



渝太地產集團有限公司
Y.T.REALTY GROUP LIMITED

股份代號：00075

2025
年報



目錄

公司資料	1
主席報告書與管理層論述及分析	2
董事及高級管理人員	7
企業管治報告	9
環境、社會及管治報告	26
董事會報告	56
獨立核數師報告	66
綜合損益表	72
綜合全面收益表	73
綜合財務狀況表	74
綜合權益變動表	76
綜合現金流動表	77
財務報告附註	78
主要物業	165
五年財務摘要	167

執行董事

黃云
(原英文名: Huang Yun)
(主席兼董事總經理)
劉杰
李麗

獨立非執行董事

陸宇經
梁宇銘
賴德剛

審核委員會

陸宇經(主席)
梁宇銘
賴德剛

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
黃云
賴德剛

提名委員會

黃云(主席)
梁宇銘
賴德剛

授權代表

黃云
畢家焯

公司秘書

畢家焯

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈28樓2805室
電話: (852) 2573 8888
網址: www.ytrealtygroup.com.hk
電郵: investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所
執業會計師
會計及財務匯報局條例下的
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達:
Conyers Dill & Pearman

香港:
胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

百慕達:
Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港:
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
電話: (852) 2980 1333
傳真: (852) 2810 8185

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號: 00075

主席報告書與管理層論述及分析

本人謹代表渝太地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然報告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核股東應佔綜合除稅後虧損淨額為港幣343,800,000元及每股虧損為港幣43仙，而截至2024年12月31日止年度則錄得虧損淨額港幣4,000,000元及每股虧損港幣0.5仙。

股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度末期股息(2024年：無)。年內並無派付中期股息(2024年：無)。

資產淨值

於2025年12月31日，本公司股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣693,600,000元(2024年：港幣1,011,200,000元)。根據於2025年12月31日已發行之股份799,557,415股計算，每股本公司股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣0.87元，而於2024年12月31日按已發行股份799,557,415股計算，每股本公司股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣1.26元。

業務回顧

2025年，全球經濟仍然充滿挑戰及動盪。儘管美國及眾多經濟體之通脹壓力較去年有所緩和，地緣政治衝突、貿易緊張局勢及美國對多國徵收之高額關稅均影響全球經濟增長。此外，由於預期高關稅環境下通脹前景不明朗，美聯儲於2025年並未以先前所預測之幅度減息。因此，全球經濟復甦的步伐無可避免地受到阻礙。

在中國內地，中央政府於年內實施支持性的財政刺激措施及積極的貨幣政策，以促進經濟增長。儘管與美國的政治及貿易緊張局勢持續，但2025年國內生產總值(「國內生產總值」)仍實現5%的增長。房地產市場方面，浮現逐步見底跡象，且一線城市及若干二線城市之部分優質地段呈現出不同程度的回升勢頭。

業務回顧 (續)

在英國，通脹及利率已從高位大幅回落，而經濟於2025年錄得輕微增長。由於利率回落，英國房地產市場趨於穩定。房地產市場大部分板塊之租金及物業價格較去年均普遍上漲。

在香港，經濟錄得顯著增長，2025年實際本地生產總值增長3.5%，該增長優於去年。通脹維持於低位，而利率有所下降。2025年，商品出口、貿易及旅遊業為表現強勁的經濟板塊，而私人消費開支則錄得輕微增長。整體房地產市場已出現復甦跡象，尤其是住宅市場，而零售及寫字樓領域於年內則仍然面臨挑戰。

於2025年，本集團的總收入為港幣4,724,100,000元，較2024年錄得的港幣4,241,300,000元增加11.4%。物業銷售收入由2024年的港幣4,224,500,000元增加11.8%至港幣4,724,100,000元。於2025年，並無投資物業之租金收入(2024年：港幣15,700,000元)。於2025年，並無財務管理收入(2024年：港幣1,100,000元)。

於2025年，本集團錄得股東應佔虧損為港幣343,800,000元，而2024年則錄得淨虧損港幣4,000,000元。2025年每股虧損為港幣43.0仙(2024年：每股虧損港幣0.5仙)。

於2025年，重估本集團投資物業組合錄得重估收益港幣1,900,000元(2024年：港幣3,700,000元)。基於重估的價值變化已在綜合損益表中入賬。

物業發展及買賣

於2025年，本集團在中國四川省的五個物業項目進行預售。於2025年合約銷售總額約為港幣7,500,200,000元(2024年：港幣2,280,700,000元)，本年度確認的收入為港幣4,724,100,000元(2024年：港幣4,224,500,000元)。

2025年合約銷售匯總如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售	
			建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米
濱江睿城	四川省眉山市	502.6	65,871	7,630
濱江酈城	四川省眉山市	1,578.6	232,099	6,801
成華和悅廣場	四川省成都市	292.8	18,676	15,677
麓湖·麗世縵華	四川省成都市	1,612.4	27,036	59,640
金融城·交子縵華	四川省成都市	2,936.3	48,987	59,940

業務回顧(續)

物業投資

截至2025年底，本集團主要投資物業包括中國四川省在建中投資物業。

於2025年，本集團並無租金收入(2024年：港幣15,700,000元)。

財務管理

於2025年，本集團並無財務管理收入(2024年：港幣1,100,000元)。

流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團的借貸淨額為港幣850,900,000元(2024年：港幣3,990,000,000元)，包括現金及銀行結餘為港幣3,247,700,000元(2024年：港幣950,900,000元)，及借貸總額為港幣4,098,500,000元(2024年：港幣4,940,900,000元)。本集團的資本與負債比率為122.7%(2024年：394.6%)。資本與負債比率即借貸淨額與股東資金之比例。

於2025年12月31日，現金及銀行結餘總額為港幣3,247,700,000元(2024年：港幣950,900,000元)，其中約98.4%(2024年：98.7%)為人民幣，1.4%(2024年：1.1%)為港幣，0.1%(2024年：0.1%)為美元，以及0.1%(2024年：0.1%)為英鎊。

於2025年12月31日，本集團的借貸總額為港幣4,098,500,000元(2024年：港幣4,940,900,000元)。若干借貸以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。在借貸總額中，100%為人民幣(2024年：100%)。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

流動資金及財務資源 (續)

於2025年12月31日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	港幣百萬元	百分率
應付款項：		
一年內或即期	728.3	17.8%
於第二年	1,585.6	38.7%
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,784.6</u>	<u>43.5%</u>
總計	<u><u>4,098.5</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

於2025年12月31日，本集團的主要房地產業務在中國。故主要受人民幣之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債／財務擔保

於2025年12月31日，本集團就本集團在中國的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣10,225,700,000元(2024年：港幣7,419,700,000元)。

除上文所披露外，本集團於2025年12月31日並無任何或然負債(2024年：無)。

展望及策略

未來一年，全球經濟仍將充滿挑戰和動盪。由於美國和許多主要經濟體的通脹已回落，預期利率將繼續下調以刺激經濟增長。然而，全球經濟將繼續受到地緣政治衝突結果不明朗所影響，而高關稅環境下的貿易緊張局勢將勢必影響經濟可持續增長。

在中國內地，預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長，從而應對貿易及政治緊張局勢以及美國徵收高額關稅所帶來不確定性的影響，並促進中國的本地消費支出。房地產市場方面，預期中央政府及地方政府將實施支持性政策及措施，以振興對整體經濟至關重要的房地產市場。預期房地產市場將進一步復甦，並在未來數年逐步改善。

展望及策略 (續)

在英國，經濟將取決於進一步降息的步伐以及全球經濟和地緣政治狀況。預計經濟增長仍將面臨挑戰。房地產市場的前景將取決於利率的進一步下調，這將刺激經濟可持續增長，並降低物業持有的投資成本。本集團將繼續監察英國的經濟及市場狀況，以評估房地產市場的可行性，並尋找良好的投資機會。

香港方面，經濟增長步伐將受進一步降息以及旅遊業、私人消費開支及中國內地經濟增長等各種關鍵經濟驅動因素影響。預期房地產市場將持續復甦，但復甦步伐無疑將取決於進一步降息及消費者信心水平。

在充滿挑戰的經濟環境下，本集團將採取審慎及積極方針去經營及發展業務。本集團將繼續致力於中國內地的房地產業務，預期在中央政府及地方政府機構的支持政策及措施下，該業務將繼續復甦及改善。此外，本集團將在具備穩定經濟前景的房地產市場尋找商機，以實現可持續的長遠增長，從而提升股東回報。

職員

於2025年12月31日，本集團有454名職員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

主席兼董事總經理

黃云

香港，2026年3月27日

執行董事／高級管理人員

黃云(原英文名: Huang Yun), 現年54歲, 於2019年10月15日獲委任為本公司執行董事, 並自2021年11月10日起亦擔任本公司主席兼董事總經理職務。彼為本公司提名委員會主席以及執行委員會及薪酬委員會成員。彼亦為本集團若干其他成員公司董事。黃先生於投資、營運及業務管理方面擁有逾20年豐富經驗, 尤其熱衷於推動企業創新發展方面。彼乃一位務實企業家, 具有與大型企業組建合資企業以共同營運及開拓市場的經驗。彼曾從事多種業務, 包括綜合大型房地產開發、基礎設施建設、石油及天然氣以及快速消費品。彼為 Joybeam Global Limited 及 Ever Lead Developments Limited 董事, 該等公司披露於本年報之董事會報告項下「其他人士擁有之權益及淡倉」一節內。

劉杰, 現年44歲, 於2022年5月30日獲委任為本公司執行董事, 以及本公司執行委員會成員及本集團若干其他成員公司之監事。彼自2021年11月起擔任本公司間接全資附屬公司的首席策劃師, 及目前負責本集團的品牌及營銷策劃。於加入本集團前, 劉先生曾擔任多家房地產品牌公司的品牌發展與策劃總監, 且於房地產行業擁有豐富的管理經驗。

李麗, 41歲, 於2024年12月13日獲委任為本公司執行董事。彼持有四川音樂學院藝術設計學士學位。自2021年11月起擔任本集團人力資源總監, 負責本集團的人力資源管理工作。於加入本集團前, 李女士曾擔任多家國內房地產公司人力資源管理崗位, 且彼於房地產行業擁有豐富的人力資源從業經驗。

獨立非執行董事

陸宇經，現年 71 歲，於 2007 年 9 月 10 日獲委任為本公司獨立非執行董事，目前亦擔任本公司審核委員會主席。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券商品貿易業務方面擁有逾 15 年經驗。陸先生目前亦是中渝置地控股有限公司（在香港聯合交易所有限公司主板上市）之獨立非執行董事，曾為港通控股有限公司（「港通」）（在香港聯合交易所有限公司主板上市）之獨立非執行董事，直至 2023 年 5 月。

梁宇銘，現年 66 歲，於 2007 年 10 月 1 日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司薪酬委員會主席以及本公司審核委員會及提名委員會成員。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自 1990 年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾 30 年經驗，曾於野村國際（香港）有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼目前為港通、中渝置地控股有限公司及信佳國際集團有限公司（均在香港聯合交易所有限公司主板上市）之獨立非執行董事。

賴德剛，現年 58 歲，於 2023 年 8 月 10 日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。賴先生持有中國電子科技大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼於 2005 年獲得中國國家一級建造師資格。彼在建築、房地產開發及酒店管理業務方面擁有逾 30 年工作經驗。

本報告載列了本公司截至2025年12月31日止年度如何應用載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)。為確保本公司符合管治標準並具備一套可予以持續改善之流程，本公司董事會(「董事會」)全人將履行企業管治職責，而非將該責任轉授予某一委員會。董事會有責任履行《企業管治守則》規定的企業管治職能。

(A) 企業管治實踐

於年內，董事會對(a)本公司所執行之企業管治政策及常規；(b)董事(包括為本公司高級管理人員的執行董事)之培訓及持續專業發展；(c)本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；及(d)適用於僱員及董事之行為守則進行每年檢討。董事會亦對本公司遵守《企業管治守則》以及在中期報告及年度報告內作出有關披露進行定期檢討。董事會認為於年內本公司在各方面一直有遵守《企業管治守則》之原則及守則條文，惟偏離第C.2.1條及第C.3.3條情況除外。

(B) 董事及僱員進行證券交易

本公司已採納一套監管董事進行證券交易的守則(「《證券守則》」)(當中包括不時修訂之《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》」))。每名董事於獲委任時獲發一份《證券守則》複本，及後定時收到任何經修訂之《證券守則》複本。董事將獲預先通知，提醒彼等根據兩套守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

本公司亦已就相關僱員之證券交易採納一套條款不低於《標準守則》所訂標準之守則。相關僱員將獲預先通知，提醒彼等根據該守則下之責任不得買賣本公司證券之每段期間之開始日期。

(C) 董事會

董事會負責代替股東對本公司進行管理，主要職責包括編製本集團整體戰略，設定管理目標，監管管理層表現及履行企業管治職能。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛持份者與本集團的利益。

(C) 董事會^(續)

董事會組成

於本報告日期，董事會由六名董事組成，其中包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員名單如下：

執行董事

黃云(主席兼董事總經理)

劉杰

李麗

獨立非執行董事

陸宇經

梁宇銘

賴德剛

現任董事之履歷簡介詳情載於第7頁及第8頁之「董事及高級管理人員」一節內。

委任及重選董事

除黃云、李麗及賴德剛已訂立載列有關其委任主要條款及條件的正式委任書外，本公司未與其他董事訂立正式委任書，因此偏離《企業管治守則》C.3.3條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司(於發出召開有關股東大會通知之同時)向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出知情決定。

董事會的權力轉授予轄下委員會及管理層

董事會對本集團之業務、策略及財務表現承擔最終責任，當中包括但不限於制訂業務發展策略；領導及督導本集團事務；審閱本公司的財務報表；批准中期報告、年報以及中期業績及年度業績之公告；考慮股息政策；檢討風險管理及內部監控系統之成效。

(C) 董事會^(續)

董事會的權力轉授予轄下委員會及管理層^(續)

董事會成立了四個委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及執行委員會。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會已根據《企業管治守則》採納書面職權範圍。該等委員會的進一步詳情分別載於本報告個別章節內。

董事會將必要的權力及職權轉授予管理層，以便有效率地管理本集團的日常業務。董事會就其專責及轉授管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會亦每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。

獨立非執行董事

為符合《上市規則》第3.10(1)及(2)條以及第3.10A條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，不少於董事會人數三分之一，全部具備適當的專業資格或具備會計或相關的財務管理專長。本公司已透過提名委員會檢討陸宇經、梁宇銘及賴德剛各自的獨立性，及收到彼等就其獨立性提交之確認書，並根據《上市規則》第3.13條所載的標準認為彼等均屬獨立人士，儘管陸宇經及梁宇銘均已於本公司擔任獨立非執行董事職位超過9年，因為彼等均無任何權益或關係可嚴重妨礙彼等行使獨立判斷，故而提名委員會認定彼等仍屬獨立人士。

資料提供及查閱

董事會及個別董事於任何時間應有自行接觸高級管理人員之獨立途徑。管理層確保董事會及其屬下委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出知情的決定。全體董事均可向公司秘書尋求意見及要求提供服務，公司秘書須向董事會負責，確保遵循董事會程序及遵守適用之規則及規例。每位董事或董事會委員會成員可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事之責任保險

本公司已為董事及本集團高級職員就彼等可能採取相關行動安排適當的董事及高級職員責任保險保障。

(C) 董事會 (續)

董事之持續專業發展

我們鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。全體董事獲定期提供有關本集團最新業務發展及有關上市規則及其他適用法律及法規規定的最新發展之資訊，從而促進其有效履行董事職責，以及確保合規及維持良好的企業管治常規。於本年度，全體董事已參與研討會及／或閱讀有關資料以增進及更新其知識及技能。本公司已接獲全體董事於本年度各自的培訓記錄，載列如下。

會議及培訓之董事出席率

董事會及董事委員會各成員於年內各會議之出席率及彼等於年內之培訓記錄如下：

	出席會議次數／召開次數					培訓
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	2025年股東週年大會	
執行董事：						
黃云	4/4	-	1/1	1/1	1/1	A & B
劉杰	4/4	-	-	-	1/1	A & B
李麗	4/4	-	-	-	1/1	A & B
獨立非執行董事：						
陸宇經	4/4	3/3	-	-	1/1	A & B
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1	A & B
賴德剛	4/4	3/3	1/1	1/1	0/1	A & B

A: 參加與董事職務有關的研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料

(D) 主席兼董事總經理

黃云(「黃先生」)兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C.2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

(E) 非執行董事

本公司獨立非執行董事賴德剛被委任年期為3年。本公司所有董事均須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。

(F) 董事會轄下之委員會

董事會在下述四個主要委員會支持下作出決策。所有委員會之職權範圍已載於本公司及聯交所網站，惟執行委員會之職權範圍除外。

執行委員會

成員全屬執行董事的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。如本年報第1頁「公司資料」一節所示，有三名執行董事在任。

根據職權範圍所界定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事梁宇銘(薪酬委員會主席)及賴德剛，以及一名執行董事黃云。

(F) 董事會轄下之委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會協助董事會釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。委員會亦協助董事會就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構提出建議，檢討及批准管理層的薪酬建議，以及就非執行董事的薪酬提出建議。

本集團之薪酬政策致力招攬、獎勵及挽留對執行本集團業務策略舉足輕重之高級人才，為股東爭取持續長遠回報。其薪酬結構由固定及變動部分組成，包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款及股份期權。各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照個人及公司表現，業內特定之薪酬基準及當時市況而釐定，並須每年評估。薪酬委員會根據市場慣例、所效力之時間及所承擔之責任程度，審議獨立非執行董事之董事袍金水平，然後將其袍金建議提呈董事會會議批准。薪酬委員會於年內舉行會議一次。

年內，薪酬委員會審閱及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會亦檢討(其中包括)董事袍金及薪酬政策及結構等事項。薪酬委員會釐定新委任執行董事之薪酬待遇及視乎與之類同公司之薪金水平，及個別執行董事所擔當之角色、所承擔之責任程度及表現釐定個別執行董事之薪酬待遇，使管理層之獎勵符合股東之權益。

本集團採納下列主要原則釐定董事之酬金：

- 概無個別人士可決定其本身之酬金；
- 薪酬水平應與本集團聘用人才之競爭公司大致相若；及
- 酬金應反映個別人士之表現及責任，藉此激勵及挽留表現優秀之個別人士及提升本公司對股東的價值。

薪酬委員會深信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合本公司方針及目標。

(F) 董事會轄下之委員會 (續)**提名委員會**

提名委員會現時由三名成員組成，包括一名執行董事黃云(提名委員會主席)，以及兩名獨立非執行董事梁宇銘及賴德剛。

提名委員會協助董事會制訂及實施董事提名政策，以評估獨立非執行董事的獨立性以及就董事委任或重新委任以及董事會繼任提供意見。其主要角色為招募、篩選及推薦董事會候選人以供股東選舉，確保董事會能保留恰當之才能、技能及經驗以及成員多元化之組合。提名委員會於年內舉行會議一次。

提名委員會於2025年1月舉行其年度大會以檢討董事會之組成及獨立非執行董事之獨立性，並考慮於下屆股東週年大會上退選連任之退任董事是否合適，以及董事繼任人選計劃之需要。於上述會議上，提名委員會亦檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並討論為實施董事會成員多元化政策而制定的目標，並注意到董事會已達致適當的多元化水平。

根據本公司採納的提名政策，提名委員會須最少每年檢討董事會的架構、人數、組成及多元化(包括評估董事會成員之技能、知識、專業經驗、文化及教育背景、性別及年齡，及評核獨立非執行董事之獨立性)。提名委員會負責不時就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出變動及就董事之繼任計劃提出建議並挑選合適及合資格人士成為董事會成員。於評估及挑選董事職位之人選時，提名委員會會考慮不同因素，包括但不限於其品格及誠信、技能及專長、專業及學術背景、就履行董事會及／或委員會職責承諾能投放之時間以及本年報第21頁所述我們的董事會多元化政策之元素。提名委員會在董事職位之候選名單中挑選合適人選並向董事會提供建議。董事會根據本公司公司細則及《上市規則》委任合適之人士。

(F) 董事會轄下之委員會^(續)

審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即陸宇經（審核委員會主席）、梁宇銘及賴德剛。審核委員會為監察本公司與外聘核數師關係之重要代表個體，協助董事會監管本公司之財務資料及僱員舉報程序，並監察本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統。

審核委員會至少每半年與外聘核數師安永會計師事務所舉行會議一次，及每年與管理層舉行會議三次。審核委員會於年內舉行三次會議。

年內，審核委員會批准委聘安永會計師事務所的薪酬及條款，並考慮其是否適宜續聘。委員會透過檢討非核數服務及審核程序成效檢查安永會計師事務所的獨立性及客觀性。審核委員會信納安永會計師事務所表現出作為外聘核數師應有之獨立性及客觀性，且審核程序乃屬有效。審核委員會亦審閱本公司之財務報告及中期與年度業績，根據《企業管治守則》履行其他職責，包括檢討風險管理及內部監控系統、內部審核功能及非審核服務政策及舉報政策之成效。

按本年報第 17 頁至第 20 頁風險管理及內部監控章節所披露，審核委員會在監督本集團風險管理及內部監控系統方面發揮了極其重要的作用。這有賴於審核委員會透過於本年度內與安永會計師事務所及內部審核功能（不論管理層是否參與）定期舉行會議，討論所發現之風險（包括環境、社會及管治風險），並檢討風險評估和內部及外部審核之主要結果。

管理層認為，現時已確立且於全年適當維持充足之風險管理及內部監控系統，有助確保營運之效用及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允、容許積極管理已識別之有關風險、容許對財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為作出公平獨立的調查及適當之跟進行動，及確保遵守有關法例及規例。管理層亦認為，自上次年度檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變。本公司可應對業務及外部環境與財務匯報程序變化，有效地遵守《上市規則》。本集團之會計、內部審核及財務匯報職能方面有足夠之資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受之培訓課程及有關預算。回顧年度並無發現任何重大監控失誤或不足，亦無揭露任何需作出重大改善或修改而須敦請審核委員會垂注之事宜。

(F) 董事會轄下之委員會 (續)**審核委員會** (續)

審核委員會同意上述結論，並確信管理層已履行有效系統所需職責。審核委員會亦獲悉內部審核與外聘核數師並無衝突，且本年度內部審核功能在本公司仍有足夠資源運作及有效並有適當的地位。委員會向董事會建議於應屆股東週年大會上續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師及提呈2025年度之賬目，以便股東批准。

(G) 公司秘書

公司秘書支援主席、董事會及董事委員會，確保董事會內資訊流通無阻，以及董事會政策及程序得到遵循。公司秘書向董事會匯報，並協助董事會有效及有效率地運作。公司秘書亦就管治事宜向董事會提供意見，並為董事之履新及專業發展提供輔助。

畢家焯獲委任為公司秘書，自2025年11月25日起生效。於本年度內，公司秘書已遵照《上市規則》3.29條參加不少於15小時之相關專業培訓。

(H) 風險管理及內部監控

董事會有責任確保本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控系統(「該系統」)，以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規行為。本公司設立風險管理架構，包括董事會、審核委員會、內部審核功能及管理層。董事會評估及確定達致本公司策略目標應會面對之風險(包括環境、社會及管治風險)的性質及範圍，透過審核委員會及內部審核功能監督該系統的設計、實施及監察管理，並由管理層向董事會確認系統之有效性。

儘管董事會須對該系統負責，並有責任檢討該系統之有效性，但董事會明白該系統旨在協助本公司管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大之失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

(H) 風險管理及內部監控^(續)

該系統由管理層、內部審核功能和審核委員會持續審查，並由董事會終審。審核委員會每年收取關於已識別主要風險領域內部監控之操作範疇的內部審核報告及管理報告。任何重大內部監控缺失及改善建議會適當識別並向董事會匯報。基於該等報告，審核委員會進行相關檢討及向董事會匯報，重點指出需要採取措施或予以改善之方面。董事會考慮審核委員會的意見及建議，檢討該系統成效，並於本報告披露以告知股東。

董事會已在 2025 年 11 月舉行會議並於 2026 年 3 月另外舉行會議，檢討本年度本公司有否遵守風險管理與內部監控守則條文。檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控，並特別考慮《企業管治守則》D.2.2 及 D.2.3 條涵蓋的項目：(a) 本公司會計、內部審核、財務匯報職能方面以及環境、社會及管治表現和匯報之資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否足夠；(b) 重大風險（包括環境、社會及管治風險）的性質及嚴重程度的轉變；及本公司應對業務及外部環境轉變的能力；(c) 管理層持續監察風險（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統的工作範疇及素質，以及內部審核功能；(d) 向審核委員會傳達監控結果的詳盡程度及次數；(e) 重大監控失誤或監控弱項及對本公司的財務表現或狀況的影響；及(f) 本公司財務匯報程序及《上市規則》合規程序的有效性。兩次會議均無得悉上述項目有任何錯誤或不妥。

本公司識別、評估及管理重大風險之程序以及該系統特徵，載於下文「風險管理程序」分節。此外，按下文「內幕消息的處理及發佈」分節內所述，本公司已採納程序及內部監控措施以監管處理及發佈內幕消息。

本年度至本報告日期，本公司已經設立風險管理程序以及處理及發佈內幕消息之程序和內部監控措施。

(H) 風險管理及內部監控^(續)

風險管理程序

董事會認為風險評估程序可為釐定適當之風險應對措施提供可靠依據。本集團之業務營運涉及各類風險(包括環境、社會及管治風險)。董事會負責識別及評估風險，制訂適當之風險管理政策及策略管理已識別風險。管理層致力將風險管理特徵融入業務營運及物業投資、物業發展及買賣、物業管理、庫務、法律及金融等職能領域。

風險管理程序包括設定風險背景(策略、組織及營運)、識別風險因素、分析及評估風險水平和對本集團業務表現之相關影響、確定風險因素之優先順序、選定、實施及評估降低干擾業務之風險的監控機制/活動或有關適用條例及法規的不合規事宜。管理層獲指派檢討及更新風險範圍以評估風險。本集團的風險檢討範疇包括策略、合規、營運及財務風險，細分為多個風險類別、風險名稱及特徵。由於風險範圍會改變亦可能僅對特定時期有效，故管理層有責任(於需要時且至少每年一次)全面檢討風險範圍，監察風險變化及相關控制機制及/或監控行動的成效。

董事會與審核委員會及內部審核功能定期評估管理層設立及維持之系統之成效，確保管理層履行職責維持有效系統。

內幕消息的處理及發佈

董事會有責任確保本集團遵守內幕消息披露責任，並經已委派披露小組專責協助(其中包括)監督及協調披露內幕消息。內幕消息的處理及發佈程序與內部監控載於本公司為確保能夠符合《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)(第 571 章)第 XIVA 部規定之相關責任而採納的政策(「股價敏感資料政策」)。股價敏感資料政策適用於本集團董事、高級人員及僱員。

(H) 風險管理及內部監控 (續)

內幕消息的處理及發佈 (續)

根據股價敏感資料政策，本公司須在合理可行情況下盡快以公告方式向公眾披露內幕消息，惟屬於《證券及期貨條例》規定之安全港範疇的消息除外。倘任何董事、高級人員或僱員一旦獲悉其認為屬於或可能屬於內幕消息的事項、發展或事件，須立即匯報披露小組。向公眾全面披露相關消息前，披露小組應採取合理預防措施，確保消息嚴格保密。當披露小組認為無法維持必要的保密水平或機密已遭洩露時，須立即向公眾披露消息。倘披露小組需時釐清某一項事件或一系列情況詳細信息及有關影響而未能正式向公眾發佈詳盡公告時，披露小組應考慮發佈「臨時公告」，盡量詳述目標事項較確實的消息及尚未能夠發佈全面公告的原因。發佈臨時公告後，披露小組須確保盡快合理發佈全面公告。倘未有維持機密性，亦未能作出全面公告或臨時公告，披露小組應考慮申請暫停本公司證券買賣（須經董事會批准）直至作出披露。所有內幕消息公告於發佈前均須經董事會正式批准，而所有未公佈內幕消息均須嚴格保密直至發出正式公告。披露小組須進一步確保僅向履行職責「有需要知道」之僱員提供尚未公佈的內幕消息。除向披露小組匯報外，管有或經已取得未公佈內幕消息的董事、高級人員或僱員不得向本集團內外任何其他人士披露、討論或分享有關消息。股價敏感資料政策亦載有必要時向特定類別之人士預先披露內幕消息的標準。在此情況下，披露小組應進行監控，一旦消息洩露則須在合理可行情況下盡快作出披露。

董事、高級人員及僱員管有未公佈內幕消息時在任何時候均禁止交易本公司股份。證券買賣受適用於董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）的證券守則規限。

(I) 核數師薪酬及核數師相關事項

本公司於年內已付／應付予本公司核數師安永會計師事務所之薪酬載列如下：

	已付／應付費用 港幣千元
核數服務	1,595
非核數服務*	423
	<hr/>
總計	2,018
	<hr/> <hr/>

* 有關服務包括針對本集團中期報告及初步年度業績公告的協定程序項目、其他非核數專業服務及稅務顧問服務。

(J) 多元化

董事會多元化政策

本公司認同及相信多元化董事會帶來之裨益，並視董事會日益多元化為維持本集團競爭優勢及實現長遠可持續增長之必須元素。一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，並通過「集體思維」令意見持平。我們的董事會多元化政策是多方面的，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。董事會目前之組成已大致包含上述元素。經審閱董事會組成後，提名委員會了解性別多元化於董事會層面的重要性及益處，並已提名一名女性候選人以於2024年底滿滿足《上市規則》第13.92條的規定。

僱員性別比例

本集團乃基於獲選候選人將為本集團帶來的優點及特質以完善及拓展能力、經驗及視野。本公司認為多元化的概念包含多種不同方面，如專業經驗、業務觀點、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景以及民族。

於2025年12月31日，本集團僱員的性別比例為62.6%（男性）及37.4%（女性）。本公司在甄選及推薦合適候選人時，將把握機會逐步增加女性僱員的比例。本公司會參考持份者的期望，以實現性別多元化的適當平衡。

(K) 董事及核數師就綜合財務報告須承擔的責任

董事知悉彼等須就編製綜合財務報告承擔責任，以根據法定要求及適用會計準則發表真實及公允的觀點。本公司核數師就綜合財務報告的報告責任之聲明載於本年報第 66 至第 71 頁的「獨立核數師報告」。

(L) 股東參與

董事會已設立一套與股東溝通之政策，該政策載列本公司與其股東及有潛力之投資者保持聯繫之方法。該政策會每年作出檢討以確保其成效。

(M) 股東權利

本公司須於每年舉行股東週年大會。非屬股東週年大會之股東大會稱為股東特別大會，乃按下述程序召開。有關程序須受本公司公司細則、百慕達 1981 年公司法及適用之法例及法規限制。

召開股東特別大會

1. 於遞交請求書當日持有不少於附有在本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一 (1/10) 之股東，於任何時候均有權向本公司發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求內指明之任何事項。
2. 上述請求書須述明召開大會之目的，並由請求人簽署及遞交本公司在百慕達之註冊辦事處，該請求書可包含數份同樣格式之文件，而每份文件均由一名或多名請求人簽署。為確保本公司能盡早收到該請求書，請求人亦須將該經簽署之請求書副本送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。
3. 如董事在該請求書遞交日期起計二十一 (21) 日內，未有妥為安排一次在遞交請求書後兩 (2) 個月內召開股東特別大會，則該等請求人或佔全體請求人一半 (1/2) 以上總表決權的請求人，可自行召開大會，而因董事未有如前述妥為安排召開會議所產生之任何合理費用須由本公司償付，惟請求人按此方式召開之任何大會不得在上述日期起計三 (3) 個月屆滿後舉行。

(M) 股東權利 (續)**召開股東特別大會** (續)

4. 根據本公司公司細則及《上市規則》，除續會外，
 - (1) 召開股東特別大會以考慮通過一項特別決議案，必須發出最少足二十一(21)日及不少於十(10)個營業日之書面通知。召開所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於十(10)個營業日之書面通知。
 - (2) 倘有權出席大會及於會上投票之大多數股東(亦即合共持有賦予該權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東)同意，則任何股東特別大會可以發出比(1)分段所述較短時間之通知召開。

於股東大會上提呈議案

1. 除有權以請求書召開股東特別大會外，股東亦有權要求傳閱可能會在股東週年大會上正式提呈之決議案。於遞呈請求書當日持有不少於二十分之一(1/20)可於股東大會投票之全體股東總表決權之任何數目股東，或不少於一百(100)名股東(除非由本公司另行議決)有權自費向本公司發出書面要求：(a)要求向股東發出將於下屆股東週年大會上可能正式動議及擬動議之任何決議案通知；及/或(b)要求向股東傳閱不超過一千(1,000)字關於將在任何股東大會上提呈任何決議案或處理之事項之任何陳述書。
2. 上述之請求書必須由請求人於單一文件或為此目的而準備之個別副本上簽署。經簽署請求書連同足夠支付本公司費用之合理款項須送交本公司在百慕達之註冊辦事處：(a)倘屬要求發出決議案通知之請求書，該請求書須於股東週年大會舉行前不少於六(6)個星期送達，除非股東週年大會乃在送達請求書後六(6)個星期或較短期間內之某日召開，則該請求書雖未有在規定時間內送達，亦將被視為已妥善送達論；及(b)倘屬任何其他請求書，則於股東大會舉行前不少於一(1)個星期送達。為確保本公司盡早收到請求書，請求人務須將經簽署之請求書副本一併送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」。

(M) 股東權利(續)

於股東大會上提呈議案(續)

3. 除退任董事及該等獲董事提名參選之人士外，股東如欲在股東大會上提名一名人士參選董事可發出有關該意向之書面通知，並取得由該名人士發出之書面通知連同《上市規則》13.51(2)條規定須予披露之個人資料送交本公司之香港主要營業地點，並註明「致董事會或公司秘書」，遞交之期限為不得早於為該選舉而召開之股東大會發出通知翌日，但不得遲於該會議舉行日期之前七(7)天。首項通知必須由有關股東簽署，而第二項通知必須由建議參選人士簽署以表明其願意參選及同意刊登有關個人資料。

附註：為讓股東具備充足時間考慮選舉建議人士為董事而毋須休會，提出建議之股東務須將該等必需通知及資料盡早及最理想於有關股東大會舉行日期之前十四(14)個營業日提交或促使提交予本公司。

股東可隨時透過郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至 investors@ytrealtygroup.com.hk 向董事會發出查詢。本公司之公司秘書部門或負責投資者關係部門會(視乎情況)將有關查詢轉交董事會或相關董事委員會。有關持股量及相關事宜，請致電或親臨本公司香港過戶登記分處查詢。

(N) 投資者關係

本年度之章程文件並無任何變動。

(N) 投資者關係 (續)

本集團透過若干正式渠道，確保對其表現及業務作出公平之披露和全面而具透明度之報告。本公司之年度報告、中期報告及通函均印發予全體股東。此外，本公司之公告、通函、刊物及新聞稿均於本公司網站(www.ytrealtygroup.com.hk)內刊登。本公司網站以電子方式適時發放公司資訊及其他相關財務及非財務資料。本公司認為股東大會乃公司與股東之間良好之溝通渠道，而董事、董事委員會之成員及本集團高級管理層應出席股東大會，並於會上解答股東之提問。本公司致力於促進及維持與股東及其他持份者的有效溝通。與股東溝通之政策已獲採納以確保股東及潛在投資者可隨時隨地並在平等機會下迅速取得全面及容易理解的本公司資料以使股東在知情情況下行使權力，並使股東及潛在投資者與本公司加強溝通。與股東溝通之政策將由董事會不時審閱以反映屆時與股東溝通最佳方法。

年內，本公司主要透過本公司公告、業績公告、中期及年度報告、股東大會以及通過刊發在聯交所網站發佈的所有披露及於本公司網站的公司通訊與股東保持聯繫，並確保及時向股東發佈資訊，從而有效實施與股東溝通之政策。

(O) 文化及策略

本公司一直致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之風險管理及內部監控系統以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同持份者與本集團之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

本集團將持續檢討及調整(如必要)其業務策略，並追蹤不斷變化的市場狀況，以確保迅速採取積極措施應對變化，滿足市場需求，促進本集團之可持續發展。

簡介

渝太地產集團有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)欣然提呈其截至 2025 年 12 月 31 日止年度(「2025 年」或「報告期」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」), 客觀地全面披露其可持續發展的願景、策略及常規, 以期加強持份者對本集團的信心及了解。

本集團主要從事物業發展及買賣、物業投資、提供物業管理與有關服務、財資管理及投資控股。

董事會(「董事會」)聲明

環境、社會及管治架構

建立完善的管治框架對成功實施本集團的可持續發展策略至關重要。為此, 本集團已建立一套與其業務方向保持一致、有針對性且穩健的企業管治架構, 並使本集團的資訊得以有效地傳達。

董事會全面共同負責本集團的環境、社會及管治事宜, 並確保本集團的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統的有效性。董事會的組成多元化並被視為具備監督本集團環境、社會及管治事宜的技能及經驗。董事會至少每年安排一次會議以審查及批准本集團的環境、社會及管治管理方針、策略、政策、宗旨、目的及目標以及優次順序, 根據環境、社會及管治相關目的及目標檢討本集團的表現, 並在不同職能部門的高級行政人員的協助下批准本集團環境、社會及管治報告的披露。

同時, 不同職能部門的高級行政人員負責審閱及監察本集團的環境、社會及管治政策、常規及表現, 以確保本集團遵守相關法律及監管規定, 並維持與不同持份者進行透明及有效討論。高級行政人員亦協助識別及評估本集團的環境、社會及管治風險, 評估本集團環境、社會及管治內部監控機制的有效性、監察及回應新浮現的環境、社會及管治事宜, 並向董事會提出建議。為改善環境、社會及管治政策的整體表現, 高級行政人員至少每年舉行一次會議以評估現行政策及程序的有效性。每次會議後以書面或口頭形式向董事會匯報調查結果、決定及建議。

環境、社會及管治管理方針

本集團認為，環境、社會及管治是實現持續成功的一個關鍵因素，因此，本集團已將環境、社會及管治因素納入其業務策略。為確保本集團的可持續發展策略得以有效及貫徹地執行，本集團已採納全面的政策，即企業社會責任政策（「企業社會責任政策」），當中勾勒其對可持續發展及企業社會責任的責任。上述政策為本集團的業務及營運決策提供指引，並將四個重點領域：工作場所、營運常規、社區及環境納入考慮範圍內。

於2025年，本集團與一名獨立第三方合作編製環境、社會及管治報告及對其業務的環境、社會及管治的重要性議題進行評估。本集團進行重要性評估，以收集持份者的意見，從而為重大環境、社會及管治事宜募集意見及排列優次順序。考慮到本集團的業務營運及可持續發展趨勢，我們已識別重大議題並將相關議題納入評估當中，以深入了解持份者對本集團可持續發展表現及策略的意見及期望，並踐行策略。

為支持實現碳中和的全球願景，本集團已加大力度加快低碳轉型及促進可持續發展實踐。作為負責任的物業開發商，本集團投入大量時間及資源應對氣候變化帶來的迫切挑戰。截至2021年12月31日止年度（「2021年」），本集團制定溫室氣體（「溫室氣體」）排放目標，作為其營運減碳的路線圖。連同本集團對節能、用水效益及減少廢物的承諾，本集團將致力於環境保護。

於2025年，本集團積極地在經營層面採取各種措施以達致目標。董事會已向高級行政人員授予權力以收集環境、社會及管治數據、監察及分析本集團的表現，及按環境、社會及管治相關目的及目標評估進度。總而言之，通過高級行政人員的定期報告，董事會預計在實現既定目的及目標方面將取得穩步進展。展望未來，董事會及高級行政人員將繼續每年檢討環境、社會及管治相關目的及目標的進展情況及確保本集團有足夠的措施和資源達成設定的目標。有關表現概述於「環境目標」一節。

匯報範圍

高級行政人員通過考慮本集團的核心業務及主要收益來源確定環境、社會及管治報告之匯報範圍。本環境、社會及管治報告的匯報範圍與年報一致及繼續覆蓋於香港及中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）全部業務營運，包括物業投資、物業發展及買賣、物業管理及相關服務，以及財資管理分部，合共佔本集團總收入之100%。

匯報框架

本環境、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(「上市規則」)附錄 C2 所載的環境、社會及管治報告守則(「環境、社會及管治報告守則」)編製。

有關本集團企業管治常規的資料載於本年報隨附之企業管治報告。

匯報原則

本環境、社會及管治報告的內容遵循環境、社會及管治報告守則的匯報原則。

重要性：本環境、社會及管治報告乃基於重要性評估得出的相關議題重要性而建構。重要性評估的結果由董事會及高級行政人員審閱及確認。有關進一步詳情，請參閱「持份者參與」及「重要性評估」章節。

量化：本環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治報告守則編製，並以量化方式披露關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。有關用於關鍵績效指標的標準、方法、假設及／或計算參考以及主要轉換因素來源的資料乃於適當情況下呈列。

一致性：除另有說明外，本集團的披露及關鍵績效指標與上一財政年度一致，以便進行有意義的比較。如披露範圍或計算方法有任何變動而可能影響與過往報告的比較，本集團會於本報告相應章節作出解釋說明。

本集團已建立內部監控及正式審查程序，以確保本環境、社會及管治報告中呈列的任何資料盡可能準確可靠。本環境、社會及管治報告已經董事會核准。

匯報期間

本環境、社會及管治報告詳述本集團於 2025 年的環境、社會及管治活動、挑戰及措施。

持份者參與

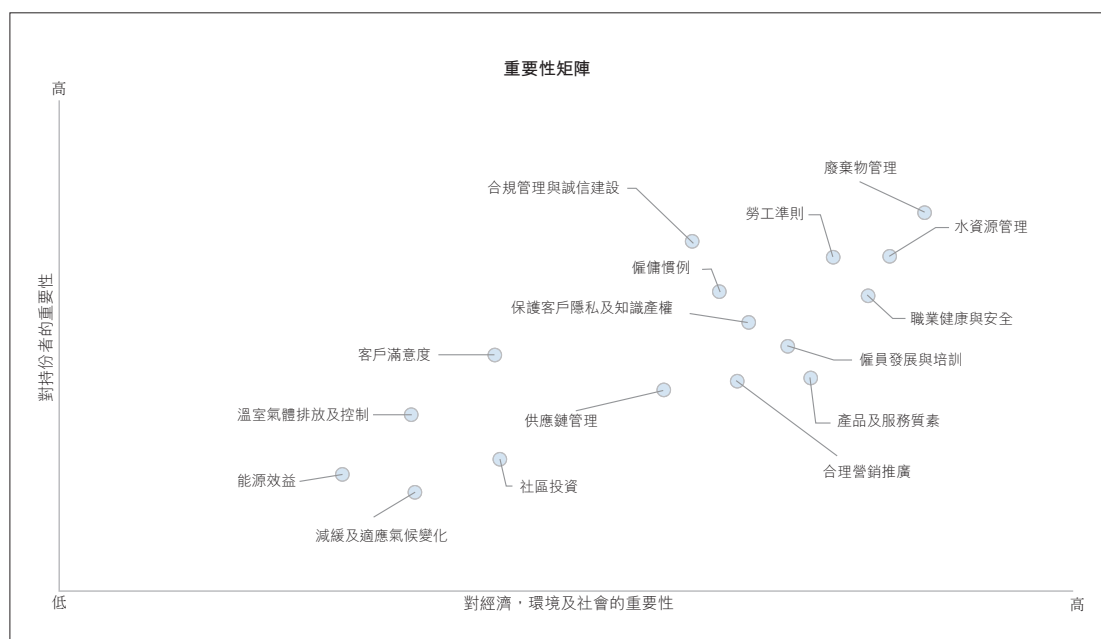
本集團一直致力與其持份者維持穩健關係，並一同合作以達致可持續發展的目標。持份者參與是管理策略的重要部分，旨在識別、管理及報告對持份者最重要及與本集團業務最相關的事宜。為加強本集團了解持份者的期望及需求，以及識別重要性議題及評估其可持續發展措施的成效，本集團利用以下多元化的參與方式及溝通管道與持份者保持定期聯繫：

持份者	期望	溝通管道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治制度 合規運營 資訊披露及透明度 保障股東權益 投資回報 	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及其他股東大會 財務報告 公告及通函 公司網站及電郵
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 合理價格 產品質量 保護客戶隱私 商業誠信及道德 	<ul style="list-style-type: none"> 營銷熱線 媒體 個人聯繫 滿意度調查
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 事業發展機會 職業健康與安全 薪酬福利 工作環境 	<ul style="list-style-type: none"> 培訓、研討會及簡介會 員工考核 文體活動 內聯網及電郵
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 公平招標 商業道德及聲譽 長期合作 	<ul style="list-style-type: none"> 業務會議、電郵及電話 審閱及評估 實地考察
監管機構及政府部門	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治制度 合規運營 資訊披露及透明度 政策執行 支付稅項 	<ul style="list-style-type: none"> 合規顧問 實地檢查 財務報告 網站 法律顧問
社區、非政府組織及媒體	<ul style="list-style-type: none"> 回饋社會 環境保護 社會公益 職業健康與安全 合規運營 	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 環境、社會及管治報告 媒體

重要性評估

為確保本報告的披露反映本集團在可持續發展議題上的努力，本集團已進行重要性評估，以識別對本集團業務及其持份者產生最重大影響的環境、社會及管治議題。具體步驟如下：

- 第一階段：根據集團的營運及可持續發展趨勢，高級行政人員已識別及製作與對經濟、環境及社會有重大影響及對持份者評估的影響程度較高的 16 項重大環境、社會及管治議題清單。董事會已確認重大環境、社會及管治議題清單。
- 第二階段：重要性評估以清單內的議題作為核心內容進行。高級行政人員設計問卷，邀請持份者對議題的重要性進行評估，並透過開放式問題闡述其對於本集團環境、社會及管治的意見。
- 第三階段：收集及整理問卷結果，根據 16 項議題的重要性編製 2025 年重要性矩陣。董事會及高級行政人員已對持份者意見與重要性評估結果進行審閱，並根據重要性評估結果確定本環境、社會及管治報告的披露重點，以及對該等環境、社會及管治議題進行優先排序，以更好地進行策略規劃及資源分配。



聯絡及反饋

本集團歡迎閣下提出反饋意見，歡迎電郵至 investors@ytrealtygroup.com.hk 與本集團分享意見。

環境

本集團知悉與其業務有關的環境影響，並盡力減少其營運產生的空氣污染物、溫室氣體排放、廢水排放及廢棄物。為減少其營運對環境的影響，本集團致力於環境保護，並繼續努力提升其持份者的意識。本集團已制定具體指引，涵蓋其綠色常規可能涉及的四個重要範疇，即排放物、資源使用、環境及天然資源以及氣候變化。

就本集團物業發展及買賣分部而言，其所有房地產發展項目均外包予協力廠商承包商。然而，本集團有效管理其項目建築地盤對環境的影響。本集團要求承包商嚴格遵守《綠色施工評價標準》等國家標準，並制定了《文明施工管理辦法》。同時，本集團已實施綠色措施，盡可能保護環境、節約能源及減少施工過程中對環境的影響。

於2025年，本集團並不知悉任何重大違反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的法律法規而可能對本集團造成重大影響的情況，該等法律和法規包括但不限於香港《空氣污染管制條例》（第311章）、香港《廢物處置條例》（第354章）、香港《水污染管制條例》（第358章）、中國《固體廢物污染環境防治法》、中國《環境保護法》、中國《大氣污染防治法》及中國《水污染防治法》。

環境目標

於2021年，本集團訂立環境範疇的量化目標，以更好地管理本集團重大議題及其可持續發展表現。本集團環境目標及其目標實現進展概述如下：

範疇	環境目標	進展
溫室氣體排放	以2021年為基準年，於2026年前將其溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/百萬收益)降低3%。	進行中
無害廢棄物	以2021年為基準年，於2026年前將無害廢棄物總棄置密度(噸/百萬收益)降低3%。	進行中
能源消耗量	以2021年為基準年，於2026年前將能源總消耗量密度(兆瓦時/百萬收益)降低3%。	進行中
耗水量	以2021年為基準年，於2026年前將耗水量密度(立方米/百萬收益)降低3%。	進行中

上述目標及年度比較相關數據將於下文數節中列出及說明。

排放物

廢氣排放

本集團的主要廢氣排放來源來自車輛消耗的汽油。針對上述源頭，本集團積極採取以下措施管理自身及承包商的廢氣排放：

- 提前規劃路線，避免路線重複及優化燃料消耗；
- 在車輛閒置時關閉引擎；
- 定期進行車輛檢查及保養，以確保最佳的引擎性能及燃料使用；
- 利用電話／視像會議進行線上演講及會議，代替不必要之海外出差；
- 鼓勵員工出外辦公時乘坐公共交通工具；
- 要求承包商降低引擎速度或在工作期間間歇性熄火車輛；及
- 發展項目採用超低硫柴油。

由於中國內地新增柴油及汽油車及香港車輛使用量增加，本集團於2025年產生的廢氣排放量有所增加。

本集團的廢氣排放表現概要：

排放物類型 ¹	單位	2025年		2024年	
		中國內地	香港	中國內地	香港
氮氧化物(NO _x)	克	432,730.26	4,226.70	-	4,101.70
硫氧化物(SO _x)	克	441.03	203.08	-	130.29
顆粒物(PM)	克	31,117.55	311.20	-	302.00

附註：

1. 廢棄排放計算方法乃基於由聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

排放物 (續)**廢棄物管理****有害廢棄物**

儘管本集團營運產生的有害廢棄物(如化學廢棄物)數量佔其於2025年整體廢棄物產生量的百分比相對較小，且本集團對其項目總承包商營運的建築地盤並無直接控制權，但本集團了解有害廢棄物的潛在環境影響，因此須採取一切必要行動以妥善處理及管理該等有害廢棄物。透過委聘持牌廢物收集商，本集團確保其全體總承包商已合法處理及處置廢物。本集團旨在持續減少因產生有害廢棄物而帶來的不利影響。

此外，本集團已制定指引以規管辦公室有害廢棄物的管理及處置。例如，提醒僱員減少列印以節省油墨或碳粉，從而盡量減少有害廢棄物的產生。倘產生任何有害廢棄物，本集團委聘持牌廢物收集商，以根據相關環境規則及法規處理有關廢棄物。

由於本集團的業務性質，於2025年，本集團於業務營運過程中並無產生大量有害廢棄物(2024年：無)。因此沒有設定減少有害廢棄物的具體目標。

無害廢棄物

本集團產生的無害廢棄物主要為廢紙。為實現其目標，本集團將繼續致力採取不同的環保措施，以盡量減少其業務營運產生的無害廢棄物對環境的影響。

就本集團的物業發展業務而言，本集團致力加強其建築項目的減廢和回收工作。獲委聘的承包商須遵守《施工總承包合同》所載的一套廢棄物管理程序，作為其對可持續發展承諾的一部分。本集團亦將3R原則(減少使用、物盡其用及循環再用)的概念應用於廢物管理措施，並於建築地盤採取以下措施：

- 透過妥善的存貨規劃及建築地盤管理避免貯放過多材料；
- 要求承包商儲存及處理建築材料，以防止變壞及損壞；
- 鼓勵盡可能重複使用建築材料，例如將乾混凝土轉化為用於混凝土生產的骨料以及重複使用木板；及
- 透過非定期檢查監察承包商在廢物管理方面的表現。

排放物(續)

廢棄物管理(續)

無害廢棄物(續)

為有效管理及減少本集團辦公室的廢棄物，本集團期望向僱員灌輸環保理念。因此，本集團鼓勵所有僱員利用其知識行事，並提出創新理念，從源頭減少辦公室的固體廢物量。具體而言，本集團提倡以下做法：

- 通過在辦公室安裝回收設施，鼓勵員工參與一般固體廢物及紙張的回收；
- 推廣使用環保文具，如可替換筆芯的原子筆及鉛芯筆(如適用)；
- 重複利用餐具、刀具、杯具，減少使用一次性餐具；
- 在會議上以茶壺及杯具提供飲品，代替瓶裝水，減少塑膠廢棄物；及
- 制定節約用紙措施，詳情載於「用紙管理」一節。

於2025年，本集團的無害廢棄物總量減少，主要是由於減少使用紙張，而2025年的無害廢棄物棄置密度(噸/百萬收益)較2024年維持不變。本集團將繼續監察其表現，尋求減少所產生的廢物量，並檢討未來數年的達標進度。

本集團的無害廢棄物處置表現概要：

無害廢棄物類別 ¹	單位	2025年		2024年	
		香港	總計	香港	總計
一般廢棄物	噸	0.08	0.08	0.10	0.10
無害廢棄物總量	噸	0.08	0.08	0.10	0.10
無害廢棄物棄置密度	噸/僱員 ²	0.004	0.0002	0.005	0.0003
	噸/百萬收益 ³		0.00002		0.00002

附註：

1. 僅包括香港的無害廢棄物數據，並無中國內地的無害廢棄物數據，原因為本集團對總承建商在其項目營運的建築地盤產生的無害廢棄物並無直接控制權，故並無處置建築廢棄物的內部記錄。
2. 於2025年12月31日，本集團有454名僱員(於2024年12月31日：391人)(包括本公司執行董事及僱員)，其中21人(於2024年12月31日：20人)為香港僱員，427人(於2024年12月31日：371人)為中國內地僱員及6人(於2024年12月31日：無)為其他地區僱員。該數據亦用於計算環境、社會及管治報告中的其他密度數據。
3. 於2025年，本集團錄得收入總額約港幣4,724,061,000元(2024年：約港幣4,241,331,000元)。該數據亦用於計算環境、社會及管治報告中的其他密度數據。

排放物 (續)

廢棄物管理 (續)

污水排放

本集團的業務活動不會消耗大量水資源，因此其業務活動不會產生大量污水排放。由於本集團排放的污水排入市政污水管網，因此耗水量被視為污水排放量。耗水量及相應節水措施將於「水資源管理」一節中說明。

資源使用

能源管理

本集團消耗的能源主要為交通運輸用的汽油及日常營運的電力。本集團旨在透過於其營運中識別及採納適當措施，盡量減少其營運對環境的影響。本集團已制定相關節能政策及措施，彰顯本集團重視能源效益。本集團亦定期檢討其能源目標，以尋求持續改善其能源表現。

本集團致力成為負責任的物業發展商，並實施一系列措施以減少其項目的電力消耗。綠色措施包括：

- 尋求在項目中實施節能技術；
- 追蹤控制直接及間接能源的使用；
- 促進承包商有效的環境管理；及
- 考慮太陽能及其他可再生能源選擇（如適用）。

本集團亦積極採取資源效率及環保措施，以優化其辦公區域的用電。該等措施包括：

- 使用電器及辦公設備的節能功能，如電腦閒置時使用「睡眠或待機模式」；
- 在列印設備、資訊及通訊技術設備的電源開關附近貼上當眼的「節能」標籤；
- 指定員工定期監察能源消耗情況；
- 定期檢查及清潔辦公設備；
- 安排維修或及時更換辦公設備的劣化或陳舊部件，以減少因故障及部件故障而導致的電力損失；
- 鼓勵使用樓梯而非乘搭電梯上落各樓層；及
- 鼓勵員工參與節能活動。

資源使用 (續)

能源管理 (續)

於 2025 年，本集團的能源總耗量較 2024 年增加約 1.59%。能源總耗增加主要由於中國內地增加柴油及汽油車、香港汽車使用量增加及香港購買電力增加所致。2025 年能源總耗量密度 (兆瓦時/百萬收益) 較 2024 年下降約 9%。本集團將繼續監察其表現，尋求減少其能源消耗，並檢討未來數年的達標進度。

本集團的能源消耗表現概要：

能源類別	單位	2025 年			2024 年		
		中國內地	香港	總計	中國內地	香港	總計
直接能源消耗量 ¹	兆瓦時	293.19	133.89	427.08	-	85.89	85.89
汽油	兆瓦時	0.35	133.89	134.24	-	85.89	85.89
柴油	兆瓦時	292.84	-	292.84	-	-	-
間接能源消耗量	兆瓦時	16,574.44	9.83	16,584.27	16,652.30	7.54	16,659.84
外購電力	兆瓦時	16,574.44	9.83	16,584.27	16,652.30	7.54	16,659.84
能源總耗量	兆瓦時	16,867.63	143.72	17,011.35	16,652.30	93.43	16,745.73
能源消耗量密度	兆瓦時/ 僱員	39.50	6.84	37.47	44.88	4.67	42.83
	兆瓦時/ 百萬收益			3.60			3.95

附註：

1. 直接能源消耗數據的單位換算方法乃根據國際能源署 (「國際能源署」) 發佈的《能源統計手冊》得出。

水資源管理

水主要於辦公室及建築地盤使用。本集團深知水是地球上最寶貴資源之一，因此一直尋求有效的用水方法，並優先考慮節約用水。為達致此節水目標，本集團致力透過審慎決策及密切監察盡量減少不必要的消耗。

在本集團的物業發展業務中，我們將節水措施納入營運中，以減少淡水的使用。在本集團的建築地盤，我們收集雨水作冷卻及灌溉之用。廢水亦會被收集及處理，用於清洗車輪。

資源使用 (續)

水資源管理 (續)

本集團積極地推動辦公室及建築地盤的行為轉變，並在適用情況下採納以下措施鼓勵節約用水：

- 於水龍頭附近張貼顯眼的「節約用水」及「保護自然環境」等提示標語；
- 於辦公時間後關閉有關區域的主要供水；
- 通知負責人員維修漏水水龍頭或水管，避免浪費食水；
- 使用雙沖水式馬桶；
- 盡量安裝配備紅外線感應器之水龍頭及小便器；及
- 委派員工定期檢查供水系統，確保不會出現漏水情況。

於2025年，本集團的總耗水量減少，乃由於若干項目完成及推廣節水措施所致。2025年耗水密度(立方米／百萬收益)較2024年下降。本集團將持續監察數據、尋求於未來數年減少其用水消耗及加強節水措施。

本集團的用水表現概要：

耗水量	單位	2025年			2024年		
		中國內地	香港	總計	中國內地	香港	總計
總耗水量	立方米	295,124.00	85.50	295,209.50	405,751.00	85.20	405,836.20
耗水密度	立方米／ 僱員	691.16	4.07	650.24	1,093.67	4.26	1,037.94
	立方米／ 百萬收益			62.49			95.69

基於本集團的業務性質，本集團在求取水源方面並無遇到任何問題。

用紙管理

本集團消耗的一種主要材料為行政用紙。為盡量減少用紙，本集團倡導無紙化辦公的理念及推廣辦公自動化的應用。於2025年，本集團於日常營運中採取以下措施：

- 盡可能以電子方式(如透過內聯網、互聯網或電郵)溝通及分享資料，以減少用紙；
- 雙面用紙，信封回收重用；
- 在影印機及傳真機附近提供回收箱；及
- 將廢紙分為單面可用紙及已用紙。

資源使用 (續)

包裝材料使用

由於本集團的業務性質，於 2025 年，本集團於其日常營運中並無使用任何包裝材料(2024 年：無)。

作為負責任的企業公民，本集團意識到其日常營運對環境的影響，並致力於以對環境負責的方式開展業務。為盡量減少對環境及天然資源的重大影響，本集團致力於在節能、減排及環保方面實施「排放物」及「資源使用」各節所述的必要措施。本集團亦會向客戶、僱員、分包商、供應商、合作夥伴及其他持份者推廣環保意識，以減少整體資源浪費。

噪音管理

由於部分工序在施工過程中會產生噪音，可能會對附近居民造成影響，故本集團遵照中國《環境噪聲污染防治法》採取必要措施，盡可能降低噪音。由於本集團的建築工程由承包商進行，本集團與承包商保持對話，以確保於建築期間實施適當的噪音管制措施。於建築工程開始前定期進行噪音測試及控制，以確保所產生的噪音符合相關當地法律及法規所概述的可接受參數。本集團的項目經理亦進行密切監察及現場檢查，以發現及防止潛在違反相關法律及法規的情況。

綠色工作場所

本集團亦致力為僱員提供綠色工作環境，以提高工作效率。本集團明白改變僱員習慣及提高彼等的環保意識需要培養及不斷鞏固。因此，在工作場所附近張貼有關環保提示及節約提示的海報，提醒僱員採取行動。

本集團亦已建立辦公室紀律及環境衛生，以保持辦公區域整潔。本集團將不時檢查每個公共空間及工作場所的狀況，以識別及預先評估任何安全危險，並迅速解決有關危險。

氣候變化

本集團致力推動低碳轉型，並將氣候相關措施納入企業社會責任政策。鑒於量化氣候相關風險與機會涉及重大估計不確定性，我們提供定性分析以替代量化數據，從而維持報告真確性。我們的現行評估涵蓋特定資產及業務單位，並將於日後探索擴大該範圍的可行性。目前，本集團並未將氣候相關指標納入薪酬政策，亦未採用內部碳定價。

管治

本集團已建立由董事會領導、高級管理人員及職能部門支援的環境、社會及管治管治框架。董事會負責監督本集團的可持續發展方針、設定目標及根據目標衡量表現，並確保氣候變化管治納入整體的環境、社會及管治管治框架。董事會在審查、評估及實踐的同時，監控舉措的進展並回應持份者的關切。高級行政人員監察政策、評估風險並確保遵守監管規定，從而加強本集團對有效環境、社會及管治管理的承諾。此外，本集團定期監察氣候相關趨勢、政策及法規，以便高級管理層及時了解最新發展，以避免因延遲響應而導致成本增加、違規罰款及／或聲譽風險。

策略

隨著全球對氣候變化的關注度日益提高，本集團將氣候相關風險管理視為我們可持續發展策略的核心要素。本集團認識到識別和減輕重大氣候風險的重要性，持續評估對業務運營和戰略規劃的潛在影響，並採取積極措施降低該等風險。該方法強調本集團對彈性及長期可持續發展的承諾。為更準確地識別及分析本集團可能面臨的潛在實體及轉型風險，本集團利用政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）的共用社會經濟路徑（SSP1-1.9、SSP5-8.5）模擬不同全球平均氣溫上升下的潛在影響，並進行氣候情景分析。通過這種方法，我們能夠增強本集團在氣候變化期間的韌性和應對能力。

氣候變化(續)

策略(續)

本集團已識別關鍵氣候相關風險、轉型風險、機會，連同相應因應措施，如下：

氣候相關風險	潛在影響	我們的應對行動
實體風險		
急性風險 (短期) ¹	<ul style="list-style-type: none"> 暴雨和極端高溫等極端天氣事件可能會損害房地產資產。 極端天氣事件發生前需要採取預防措施，事後需要進行檢查和清理作業，這可能會增加員工的工作量。 物業周邊的樹木、戶外廣告牌等設施可能會被風掀翻，造成二次破壞。 物業維護和保險成本可能會因極端天氣而增加，導致物業價值下降。 	<ul style="list-style-type: none"> 制定並實施災難恢復計劃以處理突發緊急情況。
慢性風險 (中長期) ¹	<ul style="list-style-type: none"> 長期氣候變化，如平均氣溫上升或乾旱加劇，可能會影響建築結構的耐久性、基礎設施維護和能源成本。 高溫可能會加速建築材料的老化，縮短其使用壽命，增加維護和更換成本。 持續高溫可能會降低部分地區的居住舒適度，影響租戶需求和物業入住率。 	

氣候變化(續)		
策略(續)		
氣候相關風險	潛在影響	我們的應對行動
過渡風險		
市場風險 (中長期) ¹	<ul style="list-style-type: none"> 投資者對氣候風險管理的期望越來越高，未能實施有效措施可能會導致撤資，從而減少資本的可用性。 中國內地已逐步實施強制性綠色建築標準，尤其是在一二線城市，對新建和翻新建築提出更高的能效和環保要求。不符合這些要求的開發商可能會失去機會獲得政府補貼和優惠政策。 	<ul style="list-style-type: none"> 採納適用的認可樓宇建造標準，並於其營運中採購節能設備。 本集團持續監察法律或法規的任何變動，並根據法定要求調整內部政策。
聲譽風險 (中長期) ¹	<ul style="list-style-type: none"> 隨著中國內地對碳排放和能效的環境要求趨於嚴格，未能遵守法規的房地產開發商可能會被視為忽視社會責任，並可能導致聲譽受損。 	
政策及法律風險 (中長期) ¹	<ul style="list-style-type: none"> 相關環境、社會及管治政策的收緊和更嚴格的法規可能會導致合規成本增加、報告義務增強和潛在的監管審查，從而需要強大的數據管理和治理框架。 	

氣候變化(續)

策略(續)

氣候相關機遇	說明	我們的應對行動
產品及服務 (中長期) ¹	<ul style="list-style-type: none"> 本集團可透過融入綠色及低碳建築元素，提升其競爭地位及利用消費者及生產商不斷變化的偏好。 	<ul style="list-style-type: none"> 盡可能在項目中融入適應氣候變化的設計元素。 如有可能，採用節能技術和可再生能源，以吸引有環保意識的消費者和租戶。

附註：

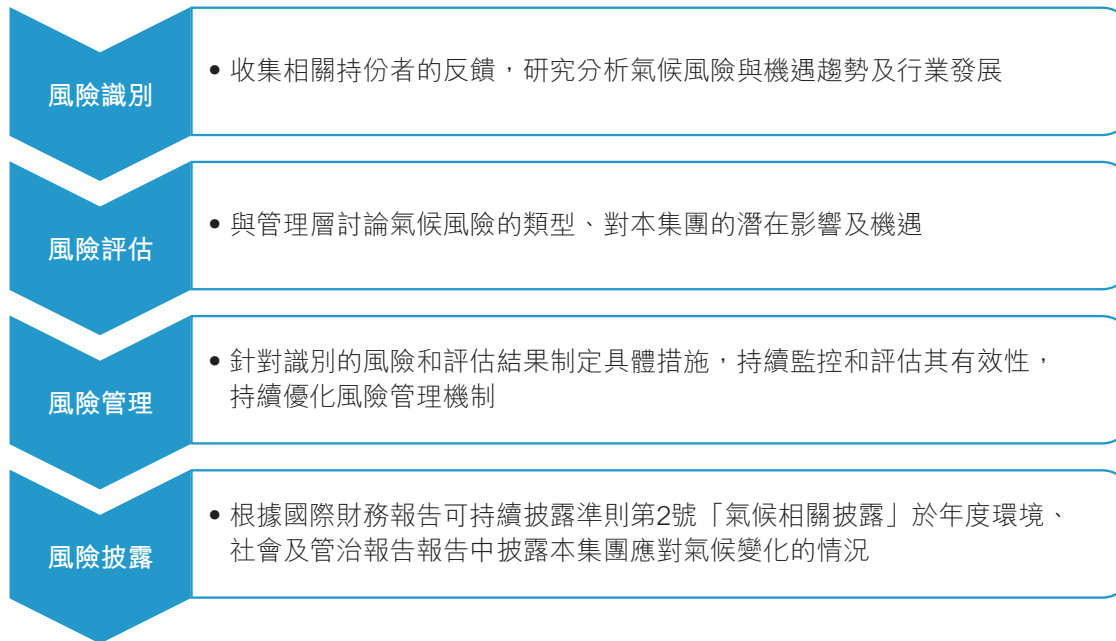
1. 時間範圍指氣候相關風險或機遇可能影響本集團經營的時期。短期界定為1至3年，中期為3至5年及長期為5至10年。

風險管理

風險管理是本集團整體環境、社會及管治策略的重要組成部分，確保符合國際財務報告可持續披露準則第2號「氣候相關披露」的彈性及長期價值創造。我們的方針將氣候相關風險整合到我們的企業風險管理框架中，識別、評估和管理實體風險(如極端天氣事件)及過渡風險(如監管變化、市場變化)。我們進行氣候相關風險評估，以評估潛在的財務影響，並實施緩解策略，如減排、供應鏈彈性和可持續投資。包括董事會監督和高管問責在內的管治架構，確保氣候風險得到系統解決，並支持透明的披露和知情的決策。以下簡述本集團的氣候風險評估流程。

氣候變化(續)

風險管理(續)



指標和目標

本集團確認由於其業務的性質，溫室氣體排放是關鍵的優先事項。因此，本集團已將溫室氣體排放確定為我們戰略規劃及風險管理流程的關鍵指標。本集團已於本環境、社會及管治報告計量直接(範圍1)、能源間接(範圍2)溫室氣體排放及其他間接溫室氣體排放(範圍3)。

於2025年，本集團溫室氣體排放總量相較於2024年增加約55.36%。範圍1排放總量增加乃由於中國內地增加柴油及汽油車以及香港車輛使用量增加，而範圍2及範圍3排放則分別由於外購電力減少、排放因子更新及政府部門處理淡水及污水所用電力減少。於2025年之溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/百萬收益)相較2024年增加約40%。有關氣候相關目標的詳情，請參閱「環境目標」一節。我們現時所訂立的目標並非採用行業脫碳方法制定，亦無計劃於營運中實施碳信用。於編製按行業劃分的指標披露時，若無法合理取得直接量化數據，本集團會參考潛在行業基準及內部估算，有關做法符合合理資料豁免條文。本集團將繼續監察其表現，尋求降低其溫室氣體排放密度，並檢討於未來年度達成目標的進度。

氣候變化(續)

指標和目標(續)

本集團溫室氣體排放的主要來源為車輛消耗汽油及柴油的直接排放(範圍1)、購買電力的能源間接排放(範圍2)以及政府部門處理淡水及污水所用電力及堆填區的廢紙處置時的其他間接排放(範圍3)。基於本集團的業務活動，範圍3排放預期涵蓋本集團的價值鏈活動，包括但不限於：採購商品及服務(類別1)、上游運輸及分銷(類別4)、營運產生的廢物(類別5)及商務旅行(類別6)。然而，由於部分數據不可獲得，本集團於報告期間僅報告類別5。鑑於市場對範圍3溫室氣體排放的關注，本集團將於數據收集系統更加成熟後積極探索擴大披露範圍以涵蓋其他範圍3類別。

本集團溫室氣體排放表現概要：

指數	單位	2025年			2024年		
		中國內地	香港	總計	中國內地	香港	總計
直接溫室氣體排放(範圍1) ¹ • 車輛消耗的汽油及柴油	噸二氧化碳當量	7,541.54	36.87	7,578.41	-	23.65	23.65
能源間接溫室氣體排放(範圍2) ¹ • 外購電力	噸二氧化碳當量	8,794.40	3.64	8,798.04	10,332.75	4.97	10,337.72
其他間接溫室氣體排放(範圍3) ¹ • 棄置於堆填區的廢紙 • 政府部門處理淡水及污水所用電力	噸二氧化碳當量	166.75	0.43	167.18	286.81	0.55	287.36
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	16,502.69	40.94	16,543.63	10,619.56	29.17	10,648.73
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/ 僱員	38.65	1.95	36.44	28.62	1.46	27.23
	噸二氧化碳當量/ 百萬收益			3.50			2.51

附註：

1. 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、2021年政府間氣候變化專門委員會(IPCC)第六次評估報告(AR6)的《全球變暖潛能值》、港燈電力投資最新發佈的《可持續發展報告2024》、中國生態環境部發佈的《2023年全國電力二氧化碳排放因子》、水務署發佈的《2023年至2024年年報》及渠務署發佈的《可持續發展報告2023-24》。

社會

除安全與健康的工作場所外，本集團亦為僱員提供全面的薪酬及福利待遇、培訓機會、平等的工作機會及公平的工作環境，以及與員工溝通的管道。我們安排團建活動及社交活動，以增強僱員的歸屬感。為此，高級管理人員與持份者維持良好溝通，並適時交換意見。

僱傭

本集團認為建立和諧及激勵的工作環境是可持續發展的關鍵因素，並確保設有僱傭相關政策，例如僱員招聘、晉升、紀律、工時、休假及其他職責以及福利的政策。

於2025年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關薪資及解僱、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以及福利的僱傭法律及法規且可能對本集團產生重大影響的情況，包括但不限於香港《僱傭條例》及中國《勞動法》。

於2025年12月31日，本集團共有454名（於2024年12月31日：391名）員工，包括本公司執行董事及僱員。本集團僱員人口統計資料呈列如下：

僱員數據	僱員人數	
	於2025年12月31日	於2024年12月31日
按性別劃分		
男	284	257
女	170	134
按年齡組別劃分		
30歲以下	28	42
30至50歲	414	333
50歲以上	12	16
按僱傭類型劃分		
全職	454	391
兼職	-	-
按僱員級別劃分		
高級管理層	23	21
監督級別	42	37
一般僱員	389	333
按地區劃分		
香港	21	20
中國內地	427	371
其他	6	-

社會 (續)

招聘、晉升及解僱

本集團認為僱員是其業務的寶貴資產，因此十分重視吸納人才。本集團透過健全、透明及公平的招聘程序招聘僱員。本集團根據候選人的資格、性格及職業目標的合適性作出僱傭決定，而不論其種族、性別、宗教、身體殘疾、婚姻狀況及性取向。

本集團通過公開及公平的評估系統提供事業晉升機會，旨在發掘及發展僱員實力及能力，從而為本集團的可持續增長作出貢獻。表現評估於每年或於試用期結束時(視當時情況而定)進行。評核作為考慮及釐定加薪、酌情花紅及晉升的基準。本集團亦優先考慮內部晉升，以激勵僱員。

所有僱傭合約之終止均受內部程序規管，以確保所有解僱均遵守香港及中國的相關法律及法規。本集團嚴格禁止任何形式的不公平或非法解僱。

於2025年，本集團的僱員總流失率¹約為25.33%(2024年：18.16%)。按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率概述如下：

流失比率(%) ²	2025年	2024年
按性別劃分		
男	28.17	14.01
女	20.59	26.12
按年齡組別劃分		
30歲以下	50.00	35.71
30至50歲	23.67	16.22
50歲以上	25.00	12.50
按地區劃分		
香港	23.81	20.00
中國內地	25.76	18.06

附註：

1. 僱員總流失率按報告期內的離職僱員人數除以報告期末的僱員人數計算。
2. 特定類別的僱員流失率按報告期內的特定類別離職僱員人數除以報告期末的特定類別僱員人數計算。

社會 (續)

薪酬福利

為吸引及挽留人才，本集團提供具吸引力及具競爭力的薪酬待遇(包括醫療保險、退休計劃、長期服務獎、培訓津貼及有薪假期等其他福利)。除市場標準外，僱員薪酬水準參照個人表現及貢獻而釐定。

平等機會、多元化及反歧視

本集團尊重不同文化及個人取向。本集團支持及包容的文化讓每個人聯繫起來並於協同效應中受益。本集團相信，任何人均不應因年齡、種族、民族或國籍、性別、宗教、婚姻狀況、殘疾或家庭狀況而受到不公待遇。全體僱員均享有平等的培訓、職業發展及就業機會。任何人士被發現涉及非法歧視或騷擾將面臨紀律處分及／或被解僱。

工作與生活平衡

本集團關心僱員的健康福祉，因此非常重視工作與生活的平衡。本集團已設定不遜於當地僱傭法律及法規設定之基本工時及休息時間。

在可行情況下，本集團為僱員安排社交及康樂活動，以平衡工作與生活，同時培養僱員之間的凝聚力及團隊精神。

健康及安全

創造一個促進僱員健康及福祉的工作場所是釋放人才庫潛力的關鍵。本集團致力提供及維持安全、健康及衛生的工作環境。本集團已制定健康與安全規章制度，而僱員須時刻嚴格遵守該等規章制度，以避免事故發生並保護自身及同事免受安全危害。

於2025年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的僱傭法律及法規而對本集團造成重大影響的情況，該等法律及法規包括但不限於香港《職業安全及健康條例》、中國《安全生產法》、中國《職業病防治法》及中國《工傷保險條例》。

健康及安全 (續)

職業健康與安全措施

本集團特別著重建築地盤員工的職業健康、安全及福祉。本集團已制定《文明施工管理辦法》及《建築工程防護、文明施工措施費用及使用管理協議》，確保其承包商妥善管理其物業發展項目，並減低健康安全風險。本集團亦嚴格遵守其經營所在司法權區的所有適用法律規定，如JGJ59-2011 建築施工安全檢查標準。本集團進一步確保有足夠的監控及妥善程序以保障建築地盤所有人員的健康與安全，包括：

- 在工地聘請外部安全督導員，負責識別及匯報安全隱患；
- 由安全督導員調查所有已報告事故及危險事故，並跟進糾正行動；及
- 提供個人防護裝備，以保護承包商工人及其僱員免受安全危害。

本集團致力為僱員提供良好的工作環境，並保障僱員免受職業危害。行政部負責識別僱員在工作場所面臨的實際及潛在安全危險及風險，並透過妥善管理工作場所的危險為僱員提供安全及衛生的工作環境。行政部亦負責透過定期檢查監察及檢討所有安全系統。同時，僱員須對工作環境中的安全危險保持警覺，並避免任何可導致工作場所事故或傷害的不當行為。僱員應立即向其部門主管及行政部報告任何已導致或可能導致傷害或損害的事故。

除保障職業健康與安全外，本集團亦鼓勵僱員採納良好的衛生習慣，以維持乾淨的工作環境。僱員須保持辦公室及公共空間整潔，保持個人衛生，並監察自身健康狀況，以防止傳染病傳播。

本集團所有辦公室及工作場所於2025年全年均在安全可靠的狀況下營運及維持。本集團將不時檢討相關程序，保障僱員之職業健康與安全。於2025年，本集團並無任何重大工傷事故及因工傷損失工作日數記錄(2024年：無)。於2025年12月31日，本集團錄得零宗因工死亡個案(因工死亡比率：0%)，並已連續三個財政年度維持錄得零宗因工死亡個案。

發展及培訓

培訓及職業發展

本集團致力創造一個激發思維的環境，讓僱員能夠發展及成長，藉此達致卓越表現。我們已制定相關培訓程序，規範僱員培訓管理。本集團亦制定了培訓管理制度，並為各級僱員提供培訓機會，向他們傳授必要知識及技能以履行工作職責。

在可能的情況下，本集團通過培訓計劃、研討會、工作坊及會議、定期分享會、同儕學習及／或在職輔導，為僱員提供定制培訓，幫助彼等掌握知識及技能，有效及高效地履行彼等職責。為協助僱員發展所需的品格、知識及技能以協助其事業發展，本集團亦提供培訓資助。本集團相信，此共同努力對僱員及本集團實現個人及企業目標至關重要。於2025年本集團編制了一份在線學習資料清單，如職業健康與安全和反貪污方面的視頻和閱讀資料，供僱員學習更多相關知識，為其工作作好裝備。

於2025年，本集團約為96.92%¹(2024年：約為98.21%)的僱員參加了培訓。於2025年，每名僱員的平均培訓時數²約為8.06小時(2024年：約為8.19小時)。按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比及每名僱員完成培訓的平均時數如下：

	2025年		2024年	
	受訓僱員百分比(%) ³	每名僱員平均培訓時數(小時) ⁴	受訓僱員百分比(%) ³	每名僱員平均培訓時數(小時) ⁴
按性別劃分				
男	96.13	8.14	98.44	8.29
女	98.24	7.93	97.76	8.00
按僱員級別劃分				
高級管理層 ⁵	86.96	10.61	85.71	10.79
監督級別	97.62	8.50	91.89	8.14
一般僱員	97.43	7.86	99.70	8.04

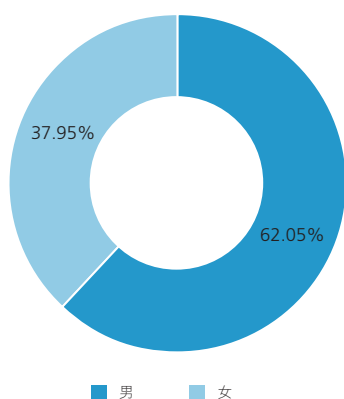
附註：

1. 該百分比按報告期內受訓僱員總數除以報告期末的僱員總數計算。
2. 每名僱員的平均培訓時數按報告期內培訓總時數除以報告期末的僱員總數計算。
3. 按類別劃分的受訓僱員百分比按報告期內特定類別的受訓僱員人數除以報告期末特定類別僱員總數計算。
4. 按類別劃分的平均培訓時數按報告期內特定類別僱員的培訓時數除以報告期末特定類別僱員人數計算。
5. 高級管理層的培訓數據包括報告期內執行董事的培訓。

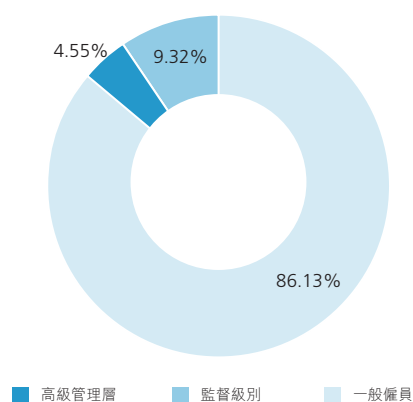
發展及培訓(續)

培訓及職業發展(續)

按性別劃分的受訓僱員明細⁶



按僱員類別劃分的受訓僱員明細⁷



附註：

- 按性別劃分的受訓僱員明細按報告期內特定性別受訓僱員人數除以報告期內受訓僱員總人數計算。
- 按類別劃分的受訓僱員明細按報告期內特定類別受訓僱員人數除以報告期內受訓僱員總人數計算。

勞工準則

本集團尊重人權，並嚴禁任何不道德的招聘常規，包括在工作場所聘用童工及強迫勞工。本集團根據香港及中國的適用法律及法規進行招聘。僅會在招聘過程中收集個人資料及其他資歷，以確保不會違反該等法律及法規。

申請人須提供真實、準確及完備的資訊以支持其申請，並在其申請表格中作出聲明，所提供檔及資料中的任何錯誤陳述將導致其申請及於本公司的其後僱傭遭取消資格。在適用情況下，人力資源部收集及徹底檢查申請人提供之文件(包括身份證明文件)，並於其後審閱成功申請人的個人資料及／或資歷，以確保符合相關勞工法例。此外，本集團透過定期培訓及內部審核，確保概無僱員年齡低於最低合法工作年齡，且並無僱用強迫勞工。一旦發現任何童工或強迫勞工，本集團將根據適用法律作出調查及對此採取行動，並迅速向政府機關匯報。本集團會即時終止僱傭合約，並對犯錯僱員施加適當處罰。此外，本集團避免委聘已知在其營運當中僱用童工或強迫勞工的行政用品服務供應商及承包商。

於2025年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關防止童工及強迫勞工的僱傭法律及法規而可能對本集團造成重大影響的情況，包括但不限於香港《僱傭條例》及中國《勞動法》。

供應鏈管理

本集團深明供應鏈管理對其業務的重要性，並重視管理供應鏈中的潛在環境及社會風險。通過嚴格及標準化的採購系統，所有供應商均經過仔細評估，並定期進行公平的監控及評估。

採購慣例

本集團已制定完善的程序以甄選及監察承包商及供應商。於供應商甄選過程中，本集團不僅審閱供應商的基本資料，亦審閱多項其他因素，例如(其中包括)交付時間表、定價、擁有必要牌照、認證及遵守相關行業法律、法規及標準。此外，本集團不時檢討承建商的表現，以確保彼等交付的建築工程符合相關質量標準。

於2025年，本集團與180名(2024年：158名)位於中國並累積交易額超過人民幣100,000元的活躍貿易供應商、承包商以及建築材料及建築設備的供應商合作。

管理供應鏈的環境及社會風險

本集團深知其營運高度依賴負責任及可持續的供應鏈，因此，本集團在供應鏈中竭力維護其價值觀，以保護其道德及合法原則。除規定供應商及承包商遵守本集團的標準和規定以及當地法規外，本集團亦對其供應商及承包商的環境及安全表現有所意識。在評估來自供應商及承包商作出的投標時，造價採購部會對供應商及承包商進行背景調查，以供參考。此外，本集團將可持續發展因素納入供應商甄選要求中。對發表可持續發展承諾並採納國際認可之環境、社會及管治管理系統的供應商及承包商將獲優先考慮。本集團亦透過實施環境政策、開展可持續發展措施及報告其可持續發展表現，在其供應鏈中推廣環保措施。尤其是本集團已就甄選其供應商及承包商設定特定程序及標準。

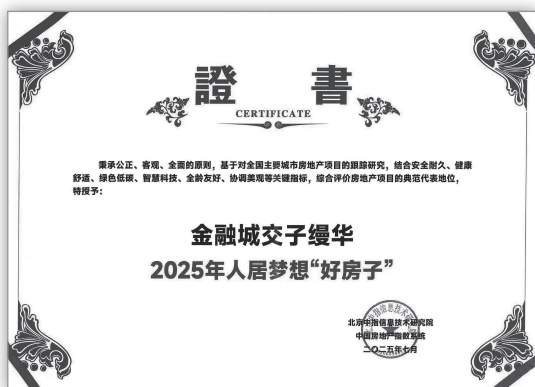
為識別供應鏈中的環境及社會風險，本集團持續監察供應商表現，並採取適當的控制措施，以確保採購的產品符合項目規格。本集團指定人員監察工程進度及所用方法。彼等亦檢查現場交付的材料，確保其符合相關法規、標準及質量。

除質量及法律合規外，本集團期望承包商採納公平的勞工慣例，並展示道德承諾。本集團法定代表人已於《廉潔合作協議書》中訂明對供應商的要求，並通過實地考察監察及評估供應商的表現，以確保其遵守上述協議。只有通過評估的供應商方會列入認可分包商／供應商名單，而嚴重違規可能最終導致終止合作。於2025年，本集團已對所有供應商實施上述供應商聘用慣例。

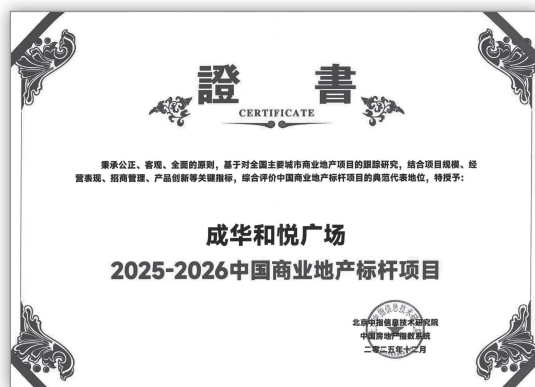
產品責任

本集團透過其內部監控程序積極監察其產品質量，並與其客戶保持持續溝通，以確保相互了解，同時滿足彼等之需求及期望。本集團致力滿足客戶的需求及期望，並持續改善其產品及服務質量。為避免及減少其產品及服務對環境造成的影響，本集團已制定企業社會責任政策，以確保就與所供產品和服務有關的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法制定適當措施及清晰程序，並得到相關人員遵從。

作為我們對房地產卓越和可持續發展的持續承諾的一部分，我們榮幸宣佈金融城交子縵華獲得2025年人居夢想「好房子」證書，成華和悅廣場獲得2025-2026年中國商業地產品牌價值示範項目證書。該等證書肯定了我們致力於交付安全、舒適及高標準住宅物業的努力，並彰顯我們在投資組合中實施最佳常規的領導地位。該等成就鞏固了我們為持份者創造價值，同時為我們服務的社區作出積極貢獻的使命。



2025年人居夢想「好房子」證書



2025-2026年中國商業地產品牌
價值示範項目證書

於2025年，本集團並不知悉任何嚴重違反與所提供產品及服務有關的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的產品責任法律及法規而對本集團造成重大影響的情況，該等法律及法規包括但不限於香港《個人資料(私隱)條例》、中國《消費者權益保護法》、中國《廣告法》及中國《專利法》。

產品責任 (續)

品質保證

本集團嚴格按照相關法律法規及標準，包括但不限於中國《產品質量法》、中國《建築法》、中國《建設工程質量管理條例》及中國《建築工程施工質量驗收統一標準》(GB50300-2013)建立了完善的質量管理體系，即《施工作業指導書》(「《施工指導書》」)。

《施工指導書》載列全面的評估及監察制度。根據該《施工指導書》，本集團通過過程評估對項目進行一般性調查，通過專項檢查，識別質量缺陷和安全隱患。然後，本集團進行整改，消除隱患及滿足本集團的安全、質量、規劃、技術、工程管理體系要求及相關規定，確保項目質量與安全。此外，本集團已設立機制處理潛在安全危險，並就產品安全危險進行定期調查。為應對產品安全危險，本集團採取即時回收產品的措施，以保障客戶安全及其物業。於2025年，本集團並無任何已售或已運送產品因安全與健康理由而須回收(2024年：無)。

客戶服務

本集團致力透過客戶回饋改善向客戶提供的服務。本集團嚴肅對待每一個客戶投訴，並及時處理。有關問題由指定人員透過討論解決。未解決及嚴重的問題會轉交營運團隊，並向管理層匯報。於2025年，概無客戶對本集團提出重大申索或投訴，而糾正瑕疵工程產生的成本並不重大。

私隱保護

本集團深明保護機密資料是其成功的關鍵，因此，客戶資料及保護私隱一直是其首要任務。本集團制定了嚴格的管理要求，以保護客戶私穩。只有指定人員才獲准取得客戶的個人資訊和資料。

本集團亦向僱員(尤其是前線員工)提供有關資料私隱及資料保護的法律規定方面的培訓，以確保彼等了解如何以合法方式收集、儲存及處理客戶資料。

本集團嚴格遵守適用法定要求。僱員必須對其受僱期間所獲得的任何資訊嚴格保密，包括但不限於商業秘密、客戶個人資訊及資料、供應商資料及其他專有資料。

產品責任 (續)

知識產權

儘管知識產權因本集團的業務性質並未歸入本集團的重大環境、社會及管治層面，但本集團已制定相關政策以規管其資訊系統的資訊科技管理。此外，資訊科技部負責就本集團於其業務營運中使用的軟件、硬體及資料取得適當許可。在互聯網上複製或下載資料、軟件及圖像須經相關部門批准。本集團亦密切監察市場上的侵權行為，並避免任何侵權行為，如假冒商標。

負責任的市場推廣及宣傳

本集團高度重視消費者權益保護工作。本集團已制定相關指引，明確界定具誤導性及欺騙性的行為，並嚴格要求員工在銷售過程中不得有任何虛假、具誤導性及欺詐性的行為。為避免在銷售過程中出現任何可能的誤會，本集團提醒客戶仔細閱讀購房合同，在進行銷售交易前向彼等提供溫馨提示。本集團進一步提醒客戶充分考慮市場波動及政策變化的風險，以確保物業的購買是一個完全自願的商業行為。

反貪污

本集團旨在於整個營運過程中建立及維持高標準的商業誠信。本集團禁止所有形式之賄賂、勒索、欺詐、洗錢及其他有關任何業務活動之貪污行為。作為預防措施，全體董事及僱員均須嚴格遵守適用行為守則，該守則禁止上述貪污活動。

於 2025 年，本集團並不知悉任何嚴重違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的反貪污法律及法規而對本集團造成重大影響的情況，該等法律及法規包括但不限於香港的《防止賄賂條例》及中國《反洗錢法》。於 2025 年，概無對本集團或其僱員提出的已結案貪污訴訟案件 (2024 年：無)。

舉報程序

本集團已採納舉報程序，讓僱員可在保密或不署名情況下舉報任何涉嫌失當行為、瀆職、不當行為、不道德或不公平待遇。所有僱員均須向管理層報告有關貪污、盜竊、欺詐及挪用公款的事件或疑似個案。管理層將於適當時候進行調查並向當地警方或廉政公署 (「廉署」) 報告。我們會對已呈報之各個欺詐案例即時採取公平獨立之調查以及相應跟進措施。本集團定期檢討該等安排。

反貪污(續)

反貪污培訓

本集團致力維持誠信、透明及問責的文化，堅持嚴格的反貪污常規。作為預防措施，本集團為其僱員及董事提供年度反貪污培訓，協助彼等遵守最新反貪污法律及法規。廉署有關反貪污主題的指引(包括但不限於「符規以外」上市公司商業道德培訓教材、反貪法例概覽、私營機構貪污及近期的廉署案例)已於2025年在董事及僱員之間傳閱。本集團的反貪污培訓數據呈列如下：

	2025年			2024年		
	受訓人數	受訓人數百分比(%) ¹	培訓總時數(小時)	受訓人數	受訓人數百分比(%) ¹	培訓總時數(小時)
按僱員級別劃分						
董事 ²	6	100.00	16.00	6	100.00	17.50
高級管理層	17	73.91	27.00	15	71.43	21.50
監督級別	41	97.62	56.00	34	91.89	49.00
一般僱員	379	97.43	409.00	332	99.70	357.00
按地區劃分						
中國內地	426	99.77	426.00	371	100.00	371.00
香港	17	80.95	82.00	16	80.00	74.00

附註：

- 按類別劃分的受訓人員百分比按報告期參加反貪污培訓的特定類別人數除以報告期末特定類別董事及僱員總數計算。
- 董事的反貪污培訓數據包括報告期間執行董事與非執行董事的培訓。

社區投資

本集團深明為社區帶來正面影響的重要性，因此致力回饋社會。本集團已制定社區投資政策，使其僱員參與社區投資項目，讓彼等可了解本集團營運所在社區的需要，同時以發展可持續發展社區為重點，透過捐款及贊助慈善或教育項目提供相關支持。作為其社會責任舉措的一部分，本集團鼓勵僱員參與社區活動，以服務及回饋社區。今後，本集團將加大慈善工作的力度，以滿足其社區的需求，並透過專注於為社會福利、教育、健康及文化作出貢獻，為其社區及業務創造更有利的環境。

董事會欣然提呈截至2025年12月31日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務及集團表現

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務包括物業發展及買賣、物業投資、提供物業管理與有關服務、財務管理及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註1內。本集團本年度之收入逾99%來自中國內地之物業發展及買賣業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業務回顧

本集團的業務回顧乃根據《上市規則》附錄D2第28(2)(d)段進行，本集團已據此按照香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)附表5的要求對上述主要業務作出進一步分析及論述。董事認為「主席報告書與管理層論述及分析」一節已提供本集團截至2025年12月31日止年度之全面業務回顧及未來展望。

主要風險及不明朗因素

董事知悉本集團的表現及展望視乎其業務營運所在之地產市場之經濟狀況及市場表現。本集團監控因外在因素而影響本集團的風險(包括環境、社會及管治風險)，並即時採取行動將潛在業務影響降至最低。此外，董事認為本集團業務營運面對各類金融風險。本集團之金融風險管理分析載於綜合財務報告附註39。

環境政策及表現

本集團認為，環境、社會及管治是實現持續成功的一個關鍵因素，因此，本集團已將環境、社會及管治因素納入其業務策略。為確保本集團的可持續發展策略得以有效及貫徹地執行，本集團已採納全面的政策，即企業社會責任政策，當中勾勒其對可持續發展及企業社會責任的責任。上述政策為本集團的業務及營運決策提供指引，並將四個重點領域：工作場所、營運常規、社區及環境納入考慮範圍內。

業務回顧(續)

環境政策及表現(續)

於2025年，本集團進行重要性評估，以收集持份者的意見，從而為重要之環境、社會及管治事宜募集意見及排列優次順序。考慮到本集團的業務營運及可持續發展趨勢，我們已識別重大議題並將相關議題納入評估當中，以深入了解持份者對本集團可持續發展表現及策略的意見及期望，並踐行策略。

為支持實現碳中和的全球願景，本集團已加大力度加快低碳轉型及促進可持續發展實踐。作為負責任的物業開發商，本集團投入大量時間及資源應對氣候變化帶來的迫切挑戰。本集團已制定溫室氣體排放的目標，作為其營運減碳的路線圖。連同本集團對節能、用水效益及減少廢物的承諾，本集團將致力於環境保護。董事會及不同職能部門的高級行政人員將每年檢討環境、社會及管治相關目標及指標的進展情況。

遵守相關法律及規例

於本年度，就董事所知，本公司並無嚴重違反適用法律及規例(包括但不限於百慕達1981年公司法、《公司條例》、《上市規則》及《證券及期貨條例》)而對本公司有重大影響之情況。

與僱員、客戶及供應商和其他持份者之重要關係

本集團已制定並實施薪酬架構，這是本集團吸引及保留人才的關鍵。僱員福利的詳情載於本年報「主席報告書與管理層論述及分析」項下「職員」一節。迄今為止，本公司從未重大中斷營運，亦沒有任何重大勞資糾紛。

本集團明白與持份者維持牢固穩健關係對於實現長期成功相當重要。為此，高級管理人員與持份者維持良好溝通，並適時交換意見。

於本年度，就董事所知，本公司或其任何附屬公司與彼等各自的僱員、客戶及供應商、股東或業務夥伴並無重大糾紛。

業績及分派

本集團本年度之業績及本集團於該日期之財務狀況分別載於第 72 頁、第 74 頁及第 75 頁之綜合損益表及綜合財務狀況表內。

經考慮到股息政策中所載列的因素，董事會不建議就本年度派發末期股息（2024 年：無）。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報告附註 13 內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第 165 頁及第 166 頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於綜合財務報告附註 1 內。

股本

本公司之股本於年內之變動載於綜合財務報告附註 28 內。

儲備金

本集團之儲備金於年內之變動分別載於第 76 頁之綜合權益變動表及綜合財務報告附註 29 內。

可供分派儲備金

於2025年12月31日，根據百慕達1981年公司法，本公司可供分派之儲備金為港幣315,400,000元(2024年：港幣708,100,000元)，當中並無建議派發其中任何款項(2024年：無)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(2024年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

股息政策

本公司已採納股息政策，旨為股東提供穩定的回報，同時維持財政穩健，以在未來把握投資機會並實現可持續發展。建議或宣派或不建議股息均須視乎本集團財務表現、現金流及未來投資機遇而定。

慈善捐款

年內，本集團無慈善捐款(2024年：港幣541,000元)。

五年度財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第167頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部分。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶本年度所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	2025年 %	2024年 %
購買額		
— 最大之供應商	43	62
— 五名最主要之供應商合計	86	90
收入		
— 最大之客戶	1	1
— 五名最主要之客戶合計	1	1

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司股本5%以上者)概無於該等主要供應商及客戶中擁有權益。

董事

於年內及截至本報告日期的董事為：

執行董事

黃云
劉杰
李麗

獨立非執行董事

陸宇經
梁宇銘
賴德剛

劉杰先生(「劉先生」)、李麗女士(「李女士」)及陸宇經先生(「陸先生」)將留任至應屆股東週年大會為止(「股東週年大會」)及根據公司細則第 84 條及第 83(2) 條，均合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉本公司每名獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條所載獨立性指引就其獨立性發出之年度確認書，並認為獨立非執行董事仍屬獨立人士。

董事資料／重大承擔

除本年報所述以外，自上次向股東提供董事資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2) 條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改，或彼等根據《上市規則》附錄 C1 所載之《企業管治守則》第 C.1.5 條之重大承擔有任何更改。

董事於交易、安排或合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內任何時間仍生效而可令本公司董事或與董事有關連之實體直接或間接獲得重大利益之重要交易、安排或合約。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情分別載於綜合財務報告附註8及附註9內。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2025年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊所記錄或根據標準守則而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司的權益

董事姓名	持有股份數目			佔權益 概約百分率
	個人權益	法團權益	持有股份總數目	
黃云	88,000,000	79,772,000*	<u>167,772,000</u>	<u>20.98%</u>

附註：

- * 石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有本公司79,772,000股股份，黃云先生(「黃先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為Ever Lead Developments Limited(「Ever Lead」)全資擁有之附屬公司，而Ever Lead為Joybeam Global Limited(一間由黃先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除上文所披露外，於2025年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本年度訂立或年末存在的股票掛鈎協議詳情如下：

股份期權計劃

本公司於2015年5月21日採納股份期權計劃(「該計劃」)。該計劃的概要載於下文。

- (1) 目的 : 旨在讓本公司有更靈活之方式向參與者給予鼓勵、獎勵、酬勞、補償及/或福利，以及作董事會不時批准之其他目的
- (2) 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業人士或其他顧問(包括該等業務顧問、專業人士及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等職務之人士)
- (3) 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)
(佔本報告日期之已發行股份數目百分率)
- (4) 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
- (5) 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定期權之可行使期限，該期限之屆滿時間不得遲於期權授予日期起計十年
- (6) 行使期權前須持有期權之最短期限 : 由董事會不時釐定

股票掛鈎協議(續)

股份期權計劃(續)

- (7) 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣 1.00 元
- (8) 釐定行使價之基準 : 行使價須僅由董事會釐定，但不得低於以下各項之最高者：
- (a) 股份於期權授出日期(該日須為營業日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
 - (b) 股份於緊接期權授出日期前連續五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及
 - (c) 股份於期權授出日期之面值
- (9) 有效期 : 直至 2025 年 5 月 20 日止

該計劃自採納以來概無授出任何期權。

除前述外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

本公司於 2015 年 5 月 21 日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的主要條款概要載於日期為 2015 年 4 月 17 日致股東之通函內。自採納該計劃以來並無授出任何期權及該計劃於 2025 年 5 月 20 日屆滿。

其他人士擁有之權益及淡倉

於2025年12月31日，就董事所悉，本公司根據證券及期貨條例第336條規定所備存之登記冊之記錄，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

股東名稱／姓名	身份	持有股份數目	佔權益百分率
Joybeam Global	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
Ever Lead	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
香港石化	實益擁有人	79,772,000	9.98%
張松橋	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
Windsor Dynasty Limited	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
First Rose Global Limited	實益擁有人	48,736,150	6.09%

附註：

- 1 每批79,772,000股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於Joybeam Global及Ever Lead直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批48,736,150股股份指First Rose Global Limited於本公司之直接權益。Windsor Dynasty Limited因直接控制First Rose Global Limited而被視為於該等股份中擁有權益。張松橋先生(「張先生」)因間接控制First Rose Global Limited而被視為於該等股份中擁有權益。First Rose Global Limited為Windsor Dynasty Limited(由張先生全資擁有之公司)之全資附屬公司。

除上文所披露外，於2025年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部須向本公司或聯交所披露之權益或淡倉。

董事於競爭業務中之權益

於2025年12月31日，董事並無在任何競爭性業務中擁有根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

退休計劃

本集團於香港營運一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，而本集團於中國內地的附屬公司僱員參與中央退休金計劃。上述計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(x)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司符合《上市規則》第8.08條項下所規定之公眾持股量數目。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達1981年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

獲准許彌償條文

以董事為受益人之獲准許之彌償條文(定義見《公司條例》第469條)現已實施，並全年有效。

於本年內，本公司亦已為本公司董事及其附屬公司之董事購買董事及高級職員責任保險，以為其在依法履行職務過程中可能產生的賠償提供充足保障。

截至2025年12月31日止年度，概無針對董事而提出的索償。

外聘核數師

截至2025年12月31日止年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期將屆滿，惟合乎資格並願意於應屆股東週年大會上應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

過去三年並沒有變更本公司核數師。

承董事會命

主席兼董事總經理
黃云

香港，2026年3月27日



致渝太地產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

我們已審計第 72 頁至第 164 頁所載渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報告，包括於 2025 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表和綜合財務報告附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公允地反映 貴集團於 2025 年 12 月 31 日的綜合財務狀況和截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流動，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」一節詳述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「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。我們亦已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報告的審計最為重要的事項。該等事項是在對綜合財務報告整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不會對該等事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

關鍵審計事項 (續)

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」一節所述責任，包括與該等事項相關的責任。因此，我們的審計工作包括執行處理評估綜合財務報告重大錯誤陳述風險而設計的審計的程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為隨附綜合財務報告發表審計意見提供基礎。

關鍵審計事項**投資物業估值**

貴集團於中國內地持有投資物業以獲取租金。該等投資物業於每個報告期末按公平價值計量，於2025年12月31日該等投資物業的總賬面值約為港幣488百萬元。

釐定於報告期末反映市況之投資物業公平價值時，須作出重大估計。管理層委任外聘估值師於報告期末對該等投資物業作出估值，倘相若物業於活躍市場暫無報價，則外聘估值師考慮各種來源之資料（例如相若地點／狀況之物業時價及相關物業之估計租值），並對資本化比率作出假設。

有關投資物業公平價值估計之披露載於綜合財務報告附註2.4、3及14內。

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

我們評估投資物業估值的審計程序包括以下各項：

- 獲取並審閱 貴集團委任之外聘估值師所編製估值之報告；
- 評估外聘估值師之資歷、經驗及專業知識並考慮其客觀性及獨立性；
- 安排內部估值專家協助我們評估於估值時所應用之估值方法及所採用之關鍵假設及估計；
- 將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關文件進行比較（例如正在興建中的投資物業的發展計劃）；
- 參考市場數據、已簽訂建設合約或供應商報價，對管理層就興建中的投資物業之發展計劃及預算進行審閱；及
- 評估投資物業估值之披露是否充分。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值

發展中物業及已竣工持作出售物業之賬面值乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列。貴集團於2025年12月31日分別持有發展中物業及已竣工持作出售物業約港幣15,175百萬元及約港幣1,657百萬元，分別佔貴集團資產總值的64%及7%。

年內，就發展中物業及已竣工持作出售物業之撥備總額於損益中已確認為港幣31百萬元。貴集團於2025年12月31日就發展中物業及已竣工持作出售物業作出撥備總額約港幣578百萬元。

在釐定發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值時，涉及對售價、銷售成本及發展中物業的竣工成本的重要會計估計。鑒於發展中物業及已竣工持作出售物業的結餘重大，並涉及重要的會計估計，評估發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值被視為一項關鍵審計事項。

有關發展中物業及已竣工持作出售物業的可變現淨值估計之披露載於綜合財務報告附註2.4、3、19及20內。

我們的審核工作如何處理關鍵審計事項

我們評估發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值的審計程序包括以下各項：

- 了解管理層對發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值的內部控制及評估程序；
- 評估物業建設週期，特別關注但不限於，審閱預計完工成本的成本預算；及
- 通過查看具有可比位置和條件的物業的近期市場交易價格(如適用)，評估管理層對預估銷售價格減去預估銷售成本和預估完成成本的評估；與貴集團進行銷售的平均歷史成本進行比較；並將最新的預計完工成本與管理層批准的預算進行比較，並審查了建築合約、內部信函和批准等支持文件。

年報所載其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載資料，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

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

董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則和香港公司條例的披露規定編製綜合財務報告，以令綜合財務報告作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報告時，貴公司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和使用持續經營作為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任

我們的目標是對整體綜合財務報告是否不存有因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述以取得合理保證，並發表載有我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅向閣下(作為整體)編製，並不作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

合理保證指高水準的保證，但不能確保按照香港審計準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，若合理預期單獨或整體可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述視為重大。

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，保持專業存疑態度。我們亦：

- 識別和評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序應對該等風險和獲取充足適當的審計憑證，作為我們的意見基準。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。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，而可能對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。若我們認為存在重大不確定因素，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露資料。若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法再持續經營。
- 評估綜合財務報告的整體呈列方式、結構和內容，包括披露和綜合財務報告是否公允反映交易和事項。
- 規劃並進行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告形成發表意見的基礎。我們負責所執行審計工作的方向、監督和審閱，以完成集團審計。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

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

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與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，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期在我們的報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰先生(執業證書編號：P05073)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

2026年3月27日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	5		
出售物業		4,724,061	4,224,465
租金收入		-	15,724
利息收入		-	1,142
		<u> </u>	<u> </u>
收入總額		4,724,061	4,241,331
銷售成本		(4,143,345)	(3,401,378)
		<u> </u>	<u> </u>
毛利		580,716	839,953
其他收入及盈利	5	22,754	33,630
其他支出及虧損		(10,662)	(1,242)
銷售及推廣支出		(541,008)	(387,921)
行政費用		(160,741)	(171,303)
財務成本	7	(99,530)	(131,764)
投資物業公平價值之變動	14	1,934	3,688
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(206,537)	185,041
所得稅支出	10	(187,715)	(163,782)
		<u> </u>	<u> </u>
本年度溢利／(虧損)		(394,252)	21,259
		<u> </u>	<u> </u>
應佔：			
本公司股權持有人		(343,785)	(3,954)
非控股權益	30	(50,467)	25,213
		<u> </u>	<u> </u>
		(394,252)	21,259
		<u> </u>	<u> </u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	12	(港幣43.0仙)	(港幣0.5仙)
		<u> </u>	<u> </u>

綜合全面收益表
截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)		<u>(394,252)</u>	<u>21,259</u>
其他全面收益／(虧損)			
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額		14,325	(15,326)
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	31	<u>—</u>	<u>8,414</u>
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		14,325	(6,912)
於其後將不會重新分類至損益之其他全面虧損：			
指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產公平價值之變動	18	<u>—</u>	<u>(560)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)		<u>14,325</u>	<u>(7,472)</u>
本年度全面收益／(虧損)總值		<u>(379,927)</u>	<u>13,787</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(322,117)	(17,906)
非控股權益		<u>(57,810)</u>	<u>31,693</u>
		<u>(379,927)</u>	<u>13,787</u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	206,943	195,546
投資物業	14	488,346	344,645
商譽	16	251,133	248,603
其他無形資產	17	9,660	11,080
指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產	18	1,200	1,200
遞延稅項資產	27	172,576	159,083
其他應收款項	21	67,304	61,655
非流動資產總值		<u>1,197,162</u>	<u>1,021,812</u>
流動資產			
發展中物業	19	15,175,380	12,003,558
作物業發展的土地使用權的權益	19	–	1,272,175
已竣工持作出售物業	20	1,657,140	1,645,969
其他應收款項、按金及預付款項	21	2,274,768	1,918,866
預繳所得稅項		161,462	124,365
現金及銀行結餘	22	3,247,656	950,914
流動資產總值		<u>22,516,406</u>	<u>17,915,847</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	23	3,711,863	2,754,635
其他應付款項及應計費用	24	2,053,001	1,770,473
計息銀行及其他借貸	25	728,301	434,783
合約負債	26	12,907,971	8,309,714
應繳稅項		437,832	293,824
流動負債總值		<u>19,838,968</u>	<u>13,563,429</u>
流動資產淨值		<u>2,677,438</u>	<u>4,352,418</u>
資產總值減流動負債		<u>3,874,600</u>	<u>5,374,230</u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	27	43,126	30,127
計息銀行及其他借貸	25	3,370,217	4,506,160
其他應付款項	24	7,076	8,387
非流動負債總值		<u>3,420,419</u>	<u>4,544,674</u>
資產淨值		<u>454,181</u>	<u>829,556</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	28	79,956	79,956
儲備金	29	613,669	931,235
非控股權益	30	693,625 (239,444)	1,011,191 (181,635)
股本權益總值		<u>454,181</u>	<u>829,556</u>

黃云
董事

劉杰
董事

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔										非控股權益 港幣千元	總值 港幣千元
	附註	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元		
於2025年1月1日		79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	14,328	460	812,792	1,011,191	(181,635)	829,556
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	(343,785)	(343,785)	(50,467)	(394,252)
換算海外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	21,667	-	-	21,667	(7,342)	14,325
本年度其他全面收益/(虧損)		-	-	-	-	-	21,667	-	-	21,667	(7,342)	14,325
本年度全面收益/(虧損)總值		-	-	-	-	-	21,667	-	(343,785)	(322,118)	(57,809)	(379,927)
沒收未領取股息		-	-	-	-	-	-	-	4,552	4,552	-	4,552
於2025年12月31日		<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>35,995*</u>	<u>460*</u>	<u>473,559*</u>	<u>693,625</u>	<u>(239,444)</u>	<u>454,181</u>
於2024年1月1日		79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	27,720	1,020	816,746	1,029,097	(213,540)	815,557
本年度溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	(3,954)	(3,954)	25,213	21,259
指定按公平價值計入其他全面收益之 金融資產公平價值之變動		-	-	-	-	-	-	(560)	-	(560)	-	(560)
換算海外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	(21,806)	-	-	(21,806)	6,480	(15,326)
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	31	-	-	-	-	-	8,414	-	-	8,414	-	8,414
本年度其他全面收益/(虧損)		-	-	-	-	-	(13,392)	(560)	-	(13,952)	6,480	(7,472)
本年度全面收益/(虧損)總值		-	-	-	-	-	(13,392)	(560)	(3,954)	(17,906)	31,693	13,787
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	212
於2024年12月31日		<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>14,328*</u>	<u>460*</u>	<u>812,792*</u>	<u>1,011,191</u>	<u>(181,635)</u>	<u>829,556</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣613,669,000元(2024年：港幣931,235,000元)。

綜合現金流動表
截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務所得／(所耗)現金淨額	32(a)	1,976,244	(1,987,152)
從定期存款收取的利息	5	–	1,142
已付中國企業所得稅		(6,394)	(12,380)
已付中國土地增值稅		(90,078)	(21,686)
已付海外利得稅		–	(1,747)
		<u>1,879,772</u>	<u>(2,021,823)</u>
營運業務之現金所得／(所耗)流動淨額			
投資活動之現金流動			
添置投資物業	14	(122,660)	(60,165)
購入物業、機器及設備項目		(14,187)	(10,926)
已收銀行利息收入		9,253	8,203
收購非業務性質之附屬公司		–	1,205
出售附屬公司之所得款項	31	–	21,944
償還自／(墊付予)第三方之貸款		39,000	(43,500)
		<u>(88,594)</u>	<u>(83,239)</u>
投資活動之現金所耗流動淨額			
融資活動之現金流動			
非控股股東注資		–	212
新計息銀行及其他借貸		12,061,207	8,594,347
償還計息銀行及其他借貸		(13,133,954)	(6,256,589)
租賃付款的本金部分		(4,481)	(3,208)
已付利息		(209,130)	(290,753)
		<u>(1,286,358)</u>	<u>2,044,009</u>
融資活動之現金所得／(所耗)流動淨額			
現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額			
於年初之現金及等同現金項目		504,820	(61,053)
外匯兌換率變動之影響淨額		43,956	94,661
		38,228	10,348
		<u>587,004</u>	<u>43,956</u>
於年末之現金及等同現金項目			
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	22	3,247,656	950,914
減：受限制銀行結餘		(2,660,652)	(906,958)
		<u>587,004</u>	<u>43,956</u>

1 公司及集團資料

渝太地產集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈28樓2805室。

年內，本公司及其附屬公司(「本集團」)從事下列主要業務：

- (a) 物業發展及買賣；
- (b) 物業投資；
- (c) 財務管理；及
- (d) 投資控股。

關於附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/註冊股本	本公司應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
廣偉企業有限公司	香港	港幣1元	-	100%	公司管理服務
成都錦懋置業有限公司 ^{#*}	中華人民共和國(「中國」 或「中國內地」)	人民幣70,000,000元	-	80%	物業發展及買賣
成都駿霏置業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展及買賣
成都璞遠置業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣10,000,000元	-	80%	物業發展及買賣

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/註冊股本	本公司應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
成都潤渝置業有限公司#*	中國內地	人民幣100,000,000元	-	100%	物業投資
成都圓潤企業管理有限公司#**	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	公司管理服務
成都裕朝置業有限公司#*	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展及買賣
成都裕創置業有限公司#*	中國內地	人民幣10,000,000元	-	80%	物業發展及買賣
中國圓中投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100%	投資控股
圓中(國際)投資有限公司	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
德運企業有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股
德仁集團有限公司	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
德仁投資有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股
德潤投資發展(中國)有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股
高堅有限公司	香港	港幣1元	-	100%	財務管理
Great Giant Investment Limited (「Great Giant」)	英屬處女群島	美金50,000元	-	100%	投資控股
Golden Honour Global Limited	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/註冊股本	本公司應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
眉山彭山圓中聚華置業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣30,000,000元	-	53.6%	物業發展及買賣
眉山圓中長德置業有限責任公司 ^{#*}	中國內地	人民幣30,000,000元	-	53.6%	物業發展及買賣
新城市投資有限公司	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
新城市管理有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股
Prime Circle Global Limited (「Prime Circle」)	英屬處女群島	美金50,000元	-	100%	投資控股
錦潤投資有限公司	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
錦潤管理有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股
Radiance Ventures Limited	英屬處女群島	美金1元	100%	-	投資控股
亮運投資有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100%	投資控股
四川圓中長信大健康產業發展 有限公司(「圓中長信」) ^{#*}	中國內地	人民幣300,000,000元	-	53.6%	投資控股
四川省圓中懷壘置業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣1,000,000,000元	-	53.6%	投資控股
四川圓中嘉華健康產業有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣200,000,000元	-	53.6%	物業發展及買賣

1 公司及集團資料(續)

關於附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股/註冊股本	本公司應佔權益百分率		主要業務
			直接	間接	
四川圓中康養城置業發展有限公司 (「圓中康養城」) ^{#*}	中國內地	人民幣219,500,000元	-	67%	物業發展及買賣
四川圓中潤達豐置業發展有限公司 (「圓中潤達豐」) ^{#*}	中國內地	人民幣10,000,000元	-	80%	物業發展及買賣
四川圓中潤恒置業發展有限公司 ^{#*}	中國內地	人民幣84,000,000元	-	67%	物業發展及買賣
德豐實業有限公司	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
Y. T. Group Management Limited	香港	港幣2元	-	100%	投資控股

由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，故此其英文名稱乃本公司管理層盡力將其中文名稱直接翻譯而成。

* 根據中國法律註冊為有限責任公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

截至2024年12月31日止年度，本集團出售若干附屬公司，該等出售事項的進一步詳情已載於財務報告的附註31。

上表所列為董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部分資產淨值之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則會計準則(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及《公司條例》(香港法例第622章)之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產均以公平價值計量外，本財務報告乃以持續經營為基礎並根據歷史成本會計法編製。本財務報告以港幣(「港幣」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度之財務報告。附屬公司指由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司之業務獲得或有權獲得變動回報，並有權對被投資公司行使權力(即賦予本集團目前有能力主導被投資公司相關業務活動之現有權利)以影響該等回報，即擁有其控制權。

於一般情況下均存在大多數投票權形成控制權之推定。當本公司直接或間接擁有少於被投資公司之大多數投票權或類似權利，本集團在評估能否對被投資公司行使權力時會考慮之一切有關事實及情況包括：

- (a) 與被投資公司其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 自其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致之會計政策編製。附屬公司業績由本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。

損益及其他全面收益的各部分乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。本集團成員公司間交易相關之所有集團內公司資產與負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時全部對銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估是否仍對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權益變動在並無喪失控制權之情況下作為股權交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認相關之資產(包括商譽)及負債、任何非控股權益及匯兌浮動儲備金；及確認任何獲保留投資之公平價值及損益內任何所產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分會視乎情況，按本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類至損益或滾存溢利。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中首次採納香港會計準則第21號(修訂)缺乏可兌換性。本集團並未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(修訂)指明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時，應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露相關信息，使財務報告使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易所用貨幣及海外附屬公司換算為本集團呈列貨幣時所用之功能貨幣均屬可兌換，故該等修訂對本集團的財務報告並無任何影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團在本財務報告中並未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時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報告之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	無公眾受託責任之附屬公司：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(修訂)	金融工具之分類及計量之修訂 ²
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第21號(修訂)	換算為高通脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	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(修訂) ¹

¹ 2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

³ 尚未確定強制生效日期，但可供採用

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步詳情如下所述。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報告之呈列*。雖然若干章節均自香港會計準則第1號轉承且僅有有限變動，香港財務報告準則第18號引入有關損益表內呈列的新規定，包括特定總計及小計。實體須將損益表內所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。其亦規定在單一附註中披露管理層界定的績效衡量標準，並就主要財務報告及附註中信息的分組(匯總及分解)及位置引入更嚴格的規定。先前載於香港會計準則第1號的一些規定已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變更及錯誤*，其更名為香港會計準則第8號*財務報告之編製基準*。由於頒佈香港財務報告準則第18號，已對香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股收益*及香港會計準則第34號*中期財務報告*作出有限但廣泛適用之修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。須追溯應用。本集團目前正在分析新規定，並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報告呈列及披露的影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用精簡披露規定，惟仍須應用其他香港財務報告準則會計準則的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報告所界定的附屬公司，不得具有公眾受託責任，且須有一間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告的母公司(最終或中間母公司)。香港財務報告準則第19號已於2025年4月修訂，以將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則的資格標準。該準則已於2025年10月進一步修訂，以(i)刪除香港財務報告準則第19號的披露目標；(ii)減少有關供應商融資安排及特定類別金融負債的披露規定；及(iii)就使用該等計量的實體而言，以相互參照香港財務報告準則第18號取代有關管理層界定的績效計量的披露規定。允許提早應用。由於本公司為上市公司，故不符合選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂的資格。本公司部分附屬公司正考慮在其特定財務報告中應用香港財務報告準則第19號及其修訂。

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)金融工具之分類及計量之修訂闡明終止確認金融資產或金融負債的日期，並引入一項會計政策選擇，倘符合特定標準，可於結算日期前終止確認通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂闡明具有無追索權特徵及合約關聯工具的金融資產的分類規定。該等修訂亦包括額外披露，關於指定按公平價值計入其他全面收益的股權工具投資及具有或然特徵的金融工具的額外披露。該等修訂應追溯應用，並於首次應用日期對年初保留溢利(或權益的其他組成部分)作出調整。無需重列前期，且只能在不使用後見之明的情況下重列。允許同時提早應用所有修訂或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的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(修訂)涉及依賴自然能源生產電力的合約闡明範圍內合約「自用」要求的適用情況，並修訂範圍內合約在現金流量對沖關係中已對沖項目的指定要求。該等修訂亦包括額外披露，使財務報告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。有關自用例外情況的修訂應追溯應用。無需重列前期，且只能在不使用後見之明的情況下重列。有關對沖會計處理的修訂應未來適用於初始應用日期或之後指定的新對沖關係。允許提早應用。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)應同時應用。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)旨在解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入規定時的不一致問題。當資產出售或投入構成業務時，該等修訂要求全面確認因下游交易產生的盈利或虧損。對於涉及不構成業務的資產交易，因交易產生的盈利或虧損僅在不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益範圍內於投資者的損益中確認。該等修訂將於未來適用。香港會計師公會已取消先前香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)的強制生效日期。然而，該等修訂現可供採納。

香港會計準則第21號(修訂)換算為高通脹呈列貨幣要求按收市匯率由非高通脹功能貨幣換算為高通脹呈列貨幣。該等修訂亦規定功能貨幣及呈列貨幣為高通脹經濟體貨幣的實體，須根據香港會計準則第29號高通脹經濟體中的財務報告第34段將一般物價指數應用於海外業務的比較數字，以重列功能貨幣為非高通脹經濟體貨幣的海外業務的比較金額。該等修訂引入若干額外披露。允許提早應用。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

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(及隨附的香港財務報告準則第7號實施指引)、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號的修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂更新了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號實施指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或實現與本準則其他段落及／或與其他準則中使用的概念及術語的一致性。此外，該等修訂闡明，香港財務報告準則第7號實施指引不一定說明香港財務報告準則第7號參考段落中的所有要求，亦不會產生額外要求。允許提早應用。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂闡明，當承租人已根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已解除時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生的盈利或虧損。然而，該等修訂並無說明承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃修訂及根據香港財務報告準則第9號解除租賃負債。此外，該等修訂更新了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中的若干措辭，以消除潛在的混淆。允許提早應用。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報告：該等修訂闡明，香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理人的其他各方之間可能存在的各種關係的一個例子，這消除了與香港財務報告準則第10號第B73段的要求不一致之處。允許提早應用。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂將香港會計準則第7號第37段中的「成本法」一詞替換為「按成本」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報告產生任何影響。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策

(a) 業務合併及商譽

業務合併以收購方式入賬。所轉讓代價按收購日期的公平價值計量，該公平價值為本集團所轉讓資產於收購日期的公平價值、本集團所承擔被收購方前擁有人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，本集團選擇是否以公平價值計量於被收購方的非控股權益，或以被收購方可識別資產淨值的應佔比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按公平價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，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，評估金融資產及負債，以作出恰當分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具區分。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股本權益按收購日期的公平價值重新計量，產生的任何盈利或虧損酌情於損益或其他全面收益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平價值的變動按公平價值計量，並於損益確認變動。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益入賬。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(a) 業務合併及商譽(續)

商譽初次按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有被收購方股本權益的任何公平價值的金額，超逾所收購可識別資產值及負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，則重新評估後的差額於損益確認為議價收購盈利。

於初次確認後，商譽按成本減任何累積耗蝕虧損計量。本集團會每年測試商譽有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。本集團每年於12月31日對商譽進行耗蝕測試。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)可收回金額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或組別現金產生單位)之一部分，而在該單位中之部分業務已出售，則在釐定出售之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽計入該業務之賬面值。在此情況下出售的商譽會根據已出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值計算。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(b) 公平價值計量

本集團於每個報告期末按公平價值計量投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產。公平價值為計量日市場參與者之間所進行有序交易中出售一項資產將會收取或轉讓一項負債將會支付之價格。公平價值計量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(如無主要市場)對資產或負債最有利之市場中進行，而本集團須能進入該主要或最有利市場。計量一項資產或負債之公平價值時使用市場參與者訂定資產或負債價格時會採用之假設，並假定市場參與者按彼等之最佳經濟利益行事。

計量非金融資產之公平價值時會考慮市場參與者透過最高值及最佳使用資產或將其售予最高值及最佳使用資產之其他市場參與者而賺取經濟利益之能力。

本集團採用切合情況之估值方法，據此可取得足夠數據以計量公平價值，盡量增加使用有關可觀察參數及盡量減少使用不可觀察參數。

在財務報告中按公平價值計量或披露之一切資產及負債乃基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數，在公平價值等級制度中分類如下：

- 第1級 — 根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量
- 第2級 — 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數均直接或間接來自可觀察市場
- 第3級 — 根據估值方法計量，而估值所使用對公平價值計量有重大影響的最低級別參數並非來自可觀察市場

對於在財務報告中按經常性基準確認之資產及負債，本集團會於每個報告期末，透過重新評估分類(基於對公平價值計量整體有重大影響之最低級別參數)釐定等級制度中各級間有否轉撥。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(c) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對非金融資產進行耗蝕測試(遞延稅項資產、發展中物業、作物業發展的土地使用權的權益、已竣工持作出售物業及投資物業除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減出售成本兩者之較高值，按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

在測試現金產生單位耗蝕時，企業資產(例如總部大樓)的一部分賬面值會分配至個別現金產生單位(倘其可按合理及一致基準分配或分配至最小組別的現金產生單位)。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流動貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損(產生於減損資產功能一致的費用類別中)會在產生期間於損益表扣除。

於每個報告期末均會作出評估，以釐定有否跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回耗蝕虧損於產生期間計入損益表。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(d) 有關連人士

有關人士即被視為與本集團有關連，倘：

(a) 有關人士為某名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為實體及符合任何下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，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之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體被(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或所屬集團之任何成員公司之一，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備和折舊

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一項物業、機器及設備之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態及運送至擬使用地點之直接應計成本。

物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)一般於產生期間計入損益表。在達成確認條件之情況下，重大檢查之開支於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部分須定期重置，則本集團會按特定使用年期及作相應折舊確認有關部分為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。使用權資產於租賃期內折舊及就此對所擁有資產採用的主要年率如下：

擁有資產

租賃物業裝修	於租賃期內及20%的較短期者
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%/20%
電腦軟件	20%/50%
汽車	20%/25%
電腦設備	33%

當一項物業、機器及設備之部分有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而每一部分作獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個財政年度結束時檢討，並在適當情況下作出調整。

一項物業、機器及設備(包括任何已初步確認之重要部分)在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會終止確認。出售或棄置之任何盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，於該資產終止確認年度之損益表中確認。

在建工程其乃按成本減任何耗蝕虧損入賬而不計提折舊。在建工程於落成可用時重新分類至物業、機器及設備的適當類別。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(f) 投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括擁有使用權物業)，該等土地及樓宇持作賺取租金收入及/或資本增值。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期末之市場狀況。

用作未來投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公平價值無法可靠釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公平價值可予釐定或竣工為止。當本集團完成興建或發展自建投資物業時，物業於完成日期的公平價值與其過往的賬面值的任何差額於損益表中確認。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損於產生年度計入損益表。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損於棄置或出售年度在損益表確認。

就將物業發展或發展中物業的土地使用權權益轉撥至投資物業而言，土地使用權權益或物業於改善用途日期的公平價值與其先前的賬面值的任何差額於損益表中確認。

(g) 高爾夫球會所會籍

所購買高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，可使用年期評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行耗蝕測試，並不會攤銷。其可使用年期每年作檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可使用年期評定從無限改為有限之變動乃按預期基準入賬。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(h) 租賃

本集團於合約開始之時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃採用單一的確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債(用以支付租賃款項)及使用權資產(代表使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用的日期)。使用權資產按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃獎勵。使用權資產於租賃期內及估計可使用年期的較短期間以直線法折舊如下。

租賃土地	2至40年
租賃物業	2至3年

倘租賃資產所有權在租期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產涉及持作存貨的租賃土地權益時，則按照本集團的「發展中物業」及「已竣工持作出售物業」政策，其後按成本與可變現淨值兩者較低者計量該等資產。當使用權資產符合投資物業的定義，則納入投資物業。相應的使用權資產最初按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平價值計量。根據本集團有關「物業、機器及設備及折舊」的政策，本集團的其他使用權資產計入「物業、機器及設備」。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權的行使價，並倘租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動)、或購買相關資產的選擇權評估更改，租賃負債的賬面值將重新計量。

本集團的租賃負債計入其他應付款項及應計費用。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃的物業及設備(即該等租賃期由開始日期起計為12個月或少於且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(h) 租賃(續)

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始之時(或當有租賃修改之時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就本集團保留與資產所有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內以直線法入賬，並因其經營性質使然而於損益表計入收入。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

就本集團向承租人轉移與相關資產擁有權有關的絕大部分風險及回報的租賃，會分類為融資租賃。

(i) 發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列，並包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在發展期間產生的其他直接應佔成本。

可變現淨值乃根據現行市場狀況，並參考本集團預期發展中物業所產生的所得款項，減竣工成本及為確認出售物業收入而產生的成本。超出各項發展中物業的可變現淨值的任何成本於損益中確認為開支。

發展中物業分類為流動資產，惟預期相關物業發展項目的建設時間超過正常的營運週期時則除外。竣工後，物業轉撥至已竣工持作出售物業。

倘使用權資產與持作發展中物業之租賃土地權益相關，其初始計入發展中物業及於隨後按成本與可變現淨值中的較低者計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(j) 已竣工持作出售物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值參考於正常業務過程中出售物業所得款項減適用可變銷售開支，或根據管理層基於現行市場狀況的估計釐定。

當使用權資產與已竣工持作出售物業持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團已竣工持作出售物業政策按成本與可變現淨值的較低者計量。

(k) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用可行權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按公平價值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平價值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用可行權宜的應收貿易賬款，乃根據香港財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」所載的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益進行分類及計量，須就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)現金流。有並非為純粹支付本金及利息的現金流的金融資產(不論其業務模式)分類為按公平價值計入損益並按此計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(k) 投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收取合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃於目的為收取合約現金流而持有金融資產的業務模式內持有，而分類為按公平價值計入其他全面收益並按此計量的金融資產乃於目的為持有以收取合約現金流及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產分類為按公平價值計入損益並按此計量。

購置或出售須於市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

其後計量

金融資產的其後計量視乎其類別，如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受耗蝕影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，盈利及虧損於損益表中確認。

指定按公平價值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合會計準則第32號金融工具：呈報項下的股權定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定按公平價值計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的盈利及虧損永不重新計入損益表。倘股息付款權已確認，則股息會於損益表確認為其他收入，惟倘本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關盈利會入賬為其他全面收益。指定按公平價值計入其他全面收益的股權投資無須進行耗蝕評估。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(I) 終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產(或金融資產之部分或一組類似金融資產之部分(如適用))會初步終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自有關資產收取現金流動的權利已終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流動的權利，或本集團根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三方全數支付所收取之現金流動；及(a)本集團已轉讓有關資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓自有關資產收取現金流動之權利或已訂立「轉交」安排，則評估有否保留擁有資產的風險及回報和保留的程度。倘並無轉讓或保留有關資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產之控制權，則已轉讓資產按本集團的持續參與程度確認。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均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，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。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(m) 金融資產耗蝕

本集團就所有並非按公平價值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流動與本集團預期收取的所有現金流動之間的差額為基準，按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流動將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級的現金流動，此乃合約條款不可或缺的部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內(12個月預期信貸虧損)出現的違約事件計算撥備。對於自初步確認後有顯著增加的信貸風險，須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計算虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於每個報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。於作出評估時，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的資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。當合約付款已逾期30日時，本集團認為信貸風險會顯著增加。

當合約付款已逾期90日時，本集團會將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，在計及本集團所持的任何信貸增強前，當內部或外部資料指出本集團不大可能悉數收回尚未償還合約金額，則本集團亦可能將金融資產視為違約。

倘無法合理預期收回合約現金流動，則撤銷金融資產。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(m) 金融資產耗蝕(續)

一般方法(續)

按攤銷成本入賬之金融資產，在一般方法下受耗蝕影響，並且除了採用簡化方法的應收貿易賬項(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

- 第1階段 — 金融工具自初步確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損
- 第2階段 — 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸耗蝕金融資產且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損
- 第3階段 — 於報告日期信貸耗蝕的金融資產(但不是購買或原始信貸耗蝕)，其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

簡化方法

對於並無重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收貿易賬款，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於每個報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資組成部分的應收貿易賬款及應收租賃款項而言，本集團所選擇之會計政策為採用簡化方法按上述政策計算預期信貸虧損。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(n) 金融負債

初步確認及計量

金融負債於初次確認時按適用情況分類為貸款及借貸或應付款項。

所有金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易及保固金賬項、其他應付款項及應計費用，以及計息銀行借貸及其他借貸。

其後計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量之金融負債(貿易及其他應付款項及借貸)

於初步確認後，貿易及其他應付款項及計息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認，以及於進行實際利率攤銷的過程，收益及虧損在損益表中確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本內。

財務擔保合約

本集團授出的財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按公平價值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產耗蝕」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計確認收入金額。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(o) 終止確認金融負債

金融負債於撤銷或取消或終止負債之責任時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人按完全不同的條款借出之負債所取代，或現有負債之條款大部分被修改，則該項取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各賬面值之差額於損益表確認。

(p) 抵銷金融工具

倘目前有可執行的法定權利抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

(q) 現金及等同現金項目

財務狀況表中的現金及等同現金項目包括手頭及銀行現金、及一般於三個月內到期而易於轉換為已知金額現金且變動風險很小的短期高變現性存款，目的為滿足短期現金承諾而持有。

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目包括手頭及銀行現金、以及上述定義之短期存款，減去可按要求償還且屬於本集團現金管理的主要部分之銀行透支。

(r) 撥備

倘因過往事件導致承擔現有責任(法定或推定責任)，且日後或須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任之金額，則確認撥備。

倘本集團預計部分或全部撥備將獲得償付時，惟僅當償付款項是實際上確定時，償付款項方可視為一項單獨資產。與撥備有關的費用於扣除任何償付款項後於損益表中列賬。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(r) 撥備(續)

當貼現之影響重大時，所確認撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而導致貼現現值增加的金額計入損益表的融資成本。

(s) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關的所得稅，於其他全面收益或直接於股本權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，以報告期末已經頒佈或大致上已經頒佈的稅率(及稅法)為基準，並計及本集團業務所在國家當時之詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的各项暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債，除非：

- 於一項交易(該交易並非為業務合併)進行時初步確認的資產或負債產生的遞延稅項負債既不對會計溢利也不對應課稅溢利或虧損構成影響，亦不會產生相等的應課稅及可予扣減暫時性差額；及
- 關於附屬公司投資的應課稅暫時性差額，如撥回這些暫時性差額的時間可受控制且暫時性差額於可預見將來可能不會撥回。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，均會確認為遞延稅項資產。若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差額，以及未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損，則確認為遞延稅項資產，除非：

- 於交易中初始確認的資產或負債(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生相等的應課稅及可予扣減暫時性差額)所產生的可予扣減暫時性差額的遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司的投資有關的可予扣減暫時性差額，僅於暫時性差額可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利作抵銷，以動用暫時性差額的情況下，才確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分相關遞延稅項資產，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可收回之全部或部分遞延稅項資產時，於每個報告期末重新評估並確認未確認的遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以報告期末已經頒佈或大致頒佈的稅率(及稅法)為基準。

倘(及只會在)本集團有可執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體(於未來各期間預期有大額遞延稅項負債或資產需清償或收回時，有意按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債)徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(t) 收入確認

合約客戶收入

來自合約客戶的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可收取作為交換貨品或服務的代價。

當合約的代價包含可變金額，代價金額因應本集團因轉移貨品或服務予客戶可收取的交換代價作出估算。可變代價於合約開始生效時作出估算，並受限直至於可變代價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收益金額中的重大收益撥回很大可能不會發生。

當合約包含有關向客戶轉移貨品或服務作出多於1年的融資而向客戶提供重大利益的融資要素，收入按應收賬項的現值計量，並按於合約開始生效時本集團與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現。當合約包含有關向本集團提供重大財務利益多於1年的融資要素，於合約下確認的收入包括於實際利率法下合約負債所產生的利息開支。有關由客戶支付至轉移承諾貨品或服務期間為1年或以下的合約，因採用財務報告準則第15號的可行權宜方法，交易價格不會因應重大融資要素的影響作出調整。

出售物業

出售物業之收入在客戶實質管有或取得竣工物業的法定所有權且本集團擁有現時收取付款的權利及可能收取代價時某時間點確認。

其他來源收入

- (a) 租金收入按租期以時間比例確認。
- (b) 利息收入乃按應計基準採用實際利率法透過應用足以將金融工具於其預計年期的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(u) 合約負債

當本集團轉移相關的商品或服務之前，收到客戶的款項或應付款項(以較早者為準)時，確認合約負債。當本集團根據合約履約時(即將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)，合約負債確認為收入。

(v) 合約成本

取得合約的成本為本集團就取得客戶合約而產生，且倘未能取得合約則不會產生的成本(例如銷售經紀佣金)。倘收入相關成本將在未來報告期確認且成本預期可收回，取得合約的成本於產生時資本化。取得合約的成本有系統地按確認合約相關收入時採用的相同方式計入損益表。取得合約的其他成本在產生時支銷。

(w) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可用作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化為該等資產成本的一部分。該等借貸成本的資本化在資產大致可用作擬定用途或出售時停止。所有其他借貸成本會於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借貸資金產生的利息及其他成本。

(x) 僱員福利

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為全體香港僱員設立界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款額按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從損益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(x) 僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

(y) 股息

末期股息經股東於股東大會上批准後即確認為負債。建議末期股息在財務報告附註內披露。

由於本公司的細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派同步進行。因此，中期股息於擬派及宣派時即時確認為負債。

(z) 外幣

本財務報告以本公司之功能貨幣港幣呈報。本集團內各實體決定其本身之功能貨幣，各實體之財務報告所載項目均採用該功能貨幣計算。本集團內各實體之外幣交易初步採用交易日期各自的功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產及負債均按當時之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算引致的匯兌差額均於損益表確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(z) 外幣(續)

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目使用公平價值計量當日的匯率換算。按公平價值計量非貨幣項目的匯兌盈利或虧損按確認項目公平價值變動損益的方式處理，即公平價值損益於其他全面收益或損益確認之項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認。

在確定相關資產初步確認、預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時產生的開支或收入的匯率時，初次交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港幣以外貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的現行匯率換算為港幣，彼等的損益表按與交易日期相若的匯率換算為港幣。

產生的匯兌差額於其他全面收益確認(由非控股權益產生之差額除外)，並於匯兌浮動儲備金累計。出售外國業務時，該業務所涉累計儲備金額於損益表確認。

收購外國業務產生的商譽及收購引致的資產及負債賬面值的公平價值調整視為外國業務的資產及負債處理並按收市匯率換算。

就綜合現金流動表而言，海外附屬公司現金流按現金流日期的匯率換算為港幣。海外附屬公司全年頻密產生的經常性現金流按年度加權平均匯率換算為港幣。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

(aa) 報告期後事項

倘本集團於報告期後但在授權刊發日期前收到有關報告期末已存在情況的資料，則會評估該等資料是否影響其於財務報告內確認的金額。本集團將調整其於財務報告中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等情況相關的披露。就於報告期後的非調整事項而言，本集團將不會更改其於財務報告中確認的金額，但將披露非調整事項的性質及其財務影響的估計，或(如適用)無法作出該估計的聲明。

3 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報告需管理層作判斷、估計及假設，會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其隨附的披露，以及或然負債的披露。本集團會根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的未來事件預期，持續評估有關判斷及估計。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報告中確認的金額影響最大的判斷。

投資物業與自用物業之分類

本集團須判斷物業是否屬於投資物業，並已就有關判斷制訂準則。投資物業指持作賺取租金或資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團通過評估大致獨立於所持其他資產之物業會否帶來現金流量判斷物業是否屬於投資物業。某些物業一部分持作賺取租金或資本增值，其餘部分用作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃方式分別出租，則本集團會將該等部分個別入賬。倘該等部分不得獨立出售，而用作生產或供應貨品或服務或行政之部分並不重大，則僅會列作投資物業。就個別物業作出判斷，以釐定有關配套設施是否重要而足以令該物業不合作為投資物業。

3 重要會計判斷及估計(續)

投資物業與自用物業之分類(續)

遞延稅項資產

若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣任何未動用虧損，未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。

本集團的未確認稅項虧損港幣165,712,000元(2024年：港幣145,567,000元)已結轉。該等虧損與出現過往虧損、未屆滿且不得用於抵銷本集團其他應課稅收入的附屬公司相關。該等附屬公司既無任何應課稅暫時性差異，亦無任何可用的稅務規劃機會，以支持將該等虧損部分確認為遞延稅項資產。在此基礎上，本集團已釐定無法就已結轉稅項虧損確認遞延稅項資產。

倘本集團可確認所有未確認遞延稅項資產，則溢利及權益將增加港幣30,252,000元(2024年：港幣26,845,000元)。進一步詳情載於財務報告附註27。

估計的不確定性

下文闡述未來的主要假設及於報告期末的估計不確定因素其他主要來源，均對下一個財政年度資產及負債賬面值出現重大調整構成重大風險：

投資物業估值

本集團投資物業(包括已完工投資物業及在建投資物業)之公平價值由專業合資格的獨立估值師按公開市場以現有使用基準釐定。作出釐定公平價值判斷時，主要考慮基於報告期末既存之市場情況作出的假設及適當的資本化比率。在建投資物業的估值以剩餘法為基礎，並已考慮已支出的建設成本及為完成開發而將支出的成本，以反映已完成開發的質量，其基礎是該等物業將按本集團最新發展計劃開發及完成。有關估計會定期與實際市場數據比較。詳情載於綜合財務報告附註14。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

發展中物業及已竣工持作出售物業之可變現淨值的估計

發展中物業及已竣工持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者較低者呈列。各發展階段的每個單位成本採用加權平均法釐定。估計的可變現淨值為銷售價格減銷售費用及估計竣工成本(如有)，估計數字乃根據最可靠的所得資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，且這可能導致就發展中物業及已竣工持作出售物業作出撥備。作出相關撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則將對相關估計變更期間的物業賬面值及撥備作出相應調整。

有關賬面值的進一步詳情載於綜合財務報告附註19及20。

商譽耗蝕

本集團至少每年確定商譽是否耗蝕。這就需要估計被分配商譽的現金產生單位的使用價值或公平價值減處置成本。估算使用價值或公平價值減去處置成本需要本集團對現金產生單位的預期未來現金流作出估計，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流的現值。於2025年12月31日，商譽的賬面金額為港幣251,133,000元(2024年：港幣248,603,000元)。進一步詳情載於綜合財務報告附註16。

分配及確認發展中物業的開發成本

在發展物業時，本集團通常將發展項目分為若干階段。與一期發展直接相關的成本記為該期成本。各期的共同成本按各期的可售樓面面積佔整個項目總可售樓面面積的百分比分配到各期。已售單位的成本是以年內已售樓面面積(平方米)乘以該項目特定階段每平方米的平均成本確定。

3 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

分配及確認發展中物業的開發成本(續)

物業發展成本於建築階段入賬列為發展中物業，並於竣工後轉撥至持作出售的已竣工物業。該等成本之分攤將於確認出售物業時於損益表內確認。在最終結算發展成本及與出售物業有關的其他成本前，本集團按管理層的最佳估計計提該等成本。當最終結算成本及相關成本分配與初步估計不同時，發展成本及其他成本的任何增加或減少均會影響未來年度的損益。

有關賬面值的進一步詳情載於綜合財務報告附註19。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於某些與所得稅有關的事項尚未得到當地稅務局的確認，在確定所得稅撥備時，需要根據現行頒佈的稅務法律、法規和其他相關政策進行客觀估計和判斷。如果這些事項的最終稅務結果與原來入賬的金額不同，差額將在差額實現的當期對所得稅和稅務撥備產生影響。於2025年12月31日，應付企業所得稅的賬面金額為港幣289,690,000元(2024年：港幣193,634,000元)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未向稅務當局就若干物業發展項目確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與最初入賬的金額不同。於2025年12月31日，應付土地增值稅的賬面金額為港幣148,142,000元(2024年：港幣100,190,000元)。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下3個(2024年：3個)可報告之營運分部：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資本增值；及
- (c) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損(經調整除稅前溢利／虧損之計量)。經調整除稅前溢利／虧損乃貫徹本集團之除稅前溢利／虧損計量，惟一般財務成本、未分配其他收入及盈利、以及企業及其他未分配支出及虧損不計入該計量。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

財務報告附註

2025年12月31日

4 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	綜合 港幣千元
2025年				
分部收入(附註5)	<u>4,724,061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,724,061</u>
分部業績	(64,618)	531	(13)	(64,100)
特定財務成本	(99,153)	-	-	(99,153)
一般財務成本				(377)
未分配其他收入及盈利				323
企業及其他未分配支出及 虧損				<u>(43,230)</u>
除稅前虧損				(206,537)
所得稅支出	(187,579)	(136)	-	<u>(187,715)</u>
本年度虧損				<u>(394,252)</u>

4 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債					
資產總值	<u>23,191,516</u>	<u>490,623</u>	<u>-</u>	<u>31,429</u>	<u>23,713,568</u>
負債總值	<u>23,130,754</u>	<u>124,082</u>	<u>-</u>	<u>4,551</u>	<u>23,259,387</u>
其他分部資料：					
資本性開支*	11,016	122,660	-	2,949	136,625
折舊	8,005	-	-	3,907	11,912
其他無形資產之耗蝕虧損	-	-	-	1,420	1,420
商譽之耗蝕虧損	9,059	-	-	-	9,059
投資物業公平價值之盈利	-	1,934	-	-	1,934
發展中物業及已竣工持作出售 物業撥備	<u>30,868</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,868</u>

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備之自有資產以及投資物業。

財務報告附註

2025年12月31日

4 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	綜合 港幣千元	
2024年					
分部收入(附註5)	<u>4,224,465</u>	<u>15,724</u>	<u>1,142</u>	<u>4,241,331</u>	
分部業績	308,796	37,672	1,129	347,597	
特定財務成本	(119,031)	(9,667)	-	(128,698)	
一般財務成本				(3,066)	
未分配其他收入及盈利				2,071	
企業及其他未分配支出及虧損				<u>(32,863)</u>	
除稅前溢利				185,041	
所得稅支出	(161,231)	(2,551)	-	<u>(163,782)</u>	
本年度溢利				<u>21,259</u>	
	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債					
資產總值	<u>18,515,024</u>	<u>345,809</u>	<u>-</u>	<u>76,826</u>	<u>18,937,659</u>
負債總值	<u>17,893,287</u>	<u>202,067</u>	<u>-</u>	<u>12,749</u>	<u>18,108,103</u>
其他分部資料：					
資本性開支*	10,926	60,165	-	-	71,091
折舊	12,032	-	-	3,896	15,928
投資物業公平價值之盈利	-	3,688	-	-	3,688
出售附屬公司之盈利	-	20,118	-	-	20,118
發展中物業及已竣工持作出售物業撥備	<u>14,220</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,220</u>

4 營運分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
中國內地	4,724,061	4,224,465
英國	-	15,724
香港	-	1,142
總值	<u>4,724,061</u>	<u>4,241,331</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
中國內地	941,386	783,266
香港	14,696	16,608
總值	<u>956,082</u>	<u>799,874</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

截至2025年及2024年12月31日止年度內，沒有從單一外界客戶取得之收入金額佔本集團總收入達10%或以上。

財務報告附註

2025年12月31日

5 收入、其他收入及盈利

收入分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>4,724,061</u>	<u>4,224,465</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
固定租賃款項	-	15,724
定期存款的利息收入	<u>-</u>	<u>1,142</u>
小計	<u>-</u>	<u>16,866</u>
收入總額	<u><u>4,724,061</u></u>	<u><u>4,241,331</u></u>

合約客戶收入

(a) 分類收入的資料

分部一 物業發展及買賣	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
商品種類		
出售物業	<u>4,724,061</u>	<u>4,224,465</u>
地區市場		
中國內地	<u>4,724,061</u>	<u>4,224,465</u>

下表載列報告期期初計入合約負債於本期間の確認收入金額：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
報告期期初計入合約負債の確認收入：		
出售物業	<u>3,064,445</u>	<u>3,052,083</u>

5 收入、其他收入及盈利(續)

合約客戶收入(續)

(b) 履約責任

本集團的履約責任資料概要如下：

出售物業

物業銷售合約之履約責任於交付物業時完成，通常需要預付款項。

於12月31日按以下方式分配至餘下履約責任的交易價格金額：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
預期將確認為收入的金額：		
於1年內	3,078,933	4,083,832
於1年後	9,068,794	5,255,555
總值	12,147,727	9,339,387

分配至與物業銷售有關的餘下履約責任的交易價格金額，預期將於1年後確認為收入，其中履約責任將於3年內(2024年：3年內)完成。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格金額預期將於1年內確認為收入。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
其他收入及盈利		
銀行利息收入	9,253	8,203
出售附屬公司之盈利(附註31)	-	20,118
其他	13,501	5,309
其他收入及盈利總值	22,754	33,630

財務報告附註

2025年12月31日

6 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
租金收入總額	–	(15,724)
減：支出	–	50
租金收入淨額	–	(15,674)
銷售物業成本	4,112,477	3,387,108
擁有資產折舊(附註13)	8,204	11,805
使用權資產折舊(附註13)	3,982	4,378
減：資本化金額	12,186 (274)	16,183 (255)
總值	11,912	15,928
未列入租賃負債計量的租賃付款(附註15(c))	2,826	2,847
核數師酬金	1,595	2,050
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	152,679	123,443
酌情花紅	231	46
退休金計劃供款*	12,984	9,036
總值	165,894	132,525
外匯兌換差異淨值	1,318	101
其他無形資產之耗蝕虧損(附註17)**	1,420	–
商譽之耗蝕虧損(附註16)**	9,059	–
出售附屬公司之盈利(附註31)***	–	(20,118)
發展中物業及已竣工持作出售物業撥備(附註19及20)****	30,868	14,220

* 並無沒收供款可予作為僱主之本集團用於抵銷現有供款水平。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

**** 該項目已列入綜合損益表中之「銷售成本」項目內。

7 財務成本

財務成本分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	406,063	325,814
收入合約產生的利息支出	392,568	863,691
租賃負債的利息	943	1,013
應付保固金賬項利息	65,724	56,956
	<u>865,298</u>	<u>1,247,474</u>
利息支出總值	865,298	1,247,474
減：已資本化利息	(765,768)	(1,115,710)
	<u>99,530</u>	<u>131,764</u>
總值	<u>99,530</u>	<u>131,764</u>

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》、《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事酬金如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
袍金	920	920
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,959	3,288
酌情花紅	231	46
退休金計劃供款	70	44
	<u>5,180</u>	<u>4,298</u>
總值	<u>5,180</u>	<u>4,298</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度並無有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

8 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
陸宇經先生	475	475
梁宇銘先生	345	345
賴德剛先生	100	100
總值	<u>920</u>	<u>920</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付的其他酬金(2024年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總值 港幣千元
2025年					
黃云先生	-	2,742	-	18	2,760
劉杰先生	-	638	137	26	801
李麗女士**	-	579	94	26	699
總值	<u>-</u>	<u>3,959</u>	<u>231</u>	<u>70</u>	<u>4,260</u>
2024年					
黃云先生	-	2,742	-	18	2,760
袁永誠先生*	-	-	-	-	-
劉杰先生	-	507	46	26	579
李麗女士**	-	39	-	-	39
總值	<u>-</u>	<u>3,288</u>	<u>46</u>	<u>44</u>	<u>3,378</u>

* 於2024年5月31日退任董事。

** 於2024年12月13日獲委任為董事。

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬僱員中包括一名(2024年：一名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。其餘四名(2024年：四名)非本公司董事之最高薪酬僱員之年內酬金詳情如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	11,818	12,355
酌情花紅	-	-
退休金計劃供款	72	72
總值	<u>11,890</u>	<u>12,427</u>

酬金介乎於以下範圍之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	2025年	2024年
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	-	1
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	2	1
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	1	1
港幣 5,500,001 元至港幣 6,000,000 元	1	-
港幣 6,500,001 元至港幣 7,000,000 元	-	1

10 所得稅

因本集團於即期及上年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
即期 — 英國		
年內支出	-	2,084
過往年度超額撥備	-	(93)
即期 — 中國內地		
中國企業所得稅	100,888	136,557
中國土地增值稅	81,669	69,996
遞延(附註27)	182,557	208,544
	<u>5,158</u>	<u>(44,762)</u>
全年稅項支出總值	<u>187,715</u>	<u>163,782</u>

10 所得稅(續)

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在及／或經營司法區之法定稅率計算的除稅前溢利／(虧損)之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>(206,537)</u>	<u>185,041</u>
按不同司法區法定稅率計算之稅項	(72,460)	46,583
過往期間即期稅項之調整	-	(93)
過往期間遞延稅項之調整	3,381	2,447
毋須繳稅之收入	(338,916)	(240,559)
不可扣稅之支出	530,539	302,477
未確認之稅項虧損	3,383	388
中國土地增值稅撥備	81,669	69,996
就中國企業所得稅可扣減的中國土地增值稅的稅務影響	(20,417)	(17,499)
其他	<u>536</u>	<u>42</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>187,715</u>	<u>163,782</u>

11 股息

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息(2024年：無)。本年度並無宣派中期股息(2024年：無)。

12 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度虧損及年內已發行普通股數目計算。

本集團截至2025年及2024年12月31日止年度內並無潛在攤薄之已發行普通股。

12 本公司普通股權持有人應佔每股虧損(續)

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
虧損		
本公司普通股權持有人應佔年度虧損	<u>(343,785)</u>	<u>(3,954)</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
年內已發行普通股數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

13 物業、機器及設備

	擁有資產						使用權資產				
	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總值 港幣千元	租賃土地 港幣千元	物業 港幣千元	總值 港幣千元	總值 港幣千元
2025年12月31日											
於2025年1月1日											
成本	60,705	3,717	567	1,037	1,793	161,435	229,254	17,144	12,830	29,974	259,228
累積折舊	(49,022)	(2,610)	(508)	(572)	(1,225)	-	(53,937)	(1,575)	(8,170)	(9,745)	(63,682)
賬面淨值	<u>11,683</u>	<u>1,107</u>	<u>59</u>	<u>465</u>	<u>568</u>	<u>161,435</u>	<u>175,317</u>	<u>15,569</u>	<u>4,660</u>	<u>20,229</u>	<u>195,546</u>
於2025年1月1日，已扣除累積折舊	11,683	1,107	59	465	568	161,435	175,317	15,569	4,660	20,229	195,546
添置	3,583	-	-	18	3,729	6,857	14,187	-	467	467	14,654
年內折舊撥備	(7,075)	(278)	(10)	(215)	(626)	-	(8,204)	(669)	(3,313)	(3,982)	(12,186)
匯兌調整	437	36	2	16	25	7,692	8,208	710	11	721	8,929
於2025年12月31日， 已扣除累積折舊	<u>8,628</u>	<u>865</u>	<u>51</u>	<u>284</u>	<u>3,696</u>	<u>175,984</u>	<u>189,508</u>	<u>15,610</u>	<u>1,825</u>	<u>17,435</u>	<u>206,943</u>
於2025年12月31日											
成本	67,132	3,865	592	1,095	5,589	175,984	254,257	17,944	13,327	31,271	285,528
累積折舊	(58,504)	(3,000)	(541)	(811)	(1,893)	-	(64,749)	(2,334)	(11,502)	(13,836)	(78,585)
賬面淨值	<u>8,628</u>	<u>865</u>	<u>51</u>	<u>284</u>	<u>3,696</u>	<u>175,984</u>	<u>189,508</u>	<u>15,610</u>	<u>1,825</u>	<u>17,435</u>	<u>206,943</u>

財務報告附註

2025年12月31日

13 物業、機器及設備(續)

	擁有資產						使用權資產				總值 港幣千元
	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	租賃土地 港幣千元	物業 港幣千元	總值 港幣千元		
2024年12月31日											
於2024年1月1日											
成本	52,722	3,829	585	714	1,677	166,364	225,891	17,747	9,987	27,734	253,625
累積折舊	(39,862)	(2,120)	(449)	(409)	(959)	-	(43,799)	(914)	(4,506)	(5,420)	(49,219)
賬面淨值	<u>12,860</u>	<u>1,709</u>	<u>136</u>	<u>305</u>	<u>718</u>	<u>166,364</u>	<u>182,092</u>	<u>16,833</u>	<u>5,481</u>	<u>22,314</u>	<u>204,406</u>
於2024年1月1日，已扣除累積折舊	12,860	1,709	136	305	718	166,364	182,092	16,833	5,481	22,314	204,406
添置	324	-	-	349	150	10,324	11,147	-	2,865	2,865	14,012
轉撥	9,594	-	-	-	-	(9,594)	-	-	-	-	-
年內折舊撥備	(10,697)	(564)	(75)	(175)	(294)	-	(11,805)	(707)	(3,671)	(4,378)	(16,183)
匯兌調整	(398)	(38)	(2)	(14)	(6)	(5,659)	(6,117)	(557)	(15)	(572)	(6,689)
於2024年12月31日， 已扣除累積折舊	<u>11,683</u>	<u>1,107</u>	<u>59</u>	<u>465</u>	<u>568</u>	<u>161,435</u>	<u>175,317</u>	<u>15,569</u>	<u>4,660</u>	<u>20,229</u>	<u>195,546</u>
於2024年12月31日											
成本	60,705	3,717	567	1,037	1,793	161,435	229,254	17,144	12,830	29,974	259,228
累積折舊	(49,022)	(2,610)	(508)	(572)	(1,225)	-	(53,937)	(1,575)	(8,170)	(9,745)	(63,682)
賬面淨值	<u>11,683</u>	<u>1,107</u>	<u>59</u>	<u>465</u>	<u>568</u>	<u>161,435</u>	<u>175,317</u>	<u>15,569</u>	<u>4,660</u>	<u>20,229</u>	<u>195,546</u>

於2025年12月31日，本集團賬面值為港幣13,290,000元(2024年：港幣25,917,000元)之在建工程已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保(附註25(e))。

14 投資物業

	在建中 港幣千元	已竣工 港幣千元	總值 港幣千元
於2024年1月1日之賬面值	467,650	291,987	759,637
添置	–	60,165	60,165
出售附屬公司(附註31)	(471,410)	–	(471,410)
公平價值調整	–	3,688	3,688
匯兌調整	3,760	(11,195)	(7,435)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2024年12月31日及 2025年1月1日之賬面值	–	344,645	344,645
添置	–	122,660	122,660
公平價值調整	–	1,934	1,934
匯兌調整	–	19,107	19,107
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2025年12月31日之賬面值	<u> </u>	<u>488,346</u>	<u>488,346</u>

本集團之投資物業乃根據獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司之估值於2025年12月31日作出重估。估值師甄選標準包括市場知識、信譽、獨立性及有否維持專業標準。在進行中期及年度財務報告評估時，本集團之財務總監每年兩次與評估師就評估假設及評估結果進行討論。

已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三者，進一步概要詳情載於財務報告附註15。

於2025年12月31日，本集團總賬面值港幣488,346,000元(2024年：港幣344,645,000元)之投資物業已予抵押，作為本集團獲授其他借貸之擔保(附註25(d))。

本集團投資物業之進一步詳情載於年報第165頁。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度

下表列示本集團投資物業之公平價值計量等級制度：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2025年12月31日				
經常性公平價值計量：				
在建中投資物業	—	—	488,346	488,346
於2024年12月31日				
經常性公平價值計量：				
在建中投資物業	—	—	344,645	344,645

年內，公平價值計量並無在第1級與第2級之間轉撥，亦無轉入或轉出第3級(2024年：無)。

14 投資物業(續)

公平價值等級制度(續)

分類為公平價值等級制度第3級之公平價值計量調節：

	已竣工 商業物業 港幣千元	在建中 商業物業 港幣千元	總值 港幣千元
於2024年1月1日之賬面值	467,650	291,987	759,637
添置	–	60,165	60,165
於損益確認之公平價值調整盈利淨額	–	3,688	3,688
出售附屬公司(附註31)	(471,410)	–	(471,410)
匯兌調整	3,760	(11,195)	(7,435)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2024年12月31日及 2025年1月1日之賬面值	–	344,645	344,645
添置	–	122,660	122,660
於損益確認之公平價值調整盈利淨額	–	1,934	1,934
匯兌調整	–	19,107	19,107
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2025年12月31日之賬面值	<u> </u>	<u>488,346</u>	<u>488,346</u>

14 投資物業(續)

投資物業估值所採用之估值方法及主要參數之概要如下：

	估值方法	重大不可觀察參數	範圍	
			2025年	2024年
商業物業 — 中國內地	剩餘法	估計每平方米 年租價值	人民幣 838 元	人民幣 828 元
		資本化率	7.7%	8.2%
		發展商利潤	7.0%	8.0%

董事認為，就所有按公平價值計量的投資物業而言，物業目前的用途為其最高及最佳用途。

在建投資物業的公平價值採用剩餘法確定。剩餘法以已支出的建築成本、完成發展所需的成本(以該等物業將按本集團最新發展計劃開發及落成為基礎)以反映已落成發展的質量，以及代表就在建物業未來不確定因素所作調整的發展商利潤為基礎。公平價值的計量與市場租金正相關，與資本化率和發展商利潤成反比。

15 租賃

本集團作為承租人

本集團已就其經營中使用的若干租賃土地及物業訂立租賃合約。向業主取得租賃土地時已預先支付一筆款項，租賃期為2年至40年。而根據土地租賃條款，無須作出後續的付款。其他租賃土地及物業的租賃租期為2年至20年。一般而言，本集團不得將租賃資產指派及分租至本集團以外。租賃合約不包括延期和終止選擇權。

(a) 使用權資產

本集團之使用權資產賬面值及年內變動於財務報告附註13披露。

15 租賃(續)**本集團作為承租人**(續)**(b) 租賃負債**

本集團之租賃負債賬面值(已列入其他應付款項及應計費用)及年內之變動如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於1月1日之賬面值	12,590	13,210
新租賃	467	2,865
年內確認之所產生利息	943	1,013
付款	(5,424)	(4,221)
匯兌調整	389	(277)
	<u>8,965</u>	<u>12,590</u>
於12月31日之賬面值		
分析為：		
流動部分	1,889	4,203
非流動部分	7,076	8,387
	<u>8,965</u>	<u>12,590</u>
分析為：		
於一年內	1,889	4,203
於第二年	505	1,107
於第三至第五年(包括首尾兩年)	84	1,541
5年以上	6,487	5,739
	<u>8,965</u>	<u>12,590</u>

租賃負債之到期分析於財務報告附註39披露。

財務報告附註

2025年12月31日

15 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
租賃負債的利息	943	1,013
使用權資產折舊支出(已列入銷售及行政費用)	3,739	4,141
短期租賃相關支出(已列入銷售及行政費用)	<u>2,826</u>	<u>2,847</u>
於損益確認總值	<u><u>7,508</u></u>	<u><u>8,001</u></u>

(d) 租賃現金流出總值於財務報告附註32(c)披露。

16 商譽

	港幣千元
於2024年1月1日：	
成本	257,336
累計耗蝕	<u>—</u>
賬面淨值	<u>257,336</u>
於2024年1月1日的成本，已扣除累計耗蝕 匯兌調整	<u>257,336</u> <u>(8,733)</u>
於2024年12月31日的成本及賬面淨值	<u><u>248,603</u></u>
於2024年12月31日：	
成本	248,603
累計耗蝕	<u>—</u>
賬面淨值	<u><u>248,603</u></u>
於2025年1月1日的成本，已扣除累計耗蝕 年內耗蝕 匯兌調整	<u><u>248,603</u></u> <u>(9,059)</u> <u>11,589</u>
於2025年12月31日的成本及賬面淨值	<u><u>251,133</u></u>
於2025年12月31日：	
成本	260,192
累計耗蝕	<u>(9,059)</u>
賬面淨值	<u><u>251,133</u></u>

商譽耗蝕測試

為進行耗蝕測試，截至2020年12月31日止年度透過業務合併收購的商譽分配至主要於中國四川從事物業發展的物業發展及買賣分部之以下現金產生單位：

- 視高項目現金產生單位；及
- 黃龍溪項目現金產生單位。

16 商譽(續)

商譽耗蝕測試(續)

物業發展及買賣分部之現金產生單位的可收回金額乃根據貼現現金流量預測(基於高級管理層考慮市場數據及預期市場發展批准的財務預算得出)並按公平價值減出售成本釐定。公平價值計量被分類為公平價值等級制度第3級。

於2025年及2024年12月31日，收購之兩個物業發展項目均在發展中，而兩項目部分物業開始交付。管理層預計該兩個物業項目將於3年(2024年：4年)內全部售出並交付予買家。鑒於業務的預期年期，而財務預算僅涵蓋3年期(2024年：4年期)，因此在計算公平價值減出售成本時並無採用永續增長率。計算兩個現金產生單位的現金流量預測所應用的稅前貼現率為9%至10%(2024年：5%)。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	視高項目 港幣千元	黃龍溪項目 港幣千元	總值 港幣千元
於2025年12月31日	<u>145,604</u>	<u>105,529</u>	<u>251,133</u>
於2024年12月31日	<u>147,774</u>	<u>100,829</u>	<u>248,603</u>

於計算截至2025年及2024年12月31日止年度上述物業發展之現金產生單位的貼現現金流預測中使用了假設。下文載列管理層進行商譽耗蝕測試的現金流預測的各項主要假設：

售價及發展成本的預期市場變動 — 預期金額基於過往營運記錄及市場預期未來變動。

貼現率 — 所用貼現率為除稅前及反映相關單位的特定風險。

業務環境 — 現金產生單位經營業務所在中國的現時政治、法律及經濟狀況並無出現重大變動。

17 其他無形資產

	高爾夫球會所 會籍 港幣千元
2025年12月31日	
於2025年1月1日的成本，已扣除累計耗蝕 年內耗蝕虧損	11,080 <u>(1,420)</u>
於2025年12月31日	<u>9,660</u>
於2025年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(7,100)</u>
賬面淨值	<u>9,660</u>
2024年12月31日	
於2024年1月1日的成本，已扣除累計耗蝕 年內耗蝕虧損	11,080 <u>—</u>
於2024年12月31日	<u>11,080</u>
於2024年12月31日：	
成本	16,760
累計耗蝕	<u>(5,680)</u>
賬面淨值	<u>11,080</u>

由於本集團使用高爾夫球會所會籍並無時間限制，該會籍被視為擁有無限可使用年期，因此不會進行攤銷，直至其可使用年期於每年重新評估時釐定為有限。因此，無形資產每年及出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。

截至2025年12月31日止年度，由於高爾夫球會所會籍之公平價值(參考市場報價減轉讓費)低於其賬面值，故於其他支出及虧損確認耗蝕虧損港幣1,420,000元(2024年：無)。

高爾夫球會所會籍之公平價值劃分為公平價值等級制度第1級。

18 指定按公平價值計入其他全面收益之金融投資

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非上市投資，按公平價值	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>

由於本集團認為以上非上市投資主要為非財務利益而作出，該投資不可撤回地指定為按公平價值計入其他全面收益。截至2025年12月31日止年度，並無於其他全面收益確認公平價值變動(2024年：公平價值虧損港幣560,000元)。

19 發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益

發展中物業

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
預期將於一般經營週期內竣工並分類為流動資產的發展中物業預期將於下列期間內收回：		
於1年內	6,389,601	3,220,972
於1年後	8,785,779	8,782,586
	<u>15,175,380</u>	<u>12,003,558</u>

本集團的發展中物業主要位於中國內地。

於2025年12月31日，本集團總賬面值分別為港幣6,679,255,000元(2024年：港幣2,739,690,000元)及港幣2,739,510,000元(2024年：港幣4,461,838,000元)的若干發展中物業項目(包括相關土地使用權)已抵押作為授予本集團的銀行融資及其他借貸融資的抵押品(附註25(b))。

預先向中國政府支付一筆過款項以購入租賃土地，租賃期為40至70年，而於該等土地租賃期內並毋須再支付款項。

截至2025年12月31日止年度，發展中物業的撥備額為港幣84,450,000元(2024年：港幣21,221,000元)，並在綜合損益表的銷售成本內扣除。

19 發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益 (續)

作物業發展的土地使用權的權益

該結餘指截至2024年12月31日，於中國內地收購土地使用權的預付款項，本集團正在申請相關土地使用權證。

20 已竣工持作出售物業

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
賬面值	<u>1,657,140</u>	<u>1,645,969</u>

所有已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者較低者呈列。

於2025年12月31日，本集團總賬面值為港幣237,172,000元(2024年：港幣92,489,000元)的若干已竣工持作出售物業(包括相關土地使用權)已抵押作為授予本集團之其他借貸融資的抵押品(附註25(c))。

截至2025年12月31日止年度，已竣工持作出售物業的撥備額撥回為港幣53,582,000元(2024年：港幣7,001,000元)，該金額已在綜合損益表銷售成本內計入。

21 其他應收款項、按金及預付款項

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
預付款項	(a)	793,291	702,993
取得合約成本	(b)	1,059,647	822,918
按金		65,821	54,797
返還地塊應收代價款	(c)	172,775	165,080
應收第三方貸款	(d)	4,500	43,500
其他	(e)	246,038	191,233
		2,342,072	1,980,521
耗蝕撥備		—	—
其他應收款項、按金及預付款項總值		2,342,072	1,980,521
減：劃分為非流動資產的其他應收款項		(67,304)	(61,655)
劃分為流動資產部分		2,274,768	1,918,866

附註：

- (a) 結餘包括根據相關建築合約墊付予本集團一名承建商的建築成本預付款項港幣565,832,000元(2024年：港幣649,467,000元)。該預付款項將用於抵銷於各物業發展項目的若干施工進度達成後應付承建商的未來建築成本。
- (b) 取得合約成本指就出售物業支付的預付銷售佣金。本集團已將所支付的款項資本化，將於確認相關出售物業收入時在損益表中入賬，並於當時計入銷售及推廣支出。截至2025年12月31日止年度，銷售佣金港幣350,481,000元(2024年：港幣257,386,000元)已於損益表中入賬。
- (c) 餘額為應收中國內地地方政部門作為將若干地塊的土地使用權返還給地方政府的代價款。
- (d) 結餘為向第三方的無抵押貸款，按年利率4.15%計息，須予一年內償還。
- (e) 結餘包括向本集團一間非全資附屬公司的非控股股東墊付的款項港幣67,304,000元(2024年：港幣61,655,000元)。結餘為無抵押，免息，無固定的還款期限。此外，非控股股東已同意，任何應向其支付的股息將優先用於結算該墊款的尚未償還部分。董事認為，該墊款預計不會在一年內償還。

21 其他應收款項、按金及預付款項(續)

除退還地塊應收代價款到期外，餘下金融資產包括在上述有關應收款項的結餘，乃為有關近期沒有違約記錄及逾期或耗蝕的應收款項。計入上述結餘之餘下金融資產分類為計量預期信貸虧損之第一階段，而退還地塊應收代價款分類為計量預期信貸虧損之第二階段。於每個報告日期藉考慮違約概率及未來現金流量之時間及金額進行耗蝕分析(倘適用)。鑒於本集團過去未有經歷重大應收款項結餘的重大信貸虧損，本公司董事認為就該等按金及應收款項作出之預期信貸虧損撥備並不重大。

22 現金及銀行結餘

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
受限制銀行結餘(附註)	2,660,652	906,958
現金及等同現金項目	<u>587,004</u>	<u>43,956</u>
現金及銀行結餘	<u><u>3,247,656</u></u>	<u><u>950,914</u></u>

附註：

根據中國的相關規定，本集團的若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為興建相關物業的擔保存款。該等存款只能用於購買相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2025年12月31日，該等擔保存款為港幣2,660,652,000(2024年：港幣906,958,000元)。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘合共為港幣3,205,078,000元(2024年：港幣939,324,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，但根據《中華人民共和國外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款浮動利率賺取利息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎1日至3個月不等，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款已存於近期並無違約記錄且信譽良好的銀行。

23 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應付貿易賬項：		
1個月內	1,963,501	1,415,589
1至2個月	999	8,875
2至3個月	594	313
3個月以上	48,036	59,341
	<u>2,013,130</u>	<u>1,484,118</u>
應付保固金賬項	1,698,733	1,270,517
	<u>3,711,863</u>	<u>2,754,635</u>
總值		

應付貿易賬項為不計息。應付貿易賬項的付款條件在相關合同中規定，信用期一般為30至60天。於2025年12月31日，所有應付保固金賬項預計會於1年內至5年內(2024年：1年至5年內)繳付。預期將於12個月內繳付的應付保固金賬項為港幣1,454,876,000元，超過12個月的應付保固金賬項為港幣243,857,000元。

24 其他應付款項及應計費用

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已收按金	12,328	41,662
租賃負債(附註15)	8,965	12,590
增值稅及其他應付稅項	675,640	600,674
其他應付款項	751,655	593,389
應計費用	360,751	484,654
應計利息支出	250,738	45,891
	<u>2,060,077</u>	<u>1,778,860</u>
總值		
減：劃分為非流動負債部分	(7,076)	(8,387)
	<u>2,053,001</u>	<u>1,770,473</u>
劃分為流動負債部分		

流動負債項下的其他應付款項為不計息及於一年內償還。

25 計息銀行及其他借貸

	於2025年12月31日			於2024年12月31日		
	合約利率	到期	港幣千元	合約利率	到期	港幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	2.5%至6%	2026	621,343	6%	2025	328,738
其他借貸—有抵押	11.5%	2026	<u>106,958</u>	8.5%	2025	<u>106,045</u>
總值—流動			<u>728,301</u>			<u>434,783</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	2.5%至4.75%	2027-2029	1,332,434	6%	2026	413,574
其他借貸—有抵押	10.2%至12.5%	2027-2028	917,143	6.4%至12.5%	2026-2027	2,909,802
其他借貸—無抵押	12%至12.5%	2027-2028	<u>1,120,640</u>	12%至12.5%	2026-2027	<u>1,182,784</u>
總值—非流動			<u>3,370,217</u>			<u>4,506,160</u>
總值			<u><u>4,098,518</u></u>			<u><u>4,940,943</u></u>
				2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	
分析為：						
應償還銀行貸款：						
一年內或即期				621,343	328,738	
於第二年				765,816	413,574	
於第三至第五年(包括首尾兩年)				566,618	—	
小計				<u>1,953,777</u>	<u>742,312</u>	
應償還其他借貸：						
一年內或即期				106,958	106,045	
於第二年				819,798	3,013,196	
於第三至第五年(包括首尾兩年)				1,217,985	1,079,390	
小計				<u>2,144,741</u>	<u>4,198,631</u>	
總值				<u>4,098,518</u>	<u>4,940,943</u>	

25 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2025年12月31日，銀行借貸總值港幣821,121,000元(2024年：港幣742,312,000元)以本集團一間53.6%及一間80%非全資附屬公司的股權押記作為抵押(2024年：以本集團兩間非全資附屬公司的53.6%股權押記作為抵押)，而其他借貸總值港幣1,024,101,000元(2024年：港幣1,783,688,000元)則以本集團非全資附屬公司的80%、67%及80%股權押記作為抵押(2024年：以本集團非全資附屬公司的80%、67%、78.4%及80%股權押記作為抵押)以及就本集團若干全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。
- (b) 於2025年12月31日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣1,953,777,000元(2024年：港幣742,312,000元)及港幣821,925,000元(2024年：港幣1,879,298,000元)，以本集團賬面總值分別為港幣6,679,255,000元(2024年：港幣2,739,690,000元)及港幣2,739,510,000元(2024年：港幣4,461,838,000元)的發展中物業作抵押(附註19)。
- (c) 於2025年12月31日，其他借貸總值港幣28,857,000元(2024年：港幣182,442,000元)，由本集團賬面總值為港幣237,172,000元(2024年：港幣92,489,000元)的已竣工持作出售物業作抵押(附註20)。
- (d) 於2025年12月31日，本集團的其他借貸總值港幣122,701,000元(2024年：港幣201,026,000元)，由本集團賬面總值為港幣488,346,000元(2024年：港幣344,645,000元)的投資物業作抵押(附註14)。
- (e) 於2025年12月31日，本集團的銀行借貸總值為港幣1,198,669,000元(2024年：港幣296,925,000元)，由本集團的在建工程為港幣8,459,000元(2024年：港幣25,917,000元)作抵押(附註13)。
- (f) 於2025年12月31日，本集團的銀行及其他借貸總值分別為港幣1,953,777,000元(2024年：港幣742,312,000元)及港幣780,877,000元(2024年：港幣7,423,000元)，由若干第三方作擔保。
- (g) 於2025年12月31日，以人民幣計值之銀行及其他借貸為港幣4,098,518,000元(2024年：港幣4,940,943,000元)。於2025年及2024年12月31日，並無以港幣計值之銀行及其他借貸。
- (h) 於2025年及2024年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

26 合約負債

	2025年 12月31日 港幣千元	2024年 12月31日 港幣千元	2024年 1月1日 港幣千元
出售物業	<u>12,907,971</u>	<u>8,309,714</u>	<u>10,176,114</u>

合約負債包括就本集團預售物業而向買家收取的按金及預收款。於2025年合約負債淨值增加主要是由於就預售新物業從客戶所得的預收款，部分被向客戶交付物業時確認之收入所抵銷(2024年：合約負債淨值減少主要是由於在向客戶交付物業時確認之收入，部份被客戶就物業預售所收取的預收款增加所抵銷)。

27 遞延稅項

年內之遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	附註	重估 投資物業 港幣千元	收購附屬公司 產生的 公平價值調整 港幣千元	預扣稅 港幣千元	總值 港幣千元
於2024年1月1日		520	165,659	9,494	175,673
年內自綜合損益表扣除／(計入)之 遞延稅項	10	922	(9,918)	-	(8,996)
匯兌調整		(36)	(5,421)	(322)	(5,779)
於2024年12月31日及2025年1月1日		<u>1,406</u>	<u>150,320</u>	<u>9,172</u>	<u>160,898</u>
年內自綜合損益表扣除／(計入)之 遞延稅項	10	483	(48,638)	(9,599)	(57,754)
匯兌調整		54	5,818	427	6,299
於2025年12月31日		<u>1,943</u>	<u>107,500</u>	<u>-</u>	<u>109,443</u>

財務報告附註

2025年12月31日

27 遞延稅項(續)

年內之遞延稅項負債及資產之變動如下：(續)

遞延稅項資產

	附註	收購附屬公司 產生的 公平價值調整 港幣千元	土地增值稅 撥備 港幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 港幣千元	撥備及 應計費用 港幣千元	總值 港幣千元
於2024年1月1日		53,259	19,962	52,718	137,820	263,759
年內自綜合損益表計入/ (扣除)之遞延稅項	10	(20,058)	5,981	39,910	9,933	35,766
匯兌調整		<u>(1,403)</u>	<u>(798)</u>	<u>(2,593)</u>	<u>(4,877)</u>	<u>(9,671)</u>
於2024年12月31日及 2025年1月1日		31,798	25,145	90,035	142,876	289,854
年內自綜合損益表計入/ (扣除)之遞延稅項	10	(26)	(14,126)	(4,111)	(44,649)	(62,912)
匯兌調整		<u>1,482</u>	<u>827</u>	<u>4,044</u>	<u>5,598</u>	<u>11,951</u>
於2025年12月31日		<u>33,254</u>	<u>11,846</u>	<u>89,968</u>	<u>103,825</u>	<u>238,893</u>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內對銷。以下為本集團用於財務報告的遞延稅項結餘分析：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於綜合財務狀況表中確認為遞延稅項資產淨額	172,576	159,083
於綜合財務狀況表中確認為遞延稅項負債淨額	<u>(43,126)</u>	<u>(30,127)</u>
	<u>129,450</u>	<u>128,956</u>

27 遞延稅項(續)

本集團在香港產生之稅項虧損為港幣131,485,000元(2024年：港幣112,322,000元)，該稅項虧損可無限期用以抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。由於該等稅項虧損於一直虧蝕之附屬公司中產生，而被認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

本集團在中國內地產生的稅項虧損為港幣474,340,000元(2024年：港幣394,563,000元)，將於1至5年內到期，乃用以抵銷產生虧損的實體的未來應課稅溢利。於2025年12月31日，已就稅項虧損港幣440,113,000元(2024年：港幣361,318,000元)確認遞延稅項資產。由於虧損產生於一直錄得虧損的附屬公司，且認為日後不大可能有應課稅溢利用以抵銷稅項虧損，故於2025年12月31日，未就稅項虧損港幣34,227,000元(2024年：港幣33,245,000元)確認遞延稅項。

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後產生的盈利。如果中國內地與境外投資者所處司法管轄區之間有稅項協定，則可按較低的稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2024年12月31日，就未來股息計劃確認遞延稅項負債港幣9,172,000元，當中涉及本集團其中一間於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利。

於2025年12月31日，本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利約港幣569,016,000元(2024年：港幣516,007,000元)仍尚未確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司在可預見的未來不大可能分配該等盈利。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

28 股本

股份

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

股份期權

本公司於2015年5月21日舉行之股東特別大會上採納一項股份期權計劃(「該計劃」)以取代舊計劃。本集團僱員(包括董事)為合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何12個月期間內，根據股份期權向該計劃之每名合資格參與者發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份之1%為限。期權所涉股份須於授出該期權日期起計10年內認購。自採納該計劃以來並無授出任何股份期權及該計劃於2025年5月20日屆滿。

29 儲備金

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動於財務報告之綜合權益變動表呈列。

本集團之繳入盈餘指本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值超逾本公司所發行以作交換之股份面值之款項。

本集團的其他儲備指指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產所產生的公平價值儲備，於終止確認時不會將收益或虧損回撥至損益。

30 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情如下：

	2025年	2024年
非控股權益持有的股權百分率：		
圓中潤達豐	20%	20%
圓中康養城	33%	33%
圓中長信	<u>46.4%</u>	<u>46.4%</u>
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
分配至非控股權益的年度溢利／(虧損)：		
圓中潤達豐	(24,729)	16,737
圓中康養城	10,049	42,311
圓中長信	<u>(18,202)</u>	<u>(26,851)</u>
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
圓中潤達豐	(32,368)	(6,721)
圓中康養城	(42,261)	(50,215)
圓中長信	<u>(140,346)</u>	<u>(117,927)</u>

財務報告附註

2025年12月31日

30 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

下表列明上文附屬公司的財務資料概要。所披露的金額乃為扣除任何公司間對銷前之金額：

	圓中潤達豐 港幣千元	圓中康養城 港幣千元	圓中長信 港幣千元
2025年			
收入	1,564,578	1,120,066	2,036,942
支出總值	(1,677,859)	(1,074,627)	(1,903,219)
本年度溢利／(虧損)	(123,647)	31,415	(39,228)
本年度全面收益／(虧損)總值	<u>(128,233)</u>	<u>25,124</u>	<u>(48,318)</u>
流動資產	2,986,615	5,700,741	5,962,336
非流動資產	2,252	259,781	116,574
流動負債	(3,107,580)	(5,934,875)	(6,197,351)
非流動負債	<u>(43,126)</u>	<u>(11,017)</u>	<u>(48,835)</u>
營運業務之現金所得流動淨額	112,367	368,709	465,028
投資活動之現金所得／(所耗)流動淨額	538	(150,370)	4,260
融資活動之現金所耗流動淨額	<u>(114,476)</u>	<u>(229,691)</u>	<u>(305,043)</u>
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	<u>(1,571)</u>	<u>(11,352)</u>	<u>164,245</u>
	圓中潤達豐 港幣千元	圓中康養城 港幣千元	圓中長信 港幣千元
2024年			
收入	1,753,351	2,470,147	899
支出總值	(1,588,053)	(2,258,714)	(62,718)
本年度溢利／(虧損)	83,686	129,221	(57,869)
本年度全面收益／(虧損)總值	<u>86,060</u>	<u>139,950</u>	<u>(50,561)</u>
流動資產	3,779,731	5,481,033	6,172,028
非流動資產	102,153	253,774	115,277
流動負債	(3,620,083)	(5,515,550)	(5,998,622)
非流動負債	<u>(295,407)</u>	<u>(236,029)</u>	<u>(413,574)</u>
營運業務之現金所得／(所耗)流動淨額	(60,302)	166,549	248,191
投資活動之現金所得／(所耗)流動淨額	197	(47,768)	5,708
融資活動之現金所得／(所耗)流動淨額	<u>52,270</u>	<u>(33,599)</u>	<u>(297,713)</u>
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	<u>(7,835)</u>	<u>85,182</u>	<u>(43,814)</u>

31 出售附屬公司

前一報告期間出售附屬公司的資產淨值及財務影響之詳情如下：

	2024年 港幣千元
出售資產淨值：	
投資物業(附註14)	471,410
現金及等同現金項目	11,806
其他應收款項、按金及預付款項	509
計息銀行及其他借貸	(460,425)
其他應付款項及應計費用	(17,663)
應繳稅項	<u>(419)</u>
小計	5,218
出售附屬公司之盈利(附註6)	20,118
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	<u>8,414</u>
總代價	<u><u>33,750</u></u>
支付方式：	
現金	<u><u>33,750</u></u>

就出售附屬公司之現金及等同現金項目現金流入淨額分析如下：

	2024年 港幣千元
現金代價	33,750
出售現金及等同現金項目	<u>(11,806)</u>
就出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額	<u><u>21,944</u></u>

32 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前溢利／(虧損)與營運業務所得之現金淨額的對賬如下：

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)		(206,537)	185,041
調整：			
財務成本	7	99,530	131,764
定期存款的利息收入	5	–	(1,142)
銀行利息收入	5	(9,253)	(8,203)
投資物業公平價值之變動	14	(1,934)	(3,688)
折舊	6	11,912	15,928
其他無形資產之耗蝕虧損	6	1,420	–
商譽之耗蝕虧損	6	9,059	–
出售附屬公司之盈利	6	–	(20,118)
發展中物業及已竣工持作出售物業撥備	6	30,868	14,220
		(64,935)	313,802
發展中物業及已竣工持作出售物業之減少		479,784	453,324
作物業發展的土地使用權權益之增加		(1,297,110)	(2,168,453)
其他應收款項、按金及預付款項之增加		(302,861)	(234,206)
受限制銀行結餘之增加		(1,670,624)	(35,425)
應付貿易及保固金賬項之增加		1,109,561	1,566,340
合約負債之增加／(減少)		3,717,965	(2,416,050)
其他應付款項及應計費用之增加		4,464	533,516
營運業務所得／(所耗)現金淨額		<u>1,976,244</u>	<u>(1,987,152)</u>

32 綜合現金流動表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動

	計息銀行及 其他借貸 港幣千元	應付利息 港幣千元	應付股息 港幣千元	租賃負債 港幣千元
2025年				
於2025年1月1日	4,940,943	45,891	5,266	12,590
融資現金流動變動	(1,072,747)	(208,187)	–	(5,424)
新租賃	–	–	–	467
利息支出	–	406,063	–	943
沒收未領取股息	–	–	(4,552)	–
匯兌調整	230,322	6,971	–	389
於2025年12月31日	<u>4,098,518</u>	<u>250,738</u>	<u>714</u>	<u>8,965</u>
2024年				
於2024年1月1日	2,009,847	22,933	5,266	13,210
融資現金流動變動	2,337,758	(289,740)	–	(4,221)
新租賃	–	–	–	2,865
利息支出	–	325,814	–	1,013
收購非業務性質之 附屬公司	1,117,701	–	–	–
出售附屬公司	(460,425)	(11,958)	–	–
匯兌調整	(63,938)	(1,158)	–	(277)
於2024年12月31日	<u>4,940,943</u>	<u>45,891</u>	<u>5,266</u>	<u>12,590</u>

32 綜合現金流動表附註(續)

(c) 租賃現金流出總值

計入綜合現金流動表的租賃現金流出總值如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
營運業務活動範圍內	2,826	2,847
融資活動範圍內	<u>5,424</u>	<u>4,221</u>
總值	<u><u>8,250</u></u>	<u><u>7,068</u></u>

33 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保	<u><u>10,225,701</u></u>	<u><u>7,419,651</u></u>

於2025年及2024年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保期滿前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還買家欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，並扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管合法業權，並透過公開拍賣或其他適當方式變現抵押物業。

當拍賣物業所得款項不足以償還未償還的按揭本金及應計利息和罰款時，本集團須負責向銀行還款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至向買家發出房產證為止。

該等擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，故並無在該等綜合財務報告中就該等擔保作出撥備。

34 資產抵押

以本集團資產抵押的本集團計息銀行及其他借貸的詳情載於財務報告附註13、14、19、20及25。

35 資本承擔

於報告期末，本集團有以下合約承擔：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
在建發展中物業及投資物業的資本開支	3,452,812	6,475,622
在建物業、機器及設備的資本開支	119,444	21,492
收購土地使用權的資本開支	—	1,240,483
	<u>3,572,256</u>	<u>7,737,597</u>
總值	<u>3,572,256</u>	<u>7,737,597</u>

36 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
短期僱員福利	6,060	5,303
離職後福利	88	62
	<u>6,148</u>	<u>5,365</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>6,148</u>	<u>5,365</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8。

財務報告附註

2025年12月31日

37 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
金融資產		
指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產：		
按公平價值計量之非上市投資	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>
按攤銷成本計量之金融資產：		
其他應收款項、按金及預付款項中的金融資產	489,134	454,610
受限制銀行結餘	2,660,652	906,958
現金及等同現金項目	<u>587,004</u>	<u>43,956</u>
小計	<u>3,736,790</u>	<u>1,405,524</u>
總值	<u>3,737,990</u>	<u>1,406,724</u>
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債：		
應付貿易及保固金賬項	3,711,863	2,754,635
列入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,363,169	1,156,374
計息銀行及其他借貸	<u>4,098,518</u>	<u>4,940,943</u>
總值	<u>9,173,550</u>	<u>8,851,952</u>

38 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產的公平價值乃基於市場報價。

本集團的金融工具的賬面值及公平價值(賬面值與其公平價值合理相若的金融工具除外)如下：

	賬面值		公平價值	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
金融負債				
計息銀行及其他借貸	<u>4,098,518</u>	<u>4,940,943</u>	<u>4,329,842</u>	<u>4,565,886</u>

管理層已評估了現金及銀行結餘、應付貿易及保固金賬項、列入其他應收款項、按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸之流動部分之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

其他應收款項及按金、計息銀行及其他借貸的非流動部分的公平價值是通過使用具有類似條款、信貸風險和剩餘期限的工具(其分類為公平價值等級的第2級)的現有利率對預期未來現金流進行貼現計算。其他應收款項及按金的非流動部分的公平價值與其賬面值相若。於2025年及2024年12月31日，本集團對計息銀行及其他借貸的自身不履約風險導致的公平價值變化被評估為微不足道。

38 金融工具之公平價值及公平價值等級制度(續)

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場的 報價 (第1級) 港幣千元	重大可觀察 參數 (第2級) 港幣千元	重大不可觀察 參數 (第3級) 港幣千元	
於2025年12月31日				
指定按公平價值計入其他 全面收益之金融資產	1,200	-	-	1,200
於2024年12月31日				
指定按公平價值計入其他 全面收益之金融資產	1,200	-	-	1,200

於年內，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量(2024年：無)。

本集團於2025年12月31日並無任何按公平價值計量的金融負債(2024年：無)。

39 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具主要包括現金及短期存款及計息銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如其他應收款項及按金及應付貿易及保固金賬項，乃直接因業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。就管理每一項風險，董事會會審查及同意有關政策，總結如下。

39 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團有貨幣兌換之風險。該風險來自營運單位之業務活動是以功能貨幣單位以外的其他貨幣進行。本集團面對外幣匯率變動之市場風險，主要是關於本集團附屬公司營運的功能貨幣有別於等同現金項目的貨幣。管理層透過密切審閱外幣匯率變動管理其外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於現金及銀行結餘、其他應收款項及按金。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所面對的信貸風險。根據本集團政策，所有客戶均須於購買物業前預付按金。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸額並不重大，本集團並無任何重大信貸風險。本集團就每項信貸銷售交易執行適當及足夠的信貸核實程序，以將信貸風險降至最低。本集團內部並無重大集中信貸風險。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家履行還款責任。有關該等擔保的詳細披露載於附註33。

39 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段

下表乃按於12月31日基於本集團信貸政策及承受的最高信貸風險(主要根據逾期資料所作出，除非其他資料毋須花費額外成本或努力即可取得)呈報信貸質素以及年末的階段分類。所呈報的金額為金融資產的總賬面值。

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總值
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2025年12月31日					
其他應收款項、按金及預付款項中的金融資產					
— 正常*	316,359	—	—	—	316,359
— 可疑*	—	172,775	—	—	172,775
受限制銀行結餘					
— 未逾期	2,660,652	—	—	—	2,660,652
現金及等同現金項目					
— 未逾期	587,004	—	—	—	587,004
總值	3,564,015	172,775	—	—	3,736,790
財務擔保合約	10,225,701	—	—	—	10,225,701
於2024年12月31日					
其他應收款項、按金及預付款項中的金融資產					
— 正常*	289,530	—	—	—	289,530
— 可疑*	—	165,080	—	—	165,080
受限制銀行結餘					
— 未逾期	906,958	—	—	—	906,958
現金及等同現金項目					
— 未逾期	43,956	—	—	—	43,956
總值	1,240,444	165,080	—	—	1,405,524
財務擔保合約	7,419,651	—	—	—	7,419,651

* 由於列入其他應收款項、按金及預付款項的金融資產尚未逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認以來信貸風險有大幅上升，因此其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信用質素被視為「可疑」。

39 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標是透過使用本集團之可用現金，以維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

根據已訂約未貼現之支付款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

	12個月內或 即期 港幣千元	1年以上至 5年內 港幣千元	5年以上 港幣千元	總值 港幣千元
2025年				
租賃負債	1,973	4,716	7,825	14,514
計息銀行及其他借貸	1,288,764	3,637,356	–	4,926,120
應付貿易及保固金賬項	3,468,006	613,615	–	4,081,621
其他應付款項及應計費用	1,103,466	–	–	1,103,466
總值	<u>5,862,209</u>	<u>4,255,687</u>	<u>7,825</u>	<u>10,125,721</u>
已發行財務擔保：				
最高擔保金額	<u>10,225,701</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10,225,701</u>
2024年				
租賃負債	4,603	4,002	9,390	17,995
計息銀行及其他借貸	959,480	5,001,911	–	5,961,391
應付貿易及保固金賬項	2,368,623	607,140	–	2,975,763
其他應付款項及應計費用	1,097,893	–	–	1,097,893
總值	<u>4,430,599</u>	<u>5,613,053</u>	<u>9,390</u>	<u>10,053,042</u>
已發行財務擔保：				
最高擔保金額	<u>7,419,651</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,419,651</u>

39 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營和維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團將本公司擁有人應佔股本權益(包括已發行股本、滾存溢利及其他儲備)視為資本並因應經濟狀況變動及相關資產之風險特徵管理資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、向股東退還資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至2025年及2024年12月31日止年度並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本負債比率(即銀行及其他借貸淨額(銀行及其他借貸扣減現金及銀行結餘)與本公司股權持有人應佔股本權益之比例)監察資本。本集團積極檢討資本負債比率及資本結構，在考慮預測現金流動及營利能力、預測資本性開支和預測業務及投資機會後，以確保達至最理想的資本結構。

本集團於2025年及2024年12月31日的資本負債比率如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
計息銀行及其他借貸	4,098,518	4,940,943
減：現金及銀行結餘	(3,247,656)	(950,914)
淨負債	850,862	3,990,029
本公司股權持有人應佔股本權益	693,625	1,011,191
資本負債比率	122.7%	394.6%

40 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益	476,554	828,994
其他無形資產	<u>9,660</u>	<u>11,080</u>
非流動資產總值	<u>486,214</u>	<u>840,074</u>
流動資產		
其他應收款項	5,585	44,583
現金及銀行結餘	<u>335</u>	<u>4,763</u>
流動資產總值	<u>5,920</u>	<u>49,346</u>
流動負債		
其他應付款項	<u>1,020</u>	<u>5,590</u>
流動資產淨值	<u>4,900</u>	<u>43,756</u>
資產淨值	<u>491,114</u>	<u>883,830</u>
股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金(附註)	<u>411,158</u>	<u>803,874</u>
股本權益總值	<u>491,114</u>	<u>883,830</u>

財務報告附註

2025年12月31日

40 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備金概要如下：

	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元
於2024年1月1日	95,738	1,350	709,057	806,145
本年度虧損及全面虧損總值	—	—	(2,271)	(2,271)
於2024年12月31日及2025年1月1日	95,738	1,350	706,786	803,874
本年度虧損及全面虧損總值	—	—	(397,268)	(397,268)
沒收未領取股息	—	—	4,552	4,552
於2025年12月31日	95,738	1,350	314,070	411,158

41 批准財務報告

本財務報告已於2026年3月27日經董事會批准及授權刊發。

於中國內地之投資物業

地點	用途	租約屆滿期	概約建築面積	本集團之權益 %
在建中 四川省成都市 成華區 保和街道 東虹路社區 購物商場	商業	2060年	160,915平方米	100

於中國內地之發展中物業

地點	用途	預期竣工日期	未交付或 發展中的 概約建築面積 平方米	本集團之權益 %
四川省眉山市 濱江睿城	住宅／商業	2026年或之後	234,456	80
四川省眉山市 濱江酈城(第一期及第二期)	住宅／商業	2026年或之後	588,729	67
四川省眉山市 濱江酈城(第三期)	住宅／商業	2026年或之後	571,860	53.6
四川省成都市 成華和悅廣場	住宅／商業	2027年或之後	69,145	100
四川省成都市 麓湖·麗世縵華(第一期)	住宅／商業	2027年或之後	82,071	80
四川省成都市 金融城·交子縵華(第一期)	住宅／商業	2027年或之後	61,177	80
四川省成都市 麓湖·麗世縵華(第二期)	住宅／商業	2028年或之後	73,753	80
四川省成都市 金融城·交子縵華(第二期)	住宅／商業	2028年或之後	62,812	100

主要物業

2025年12月31日

於中國內地之已竣工持作出售物業

地點	用途	概約建築面積 平方米	本集團之權益 %
四川省眉山市 濱江睿城	住宅／商業	103,464	80
四川省眉山市 濱江酈城(第一期及第二期)	住宅／商業	170,262	67

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之摘要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告。

	截至 12 月 31 日止年度				
	2021 年 港幣千元	2022 年 港幣千元	2023 年 港幣千元	2024 年 港幣千元	2025 年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	194,982	202,013	204,406	195,546	206,943
投資物業	873,999	805,904	759,637	344,645	488,346
商譽	286,593	264,299	257,336	248,603	251,133
其他無形資產	9,760	9,960	11,080	11,080	9,660
指定按公平價值計入其他全面收益之 金融資產	2,400	1,980	1,760	1,200	1,200
遞延稅項資產	43,945	107,578	134,905	159,083	172,576
按金／其他應收款項	10	60,247	61,388	61,655	67,304
流動資產	<u>14,538,932</u>	<u>16,879,184</u>	<u>14,534,750</u>	<u>17,915,847</u>	<u>22,516,406</u>
流動負債	<u>(11,150,543)</u>	<u>(15,152,324)</u>	<u>(13,303,368)</u>	<u>(13,563,429)</u>	<u>(19,838,968)</u>
流動資產淨值	<u>3,388,389</u>	<u>1,726,860</u>	<u>1,231,382</u>	<u>4,352,418</u>	<u>2,677,438</u>
非流動負債	<u>(3,164,289)</u>	<u>(2,300,190)</u>	<u>(1,846,337)</u>	<u>(4,544,674)</u>	<u>(3,420,419)</u>
資產淨值	<u><u>1,635,789</u></u>	<u><u>878,651</u></u>	<u><u>815,557</u></u>	<u><u>829,556</u></u>	<u><u>454,181</u></u>
股本權益					
本公司股權持有人應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	<u>1,595,042</u>	<u>973,085</u>	<u>949,141</u>	<u>931,235</u>	<u>613,669</u>
非控股權益	<u>1,674,998</u> <u>(39,209)</u>	<u>1,053,041</u> <u>(174,390)</u>	<u>1,029,097</u> <u>(213,540)</u>	<u>1,011,191</u> <u>(181,635)</u>	<u>693,625</u> <u>(239,444)</u>
股本權益總值	<u><u>1,635,789</u></u>	<u><u>878,651</u></u>	<u><u>815,557</u></u>	<u><u>829,556</u></u>	<u><u>454,181</u></u>
業績					
收入	<u>1,224,263</u>	<u>2,706,963</u>	<u>7,274,368</u>	<u>4,241,331</u>	<u>4,724,061</u>
除稅前溢利／(虧損)	(200,616)	(789,566)	(24,168)	185,041	(206,537)
所得稅撥回／(支出)	<u>29,664</u>	<u>104,945</u>	<u>(49,626)</u>	<u>(163,782)</u>	<u>(187,715)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u><u>(170,952)</u></u>	<u><u>(684,621)</u></u>	<u><u>(73,794)</u></u>	<u><u>21,259</u></u>	<u><u>(394,252)</u></u>
應佔：					
本公司股權持有人	(120,977)	(475,968)	(30,094)	(3,954)	(343,785)
非控股權益	<u>(49,975)</u>	<u>(208,653)</u>	<u>(43,700)</u>	<u>25,213</u>	<u>(50,467)</u>
	<u><u>(170,952)</u></u>	<u><u>(684,621)</u></u>	<u><u>(73,794)</u></u>	<u><u>21,259</u></u>	<u><u>(394,252)</u></u>