</b>	239,160

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 來自主要服務之收入

來自主要服務之本集團收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
房租收入	564,658	534,375
食品及飲料	18,397	16,404
物業租金收入	129,124	127,887
股息收入	25	–
其他酒店配套服務收入	3,765	5,307
	<u>715,969</u>	<u>683,973</u>

#### 地區資料

本集團之經營地區位於香港、中國及英國。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	640,414	618,426
中國	26,903	24,036
英國	48,652	41,511
	<u>715,969</u>	<u>683,973</u>

下列為根據資產所在地區之本集團非流動資產之分析：

	非流動資產(附註)	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	7,468,735	7,863,062
中國	53,229	53,053
英國	1,396,092	1,296,730
	<u>8,918,056</u>	<u>9,212,845</u>

附註：非流動資產不包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 有關主要客戶之資料

在本年度及上年度，並無個別客戶之銷售超過總銷售百分之十。

### 7. 其他收入及支出及盈利及虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入及支出及盈利及虧損包括：		
提供物業管理服務之管理費收入	15,878	16,240
提供物業管理服務之管理費支出	(16,493)	(16,771)
銀行存款利息收入	2,923	4,016
匯兌虧損	(5)	(3)
出售物業、機器及設備之虧損	(82)	(1,163)
其他	1,158	854
	<u>3,379</u>	<u>3,173</u>

### 8. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
銀行貸款	42,749	61,354
欠一中介控股公司之款項(附註 28)	67	124
	<u>42,816</u>	<u>61,478</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 9. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損經已扣除：		
核數師酬金	2,658	2,658
僱員薪金包括董事酬金	234,233	221,940
物業、機器及設備之折舊	166,267	165,669
使用權資產之折舊	793	755
年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	3,906	2,829

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

#### (a) 董事及最高行政人員酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

截至二零二五年十二月三十一日止年度					
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭啓文先生(附註)	-	14,282	2,980	18	17,280
許永浩先生	-	3,098	459	18	3,575
劉金眉女士	-	1,624	116	18	1,758
伍月瑩女士	-	1,452	748	18	2,218
<b>非執行董事</b>					
呂馮美儀女士	67	-	-	-	67
<b>獨立非執行董事</b>					
陳儉輝先生	147	-	-	-	147
林桂璋先生	147	-	-	-	147
廖毓初先生	147	-	-	-	147
	<u>508</u>	<u>20,456</u>	<u>4,303</u>	<u>72</u>	<u>25,339</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	
<b>執行董事</b>					
鄭啓文先生(附註)	-	14,282	2,980	18	17,280
許永浩先生	-	3,036	450	18	3,504
劉金眉女士	-	1,574	113	18	1,705
伍月瑩女士	-	1,410	572	18	2,000
鄭慧君女士	-	167	-	-	167
<b>非執行董事</b>					
呂馮美儀女士	67	-	-	-	67
<b>獨立非執行董事</b>					
陳儉輝先生	147	-	-	-	147
林桂璋先生	147	-	-	-	147
廖毓初先生	147	-	-	-	147
	<u>508</u>	<u>20,469</u>	<u>4,115</u>	<u>72</u>	<u>25,164</u>

附註：

上述執行董事的酬金乃是因其為管理本公司及／或本集團事務而提供的服務而獲支付。

上述非執行董事的酬金乃因其擔任本公司及／或其子公司的董事而獲支付。

上述獨立非執行董事的酬金乃因其擔任本公司及其上市子公司的董事而獲支付。

由下列公司已付或應付予鄭啓文先生之酬金：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司	8,756	8,756
華大酒店投資有限公司及其附屬公司(統稱「華大酒店集團」)	8,524	8,524
	<u>17,280</u>	<u>17,280</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

附註：(續)

鄭啓文先生同時為本公司之最高行政人員，於上文所披露之酬金已包括其作為最高行政人員提供服務之酬金。

並無董事不收取截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之任何酬金。

應付予執行董事之有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

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任何酬金支付予董事以誘使加入本集團或作為離職補償。

#### (b) 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司四位(二零二四年：四位)董事，其酬金已於上文披露。其餘一位僱員(並非本公司之董事或首席執行官)(二零二四年：一位)之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	888	1,122
有關服務表現獎金	123	223
退休福利計劃之供款	18	18
	<u>1,029</u>	<u>1,363</u>

在下列範圍內之酬金：

	個人數目	
	二零二五年	二零二四年
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所得稅費用包括：		
現行稅項		
香港	20,066	16,351
英國	9,349	6,583
	<u>29,415</u>	<u>22,934</u>
往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	330	(1,558)
英國	-	(77)
	<u>330</u>	<u>(1,635)</u>
	29,745	21,299
遞延稅務(附註24)	4,322	(905)
	<u>34,067</u>	<u>20,394</u>

本年度及上年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及實施企業所得稅法條例，於本年度及上年度，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

根據英國稅務法例，於英國營運之附屬公司之稅率為25%(二零二四年：25%)。

根據財政部及國家稅務總局一財稅2008第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公佈。歸屬於本公司之中國附屬公司所賺取之未分配利潤所產生之遞延稅務負債暫時差額已全數確認，金額為702,000港元(二零二四年：505,000港元)於損益表中扣除。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與除稅前虧損之調節如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	<u>(145,632)</u>	<u>(288,063)</u>
按香港利得稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅款	(24,029)	(47,530)
不可減免費用之稅務影響	57,465	73,476
不須課稅收入之稅務影響	(2,187)	(5,250)
往年度撥備不足(超額撥備)	330	(1,635)
未確認稅項虧損之稅務影響	252	1,180
前期未確認稅項虧損之使用	(339)	(808)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	3,834	2,397
其他	<u>(1,259)</u>	<u>(1,436)</u>
本年度所得稅費用	<u>34,067</u>	<u>20,394</u>

### 12. 股息

於二零二五及二零二四年度，董事未向本公司普通股股東派發或提議派發股息，自呈報期末並無派發股息。

### 13. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本年度虧損177,742,000港元(二零二四年：289,919,000港元)及年內已發行股份511,613,000股(二零二四年：511,613,000股)計算。在計算每股虧損所採納之股份數目經已撇除由一本公司之附屬公司持有本公司之股份。

概因在本年度及上年度並未存有潛在普通股股份在外流通，故並未列出本年度及上年度之攤薄後每股虧損。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	酒店物業 千港元	裝修/ 在建工程 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>按成本</b>						
於二零二四年一月一日	174,760	5,236,811	412,253	162,081	36,560	6,022,465
匯兌調整	(667)	(2,375)	(9,133)	(211)	(7)	(12,393)
增加	–	–	1,264	18,648	1,536	21,448
出售	–	–	–	(14,113)	(455)	(14,568)
於二零二四年十二月三十一日	174,093	5,234,436	404,384	166,405	37,634	6,016,952
匯兌調整	2,243	2,970	30,740	354	8	36,315
增加	–	–	863	3,982	3	4,848
出售	–	–	–	(206)	(221)	(427)
轉自投資物業(附註16)	89,000	–	–	–	–	89,000
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>265,336</b>	<b>5,237,406</b>	<b>435,987</b>	<b>170,535</b>	<b>37,424</b>	<b>6,146,688</b>
<b>折舊及減值</b>						
於二零二四年一月一日	48,355	1,054,299	–	110,574	32,930	1,246,158
匯兌調整	(13)	(1,228)	–	(130)	(6)	(1,377)
本年度計提	2,831	147,179	–	14,120	1,539	165,669
出售時撇除	–	–	–	(12,944)	(455)	(13,399)
於二零二四年十二月三十一日	51,173	1,200,250	–	111,620	34,008	1,397,051
匯兌調整	43	1,548	–	183	7	1,781
本年度計提	2,833	147,249	–	14,691	1,494	166,267
出售時撇除	–	–	–	(205)	(140)	(345)
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>54,049</b>	<b>1,349,047</b>	<b>–</b>	<b>126,289</b>	<b>35,369</b>	<b>1,564,754</b>
<b>帳面值</b>						
於二零二五年十二月三十一日	<u>211,287</u>	<u>3,888,359</u>	<u>435,987</u>	<u>44,246</u>	<u>2,055</u>	<u>4,581,934</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>122,920</u>	<u>4,034,186</u>	<u>404,384</u>	<u>54,785</u>	<u>3,626</u>	<u>4,619,901</u>

附註：在香港土地範圍上之租賃土地及樓宇。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備各項目(裝修／在建工程除外)均按以下述年率按直線法攤銷折舊：

租賃土地	地契年期餘下年期
酒店物業及樓宇	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	4%-20%
其他	20%

已抵押物業、機器及設備之詳情載於附註26。

### 15. 使用權資產

	租賃土地 千港元
於二零二五年十二月三十一日 帳面值	<u>21,842</u>
於二零二四年十二月三十一日 帳面值	<u>21,454</u>
截至二零二五年十二月三十一日止年度 折舊費用	(793)
匯兌調整	<u>1,181</u>
	<u>388</u>
截至二零二四年十二月三十一日止年度 折舊費用	(755)
匯兌調整	<u>(922)</u>
	<u>(1,677)</u>

使用權資產按其估計可使用年限和租賃期限中的較短者按直線法計提折舊。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 15. 使用權資產(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
與低價資產租賃有關之費用，不包括低價值資產的短期租賃	<u>2,134</u>	<u>2,151</u>
租賃現金流出總額	<u>2,134</u>	<u>2,151</u>

於本年度及上年度，本集團承租土地及設備以作營運。租賃合同年期為固定一至五十年。

### 16. 投資物業

本集團根據經營租賃租出於香港之兩間商舖、五間住宅物業、兩座投資物業及於英國之一座投資物業，按月及按季收取應付租金。此等租賃一般之最初租期為三年至二十三年，僅承租人持有單方面權利延長租賃超過最初租期。倘承租人行使延長權利，大部分租賃合約包含市場檢討條款。

本集團並無因租賃安排導致承擔外匯風險，因為所有租賃按集團企業個別計值貨幣計價。租賃合約並無包含餘值擔保及／或承租人在租約屆滿時可購買物業的條款。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>公平值</b>		
年初	4,571,490	4,685,260
匯兌調整	65,490	(19,470)
於損益表確認之公平值淨減值	(233,700)	(312,632)
增加	–	218,332
轉往物業、機器及設備(附註14)	<u>(89,000)</u>	<u>–</u>
年終	<u>4,314,280</u>	<u>4,571,490</u>

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之投資物業公平值經由戴德梁行有限公司及Allsop LLP(與本集團並無關連之估值師)按該日進行估值之基準而達致。該等物業的估值報告由戴德梁行有限公司董事(該董事為香港測量師學會會員)及Allsop LLP合夥人(該合夥人為皇家特許測量師學會成員)簽署。該等估值乃採納市場上適用之收入法去評估投資物業之公平值。估值師及本公司董事運用判斷及滿意估價方法及主要輸入數據，包括租期收益率、復歸收益率及市值租金，以反映當前之市場狀況。倘若於進行估值時發生變化，投資物業之公平值將在未來發生變化。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

本集團之投資物業總帳面值約3,682,210,000港元(二零二四年：3,786,394,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。投資物業之公平值淨減值金額為233,700,000港元，已於本年度之損益表直接確認(二零二四年：312,632,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，帳面值為89,000,000港元之投資物業因本集團開始使用該等物業作為自身經營用途而轉往物業、機器及設備。此次轉往乃根據本集團之會計政策，以帳面值進行。

於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。收入資本化計算法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸收益率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸收益率來轉換復歸租金收入。

下表提供有關如何釐定投資物業之公平值(特別是所使用的估值技術及輸入數據)以及公平值等級的資料。其中，公平值計量及根據可觀察之公平值輸入數據劃分為第三級。

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日 之公平值		估值技巧及 主要參數	重大不可觀察參數	關聯度
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元			
於香港之商業單位及住宅單位	3,386,800	3,709,500	收入法以相近物業之租期收益率、復歸收益率和市場租金為基礎	租期收益率，經計入根據可比較物業產生之收益率，以反映已獲得和將收到收入的不確定性，收益率範圍由2.20%至3.75%(二零二四年：2.10%至3.75%)  復歸收益率，經計入根據市場租務及可比較市值產生之收益率，收益率範圍由2.20%至3.75%(二零二四年：2.10%至3.75%)  市值租金，經計入市場租賃之可比價格，每平方呎由23.50港元至82.12港元(二零二四年：23.64港元至82.12港元)	所使用之租期收益率輕微增加將導致公平值輕微下降，反之亦然。  所使用之復歸收益率輕微增加將導致公平值顯著下降，反之亦然。  所使用之市場租金輕微增加將導致公平值顯著增加，反之亦然。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日 之公平值		估值技巧及 主要參數	重大不可觀察參數	關聯度
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元			
於英國之商業單位	927,480	861,990	收入法以相近物業 之租期收益率、 復歸收益率和市 場租金為基礎	<p>租期收益率，經計入根據 可比較物業產生之收益 率，以反映已獲得和將 收到收入的不確定性， 為5.01% (二零二四年： 5.01%)</p> <p>復歸收益率，經計入根據 市場租務及可比較市 值產生之收益率，為 5.19% (二零二四年： 5.08%)</p> <p>市值租金，經計入市場租 賃之可比價格，即每平 方呎2.99英鎊(二零二 四年：2.99英鎊)</p>	<p>所使用之租期收 益率輕微增加 將導致公平值 顯著下降，反 之亦然。</p> <p>所使用之復歸收 益率輕微增加 將導致公平值 顯著下降，反 之亦然。</p> <p>所使用之市場租 金輕微增加將 導致公平值顯 著增加，反之 亦然。</p>
	<u>4,314,280</u>	<u>4,571,490</u>			

在本年度及上年度內，並無轉入第三級別或由第三級別轉出。

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業金額為3,405,480,000港元(二零二四年：3,614,990,000港元)已作抵押以擔保授予本集團的銀行融資。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
上市：		
於香港聯交所上市之股權投資	<u>36,454</u>	<u>45,187</u>

上市證券之公平值乃參照香港交易所之市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券包括順豪控股之權益約20.57% (二零二四年：20.57%) 及部份於其他公司之普通股股份，此等公司為在香港註冊成立及上市之公眾公司。

本公司為順豪控股之附屬公司。根據公司條例，本集團之公司而彼亦為順豪控股之股東，於順豪控股之股東大會上沒有投票權利。董事認為本集團不處於對順豪控股行使重大影響力之狀況，因此，順豪控股之業績並未按權益法之基準入帳。

這些投資不是為交易目的而持有，而是出於長期戰略目的而持有。本公司董事選擇指定此等投資為於其他全面收益內呈列公平值之股權投資，概因董事們相信確認此等投資的短期公平值波動於損益表與本集團長期持有這些投資並長期實現其業績潛力的策略不一致。

### 18. 貿易及其他應收帳款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收帳款(客戶合約)	10,626	10,088
租賃應收帳款	2,506	2,250
其他應收帳款	<u>4,417</u>	<u>2,859</u>
	<u>17,549</u>	<u>15,197</u>

於二零二四年一月一日，與客戶簽訂合約之貿易應收帳款(客戶合約)為17,781,000港元。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 18. 貿易及其他應收帳款(續)

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款(客戶合約)及租賃應收帳款之帳齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
尚未過期	12,737	12,139
過期：		
0-30日	308	104
31-60日	74	94
61-90日	13	1
	<u>13,132</u>	<u>12,338</u>

於二零二五年十二月三十一日，包括在本集團之貿易應收帳款結餘之債務人，總帳面值為395,000港元(二零二四年：199,000港元)已於呈報期末到期。

貿易應收帳款(客戶合約)、租賃應收帳款、其他應收帳款及其他按金之減值評估詳情載於附註32。

由於本公司董事認為貿易及其他應收帳款金額並不重大，因此未確認任何信用虧損撥備。

### 19. 銀行結餘及現金

銀行結餘按現行市場存款利率收取介乎每年0.01%至3.51%(二零二四年：0.01%至5.30%)之利息。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註32。

### 20. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付帳款	4,179	5,288
應付利息	1,495	2,047
其他應付帳款	8,743	3,304
應付法律及專業費用	3,746	3,523
租金預收款項	11,568	10,716
應計員工成本	16,865	17,953
其他預提帳款	18,702	17,356
	<u>65,298</u>	<u>60,187</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應付帳款及預提帳款(續)

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0-30日	4,167	5,281
31-60日	5	6
61-90日	7	1
	<u>4,179</u>	<u>5,288</u>

購買貨品之信貸期可達至三十天。本集團實行財務風險管理政策以確保所有應付帳款都在信貸期內。

### 21. 合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預收款項	<u>10,709</u>	<u>10,736</u>

於二零二四年一月一日，合約負債為7,378,000港元。

本集團將合約負債分類為流動負債，乃因本集團預期於其正常營運週期內償還有關負債。

截至二零二五年十二月三十一日止年度確認來自酒店服務之收入已包括於年初之合約負債為10,736,000港元(二零二四年：7,378,000港元)。

本集團於履行相關履約義務時確認酒店服務收入。合約負債代表預收酒店客人之款項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 銀行貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已抵押銀行貸款	<u>829,635</u>	<u>1,005,073</u>
償還銀行貸款之帳面值(基於貸款協議中規定的預定還款日期), 償還日期:		
在一年內	33,200	260,352
在超過一年惟少於兩年期間	472,521	33,200
在超過兩年惟少於五年期間	<u>243,914</u>	<u>593,521</u>
	<u>749,635</u>	<u>887,073</u>
包含接獲通知後須即時償還條款之銀行貸款之帳面值 (載列於流動負債項下), 償還日期:		
在一年內	<u>80,000</u>	<u>118,000</u>
	<u>829,635</u>	<u>1,005,073</u>
載列於流動負債項下之金額	113,200	378,352
載列於非流動負債項下之金額	<u>716,435</u>	<u>626,721</u>
	<u>829,635</u>	<u>1,005,073</u>

本集團之所有銀行貸款為浮動利率貸款。該等銀行貸款以本集團之若干資產作為抵押，已於附註26披露。實際年利率為4.66%(二零二四年:6.05%)。

### 23. 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
普通股		
已發行及已繳足:		
於二零二四年一月一日、二零二四年及 二零二五年十二月三十一日	<u>579,753</u>	<u>1,084,887</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000股。根據香港公司條例，作為本公司股東之本集團成員無權在本公司之會議上表決。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 24. 遞延稅務負債

若干遞延稅務負債及資產已抵消，並呈列於綜合財務狀況表。下列為本年及去年呈報期間確認遞延稅務負債(資產)及其變動：

	商業合併 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	51,743	144,022	3,542	(20,492)	178,815
於損益表(計入)扣除	(1,104)	24,099	505	(24,405)	(905)
於二零二四年十二月三十一日	50,639	168,121	4,047	(44,897)	177,910
於損益表(計入)扣除	(1,104)	(2,209)	702	6,933	4,322
於二零二五年十二月三十一日	<b>49,535</b>	<b>165,912</b>	<b>4,749</b>	<b>(37,964)</b>	<b>182,232</b>

於呈報期末，本集團有未使用稅務虧損269,599,000港元(二零二四年：312,146,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達230,085,000港元(二零二四年：272,103,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務虧損並無確認遞延稅務資產之款項為39,514,000港元(二零二四年：40,043,000港元)。所有不被確認稅務虧損可無時限地保留。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 25. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

所有已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於三個月至十八年，已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

非折現租賃之應收租賃付款如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
在一年內	95,315	103,353
在第二年	83,725	61,598
在第三年	56,371	49,293
在第四年	49,584	46,083
在第五年	49,584	46,083
五年後	420,224	574,883
	<u>754,803</u>	<u>881,293</u>

### 26. 抵押資產

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業、及酒店物業及樓宇(包括在物業、機器及設備內)之帳面值分別為約3,405,000,000港元(二零二四年：3,615,000,000港元)及1,531,000,000港元(二零二四年：1,493,000,000港元)；
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本公司若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約3,771,000,000港元(二零二四年：3,831,000,000港元)；
- (c) 轉讓本公司若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 若干投資物業之保險轉讓。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員參與政府強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃為每位獨立僱員提供有關薪金成本之5%（每月供款上限為1,500港元（二零二四年：1,500港元））之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度已支付及應付予該等政府強制性強積金供款計劃及由中國政府管理之退休計劃之總款額為8,864,000港元（二零二四年：7,444,000港元）已於損益表中扣除。

本集團為其香港及中國僱員退休福利計劃作出之供款於作出供款後立即全數歸屬僱員。因此，如上市規則附錄D2第26(2)段所述，本集團並無可用於降低現有供款水平的退休福利計劃的沒收供款。

就本集團於香港營運的附屬公司而言，根據（僱傭條例）第57章，本集團有責任在若干情況下（例如被僱主解僱或退休時）向香港的合資格僱員支付長期服務金，根據一定公式，受僱期限至少為五年。

此外，一九九五年通過的強制性公積金計劃條例允許本集團動用本集團的強制性強積金供款，加上／減去任何正／負回報，以抵銷應付予僱員的長期服務金（「抵銷安排」）。

修訂條例於二零二二年六月十七日刊憲，廢除以僱主強制性的強制性公積金供款所產生的累算權益來抵銷長期服務金。該廢除將於過渡日期（即二零二五年五月一日）正式生效。另外，香港特別行政區政府已推出一項補貼計劃，在過渡日期後的二十五年內為僱主提供資助，在僱主應付之長期服務金，為每位僱員每年支付一定金額。根據修訂條例，本集團的強化強制性公積金計劃產生的累算權益，扣除過渡前、過渡時或過渡後的強制性供款後，可繼續用來抵銷過渡前及過渡後的長期服務金。修訂條例對本集團的長期服務金負債及獲利的影響並不重大。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 28. 關連人士交易／結餘

除披露於綜合財務報表各附註外，本集團與關連人士於年內有下列各項交易及於呈報期末有下列結餘：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年內之交易：		
順豪控股		
提供行政設施收取之企業管理費收入	150	150
就欠順豪控股款項之利息開支	67	124
主要管理層人員之薪酬(附註c)	25,339	25,164
來自鄭啓文先生之租金收入	840	840
	<u>25,339</u>	<u>25,164</u>
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年終之結餘：		
順豪控股及其附屬公司(「順豪控股集團」)*		
欠順豪控股集團之款項(附註a)	2,811	3,925
欠鄭啓文先生之款項(附註b)	5,088	7,487
	<u>7,899</u>	<u>11,412</u>

\* 不包括本公司及其附屬公司

附註：

- (a) 欠一中介控股公司之款項年息為2%(二零二四年：2%)、無抵押及於接獲通知後須即時償還。
- (b) 欠一股東之款項為非貿易相關，無抵押、免利息及於接獲通知後須即時償還。
- (c) 主要管理層人員之薪酬包括歸屬於該人員之短期及離職後福利。

年內，本集團之董事(亦是主要管理人員)之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期福利	25,267	25,092
離職後之福利	72	72
	<u>25,339</u>	<u>25,164</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 29. 本公司之財務狀況表及儲備

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	(a)	1,702,365	1,638,978
應收附屬公司之款項	(b)	448,671	345,625
		<u>2,151,036</u>	<u>1,984,603</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收帳款及預付款項		241	243
應收附屬公司之款項	(c)	253,356	347,390
可收回稅務		277	–
銀行存款及現金		7,489	7,577
		<u>261,363</u>	<u>355,210</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付帳款及預提帳款		637	596
稅務負債		–	115
欠一中介控股公司之款項	(d)	2,811	3,925
		<u>3,448</u>	<u>4,636</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>257,915</u>	<u>350,574</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,408,951</u>	<u>2,335,177</u>
<b>股東及儲備</b>			
股本		1,084,887	1,084,887
儲備		1,324,064	1,250,290
<b>總權益</b>		<u>2,408,951</u>	<u>2,335,177</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 29. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

附註：

- (a) 於附屬公司之投資已按成本包括於本公司之財務狀況表(包括被視為資本貢獻之投資)減任何已識別減值虧損。本公司已按已收及應收股息將附屬公司之業績入帳。
- (b) 應收附屬公司之款項為非貿易相關、無抵押及免利息。
- (c) 應收附屬公司之款項為非貿易相關、無抵押、免利息及於接獲通知後須即時償還。
- (d) 欠一中介控股公司之款項年息為2%(二零二四年：2%)，無抵押及於接獲通知後須即時償還。

本公司之財務狀況表經董事會於二零二六年三月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭啓文  
董事

劉金眉  
董事

#### 本公司之儲備變動

	股本儲備 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	4,181	1,167,353	1,171,534
本年度溢利及全面收益總額	—	78,756	78,756
於二零二四年十二月三十一日	4,181	1,246,109	1,250,290
本年度溢利及全面收益總額	—	73,774	73,774
於二零二五年十二月三十一日	<b>4,181</b>	<b>1,319,883</b>	<b>1,324,064</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 主要附屬公司之詳情

除特別註明外，所有主要附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零二五年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何尚未行使之債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股／註冊資本		本公司持有之擁有者權益比例				主要業務
	股份數目	金額	二零二五年		二零二四年		
			直接 百分比	間接 百分比	直接 百分比	間接 百分比	
Babenna Limited	2	20港元	-	100	-	100	投資控股
華麗海景酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
華麗精品酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
大城市有限公司	3,000,000	3,000,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
捷高營造有限公司	2	2港元	100	-	100	-	投資控股
Good Taylor Limited	2	2港元	100	-	100	-	投資控股
華麗海灣酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
華大海景酒店有限公司	2,500,000	2,500,000港元	-	100	-	100	酒店管理
鴻健實業有限公司	10,000	10,000港元	-	100	-	100	物業投資
Himson Enterprises Limited	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Houston Venture Limited	2	2港元	-	100	-	100	物業投資
格豪發展有限公司(附註ii)	1	1港元	-	100	-	100	物業投資
Longham Investment Limited	2	2港元	-	100	-	100	物業投資
宇金投資有限公司	1	1港元	-	100	-	100	物業投資
華大酒店投資有限公司(「華大酒店」)	8,947,051,324	841,926,731港元	30.29	40.80	30.29	40.80	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	2港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
添多有限公司	10,000	10,000港元	-	100	-	100	物業投資
Noblesse International Limited(附註iii)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
海麗投資有限公司	100,000	100,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
潤益國際有限公司	8	8港元	-	100	-	100	物業投資
Postal Power Company Limited (「Postal Power」)	1,000	1,000港元	-	75	-	75	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited(附註iii)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司 Shanghai Shun Ho Property Development Co., Ltd.(附註i)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (附註iii)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
順豪聯網發展有限公司	2	20港元	100	-	100	-	投資控股及融資
Tennyland Limited	2	20港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1,000,000港元	93	-	93	-	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	2,000,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
Wood Street Hotel Limited(附註iv)	1	1英鎊	-	100	-	100	物業投資

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 主要附屬公司之詳情(續)

附註：

- (i) 於中國成立及主要於中國經營業務之中外合作企業。
- (ii) 於香港成立及於英國經營。
- (iii) 於英屬維爾京群島註冊成立。
- (iv) 於英國成立及經營。

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

#### 非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情

下表顯示本集團非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情：

附屬公司名稱	註冊地點及 主要營業地點	由非控制性權益持有之 擁有人權益及投票權利比例		分配予非控制性 權益之溢利(虧損)		累計非控制性權益	
		二零二五年	二零二四年	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
華大酒店	香港	<u>28.91%</u>	<u>28.91%</u>	<u>977</u>	<u>(14,842)</u>	<u>1,189,770</u>	<u>1,165,111</u>
具有非控制性權益 之個別不重大附 屬公司						<u>28,334</u>	<u>31,265</u>
						<u>1,218,104</u>	<u>1,196,376</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 主要附屬公司之詳情(續)

#### 非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情(續)

有關本集團之附屬公司之概述財務資料載列如下。下列概述財務資料為集團之間同系公司對沖前之金額。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>華大酒店集團</b>		
流動資產	256,951	224,446
非流動資產	4,720,532	4,777,882
流動負債	(406,793)	(761,854)
非流動負債	(351,227)	(103,512)
資產淨值	4,219,463	4,136,962
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益	(6,512)	(6,636)
華大酒店集團擁有人應佔淨權益	<u>4,212,951</u>	<u>4,130,326</u>
收入及其他收入及盈利及虧損	561,715	528,751
支出及投資物業之公平值減值	(553,639)	(574,153)
本年度溢利(虧損)	<u>8,076</u>	<u>(45,402)</u>
華大酒店集團擁有人應佔溢利(虧損)	8,200	(44,775)
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益應佔虧損	(124)	(627)
本年度溢利(虧損)	<u>8,076</u>	<u>(45,402)</u>
華大酒店集團擁有人應佔其他全面收益(支出)	<u>74,425</u>	<u>(37,648)</u>
華大酒店集團擁有人應佔全面收益(支出)總額	82,625	(82,423)
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益應佔全面支出總額	(124)	(627)
本年度全面收益(支出)總額	<u>82,501</u>	<u>(83,050)</u>
來自經營業務之現金淨額	188,837	125,703
用於投資業務之現金淨額	(2,055)	(14,597)
用於融資活動之現金淨額	(165,450)	(215,361)
淨現金流入(流出)	<u>21,332</u>	<u>(104,255)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年不變。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括於附註28披露的欠一中介控股公司之款項及欠一股東之款項及於附註22披露的銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、保留溢利及其他儲備所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。根據管理層之建議，本集團將透過派發股息，及籌募新債項或清還現有債項以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金風險管理策略並無重大變動。

### 32. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>金融資產</b>		
攤銷成本	293,537	258,862
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	36,454	45,187
	<u>329,991</u>	<u>304,049</u>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	873,862	1,057,122

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資、貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付帳款、已收租金及其他按金、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項及銀行貸款。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

#### (i) 外匯風險管理

於呈報期末，本集團以外幣結算之貨幣資產及貨幣負債之帳面值如下：

	英鎊 資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行結餘	155	155
對外國業務構成淨投資 一部份的集團內部貸款	<u>911,794</u>	<u>840,992</u>

#### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對港元兌英鎊的匯率升或跌10%(二零二四年：10%)的敏感度。10%(二零二四年：10%)為於向主要管理人員作出內部外幣風險匯報時所用的敏感度比率，並為管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣定值的未償還項目，並就外幣匯率的10%(二零二四年：10%)變動調整彼等於期末的金額。以下金額已撇除以港元作為功能貨幣之集團實體所持有以美元計算之項目，概因董事認為港元跟美元掛鈎，本集團之美元外匯風險並不重大。下表的正數顯示年度除稅後虧損的減少金額倘若港元兌英鎊貶值10%(二零二四年：10%)(二零二四年：除稅後虧損的減少金額)。倘若港元兌英鎊升值10%(二零二四年：10%)，下表則會顯示年度增加除稅後虧損(二零二四年：增加除稅後虧損)。

	英鎊 二零二五年 千港元	英鎊 二零二四年 千港元
溢利或虧損	16	16
其他全面支出	<u>(91,179)</u>	<u>(84,099)</u>

管理層認為，敏感度分析並不代表固有的外匯兌換風險，概因年終承擔之風險並不反映年內承擔之風險。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 利率風險管理

本集團在其銀行結餘及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團銀行貸款之利率及還款條件於附註22披露。本集團現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，管理層將不時採取其他必須措施以管理利率波幅風險。本集團之利率風險，主要由集中在按市場利率浮動之銀行貸款所引致。

##### 利率敏感度

下文之本集團敏感度分析按呈報期末之非衍生工具(包括於呈報期末以浮動利率作借貸之銀行貸款)所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。並使用增加或減少50個點子(二零二四年：50個點子)作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子(二零二四年：50個點子)而其他所有變數維持不變，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將會增加／減少3,464,000港元(二零二四年：4,196,000港元)。主要來自本集團之浮動利率銀行貸款所承擔之利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算銀行結餘之影響，概因本集團管理層認為該等利率浮動影響輕微。

管理層認為，敏感度分析並不代表固有的利率風險，概因年終承擔風險並不反映年內承擔之風險。

##### (iii) 其他價格風險

本集團承擔之其他價格風險由於其他全面收益內呈列公平值之股權投資所引致。

##### 股票價格敏感度

下文敏感度分析按於呈報期末所承擔其他價格風險而釐定。假若相關股權投資之市價升／降10%(二零二四年：10%)，其他全面收益因於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值變動將會增加／減少約3,645,000港元(二零二四年：4,519,000港元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團之交易方未能履行其合約義務並對本集團做成財務損失之風險。本集團之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升以涵蓋其金融資產之相關風險，與貿易應收帳款相關之信貸風險則除外，因此等帳款以其他按金作為抵押。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	貿易應收帳款 及租賃應收帳款	其他金融資產
低風險	交易方違約風險低，亦無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人頻密於到期日後才結清，並通常一次過償還	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來明顯增加	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－出現信貸減值	全期預期信貸虧損－出現信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望，例如，當交易對手已被清盤或進入破產程序，或在應收帳款的情況下，已到期超過兩年，以較早發生的時間為準	款項予以撤銷	款項予以撤銷

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險及減值評估(續)

下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	外部信用 等級	內部信用 等級	12個月或全期 預期信貸虧損	帳面總額	
					二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>以攤銷成本計量的金融資產</b>						
貿易應收帳款(客戶合約)	18	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	10,626	10,088
租賃應收帳款	18	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	2,506	2,250
其他應收帳款	18	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	2,295	1,454
其他按金	不適用	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	10,446	10,088
銀行結餘	19	Baa1 至 A1	不適用	12個月預期 信貸虧損	267,283	234,657
					<u>293,156</u>	<u>258,537</u>

##### 貿易應收帳款(客戶合約)

在接受新客戶之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。本集團分散眾多交易對方和客戶，貿易應收帳款(客戶合約)並無過度集中信貸風險。

本集團就貿易結餘按預期信貸虧損模式進行減值評估。貿易應收帳款(客戶合約)基於共同的信用風險特徵，通過參考經常性客戶的還款歷史和新客戶的當前到期風險進行分組。

作為本集團信用風險管理的一部分，本集團通過為債務人分配損失率來使用內部信用評級。估計的損失率基於貿易債務人的帳齡以及債務人預期壽命內的歷史觀察到的違約率，此前瞻性信息無需花費過多成本或精力。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團評估了貿易應收帳款之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險及減值評估(續)

###### 租賃應收帳款

本集團就租賃應收帳款按預期信貸虧損模式進行減值評估。租賃應收帳款基於共同的信用風險特徵，通過參考經常性租客的還款歷史和新租客的當前到期風險進行分組。

作為本集團信用風險管理的一部分，本集團通過為租客分配損失率來使用內部信用評級。估計的損失率基於租客的帳齡以及租客預期壽命內的歷史觀察到的違約率，並針對前瞻性信息進行了調整，而無需花費過多成本或精力。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團評估了租賃應收帳款之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。

###### 其他應收帳款及其他按金

對於其他應收帳款及其他按金，本公司董事根據過去的經驗以及質量並重之資料，作為合理並具支持性之前瞻性信息，對其他應收帳款及其他按金的可收回性進行定期評估。本公司董事認為，自最初確認以來，這些金額的信用風險沒有顯著增加，本集團根據12個月預期信貸虧損，確認減值撥備。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團評估了其他應收帳款及其他按金之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。

###### 銀行結餘

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。本集團參考有關外部信用評級機構發佈的相應信用評級等級的違約概率和損失的信息，評估了銀行結餘之12個月預期信貸虧損。銀行結餘之12個月預期信貸虧損金額被認為不屬重大。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (v) 流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的業務營運提供資金和減低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

於二零二五年十二月三十一日，本集團可使用銀行融資金額約830,000,000港元。

下表詳細載列本集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

特別就定期貸款而言，銀行可單獨決定行使即時還款條款，以下分析顯示企業被要求還款之最早時間之現金流出，即若貸方行使其無條件權利要求還款之即時影響。其他銀行貸款到期分析根據既定還款日期時間表而編製。

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零二五年							
不帶息負債	-	12,163	5,602	3,430	15,133	36,328	36,328
欠一中介控股公司 之款項	2.00	2,811	-	-	-	2,811	2,811
欠一股東之款項	-	5,088	-	-	-	5,088	5,088
銀行貸款 - 浮動利率	4.66	85,766	11,452	51,596	752,056	900,870	829,635
		<u>105,828</u>	<u>17,054</u>	<u>55,026</u>	<u>767,189</u>	<u>945,097</u>	<u>873,862</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金風險管理(續)

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零二四年							
不帶息負債	-	15,062	379	12,980	12,216	40,637	40,637
欠一中介控股公司 之款項	2.00	3,925	-	-	-	3,925	3,925
欠一股東之款項	-	7,487	-	-	-	7,487	7,487
銀行貸款 – 浮動利率	6.05	125,321	14,259	287,515	687,984	1,115,079	1,005,073
		<u>151,795</u>	<u>14,638</u>	<u>300,495</u>	<u>700,200</u>	<u>1,167,128</u>	<u>1,057,122</u>

下表根據於貸款協議所列之既定還款時間表概括包括即時還款條款之定期貸款之到期分析。該款項包括以合約利率計算之利息支出。因此，該款項超過於上表到期分析所列「即時償還或少於一個月」時間範圍內所披露之款項。計及本集團之財務狀況，本公司董事並不認為銀行有可能行使其權利去要求即時還款。本公司董事相信該等定期貸款將根據貸款協議內所列之既定還款時間表還款。

#### 到期分析 – 按既定還款時間表之定期貸款， 惟存有即時還款條款

	少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零二五年	<u>267</u>	<u>535</u>	<u>81,310</u>	<u>82,112</u>	<u>80,000</u>
二零二四年	<u>804</u>	<u>1,609</u>	<u>123,311</u>	<u>125,724</u>	<u>118,000</u>

倘若於呈報期末浮動利率之變動與所預計之釐定利率不同，包括在上文作為非衍生金融負債之浮動利率工具之款項則會改變。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具之公平值

本集團若干金融工具於呈報期末按公平值作評估。下表提供有關所述金融資產如何按公平值而釐定(尤其是, 估值技巧及所用輸入數據)之資料。

金融資產	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	公平值等級	估值技巧及 主要輸入數據
於其他全面收益內呈列 公平值之股權投資	<b>36,454</b>	<b>45,187</b>	第一級別	於活躍市場之買入價

本公司董事認為於綜合財務報表中之金融資產及按攤銷成本入帳之金融負債之帳面值與其公平值相約。

### 33. 融資活動產生之負債對帳

以下列表列出因融資活動而引致本集團負債變動(均包括現金及非現金變動)之詳情。因融資活動而引致之負債為過往現金流, 或日後現金流, 於本集團之綜合現金流量表歸類為來自融資活動之現金流。

	應付利息 (包括 於其他 應付帳款) 千港元	銀行貸款 千港元	欠一中介 控股公司 之款項 千港元	欠一股東 之款項 千港元	總額 千港元
於二零二四年一月一日	2,295	1,023,419	7,830	5,088	1,038,632
融資現金流入	-	168,000	-	2,399	170,399
融資現金流出	(61,602)	(181,215)	(4,029)	-	(246,846)
利息支出	61,354	-	124	-	61,478
海外外匯兌換	-	(5,131)	-	-	(5,131)
於二零二四年十二月三十一日	2,047	1,005,073	3,925	7,487	1,018,532
融資現金流入	-	80,000	-	-	80,000
融資現金流出	(43,301)	(272,686)	(1,181)	(2,399)	(319,567)
利息支出	42,749	-	67	-	42,816
海外外匯兌換	-	17,248	-	-	17,248
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,495</b>	<b>829,635</b>	<b>2,811</b>	<b>5,088</b>	<b>839,029</b>

## 財務概要

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
收入	<u>514,409</u>	<u>612,687</u>	<u>606,035</u>	<u>683,973</u>	<u>715,969</u>
經營溢利(虧損)及除稅前 溢利(虧損)	111,012	692,561	(11,822)	(288,063)	(145,632)
所得稅費用	<u>(28,770)</u>	<u>(41,227)</u>	<u>(73,040)</u>	<u>(20,394)</u>	<u>(34,067)</u>
非控制性權益前溢利(虧損)	82,242	651,334	(84,862)	(308,457)	(179,699)
非控制性權益	<u>(14,016)</u>	<u>(169,188)</u>	<u>11,894</u>	<u>18,538</u>	<u>1,957</u>
本公司擁有人應佔年度溢利(虧損)	<u>68,226</u>	<u>482,146</u>	<u>(72,968)</u>	<u>(289,919)</u>	<u>(177,742)</u>

### 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
物業、機器及設備	3,944,647	4,820,202	4,776,307	4,619,901	4,581,934
使用權資產	27,657	24,374	23,131	21,454	21,842
投資物業	4,787,605	4,732,940	4,685,260	4,571,490	4,314,280
其他非流動資產	63,151	68,087	44,865	45,187	36,454
淨流動(負債)資產	(552,592)	132,301	123,293	(218,397)	84,300
非流動已收租金按金	(21,146)	(15,025)	(22,034)	(12,216)	(15,133)
非流動銀行貸款	–	(1,001,084)	(891,971)	(626,721)	(716,435)
遞延稅務負債	(162,126)	(157,638)	(178,815)	(177,910)	(182,232)
非控制性權益	<u>(1,093,014)</u>	<u>(1,223,355)</u>	<u>(1,223,238)</u>	<u>(1,196,376)</u>	<u>(1,218,104)</u>
本公司擁有人應佔資產淨值	<u>6,994,182</u>	<u>7,380,802</u>	<u>7,336,798</u>	<u>7,026,412</u>	<u>6,906,906</u>

## 主要物業

---

### A. 酒店物業

地點	用途	租賃年期
華美達盛景酒店 香港北角 春秧街88號	酒店	中期契約
華大盛品酒店 香港德輔道西 308號	酒店	長期契約
最佳盛品酒店尖沙咀 香港九龍 尖沙咀 漆咸道南73-75號	酒店	中期契約
華美達華麗酒店 香港九龍 尖沙咀 柯士甸路23號	酒店	中期契約
華麗銅鑼灣酒店 香港 銅鑼灣 寶靈頓道38號	酒店	中期契約
華美達海景酒店 香港 皇后大道西239號	酒店	長期契約
華美國際酒店 中國上海 西藏南路381號	酒店	中期契約
華麗海灣酒店 香港新界 荃灣油柑頭 青山公路123號	酒店	中期契約
Royal Scot Hotel 英國倫敦WC1X 9DT 100 King's Cross Road	酒店	永久業權
英國 倫敦EC2區 木街(Wood Street)37號	酒店	長期契約

## 主要物業 (續)

---

### B. 持作投資之物業

地點	用途	租賃年期
順豪商業大廈 香港中環 雪廠街24-30號	商業	長期契約
香港北角 英皇道 633號	商業	長期契約

