



四海國際集團有限公司
Cosmopolitan
International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：120)



2025
年報

目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 6 主席報告書
- 12 管理層之討論及分析
- 17 董事會報告書
- 28 企業管治報告書
- 37 財務報表
 - 37 綜合損益表
 - 39 綜合全面收益表
 - 40 綜合財務狀況表
 - 42 綜合權益變動表
 - 44 綜合現金流量表
 - 46 財務報表附註
- 120 獨立核數師報告
- 125 主要物業表
- 127 已公佈五年財務摘要

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
羅寶文(副主席)
黃寶文(首席營運官)
梁蘇寶(首席財務官)
吳季楷

獨立非執行董事

龐述英, OBE, JP
簡麗娟
李家暉, MH
石禮謙, GBS, JP

審計委員會

李家暉, MH (主席)
龐述英, OBE, JP
簡麗娟
石禮謙, GBS, JP

薪酬委員會

簡麗娟(主席)
羅旭瑞
龐述英, OBE, JP
李家暉, MH

提名委員會

羅旭瑞(主席)
龐述英, OBE, JP
簡麗娟
李家暉, MH
石禮謙, GBS, JP

秘書

林秀芬

核數師

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

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

開曼群島股份登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
P.O. Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman, KY1-1102
Cayman Islands

香港股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號20樓
電話: 2894 7888
傳真: 2890 1697
網址: www.cosmoholdings.com

羅旭瑞先生，81歲；主席兼行政總裁 — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅先生亦自二零一三年起擔任本公司主席兼行政總裁。彼自80年代起，一直於Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）（本公司之最終上市控股公司）、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司（「百利保」）（本公司之直接上市控股公司）及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）（世紀城市及百利保之上市附屬公司及本公司之上市同系附屬公司）各自之前身上市公司擔任董事總經理及主席。彼亦為世紀城市、百利保及富豪之執行董事、主席兼行政總裁，並為富豪資產管理有限公司（「富豪資產管理」，富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人）之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文女士之父親。

羅俊圖先生（別名：Jimmy），52歲；副主席兼董事總經理 — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅俊圖先生亦自二零一三年起擔任本公司副主席兼董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。羅先生於一九九八年加入世紀城市集團。彼主要參與監督百利保集團之物業項目，此外，亦負責世紀城市集團之業務發展之工作。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文女士之胞兄。

羅寶文女士，46歲；副主席兼執行董事 — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅女士亦自二零一三年起擔任本公司之副主席。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅女士畢業於杜克大學，獲心理學學士學位，並於香港大學獲佛學研究碩士學位。羅女士擔任香港科技大學及香港大學之客座教授，教授可持續工商管理及影響力投資。彼已正式獲委任為香港特別行政區特首政策組專家組成員、綠色科技及金融發展委員會成員及香港科技大學校董會成員。彼亦擔任精神健康諮詢委員會及香港大學中醫藥學院諮詢委員會的成員。彼之其他委任包括價值觀教育常務委員會、香港財富傳承學院及香港各界婦女聯合協進會名譽會長一職。彼獲委任為聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會可持續發展企業網絡金融專案組主席及可持續發展企業網絡理事，亦擔任Asia Pacific Green Deal for Business委員會主席。就其行政職務方面，彼主要負責統籌本集團酒店業務營運，另外亦負責管理世紀城市集團之企業投資及業務發展工作。彼設立非牟利之One Earth Institute，以透過One Earth Alliance及年度世界合一論壇推進領導影響力及系統化創新。羅女士為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

董事簡介 (續)

黃寶文先生(別名: Kenneth), 60歲; 執行董事兼首席營運官 — 於二零一零年獲委任加入董事會擔任非執行董事, 並於二零一三年調任為執行董事兼首席營運官。黃先生亦為百利保之執行董事。黃先生畢業於香港大學, 獲文學士(建築)及建築學學位, 彼亦獲香港大學頒授理科碩士(房地產)學位。彼為一名具專業資格建築師, 並於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾三十四年經驗。彼亦擔任一間根據香港建築物條例註冊之工程公司之技術董事。

梁蘇寶先生(別名: Kelvin), 53歲; 執行董事兼首席財務官 — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事, 並於二零一三年調任為執行董事兼首席財務官。梁先生亦為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼自一九九七年起已效力世紀城市集團, 彼亦負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。彼於會計及企業融資方面擁有逾三十年經驗。

吳季楷先生(別名: Kenneth), 71歲; 執行董事 — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事, 並於二零一三年調任為執行董事。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及富豪之執行董事, 以及富豪資產管理之非執行董事。彼現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

龐述英先生, OBE, JP, 84歲; 獨立非執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會擔任非執行董事, 並於二零二一年調任為獨立非執行董事。龐先生曾任於美國註冊成立及紐約證券交易所上市公司AECOM Technology Corporation之董事職務。龐先生持有香港大學工程學理學士學位, 並為香港大學工程教育顧問委員會前主席。彼為香港工程師學會前會長、香港工程科學院前院長, 以及為英國結構工程師學會之資深會員。

簡麗娟女士, 71歲; 獨立非執行董事 — 於二零一三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。簡女士亦為富豪之獨立非執行董事。簡女士為百翱資本有限公司之股東及董事。彼為百翱資本有限公司於香港證券及期貨條例下之資產管理之持牌負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十年經驗, 以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。簡女士亦為映美控股有限公司之獨立非執行董事, 該公司為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司。

李家暉先生，MH，71歲；獨立非執行董事 — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員。李先生為中港照相器材集團有限公司、金利來集團有限公司及位元堂藥業控股有限公司之獨立非執行董事、審計委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員、大陸航空科技控股有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會及薪酬委員會成員以及上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。

石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，80歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為百利保及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位及法律博士學位。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學校董會成員及香港都會大學校董會成員。石先生曾為香港特別行政區立法會議員。石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審計委員會主席、莊士機構國際有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席、德祥地產集團有限公司之聯席副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、神話世界有限公司及周大福創建有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為友聯國際教育租賃控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，以及景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。



致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，本公司錄得股東應佔虧損港幣453,100,000元(二零二四年：虧損港幣453,100,000元)。

誠如本公司於二零二六年三月二十五日刊發之財務資料更新公佈所闡述，中國整體物業市場於二零二五年全年持續低迷，尤其是商業及零售用途分類。在此持續不利的市場環境下，本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目之餘下商業及零售部分的銷售進度十分緩慢。此外，由於物業價值受壓，該兩項發展項目內之待售物業產生減值虧損合共約港幣393,400,000元，對本集團於回顧年度之財務業績構成不利影響。

業務回顧

於國內外經濟環境的複雜變化下，按不變價格計算，二零二五年中國國內生產總值較去年增長5%。然而，儘管中央政府已推出一系列的財政及行政措施以穩定市場，中國房地產市場仍持續調整。在物業價格普遍下跌之同時，預計二零二五年一手物業銷售量將較二零二四年之水平下降逾10%。

隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場裙樓於二零二五年五月正式獲發竣工證明書後，位於成都之富豪國際新都薈綜合項目之發展工程已全部竣工。

儘管富豪國際新都薈之餘下商業及零售部分單位銷售進度緩慢，本集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額將用作減少本集團之債務及補充其營運資金。

本集團在中國之另一項發展項目為位於天津之富豪新開門。於過往年度出售住宅部分及若干商業單位後，該發展項目內餘下待售部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。同樣地，該發展項目之銷售進度亦受到愈趨疲弱的市況所拖累。

有關該兩項發展項目及烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目之進一步詳情載於「管理層之討論及分析」一節內。

展望

中央政府已確認其於第十五個五年規劃期間致力穩定中國房地產市場。同時，預期高增長之本土企業(尤其是高科技及金融領域的企業)對商用物業之需求將會增加。

本集團將繼續密切關注不斷變化的市場狀況，安排重推其兩個位於成都及天津之發展項目之銷售計劃(按單位銷售或以整體銷售方式進行)，務求創造收入以增強其流動資金狀況。

與此同時，本集團正在物色有利於本集團長期發展及可持續增長的合適投資機會。

董事及員工

本人藉此機會謹向董事會全體成員之支持，以及全體管理層人員與員工於過去一年之竭誠盡力，衷心致謝。

主席
羅旭瑞

香港
二零二六年三月三十日



富豪國際新都薈 — 位於四川成都新都區之住宅/商業/寫字樓/酒店綜合發展項目(*)



富豪公館(第一期及第二期) — 富豪國際新都薈之住宅部分

* 構思圖

成都 • 中國內地



富豪國際新都薈 — 酒店及商業/寫字樓大樓



酒店及商業/寫字樓大樓

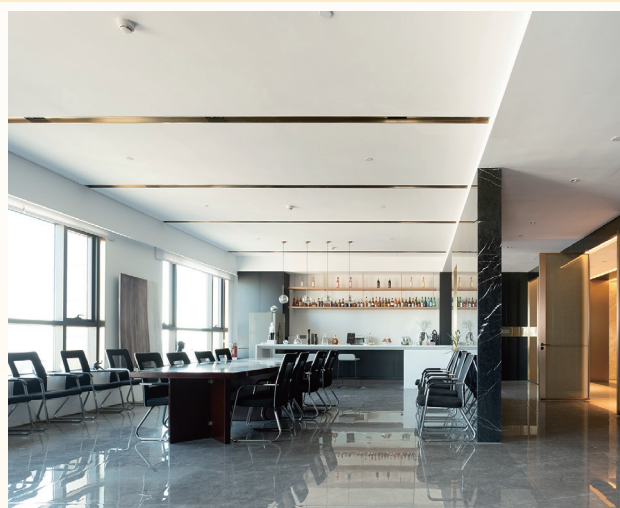




富豪新開門 — 位於天津河東區黃金地段之商業/寫字樓/住宅綜合發展項目



寫字樓大樓之大堂



寫字樓大樓之多功能室

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於年度內之經營表現及其未來前景，均載於前述之主席報告書及本分節內。

除於前述之主席報告書標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關收購重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

此發展項目中最後一期內之全部住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,314,000,000元)。

位於發展項目中最後一期之住宅地塊內擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖經已出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣107,500,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，593個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣58,900,000元(港幣67,400,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

此發展項目中最後一期之餘下商業部分，包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場正式獲發竣工證明書後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約19,400平方米(208,800平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約16,411平方米(176,648平方呎)之368個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣141,000,000元(港幣159,000,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖於二零二二年開始銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位經已出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣9,300,000元)。

本集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營，總代價為人民幣143,000,000元。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額本集團將用作減少其債務及補充其營運資金。

天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。迄今，已出售總面積16,050平方米(172,762平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣374,100,000元(港幣419,500,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。本集團將有權參與該土地使用權之競標及獲得參考本集團所產生造林成本之金錢賠償。

本集團繼續維護整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

由於整體經濟環境的變化，本集團不再持有大量其他投資組合，該等投資組合原計劃用以補充本集團的物業開發及投資業務。然而，倘若情況合適，本集團可能會考慮重新投資於該業務範疇。

財務回顧

資產價值

於二零二五年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣384,400,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.21元。假設於二零二五年十二月三十一日未償還之可換股票據獲悉數轉換，按全面攤薄為基準之母公司股份持有人應佔本集團資產淨值將為每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.14元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團整體業務運作一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之預期進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)集團訂立補充協議，將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日。於二零二四年九月，本集團與富豪集團訂立第二份補充協議，主要目的為將經修訂貸款融資之還款日期由二零二四年十月十二日延後至二零二七年十月十二日，使本集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣70,300,000元(二零二四年：港幣238,300,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣73,500,000元(二零二四年：港幣69,000,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣22,000,000元(二零二四年：港幣52,500,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)為港幣1,241,000,000元(二零二四年：港幣1,324,000,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為44.3%(二零二四年：40.1%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)港幣1,241,000,000元(二零二四年：港幣1,324,000,000元)與本集團之總資產港幣2,802,500,000元(二零二四年：港幣3,303,500,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二五年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於財務報表附註廿七、廿八及廿九內。

租賃負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團無租賃負債(二零二四年：無)。

資產抵押

本集團已將其持有若干物業項目權益之公司之股份權益作抵押，以擔保本集團之其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣27,200,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零二五年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表附註卅五內。

或然負債

本集團於二零二五年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表附註卅七內。

股本及可換股證券

本公司之股本及本集團之可換股證券於年度內變動之詳情，已於財務報表附註廿九及卅一內披露。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧年度內，並無重大之收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約50名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

董事會謹向股東提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之報告書及本公司及其附屬公司之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為作為控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業發展及投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

各項主要業務之營業額及對經營業績之貢獻載於財務報表附註四內。

財務業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於財務報表第37頁至第119頁。

業務審視

本集團業務之進一步討論及審視按照香港公司條例(第622章)附表5，已包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後之重大事項及集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均分別載於本年報第6頁至第8頁之主席報告書及第12頁至第16頁之管理層之討論及分析內。當中之相關內容亦構成本董事會報告書之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於財務報表附註四十內。

此外，有關本公司之環境政策及表現以及與僱員、客戶及供應商之重要關係之詳情，將於本公司另行編製之可持續發展報告內匯報，該報告將與本年報一併刊發。董事並不知悉年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

股息

於年度內並無派付中期股息予普通股持有人(二零二四年：無)。

董事會議決不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二四年：無)。

股東週年大會

本公司之二零二六年股東週年大會將予召開並於二零二六年六月十日(星期三)舉行。相關大會通告載於將連同本年報寄發予股東之本公司有關重選董事以及發行及購回普通股之一般性授權之通函(「該通函」)內。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二六年六月五日(星期五)至二零二六年六月十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二六年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二六年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零二六年六月四日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

董事

本公司之董事如下：

羅旭瑞先生
羅俊圖先生
羅寶文女士
黃寶文先生
梁蘇寶先生
吳季楷先生
龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生，MH
石禮謙先生，GBS，JP

於年度內，本公司董事並無變動。

根據本公司之組織章程細則第116條，以下董事將於二零二六年股東週年大會上輪值告退：

- (i) 羅旭瑞先生(執行董事、主席兼行政總裁)；
- (ii) 羅寶文女士(執行董事兼副主席)；
- (iii) 石禮謙先生(獨立非執行董事)；及
- (iv) 黃寶文先生(執行董事兼首席營運官)。

上述全部退任之董事均符合資格並願意於二零二六年股東週年大會上重選連任。須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」)第13.51(2)條及13.74條之規定須披露之該等董事之詳情將載於該通函內。

本公司已接獲四名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於交易、安排或合約上的利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或年度內之任何時間，概無本公司董事或董事之關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要交易、安排或合約內，擁有直接或間接之實際利益。

於年度內，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

獲准許的彌償條文

本公司備有獲准許的彌償條文惠及其董事，該條文現正及於年度內有效。本公司已投購董事責任保險為董事提供適當的保障。

董事於股本中之權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄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」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

| 本公司/ 聯營公司名稱 | 董事姓名 | 持有股份類別 | 持有股份數目 | | | 總數 (佔於二零二五年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率) |
|--|-------|-----------------|-------------|------------------------|-------------|--|
| | | | 個人權益 | 公司權益 | 家族/ 其他權益 | |
| 1. 本公司 | 羅旭瑞先生 | 普通股 (i)(已發行) | - | 1,171,504,279 (附註d) | - | 1,171,504,279 |
| | | (ii)(未發行) | - | 1,291,775,147 (附註e) | - | 1,291,775,147 |
| | | 優先股 (已發行) | - | 229,548,733 (附註e) | - | 229,548,733 (99.99%) |
| | | 總計： | | | | 2,463,279,426 (150.23%) |
| 2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股 有限公司 (「世紀城市」) | 羅旭瑞先生 | 普通股 (已發行) | 111,815,396 | 2,032,315,326 (附註a) | 380,683 | 2,144,511,405 (69.34%) |
| | 羅俊圖先生 | 普通股 (已發行) | 251,735 | - | - | 251,735 (0.008%) |
| | 羅寶文女士 | 普通股 (已發行) | 414,000 | - | - | 414,000 (0.03%) |
| | 羅寶文女士 | 普通股 (已發行) | 112,298 | - | - | 112,298 (0.004%) |
| | 黃寶文先生 | 普通股 (已發行) | 200 | - | - | 200 (0.000%) |

| 本公司/ 聯營公司名稱 | 董事姓名 | 持有股份類別 | 持有股份數目 | | | 總數 |
|--|-------|---------------|------------|------------------------|-------------|--|
| | | | 個人權益 | 公司權益 | 家族/ 其他權益 | (佔於二零二五年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率) |
| 2. 世紀城市 | 梁蘇寶先生 | 普通股 (已發行) | 4,000 | - | - | 4,000 (0.000%) |
| 3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」) | 羅旭瑞先生 | 普通股 (已發行) | 90,078,014 | 740,860,803 (附註b) | 15,000 | 830,953,817 (74.55%) |
| | 羅俊圖先生 | 普通股 (已發行) | 2,274,600 | - | - | 2,274,600 (0.20%) |
| | 羅寶文女士 | 普通股 (已發行) | 1,116,000 | - | - | 1,116,000 (0.10%) |
| | 黃寶文先生 | 普通股 (已發行) | 6,200 | - | - | 6,200 (0.001%) |
| | 梁蘇寶先生 | 普通股 (已發行) | 50,185 | - | - | 50,185 (0.005%) |
| | 吳季楷先生 | 普通股 (已發行) | 176,200 | - | - | 176,200 (0.02%) |
| 4. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股 有限公司(「富豪」) | 羅旭瑞先生 | 普通股 (已發行) | 24,200 | 622,855,261 (附註c) | 260,700 | 623,140,161 (69.33%) |
| | 羅寶文女士 | 普通股 (已發行) | 569,169 | - | - | 569,169 (0.06%) |
| | 黃寶文先生 | 普通股 (已發行) | 200 | - | - | 200 (0.000%) |
| | 梁蘇寶先生 | 普通股 (已發行) | 200 | - | - | 200 (0.000%) |
| 5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」) | 羅旭瑞先生 | 基金單位 (已發行) | - | 2,443,033,102 (附註f) | - | 2,443,033,102 (74.99%) |

附註：

- (a) (i) 於1,973,420,928股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (ii) 於其他58,894,398股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。

- (b) 於694,124,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

| 公司名稱 | 由下列人士控制 | 控制權百分率 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Wealth Master International Limited | 羅先生 | 90.00 |
| Select Wise Holdings Limited | Wealth Master International Limited | 100.00 |

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

| 公司名稱 | 由下列人士控制 | 控制權百分率 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Wealth Master International Limited | 羅先生 | 90.00 |
| Select Wise Holdings Limited | Wealth Master International Limited | 100.00 |
| Splendid All Holdings Limited | Select Wise Holdings Limited | 100.00 |

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。百利保於富豪持有69.25%股份權益。

- (d) 於1,006,851,215股本公司已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R」)(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外111,319,732股本公司已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外53,333,332股本公司已發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

- (e) 於972,070,219股本公司未發行普通股之權益，乃透過P&R(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外213,038,264股本公司未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。而於另外106,666,664股本公司未發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

於229,548,733股本公司未發行普通股之權益，乃透過於229,548,733股本公司可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

於1,062,226,414股本公司未發行普通股之權益，乃透過由本公司按本金額港幣106,222,641.4元發行於二零五三年到期之2%可換股票據之權益持有之衍生權益。該等可換股票據可按換股價每股普通股港幣0.10元(可按照可換股票據之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

- (f) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

除本報告所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股本中之權益

於二零二五年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

| 主要股東名稱 | 所持已發行 普通股數目 | 所持相關 (未發行) 普通股數目 | 所持普通股 總數 (已發行及 相關(未發行)) | 佔於二零二五年 十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分率 |
|---|----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| YSL Int'l (附註 i) | 1,171,504,279 | 1,291,775,147 | 2,463,279,426 | 150.23% |
| Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii) | 1,171,504,279 | 1,291,775,147 | 2,463,279,426 | 150.23% |
| 世紀城市(附註 iii) | 1,171,504,279 | 1,291,775,147 | 2,463,279,426 | 150.23% |
| Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv) | 1,171,504,279 | 1,291,775,147 | 2,463,279,426 | 150.23% |
| 百利保(附註 v) | 1,171,504,279 | 1,291,775,147 | 2,463,279,426 | 150.23% |
| Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 vi) | 1,171,504,279 | 1,291,775,147 | 2,463,279,426 | 150.23% |
| 富豪(附註 vii) | 1,118,170,947 | 1,185,108,483 | 2,303,279,430 | 140.48% |
| Regal International (BVI) Holdings Limited (附註 viii) | 1,118,170,947 | 1,185,108,483 | 2,303,279,430 | 140.48% |
| Capital Merit Investments Limited (附註 vi) | 1,060,184,547 | 1,078,736,883 | 2,138,921,430 | 130.45% |
| Regal Hotels Investments Limited (附註 viii) | 1,060,184,547 | 1,078,736,883 | 2,138,921,430 | 130.45% |
| P&R (附註 ix) | 1,006,851,215 | 972,070,219 | 1,978,921,434 | 120.69% |
| P&R Strategic Limited (附註 x) | 218,260,677 | 242,873,604 | 461,134,281 | 28.12% |
| Interzone Investments Limited (附註 x) | 142,857,142 | 285,714,284 | 428,571,426 | 26.14% |
| Alpha Advantage Investments Limited (附註 x) | 375,000,000 | - | 375,000,000 | 22.87% |
| Valuegood International Limited (附註 x) | 100,362,500 | 239,434,369 | 339,796,869 | 20.72% |
| Lendas Investments Limited (附註 x) | 127,410,760 | 89,196,080 | 216,606,840 | 13.21% |
| Tenshine Limited (附註 viii) | 57,986,400 | 106,371,600 | 164,358,000 | 10.02% |

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由Grand Modern擁有52.72%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。

- (iv) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (v) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.28%之股份權益)之上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (vi) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (vii) 富豪為百利保(其持有富豪69.25%之股份權益)之上市附屬公司，富豪所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (viii) 此等公司為富豪之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在富豪所持之權益內。
- (ix) P&R由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益，P&R所持本公司之普通股權益已包括在百利保及富豪所持之權益內。
- (x) 此等公司為P&R之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在P&R所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零二五年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為YSL Int'l之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文女士為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生及吳季楷先生為世紀城市及CCBVI之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生、梁蘇寶先生、吳季楷先生及石禮謙先生為百利保之董事。
- (5) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生及吳季楷先生為百利保全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)、P&R及P&R全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。
- (6) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生、簡麗娟女士及吳季楷先生為富豪之董事。
- (7) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士及吳季楷先生為富豪全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定，須予披露自本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名

變更詳情

執行董事：

梁蘇寶先生

- 自二零二六年三月起，獲得每月港幣 44,280 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))

獨立非執行董事：

石禮謙先生，GBS，JP

- 辭任聯交所上市公司華潤建材科技控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二五年十月二十四日起生效。

附註：

- (i) 執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 150,000 元。執行董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

優先購股權

開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)不存在優先購股權，且本公司組織章程細則並無有關優先購股權之條文。

主要客戶及供應商

本集團於回顧年度內之營業額主要來自物業發展及投資業務。本集團五個最大供應商合計所佔購貨額之百分比及本集團五個最大客戶合計佔銷售貨品及提供服務營業額或銷售額之百分比均少於 30%。

股本及股本溢價賬

本公司之股本及股本溢價賬於年度內之變動情況(連同有關原因)載於財務報表附註一內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註一內。

合營公司

本集團於一合營公司之投資之資料載於財務報表附註十六內。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司根據開曼群島法例計算之可供分配儲備達港幣347,000,000元。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

可持續發展報告

本公司將按照上市規則附錄C2之環境、社會及管治報告指引之有關規定刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之可持續發展報告，該報告將會與本年報分開並另行於二零二六年四月三十日或之前刊發。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零二六年三月三十日

企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序。本公司就本集團之管理及企業事宜有關之政策及常規進行定期檢討。為遵照新規定以提升現有經營標準，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

(I) 企業管治常規

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守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所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

(II) 董事會

董事會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)
羅寶文女士(副主席)
黃寶文先生(首席營運官)
梁蘇寶先生(首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生，MH
石禮謙先生，GBS，JP

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」內披露。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會整體負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零二五年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

| 董事姓名 | 出席率 | |
|------------------|-------|------|
| | 董事會會議 | 股東大會 |
| 執行董事 | | |
| 羅旭瑞先生(主席兼行政總裁) | 10/10 | 1/1 |
| 羅俊圖先生(副主席兼董事總經理) | 10/10 | 1/1 |
| 羅寶文女士(副主席) | 10/10 | 1/1 |
| 黃寶文先生(首席營運官) | 10/10 | 1/1 |
| 梁蘇寶先生(首席財務官) | 10/10 | 1/1 |
| 吳季楷先生 | 10/10 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 龐述英先生 | 10/10 | 1/1 |
| 簡麗娟女士 | 10/10 | 1/1 |
| 李家暉先生，MH | 10/10 | 1/1 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 10/10 | 1/1 |

於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零二五年，本公司已為董事安排閱讀材料，內容有關對上市公司而言，董事於業務及財務報告中之責任，以及董事於公司管治及內部監控方面之職責及角色。董事於二零二五年度接受之培訓概述如下：

| 董事姓名 | 培訓類別 |
|------------------|------|
| 執行董事 | |
| 羅旭瑞先生(主席兼行政總裁) | B |
| 羅俊圖先生(副主席兼董事總經理) | B |
| 羅寶文女士(副主席) | B |
| 黃寶文先生(首席營運官) | A、B |
| 梁蘇寶先生(首席財務官) | A、B |
| 吳季楷先生 | A、B |
| 獨立非執行董事 | |
| 龐述英先生 | A、B |
| 簡麗娟女士 | A、B |
| 李家暉先生，MH | A、B |
| 石禮謙先生，GBS，JP | A、B |

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇

B – 閱讀/研究培訓或其他材料

(III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之不同職能。

(a) 審計委員會

審計委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審計委員會成立指引》而設立。審計委員會之職權範圍可於本公司及聯交所之網站查閱。

審計委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

李家暉先生，MH (委員會主席)

龐述英先生 (成員)

簡麗娟女士 (成員)

石禮謙先生，GBS，JP (成員)

審計委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規，並討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及年度財務報表。

由於董事會及審計委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審計委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審計委員會持有不同意見之理由之情況。

於二零二五年，審計委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審計委員會成員之出席率如下：

| 審計委員會成員姓名 | 出席率 |
|------------------|-----|
| 李家暉先生，MH (委員會主席) | 2/2 |
| 龐述英先生 | 2/2 |
| 簡麗娟女士 | 2/2 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 2/2 |

(b) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(成員)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士(委員會主席)

龐述英先生(成員)

李家暉先生，MH(成員)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零二五年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

| 薪酬委員會成員姓名 | 出席率 |
|--------------|-----|
| 簡麗娟女士(委員會主席) | 1/1 |
| 羅旭瑞先生 | 1/1 |
| 龐述英先生 | 1/1 |
| 李家暉先生，MH | 1/1 |

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償))向董事會提供推薦建議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下：

| 薪酬組別 | 人數 |
|---------------------------------|----|
| 港幣 500,001 元至 1,000,000 元 | 4 |
| 港幣 1,000,001 元至 2,000,000 元內之組別 | 1 |
| 港幣 2,000,001 元至 2,500,000 元 | 1 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

(c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(委員會主席)

獨立非執行董事：

龐述英先生(成員)

簡麗娟女士(成員)

李家暉先生，MH(成員)

石禮謙先生，GBS，JP(成員)

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策，當中載列設計董事會成員組合之政策，務求達致多元化及具備均衡技術及專業知識之董事會。董事會成員之多元性乃按多個角度評估，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合，並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。

於二零二五年，提名委員會已舉行一次會議按董事會多元化政策所載之多個範疇審閱及評估董事會成員組合全面多元化。提名委員會亦已考慮根據本公司之組織章程細則於二零二五年六月舉行之本公司股東週年大會上退任及願意重選連任之本公司執行及獨立非執行董事(「當時退任董事」)之履歷詳情及其他相關資料，並已參考董事會多元化政策及彼等於任期內對董事會及本集團之貢獻。當時退任董事之資料已於本公司二零二四年年報及隨附二零二四年年報之致股東通函內披露。當時退任董事於彼等各自的專業及商業範疇擁有豐富的經驗及知識，可為本集團之業務及發展提供寶貴意見，且符合董事會之多元化政策。當時退任董事由本公司股東於二零二五年股東週年大會上重選為董事。本公司個別提名委員會成員之出席率如下：

| 提名委員會成員姓名 | 出席率 |
|--------------|-----|
| 羅旭瑞先生(委員會主席) | 1/1 |
| 龐述英先生 | 1/1 |
| 簡麗娟女士 | 1/1 |
| 李家暉先生，MH | 1/1 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 1/1 |

(IV) 董事之財務匯報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計、財務申報及內部審計職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行該等相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊。分配予該等職能之整體預算款項已經審閱並認為屬足夠。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

(V) 董事進行之證券交易

本公司採納上市規則附錄C3載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

(VI) 風險管理及內部監控

董事會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。於年度內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討，包括財務、營運及合規監控以及風險管理及內部監控職能，以保障股東之投資及本公司之資產及業務營運。本集團之風險管理及內部監控系統乃有效及足夠。該等系統旨在管理而非消除本集團無法實現業務目標之風險。

本公司管理層已為本集團之主要業務營運實行一套企業政策及程序，旨在設立完善及有效的風險管理及內部監控系統。執行董事、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討風險管理及內部監控系統之效能、識別任何重大管理及業務風險以及監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。定期監管風險管理及內部監控機制主要由獲授權力之執行董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會負責本公司之風險管理及內部監控系統並檢討該等系統之成效。因此，在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關風險管理及內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控關失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審計委員會報告。

本公司已制定政策，以確保內幕消息根據適用法例及法規公平及適時地向公眾發佈。本集團的公司事務及財務管理職能之高級管理層人員獲授權負責控制及監察依照適當程序披露內幕消息。在任何時候，只限於相關高級管理層人員並按情況需要方能獲取內幕消息，直至內幕消息根據適用法例及法規予以披露或發佈，並提醒相關負責之員工及其他專業人士須將內幕消息保密直至已公開披露。

此外，本集團之內部核數師已選出內部監控系統之多個範疇作為其定期審閱，並已向審計委員會確認並無發現任何重大不足之處。

(VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零二五年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零二六年股東週年大會結束時。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣 1,600,000 元(二零二四年：港幣 1,500,000 元)及港幣 500,000 元(二零二四年：港幣 500,000 元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

| 服務性質 | 已付費用 (港幣百萬元) |
|-------------------------------------|-----------------|
| (1) 為本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱 | 0.4 |
| (2) 向本集團提供之合規及其他服務 | 0.1 |

(VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲兩名本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街 68 號 20 樓)，抬頭請註明公司秘書收。如董事未能自送達書面請求日期起於二十一日內正式召開大會，請求人可自行以盡量近似董事召開大會之相同方式召開股東大會，而本公司須向請求人發還請求人因董事未能召開大會而產生之一切合理開支。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無對其組織章程細則作出任何改動。本公司組織章程大綱及經修訂及重列之組織章程細則之綜合版本於本公司網站可供查閱。

(IX) 股息政策

本公司已採納一項有關以股息或其他分派形式，向股東分派公司利潤或盈餘之股息政策(「股息政策」)。股息政策之目的乃讓本公司股東分享其利潤，同時平衡本公司保留充足儲備以支持本集團持續發展及增長之需要。

任何宣派或建議派付股息或分派將由董事會釐定。在決定或釐定是否宣派或建議派付股息或分派予股東，以及股息或分派之金額和細節時，董事會應考慮並計及以下因素：

- (i) 本集團之經營業績；
- (ii) 本公司及本集團成員公司之保留盈利及/或可分派儲備；
- (iii) 本公司及本集團之流動資金狀況；
- (iv) 本集團之債務權益比率、股本回報率及相關財務契約；
- (v) 本公司及本集團派付股息之合約規限；
- (vi) 稅務考慮；
- (vii) 本集團之營運資金需求及資本承擔以及其未來增長及擴展計劃；
- (viii) 本集團之預期財務表現；
- (ix) 一般經濟狀況及可能影響本集團業務及/或財務表現之其他外部因素；及
- (x) 董事會可能認為適當和相關之任何其他因素。

本公司宣派或建議派付任何股息或分派均須遵守開曼群島公司法項下之任何規定與限制、本公司組織章程大綱及經修訂及重列之組織章程細則，以及任何適用法律、規則及規例。董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為必要或合適時，全權酌情更新或修訂股息政策。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------------------------------|----|----------------|----------------|
| 收入 | 五 | 32.8 | 368.9 |
| 銷售成本 | | (26.5) | (343.5) |
| 毛利 | | 6.3 | 25.4 |
| 其他收入及收益 | 五 | 2.1 | 7.4 |
| 投資物業之公平值虧損 | 十四 | (1.2) | (3.6) |
| 按公平值計入損益之金融資產所得 公平值收益/(虧損)(淨額) | | (0.4) | 4.2 |
| 發展中物業之減值虧損 | | - | (114.4) |
| 待售物業之減值虧損 | | (393.4) | (145.9) |
| 物業銷售及推廣費用 | | (1.8) | (7.4) |
| 行政費用 | | (49.0) | (50.8) |
| 減除折舊前之經營業務虧損 | | (437.4) | (285.1) |
| 折舊 | 六 | (0.6) | (0.9) |
| 經營業務虧損 | | (438.0) | (286.0) |
| 融資成本 | 七 | (70.8) | (80.7) |
| 除稅前虧損 | 六 | (508.8) | (366.7) |
| 所得稅 | 十 | 55.6 | (86.4) |
| 予母公司股份持有人及非控權權益分佔前年內虧損 | | (453.2) | (453.1) |

綜合損益表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 應佔： | | | |
| 母公司股份持有人 | | (453.1) | (453.1) |
| 非控權權益 | | (0.1) | - |
| | | <u>(453.2)</u> | <u>(453.1)</u> |
| 母公司股份持有人應佔每股股份 (包括普通股及可換股優先股)虧損 | 十二 | | |
| 基本及攤薄 | | <u>港幣(29.56)仙</u> | <u>港幣(30.85)仙</u> |

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損 | (453.2) | (453.1) |
| 其他全面收益/(虧損) | | |
| 於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)： | | |
| 換算海外業務之滙兌差額 | 82.9 | (53.8) |
| 於往後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)： | | |
| 指定為按公平值計入其他全面收益之 股本投資之公平值收益/(虧損) | (0.8) | 1.6 |
| 年內其他全面收益/(虧損) | 82.1 | (52.2) |
| 年內全面虧損總額 | <u>(371.1)</u> | <u>(505.3)</u> |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | (371.1) | (505.3) |
| 非控權權益 | - | - |
| | <u>(371.1)</u> | <u>(505.3)</u> |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|----------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 十三 | 6.8 | 7.5 |
| 投資物業 | 十四 | 37.6 | 37.0 |
| 於一合營公司之投資 | 十六 | 2.4 | 2.4 |
| 預付款項 | 十七 | 159.1 | 144.3 |
| 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資 | 十八 | 4.0 | 4.8 |
| 非流動總資產 | | <u>209.9</u> | <u>196.0</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 二十 | – | 1,207.6 |
| 待售物業 | | 2,537.6 | 1,660.2 |
| 應收貸款 | 廿一 | 1.6 | 1.6 |
| 按金、預付款項及其他資產 | 十七 | 30.5 | 156.0 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 廿二 | 0.9 | 29.6 |
| 受限制之現金 | 廿三 | 0.5 | 38.6 |
| 已抵押之銀行結存 | | – | 1.6 |
| 現金及銀行結存 | | 21.5 | 12.3 |
| 流動總資產 | | <u>2,592.6</u> | <u>3,107.5</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項及費用 | 廿四 | (210.3) | (325.3) |
| 合約負債 | 廿六 | (12.1) | (17.8) |
| 已收按金 | | (52.9) | (101.4) |
| 付息之銀行債項 | 廿七 | – | (12.5) |
| 其他債項 | 廿八 | (375.0) | (156.0) |
| 應付稅項 | | (312.0) | (312.6) |
| 流動總負債 | | <u>(962.3)</u> | <u>(925.6)</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,630.3</u> | <u>2,181.9</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | | <u>1,840.2</u> | <u>2,377.9</u> |

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------|----|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 應付賬項及費用 | 廿四 | (25.8) | (25.8) |
| 應付關連公司之款項 | 廿五 | (443.3) | (314.5) |
| 已收按金 | | (0.9) | (0.9) |
| 其他債項 | 廿八 | (857.0) | (1,169.0) |
| 可換股票據 | 廿九 | (31.0) | (39.0) |
| 遞延稅項負債 | 三十 | (93.7) | (147.6) |
| 非流動總負債 | | <u>(1,451.7)</u> | <u>(1,696.8)</u> |
| 資產淨值 | | <u>388.5</u> | <u>681.1</u> |
| 股本 | | | |
| 母公司股份持有人應佔股本 | | | |
| 已發行股本 | 卅一 | 37.4 | 29.4 |
| 儲備 | 卅二 | 347.0 | 651.7 |
| | | <u>384.4</u> | <u>681.1</u> |
| 非控權權益 | | 4.1 | – |
| 股本總值 | | <u>388.5</u> | <u>681.1</u> |

梁蘇寶
董事

羅俊圖
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| 母公司股份持有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| 已發行 股本 港幣百萬元 | 股本 溢額 港幣百萬元 | 資本儲備 ^A 港幣百萬元 | 公平儲備 港幣百萬元 | 兌換 平等儲備 港幣百萬元 | 撥入溢餘 ^B 港幣百萬元 | 可換取證券 之股本部分 港幣百萬元 | 其他儲備 港幣百萬元 | 累計溢額 港幣百萬元 | 總值 港幣百萬元 | 非控權權益 港幣百萬元 | 股本總值 港幣百萬元 |
| 29.4 | 632.3 | (3,753.3) | (552.1) | (263.6) | 26.8 | 5,846.8 | (1.1) | (779.0) | 1,186.4 | - | 1,186.4 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | (453.1) | (453.1) | - | (453.1) |
| - | - | - | 1.6 | - | - | - | - | - | 1.6 | - | 1.6 |
| - | - | - | - | (53.8) | - | - | - | - | (53.8) | - | (53.8) |
| - | - | - | 1.6 | (53.8) | - | - | - | (453.1) | (505.3) | - | (505.3) |
| - | - | - | 249.8 | - | - | - | - | (249.8) | - | - | - |
| 29.4 | 632.3* | (3,753.3)* | (300.7)* | (317.4)* | 26.8* | 5,846.8* | (1.1)* | (1,481.9)* | 681.1 | - | 681.1 |

於二零二四年一月一日

年內虧損

年內其他全面收益(虧損)：

指定為按公平值計入其他全面收益

之股本投資之公平值收益

換算海外業務之匯兌差額

年內全面收益(虧損)總額

出售按公平值計入其他全面收益之

股本投資後轉撥公平值儲備

於二零二四年十二月三十一日

綜合權益變動表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| 附註 | 母公司股份持有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|-----------------|---------------|----------------------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| | 已發行股本 港幣百萬元 | 股本溢價 港幣百萬元 | 資本儲備 [△] 港幣百萬元 | 公平價值儲備 港幣百萬元 | 兌換儲備 港幣百萬元 | 撥入盈餘 [#] 港幣百萬元 | 可換股票據 之股本部分 港幣百萬元 | 其他儲備 港幣百萬元 | 累計虧損 港幣百萬元 | 總值 港幣百萬元 | 非控股權益 港幣百萬元 | 股本總值 港幣百萬元 |
| 於二零二五年一月一日 | 29.4 | 632.3 | 0.2 | (3,753.3) | (300.7) | (317.4) | 26.8 | 5,846.8 | (1.1) | (1,481.9) | 681.1 | 681.1 |
| 年內虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (453.1) | (453.1) | (453.2) |
| 年內其他全面收益/(虧損): | | | | | | | | | | | | |
| 指定為按公平價值計入其他全面收益 之股本投資之公平價值虧損 | - | - | - | (0.8) | - | - | - | - | - | - | (0.8) | (0.8) |
| 換算海外業務之匯兌差額 | - | - | - | - | 82.8 | - | - | - | - | - | 82.8 | 82.9 |
| 年內全面收益/(虧損)總額 | - | - | - | (0.8) | 82.8 | - | - | - | (453.1) | (371.1) | - | (371.1) |
| 發行股份 | 2.0 | 8.6 | - | - | - | - | - | - | - | 10.6 | - | 10.6 |
| 股份發行開支 | - | (0.2) | - | - | - | - | - | - | - | (0.2) | - | (0.2) |
| 轉換可換股票據 | 6.0 | 464.1 | - | 826.8 | - | - | (1,287.6) | - | - | 9.3 | - | 9.3 |
| 視作出售附屬公司之權益 | - | - | - | 54.7 | - | - | - | - | - | 54.7 | 4.1 | 58.8 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 37.4 | 1,104.8* | 0.2* | (2,871.8)* | (301.5)* | (234.6)* | 26.8* | 4,559.2* | (1.1)* | (1,935.0)* | 384.4 | 388.5 |

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣347,000,000元(二零二四年:港幣651,700,000元)。

本集團之撥入盈餘乃指所收購附屬公司之股份面值較於本集團於一九九一年重組時轉換之本公司已發行股份面值之超出部分,扣除後續相關分派。根據開曼群島公司法,繳入盈餘可於若干特定情況下作出分派。

△ 本集團之資本儲備主要指本集團可換股票據於發行日期之公平價值扣除股本溢價後所超出之部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------------------------------|-------|----------------|----------------|
| 經營業務之現金流量 | | | |
| 除稅前虧損 | | (508.8) | (366.7) |
| 調整於： | | | |
| 融資成本 | 七 | 70.8 | 80.7 |
| 利息收入 | | (1.7) | (0.9) |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 六 | 0.6 | 0.7 |
| 使用權資產之折舊 | 六 | – | 0.2 |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益 | 六 | (0.1) | – |
| 投資物業之公平值虧損 | 十四 | 1.2 | 3.6 |
| 按公平值計入損益之金融資產所得 公平值(收益)/虧損(淨額) | 六 | 0.4 | (4.2) |
| 應收貸款之減值/撇銷 | 六 | 0.1 | 0.2 |
| 其他應收款項之減值 | 六 | 0.3 | – |
| 發展中物業之減值虧損 | 六 | – | 114.4 |
| 待售物業之減值虧損 | 六 | 393.4 | 145.9 |
| | | (43.8) | (26.1) |
| 添置發展中物業 | | (48.7) | (57.6) |
| 待售物業之減額/(增額) | | (13.5) | 234.0 |
| 按公平值計入損益之金融資產之減額 | | 28.3 | 104.3 |
| 按金、預付款項及其他資產之增額 | | (16.3) | (131.9) |
| 受限制之現金之減額 | | 38.9 | 6.1 |
| 應付賬項及費用之增額/(減額) | | 2.9 | (23.7) |
| 合約負債之減額 | | (6.4) | (282.7) |
| 已收按金之減額 | | (0.3) | (0.5) |
| 經營業務所用之現金 | | (58.9) | (178.1) |
| 已付稅項 | | (11.4) | (60.2) |
| 經營業務所用現金流量淨額 | | (70.3) | (238.3) |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 收購資產 | 卅三(c) | – | 16.1 |
| 出售投資物業所得款項 | | – | 6.1 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | | (0.4) | – |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項 | | 0.1 | – |
| 添置投資物業 | | – | (0.1) |
| 已抵押銀行結存之減額 | | 1.6 | 0.2 |
| 已收利息 | | – | 0.8 |
| 投資活動所得現金流量淨額 | | 1.3 | 23.1 |

綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------------|-------|----------------|----------------|
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 發行股份 | 卅一 | 10.6 | – |
| 股份發行開支 | | (0.2) | – |
| 贖回具抵押票據 | 卅三(a) | (37.2) | – |
| 償還銀行貸款 | | (12.5) | – |
| 提取其他債項 | | 73.0 | 16.4 |
| 償還其他債項 | | (10.0) | (6.6) |
| 來自關連公司之墊款 | 卅三(b) | 311.3 | 274.2 |
| 還款予關連公司 | 卅三(b) | (184.5) | – |
| 租賃付款之本金部分 | 卅三(b) | – | (0.2) |
| 已付利息 | 卅三(b) | (73.5) | (69.8) |
| 融資活動所得現金流量淨額 | | <u>77.0</u> | <u>214.0</u> |
| 現金及現金等值項目增額/(減額)淨額 | | 8.0 | (1.2) |
| 年始之現金及現金等值項目 | | 12.3 | 15.7 |
| 外匯兌換率變動之影響(淨額) | | <u>1.2</u> | <u>(2.2)</u> |
| 年終之現金及現金等值項目 | | <u>21.5</u> | <u>12.3</u> |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | | <u>21.5</u> | <u>12.3</u> |

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目結存為數港幣 17,700,000 元(二零二四年：港幣 6,300,000 元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

一、公司及集團資料

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。自二零二五年十一月三日起，本公司之總辦事處及主要營業地點已由香港銅鑼灣怡和街68號11樓更改為香港銅鑼灣怡和街68號20樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事物業發展及投資以及其他投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)，並從事於金融資產之投資。業務於年度內並無重大變動。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，其於百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

有關附屬公司之資料

本公司之主要附屬公司資料如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊及 營業地點 | 已發行普通股本/ 註冊繳足資本 | 本公司應佔 股本權益百分率 | | 主要業務 |
|-----------------------------|----------------------|--|------------------|-------|---------------|
| | | | 二零二五年 | 二零二四年 | |
| Bizwise Investments Limited | 英屬維爾京群島 | 1 美元 | 100 | 100 | 財務 |
| 四海國際財務有限公司* | 香港 | 港幣 1 元 | 100 | 100 | 財務及 金融資產投資 |
| 四海國際管理服務有限公司* | 香港 | 港幣 1 元 | 100 | 100 | 管理服務 |
| 才佳投資有限公司* | 香港 | 港幣 1 元 | 100 | 100 | 投資控股及財務 |
| 新疆麗寶生態開發有限公司** | 中國/中國內地 | 9,757,000 美元 (二零二四年： 9,000,000 美元) | 100 | 100 | 物業發展 |
| 成都富博房地產開發 有限公司** | 中國/中國內地 | 人民幣 315,000,000 元 (二零二四年： 人民幣 281,000,000 元) | 100 | 100 | 物業發展 |

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊及 營業地點 | 已發行普通股本/ 註冊繳足資本 | 本公司應佔 股本權益百分率 | | 主要業務 |
|----------------------|----------------------|--|------------------|-------|------|
| | | | 二零二五年 | 二零二四年 | |
| 天津市富都房地產 開發有限公司** | 中國/中國內地 | 人民幣 158,365,000 元 (二零二四年: 人民幣 155,505,000 元) | 100 | 100 | 物業發展 |
| 置富投資開發(成都) 有限公司** | 中國/中國內地 | 港幣 461,780,000 元 (二零二四年: 港幣 417,800,000 元) | 100 | 100 | 物業發展 |
| 富宏(深圳)貿易 有限公司** | 中國/中國內地 | 人民幣 10,000,000 元 | 100 | 100 | 發展顧問 |

* 該等為本公司之直接附屬公司。

** 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

依董事會之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

二 會計政策

二.一 編製之基準

財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資均按公平值計算除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣453,100,000元(二零二四年：港幣453,100,000元)，而於二零二五年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣1,630,300,000元(二零二四年：港幣2,181,900,000元)及資產淨值為港幣388,500,000元(二零二四年：港幣681,100,000元)。

綜合財務報表的編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 有抵押票據之到期日，已根據二零二六年三月所協定，自二零二六年四月十三日起延期兩年；
- (iii) 加快進行本集團已可供出售之物業(包括成都及天津發展項目的酒店物業、辦公室單位及其他組成部分)的銷售計劃；及
- (iv) 本集團上市母公司所提供之財務支持。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資對象之權力(即賦予本集團有能力指引投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

在一般情況下，有多數投票權形成控制權之推定。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

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

附屬公司之財務報表乃與本公司使用同一報告期及一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

即使非控權權益會產生虧絀結存，盈利或虧損及其他全面收益之各組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控權權益。所有集團內公司間資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司之間之交易有關之現金流量已於綜合賬目內全數對銷。

倘多種事實及情況顯示上文所述三種控制權元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對有關投資對象擁有控制權。

於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股股東權益及匯兌波動儲備；並確認任何保留投資之公平值及在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按倘本集團已直接出售相關資產或負債所需之相同基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

二.二、會計政策及披露事項之變動

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並未提早採用任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明一間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之即期匯率。該等修訂要求作出資料披露，致使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團進行交易之貨幣與海外附屬公司之功能貨幣在換算為本集團之列賬貨幣時是可兌換，因此該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已頒佈對香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號財務報表中有關不確定性的披露之闡釋範例之修訂，其中在相應香港財務報告準則之會計準則中添加闡釋範例，反映相應香港財務報告準則之會計準則之現有規定，報告在財務報表中使用氣候相關範例之影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。

二.三、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之會計準則

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之會計準則。本集團擬當該等新訂及經修訂香港財務報告準則之會計準則(倘適用)生效時應用該等準則。

| | |
|--------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第 18 號 | 財務報表內之呈列及披露 ² |
| 香港財務報告準則第 19 號及其修訂 | 不具公眾問責性之附屬公司：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 號之修訂 | 金融工具分類及計量之修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂 | 涉及依賴自然能源生產電力之合約 ¹ |
| 香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂 | 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³ |
| 香港會計準則第 21 號之修訂 | 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ² |
| 香港財務報告準則之年度改進 會計準則—第 11 冊 | 香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 7 號之修訂 ¹ |

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之會計準則的進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第 18 號取代香港會計準則第 1 號*財務報表之呈報*。儘管沿用多個來自香港會計準則第 1 號之章節並進行有限度的變動，惟香港財務報告準則第 18 號引入對損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表中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。該準則亦要求在單一附註中披露有關管理層定義的業績指標，以及對主要財務報表及附註內資料之組合(滙總及分類)及資訊位置提出更高的要求。部分先前載於香港會計準則第 1 號之規定已調動至香港會計準則第 8 號*會計政策、會計估計變更及錯誤*，並更名為香港會計準則第 8 號*財務報表之編製基準*。由於頒布變動有限但適用範圍廣泛的香港財務報告準則第 18 號，致使香港會計準則第 7 號*現金流量表*、香港會計準則第 33 號*每股盈利*及香港會計準則第 34 號*中期財務報告*均作出修訂。此外，其他香港財務報告準則之會計準則亦作出輕微相應修訂。香港財務報告準則第 18 號及對其他香港財務報告準則之會計準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用，且須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估香港財務報告準則第 18 號對本集團財務報表之呈列及披露之影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用精簡的披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則之會計準則中的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體必須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表中定義的附屬公司，無公眾問責性並且必須有一間母公司(最終或中間)編製可供公眾使用及符合香港財務報告準則之會計準則或國際財務報告準則之會計準則的綜合財務報表。香港財務報告準則第19號已於二零二五年四月進行修訂，將國際財務報告準則之會計準則納入適用該準則的資格標準。該準則於二零二五年十月進一步修訂，以(i)從香港財務報告準則第19號刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露要求；及(iii)以香港財務報告準則第18號的相互參照取代與管理層界定的業績指標有關的披露要求(對使用該指標的實體而言)。該準則允許提前應用。由於本公司為上市公司，因此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於其特定財務報表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號之修訂金融工具分類及計量之修訂澄清金融資產或金融負債終止確認之日期，並引入一會計政策選項，在滿足特定條件的情況下，可終止確認在結算日之前透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然性質的金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清無追索權的金融資產及合約掛鈎工具之分類規定。該等修訂亦加入對指定按公平值計入其他全面收益的權益工具投資以及具有或然性質的金融工具之額外披露。該等修訂應追溯應用，並對首次應用日期之期初保留溢利(或權益之其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且只有在在不採用事後確認的情況下方可重列。允許同時提前應用所有修訂或僅與金融資產分類相關之修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中指定的被對沖項目的要求。該等修訂亦包括額外披露，致使財務報表使用者能夠瞭解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。與自用例外情況相關的修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，惟僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的修訂應前瞻性應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。該準則允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂，處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號兩者在投資者與其聯營公司或合營公司之間進行資產出售或注資之規定之不一致性。該等修訂規定，倘進行資產出售或注資構成一項業務時，須確認自下游交易產生之全數收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第21號之修訂換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣規定將非惡性通貨膨脹功能貨幣按期末匯率換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂亦要求功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟體貨幣的實體須根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體的財務報告第34段，對功能貨幣為非惡性通貨膨脹經濟體貨幣的境外業務的比較金額，透過應用一般價格指數，為其境外業務的比較數字進行重列。該等修訂引入若干額外披露事項。該準則允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則之年度改進—第11冊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(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、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號之修訂。有關該等預期適用於本集團之修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段內若干措辭，以簡化或與準則內其他段落及/或其他準則所使用的概念及術語保持一致。此外，修訂澄清，實施香港財務報告準則第7號的指引不一定說明香港財務報告準則第7號所引用段落中的所有規定，或增設額外規定。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：修訂澄清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，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收益或虧損。然而，該等修訂並未說明承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃變更與根據香港財務報告準則第9號所釐定的租賃負債終絕。此外，該等修訂已更新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內若干措辭，以消除潛在的混淆。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：修訂澄清香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係僅為投資者與作為投資者實際代理人的其他方之間可能存在的各種關係的例子之一，從而消除與香港財務報告準則第10號第B73段的不一致之處。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：「成本法」之定義被刪除後，修訂將香港會計準則第7號第37段中「成本法」一詞以「按成本」取代。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

二.四. 重大會計政策

(a) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當被收購的一系列業務及資產包括一項輸入及一個實質流程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻時，則本集團釐定其已收購一項業務。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方的主合約之嵌入式衍生工具。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計量。

(b) 於一合營公司之投資

合營公司指一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為以合約協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

本集團於一合營公司之投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損，並於綜合財務狀況表列賬，並會作出調整使任何可能存在之不同會計政策保持一致。本集團應佔合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益內列賬。此外，倘直接於合營公司之權益確認變動，本集團會於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其合營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損會以本集團於合營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

於失去合營公司之共同控制權時，本集團會按公平值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權時合營公司之賬面值與保留投資公平值之任何差異及出售所得款項乃於損益中確認。

(c) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

一非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

(d) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就一資產(待售物業、發展中物業、金融資產、投資物業及遞延稅項資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

對現金產生單位進行減值測試時，若可以按合理及一致原則分配，則將公司資產(如總部大樓)的一部分賬面值分配予個別現金產生單位，或在其他情況下分配予最小的現金產生單位組別。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表內與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

(e) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

(f) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有該等物業應佔之發展費用、適用之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則參考當時之市價減去出售物業過程中將產生的成本而釐定。

(g) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內在損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項內作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

| | |
|----------|------------------------------|
| 建築物 | 按20年及建築物所在之租賃土地之剩餘租賃年期之較短者為準 |
| 租賃裝修 | 按剩餘租賃年期及10%之較短者為準 |
| 傢俬、裝置及設備 | 20% |
| 汽車 | 20% |

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

(h) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括使用權資產)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益，乃於產生之年度計入損益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於損益表內確認。

(i) 投資及其他金融資產*初始確認及計量*

金融資產於初始確認時，以其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量分類。

初始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以及本集團管理彼等的業務模式。不包含重大融資部分或本集團已就此應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分之影響之業務往來客戶應收賬項除外，本集團初始按公平值加交易成本(倘金融資產並非按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資部分或本集團已就此應用實際權宜處理方法之業務往來客戶應收賬項根據下文「收入確認」所載之政策按香港財務報告準則第15號所釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需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。現金流並非純粹支付本金及利息之金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式為何。

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來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以持有金融資產以收集合約現金流為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持有以收集合約現金流及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之金融資產按公平值計入損益分類及計量。

須於一般市場規例或慣例設定的期間內交付資產的金融資產購置或出售於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

其後計量

金融資產之其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可減值。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

指定為按公平值計入其他全面收益的金融資產(股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不會被重新計入損益表。當付款權確立，股息在損益表中確認為其他收入，惟當本集團於收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資無須進行減值評估。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表內確認。

本類別包括本集團並不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之衍生工具及股本投資。股本投資之股息亦於付款權確立時於損益表內確認。

(j) 金融資產之減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於合約所應收的合約現金流與本集團預期將收取的全部現金流之差額所釐定，並按原有實際利率的近似值進行貼現。預期現金流包括來自出售持有的抵押品或其他信貸改善條件(為合約條件之組成部分)。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。自初始確認以來信貸風險未有顯著增加的，預期信貸虧損以未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提。自初始確認後信貸風險已顯著增加者，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(終身預期信貸虧損)。

於各報告日期，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，本集團比較於報告日期金融工具發生之違約風險及於初始確認日期金融工具發生之違約風險，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天，信貸風險會大幅增加。

本集團將合約付款逾期90天的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示在本集團採取任何信貸提升安排前，本集團不太可能悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。當沒有合理期望收回合約現金流時，金融資產將予以撇銷。

在一般方式下，按攤銷成本列賬之金融資產(業務往來客戶應收賬項除外)可能會發生減值，並以下列階段分類作為預期信貸虧損計量，惟應用下文詳述簡化方式之業務往來客戶應收賬項除外。

- 第一階段 — 金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損
- 第二階段 — 金融工具自初始確認後信貸風險已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損

簡化方式

不包括重大融資部分或本集團應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分之影響的業務往來客戶應收賬項，本集團採用簡化方式計算預期信貸虧損。通過簡化方式，本集團並不追逐信用風險變動，而根據終身預期信貸虧損確認各報告日期的虧損撥備。本集團已根據本集團過往信貸虧損經驗訂立撥備矩陣，並按債務人及經濟環境具體的前瞻性因素作出調整。

(k) 撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無轉讓或保留該項資產所附之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

(l) 金融負債

初始確認及計量

金融負債乃於初始確認時分類為貸款及債項或應付款項(如適用)。

所有金融負債乃按公平值初始確認及扣除直接應佔交易成本。

其後計量

金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

按攤銷成本列賬之金融負債(業務往來及其他應付賬項及債項)

初始確認後，業務往來及其他應付賬項及付息債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若折現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷於損益表中確認。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約，要求本集團在指定債務人無法遵照債務工具條款按期付款時，向財務擔保合約持有人付款以賠償其損失。財務擔保合約按其公平值初始確認為負債，並就直接歸屬於發出財務擔保合約之交易成本作出調整。初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值」所載之政策而釐定預期信貸虧損撥備；及(ii) 初始確認的金額減確認累計收入金額(如適用)。

可換股票據

具有負債特點之可換股票據部分會於財務狀況表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股票據時，負債部分之公平值以同等不可換股票據之市場利率釐定，而此金額會按攤銷成本基準入賬列為長期負債，直至轉換或贖回為止。餘下所得款項會於扣除交易成本後分配至兌換選擇權，而兌換選擇權會在股東權益內確認並計入其中。兌換選擇權之賬面值不會於以後年度重新計量。交易成本會於可換股票據之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

(m) 撤銷已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益表內確認。

(n) 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

(o) 收入確認*客戶合約收入*

客戶合約收入乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年之商品或服務轉讓融資的重大利益時，收入按應收款項的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上之重大財務利益時，合約項下確認之收入包括按實際利息法在合約負債上加算之利息。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務之期限為一年或者更短之合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜處理方法，不會對重大融資部分影響作出調整。

(a) 銷售物業

銷售物業的收入於有關時間點確認，當買方取得已竣工物業之實物擁有權或法定擁有權且本集團出示支付且可能收取代價權利時。

一些銷售物業的合約涉及付款時間與物業轉讓之間的時間差異。時間差異產生重大融資部分。

其他收入來源

租金收入按時間比例基準在租賃期內確認。不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款，於觸發付款事件或條件發生之期間確認為收入。

按公平值計入損益之銷售投資之收益或虧損淨額於互換相關合約票據的交易日期予以確認。

股息收入於確立股東收取付款之權利、股息相關之經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量時確認。

其他收入

利用實際利率法計算按累計基準確認的利息收入，利率為在金融工具的預期壽命或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值。

(p) 合約負債

合約負債於本集團轉讓相關商品或服務之前自客戶收取付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履約(即相關商品或服務之控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

(q) 合約成本

取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本指本集團為取得客戶之合約而產生之成本，倘若沒有取得該合約，該成本則不會產生。倘本集團預期能收回成本，則會確認有關成本(銷售佣金)為資產。如此確認之資產隨後按照與向客戶轉移與資產相關之商品或服務相一致之系統方式攤銷至損益。

(r) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體於財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣項目採用計量公平值當日之匯率換算。換算以公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益內確認之項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

就撤銷確認與預付代價有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債而釐定初始確認相關資產、費用或收入之匯率時，首次交易日期為本集團最初確認預付代價產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，本集團須就每筆預付代價之付款或收款釐定交易日期。

若干海外附屬公司及合營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末之現行匯率換算為港幣，而該等公司之損益表按與交易日期之現行匯率相若之匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於兌滙平衡儲備累計，惟差額歸因於非控權權益除外。於出售海外業務時，有關該特定海外業務於儲備之累計金額將於損益表內確認。

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

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

(s) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外確認，即在其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家/司法權區之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認商譽或一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 有關於附屬公司及一合營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以將來可能產生足夠之未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 有關從附屬公司及一合營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及未來應課稅盈利抵扣可動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。

(t) 租賃

本集團於合約開始時評估一項合約是否是租賃或包含租賃。倘合約在一段時間內轉讓控制可識別資產使用之權利以換取代價，則該合約是租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一方法確認及計量。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量之租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額，已產生之初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃獎勵。在適用情況下，使用權資產之成本亦包括拆除及移除相關資產，或復原相關資產或其所處地點之估計成本。使用權資產於其租賃期按直線法折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出之租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃獎勵；取決於某一指數或利率之浮動租賃付款；以及預期在剩餘價值擔保下應付之金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使購買選擇權之行使價，及終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權)。不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款，於觸發付款事件或條件發生之期間確認為支出。

於計算租賃付款現值時，如租賃中所隱含之利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額將增加以反映利息增加及因應租賃付款而減少。此外，如有修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如因指數或利率變動而導致未來租賃付款額變更)或評估購買相關資產之選擇權變更，租賃負債之賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃

本集團對其若干辦公室物業及員工宿舍之短期租賃(即租賃期為自開始日期起計12個月或以下及並不包含購買選擇權之該等租賃)應用短期租賃確認豁免。

短期租賃之租賃付款於租賃期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始時(或於租賃修改時)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

凡本集團並不轉讓資產之擁有權所附之絕大部分風險及回報之租賃均分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，則本集團按相對獨立售價基準將合約之代價分配至各個部分。租金收入於租期內按直線基準入賬並於損益表內計入收入，此乃由於其經營性質所致。於磋商及安排經營租賃中產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內按與租金收入相同之基準確認。或然租金於其獲賺取期間確認為收入。

(u) 僱員福利

僱員退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於可部分或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之若干百分率作為有關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

(v) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對本集團具有重大影響力；或
- (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(ii) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

- (1) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (2) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (3) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；
- (7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員；及
- (8) 該實體或其任何集團成員提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

(w) 現金及現金等值項目

於財務狀況表之現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，以及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值變動不重大風險及為滿足短期現金承諾而持有)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，以及上述定義之短期存款，扣除應要求時償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

(x) 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

當本集團預期部分或全部撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。與一項撥備相關之費用於損益表中扣除減值後呈列。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致折現現值增加之金額，乃計入損益表內。

(y) 債項成本

收購及興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。所有其他債項成本已於產生之期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

(z) 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權刊發日期前收到有關報告期末存在情況的資料，其將評估有關資料是否影響其財務報表中確認之金額。本集團將調整其財務報表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有關的披露。對於報告期後的非調整事項而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，但將披露非調整事項的性質及估計其財務影響，或無法作出該估計之聲明(如適用)。

三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債之申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

(a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。計算所得稅撥備時需要對若干交易之日後稅項處理方法及稅法之詮釋作出判斷。本集團審慎評估交易相關之稅務影響，從而計提稅項撥備。有關交易的稅務處理方法會定期重估，以考慮所有稅法、詮釋及慣例之改動。

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租賃期不構成商用物業之經濟壽命之主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶之絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

投資物業與待售物業之分類

管理層於釐定一項物業是否指定為投資物業或待售物業時作出判斷。對於由待售物業轉撥至投資物業而言，倘或僅於用途有變的情況下(如由另一方開始經營租賃)方作出轉撥。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。某些物業之部份乃持有作賺取租金或資本增值，而另一部分則持有作為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則僅在用於生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的部分並不重大時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，以決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

(b) 估計之不明朗因素

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回非金融資產(包括使用權資產)賬面值，則對該非金融資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。使用價值計算採用時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。

按攤銷成本計算之金融資產(業務往來客戶應收賬項除外)之預期信貸虧損撥備

本集團採用一般方法計算按攤銷成本列賬的金融資產(業務往來客戶應收賬項除外)之預期信貸損失，並參考(其中包括)減值虧損時估計未來現金流量及抵押品價值的金額及時間，以及信貸風險大幅增加之評估而釐定。該等估計受若干因素影響，其變化可導致不同程度的撥備。於各報告日期，本集團會將通過對由報告日期至初步確認日期之間之預計年內發生之違約風險進行比較，以評估自初步確認以來信貸風險是否有顯著增加。本集團就此會考慮相關及毋須付出過度成本或努力而可用之合理及具支持理據之資料，當中包括量化及質化資料以及前瞻性分析。

發展中物業之建設成本之分配

物業之發展成本乃於建設階段記錄為發展中物業，並將於落成後轉撥至待售物業。該等成本之攤分將於確認銷售物業時在損益表中確認。於最終結算發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，本集團會根據管理層之最佳估計累計該等成本。

於發展物業時，本集團可將發展項目分為若干階段。與發展某個階段直接有關之特定成本乃記錄為該階段之成本。各階段之共同成本乃根據整個項目之估計可銷售面積分配至個別階段。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於初步估計，則發展成本及其他成本之任何增加或減少，將會影響未來年度之損益。

發展中物業及待售物業的可變現淨值之估值

本集團參照現行市場數據，如最近銷售交易及內部評估，如未來銷售價格及物業完工之成本，以定期審閱待售物業之賬面值。

根據此審閱，當可變現淨值之估值低於其賬面值時，將撇減物業。因應市場和經濟狀況之變化，管理層之估算可予以調整。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，待售物業減值虧損至可變現淨值為港幣393,400,000元已於損益表內確認。本集團之待售物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值為港幣2,537,600,000元(二零二四年：港幣1,660,200,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無發展中物業(二零二四年：港幣1,207,600,000元)。發展中物業之進一步詳情已載於財務報表附註二十內。

投資物業之公平值估計

在缺乏類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於交投較淡靜市場之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據未來現金流量之可靠估計作出之折現現金流量預測，現金流量估計乃得到任何現有租約及其他合約之年期以及(如可能)外在證據(如同一地點及狀況之類似物業之現行市場租金)支持，並使用反映對現金流量金額及時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業之賬面值為港幣37,600,000元(二零二四年：港幣37,000,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設)載於財務報表附註十四內。

中國土地增值稅之撥備

在中國從事物業發展業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其已計入稅務開支中。然而在中國不同城市，該等稅項之實施各有差異，而本集團尚未完成與有關之稅務機關作其土地增值稅報稅表結算。因此，在釐定土地增值數額及相關稅項時須作判斷，而在一般業務過程中無法確定最終釐定之稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等稅項負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

非上市股本投資之公平值

本集團擁有不可撤回地被指定為按公平值計入其他全面收益之非上市股本投資，並將非上市股本投資之公平值分類為第三級。本集團已進行可收回性評估，並釐定非上市股本投資於二零二五年十二月三十一日之可變現價值及公平值為零(二零二四年：零)。進一步詳情載於財務報表附註十八內。

四、業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括應收貸款、受限制之現金、已抵押之銀行結存、現金及銀行結存以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股票據、附息之銀行債項、應付關連公司之款項、若干其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

以下表列示本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

| | 物業發展及投資 | | 金融資產投資 | | 綜合 | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
| 分類收入(附註五) | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 31.2 | 339.1 | 1.6 | 29.8 | 32.8 | 368.9 |
| 減除折舊前分類業績 | (417.1) | (295.4) | 1.2 | 34.0 | (415.9) | (261.4) |
| 折舊 | (0.6) | (0.9) | - | - | (0.6) | (0.9) |
| 分類業績 | (417.7) | (296.3) | 1.2 | 34.0 | (416.5) | (262.3) |
| 未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 | | | | | 1.7 | 0.9 |
| 未能劃分之非業務及企業支出 | | | | | (23.2) | (24.6) |
| 融資成本(租賃負債之利息除外) | (40.2) | (45.3) | - | - | (40.2) | (45.3) |
| 未能劃分之融資成本 | | | | | (30.6) | (35.4) |
| 除稅前虧損 | | | | | (508.8) | (366.7) |
| 所得稅 | | | | | 55.6 | (86.4) |
| 予母公司股份持有人及非控股權益 分佔前年內虧損 | | | | | (453.2) | (453.1) |
| 應佔： | | | | | | |
| 母公司股份持有人 | | | | | (453.1) | (453.1) |
| 非控股權益 | | | | | (0.1) | - |
| | | | | | (453.2) | (453.1) |

| | 物業發展及投資 | | 金融資產投資 | | 綜合 | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
| 分類資產 | 2,770.9 | 3,078.5 | 4.9 | 167.8 | 2,775.8 | 3,246.3 |
| 於一合營公司之投資 | 2.4 | 2.4 | - | - | 2.4 | 2.4 |
| 現金及未能劃分之資產 | - | - | - | - | 24.3 | 54.8 |
| 總資產 | <u>2,802.5</u> | <u>3,103.3</u> | <u>4.9</u> | <u>167.8</u> | <u>2,802.5</u> | <u>3,303.5</u> |
| 分類負債 | (653.4) | (601.3) | - | - | (653.4) | (601.3) |
| 未能劃分之負債 | - | - | - | - | (1,760.6) | (2,021.1) |
| 總負債 | <u>(653.4)</u> | <u>(601.3)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(2,414.0)</u> | <u>(2,622.4)</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 資本支出 | 12.8 | 37.1 | - | - | - | - |
| 按公平值計入損益之金融資產之 公平值(收益)/虧損(淨額) | - | - | 0.4 | (4.2) | - | - |
| 投資物業公平值虧損 | 1.2 | 3.6 | - | - | - | - |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益 | (0.1) | - | - | - | - | - |
| 待售物業之減值虧損 | 393.4 | 145.9 | - | - | - | - |
| 發展中物業之減值虧損 | - | 114.4 | - | - | - | - |

財務報表附註 (續)

地域資料

(a) 外界客戶之收入

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港 | 1.6 | 29.8 |
| 中國內地 | 31.2 | 339.1 |
| 總收入 | 32.8 | 368.9 |

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------|----------------|----------------|
| 香港 | - | - |
| 中國內地 | 205.9 | 191.2 |
| 總非流動資產 | 205.9 | 191.2 |

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

於回顧年度內，本集團最大客戶作出之銷售佔年度總銷售之14%（二零二四年：59%）。概無任何來自其他單一客戶之收入多於本集團收入之10%。

五、 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益分析列載如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 收入 | | |
| 客戶合約收入 | | |
| 出售物業所得款項 | 29.1 | 337.6 |
| 其他收入來源 | | |
| 租金收入 | 2.1 | 1.5 |
| 出售按公平值計入損益之金融資產之收益(淨額) | 1.0 | 27.9 |
| 上市投資之股息收入 | 0.6 | 1.9 |
| 總計 | 32.8 | 368.9 |

分拆客戶合約收入

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全部客戶合約收入為已包括在「物業發展及投資」分類來自中國內地銷售予外界客戶之出售物業所得款項為港幣29,100,000元(二零二四年：港幣337,600,000元)，其中港幣12,700,000元(二零二四年：港幣291,800,000元)已確認收入包括在報告期初之合約負債內。出售物業所得款項在某一時間點確認。

履約責任

銷售物業之履約責任於一個時間點(即買家取得已竣工物業之實物擁有權或法定擁有權時)達成。客戶一般於預售期間支付按金。交易價格已予以調整，以反映貨幣之時間值及融資之重大利益之影響。

於十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 預期將予確認為收入之金額： | | |
| 一年內 | <u>158.4</u> | <u>22.3</u> |
| <u>其他收入及收益</u> | | |
| 銀行利息收入 | - | 0.2 |
| 其他利息收入 | 1.7 | 0.7 |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益 | 0.1 | - |
| 其他 | <u>0.3</u> | <u>6.5</u> |
| 總計 | <u>2.1</u> | <u>7.4</u> |

財務報表附註 (續)

六、 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 出售物業之成本 | 26.0 | 341.8 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 0.6 | 0.7 |
| 使用權資產之折舊 | — | 0.2 |
| | <u>0.6</u> | <u>0.9</u> |
| 僱員福利支出(不包括附註八內所披露之董事酬金)： | | |
| 薪金、工資及津貼 | 18.3 | 21.1 |
| 僱員退休計劃供款* | 2.3 | 2.6 |
| | <u>20.6</u> | <u>23.7</u> |
| 減：納入物業發展項目成本內之僱員成本： | | |
| 薪金、工資及津貼 | (2.0) | (5.9) |
| 僱員退休計劃供款 | (0.3) | (0.6) |
| | <u>(2.3)</u> | <u>(6.5)</u> |
| 總額 | <u>18.3</u> | <u>17.2</u> |
| 應收貸款之減值/撤銷 | 0.1 | 0.2 |
| 其他應收款項之減值 | 0.3 | — |
| 發展中物業之減值虧損 | — | 114.4 |
| 待售物業之減值虧損 | 393.4 | 145.9 |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益 | (0.1) | — |
| 核數師酬金 | 1.6 | 1.5 |
| 未計入租賃負債計量之租賃付款 | 0.4 | 0.3 |
| 按公平值計入損益之金融資產所得公平值(收益)/虧損(淨額) | | |
| — 持作買賣用途 | 0.4 | (4.2) |
| 可賺取租金之投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養) | 0.2 | 0.1 |
| 外匯兌換差額(淨額) | (0.1) | (0.1) |
| | <u>(0.1)</u> | <u>(0.1)</u> |

* 概無被本集團(作為僱主)可能用作減少現有供款水平之被沒收供款。

七、 融資成本

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 一項銀行貸款之利息 | 0.2 | 0.8 |
| 可換股票據之利息 | 3.4 | 3.4 |
| 其他債項之利息 | 67.2 | 76.5 |
| 總計 | <u>70.8</u> | <u>80.7</u> |

八、董事酬金

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

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 袍金 | 2.4 | 2.4 |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 4.8 | 5.0 |
| 僱員退休計劃供款 | 0.4 | 0.4 |
| 總計 | <u>7.6</u> | <u>7.8</u> |

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 獨立非執行董事： | | |
| 龐述英先生 | 0.35 | 0.35 |
| 簡麗娟女士 | 0.35 | 0.35 |
| 李家暉先生，MH | 0.40 | 0.40 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | 0.30 | 0.30 |
| 總計 | <u>1.40</u> | <u>1.40</u> |

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審計委員會(出任其主席及成員分別為每年港幣150,000元及每年港幣100,000元)、提名委員會(每年港幣50,000元)及薪酬委員會(每年港幣50,000元)成員之酬金港幣1,400,000元(二零二四年：港幣1,400,000元，其亦包括出任董事委員會成員之酬金)。

於年度內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零二四年：無)。

(b) 執行董事

| | 袍金 港幣百萬元 (附註) | 薪金、 津貼及 實物利益 港幣百萬元 | 僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元 | 酬金總計 港幣百萬元 |
|--------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|---------------|
| 二零二五年 | | | | |
| 羅旭瑞先生 | 0.25 | 1.14 | 0.11 | 1.50 |
| 羅俊圖先生 | 0.15 | 1.80 | 0.10 | 2.05 |
| 羅寶文女士 | 0.15 | 0.45 | 0.05 | 0.65 |
| 黃寶文先生 | 0.15 | 0.47 | 0.05 | 0.67 |
| 梁蘇寶先生 | 0.15 | 0.47 | 0.05 | 0.67 |
| 吳季楷先生 | 0.15 | 0.50 | 0.05 | 0.70 |
| 總計 | <u>1.00</u> | <u>4.83</u> | <u>0.41</u> | <u>6.24</u> |
| 二零二四年 | | | | |
| 羅旭瑞先生 | 0.25 | 1.14 | 0.11 | 1.50 |
| 羅俊圖先生 | 0.15 | 1.80 | 0.10 | 2.05 |
| 羅寶文女士 | 0.15 | 0.45 | 0.05 | 0.65 |
| 黃寶文先生 | 0.15 | 0.51 | 0.05 | 0.71 |
| 梁蘇寶先生 | 0.15 | 0.47 | 0.05 | 0.67 |
| 吳季楷先生 | 0.15 | 0.58 | 0.05 | 0.78 |
| 總計 | <u>1.00</u> | <u>4.95</u> | <u>0.41</u> | <u>6.36</u> |

附註：

一 截至二零二五年十二月三十一日止年度，羅旭瑞先生應收之袍金亦包括彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員而分別應收之酬金每年港幣 50,000 元(二零二四年：港幣 50,000 元)。

於年度內，並無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排(二零二四年：無)。

九、高級行政人員酬金

於年度內五名最高薪酬人士中包括兩名(二零二四年：三名)董事，其酬金詳情已於財務報表附註八內披露。於年度內本公司其餘三名(二零二四年：兩名)最高薪酬非董事及非最高行政人員之人士之薪酬詳情如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 2.1 | 1.5 |
| 僱員退休計劃供款 | 0.2 | 0.1 |
| 總計 | <u>2.3</u> | <u>1.6</u> |

其餘三名(二零二四年：兩名)人士之薪酬介乎以下組別：

| | 二零二五年 人數 | 二零二四年 人數 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| 港幣 500,001 元至港幣 1,000,000 元 | <u>3</u> | <u>2</u> |

十、所得稅

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 即期—香港 | | |
| 年內之稅項支出 | — | 0.9 |
| 過往年度之超額撥備 | (0.9) | — |
| 即期—中國 | | |
| 企業所得稅 | 0.3 | 15.2 |
| 土地增值稅 | (3.0) | 81.2 |
| 遞延稅項(附註三十) | (52.0) | (10.9) |
| 年內稅項支出/(抵免)總計 | <u>(55.6)</u> | <u>86.4</u> |

由於本集團於本年度並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於過往年度，香港利得稅之課稅撥備乃根據該年於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率 16.5% 計算。

於中國經營之附屬公司之盈利稅項乃按適用之現行稅率計算。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由 30% 至 60% 不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的 20% 除外。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備(二零二四年：無)。

財務報表附註 (續)

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前虧損之稅項支出/(抵免)與按本集團實際稅率計算之稅額之對賬如下：

二零二五年

| | 香港 | | 中國內地 | | 總計 |
|----------------|---------------|------|----------------|------|----------------|
| | 港幣百萬元 | % | 港幣百萬元 | % | 港幣百萬元 |
| 除稅前虧損 | <u>(95.5)</u> | | <u>(413.3)</u> | | <u>(508.8)</u> |
| 按法定稅率計算之稅項 | (15.8) | 16.5 | (103.3) | 25.0 | (119.1) |
| 就過往年度作出即期稅項之調整 | (0.9) | | 0.3 | | (0.6) |
| 毋須課稅之收入 | (0.1) | | - | | (0.1) |
| 不可用作扣稅之支出 | 9.9 | | 46.0 | | 55.9 |
| 年內並未確認之稅項虧損 | 6.0 | | 3.6 | | 9.6 |
| 土地增值稅撥備 | - | | (3.0) | | (3.0) |
| 土地增值稅之稅務影響 | - | | 0.7 | | 0.7 |
| 其他 | - | | 1.0 | | 1.0 |
| 年內稅項抵免 | <u>(0.9)</u> | | <u>(54.7)</u> | | <u>(55.6)</u> |

二零二四年

| | 香港 | | 中國內地 | | 總計 |
|-------------|---------------|------|----------------|------|----------------|
| | 港幣百萬元 | % | 港幣百萬元 | % | 港幣百萬元 |
| 除稅前虧損 | <u>(71.9)</u> | | <u>(294.8)</u> | | <u>(366.7)</u> |
| 按法定稅率計算之稅項 | (11.9) | 16.5 | (73.7) | 25.0 | (85.6) |
| 毋須課稅之收入 | (3.3) | | (9.2) | | (12.5) |
| 不可用作扣稅之支出 | 9.1 | | 30.4 | | 39.5 |
| 動用過往年度之稅務虧損 | (0.5) | | (0.7) | | (1.2) |
| 年內並未確認之稅項虧損 | 7.5 | | 62.3 | | 69.8 |
| 土地增值稅撥備 | - | | 81.2 | | 81.2 |
| 土地增值稅之稅務影響 | - | | (20.3) | | (20.3) |
| 其他 | - | | 15.5 | | 15.5 |
| 年內稅項支出 | <u>0.9</u> | | <u>85.5</u> | | <u>86.4</u> |

十一、股息

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二四年：無)。

十二、母公司股份持有人應佔每股虧損

(a) 每股股份之基本虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣 453,100,000 元(二零二四年：港幣 453,100,000 元)，及截至二零二五年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數 1,532,700,000 股(二零二四年：1,469,200,000 股)計算。

(b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，尚未轉換之可換股票據對呈列之每股股份基本虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等年度內所呈列每股股份之基本虧損金額作調整。

財務報表附註 (續)

十三、物業、廠房及設備

| | 建築物 港幣百萬元 | 租賃裝修 港幣百萬元 | 傢私、裝置 及設備 港幣百萬元 | 汽車 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|----------------|--------------|---------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 二零二五年十二月三十一日 | | | | | |
| 於二零二五年一月一日： | | | | | |
| 成本 | 10.3 | 3.6 | 3.7 | 2.1 | 19.7 |
| 累積折舊 | (3.4) | (3.4) | (3.6) | (1.8) | (12.2) |
| 賬面淨值 | <u>6.9</u> | <u>0.2</u> | <u>0.1</u> | <u>0.3</u> | <u>7.5</u> |
| 於二零二五年一月一日， | | | | | |
| 扣除累積折舊後 | 6.9 | 0.2 | 0.1 | 0.3 | 7.5 |
| 添置 | - | - | 0.1 | 0.3 | 0.4 |
| 轉撥至待售物業 | (0.8) | - | - | - | (0.8) |
| 年內折舊撥備 | (0.5) | - | - | (0.1) | (0.6) |
| 撤銷/出售 | - | (0.6) | (0.8) | (0.5) | (1.9) |
| 於撤銷/出售時之折舊回撥 | - | 0.6 | 0.8 | 0.5 | 1.9 |
| 滙兌調整 | 0.3 | - | - | - | 0.3 |
| 於二零二五年十二月三十一日， | | | | | |
| 扣除累積折舊後 | <u>5.9</u> | <u>0.2</u> | <u>0.2</u> | <u>0.5</u> | <u>6.8</u> |
| 於二零二五年十二月三十一日： | | | | | |
| 成本 | 9.6 | 3.0 | 3.1 | 2.1 | 17.8 |
| 累積折舊 | (3.7) | (2.8) | (2.9) | (1.6) | (11.0) |
| 賬面淨值 | <u>5.9</u> | <u>0.2</u> | <u>0.2</u> | <u>0.5</u> | <u>6.8</u> |

| | 建築物 港幣百萬元 | 租賃裝修 港幣百萬元 | 傢私、裝置 及設備 港幣百萬元 | 汽車 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|----------------|--------------|---------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 二零二四年十二月三十一日 | | | | | |
| 於二零二四年一月一日： | | | | | |
| 成本 | 10.7 | 3.7 | 3.8 | 2.2 | 20.4 |
| 累積折舊 | (3.1) | (3.4) | (3.6) | (1.8) | (11.9) |
| 賬面淨值 | <u>7.6</u> | <u>0.3</u> | <u>0.2</u> | <u>0.4</u> | <u>8.5</u> |
| 於二零二四年一月一日， | | | | | |
| 扣除累積折舊後 | 7.6 | 0.3 | 0.2 | 0.4 | 8.5 |
| 年內折舊撥備 | (0.5) | - | (0.1) | (0.1) | (0.7) |
| 撇銷/出售 | - | - | (0.1) | - | (0.1) |
| 於撇銷/出售時之折舊回撥 | - | - | 0.1 | - | 0.1 |
| 滙兌調整 | (0.2) | (0.1) | - | - | (0.3) |
| 於二零二四年十二月三十一日， | | | | | |
| 扣除累積折舊後 | <u>6.9</u> | <u>0.2</u> | <u>0.1</u> | <u>0.3</u> | <u>7.5</u> |
| 於二零二四年十二月三十一日： | | | | | |
| 成本 | 10.3 | 3.6 | 3.7 | 2.1 | 19.7 |
| 累積折舊 | (3.4) | (3.4) | (3.6) | (1.8) | (12.2) |
| 賬面淨值 | <u>6.9</u> | <u>0.2</u> | <u>0.1</u> | <u>0.3</u> | <u>7.5</u> |

財務報表附註 (續)

十四、投資物業

年內投資物業之變動如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 於一月一日之賬面值 | 37.0 | 47.9 |
| 年內之資本支出 | - | 0.1 |
| 出售 | - | (6.1) |
| 公平值調整之虧損(淨額) | (1.2) | (3.6) |
| 滙兌調整 | 1.8 | (1.3) |
| 於十二月三十一日之賬面值 | <u>37.6</u> | <u>37.0</u> |

本公司董事已根據各物業之性質、特性及風險釐定本集團投資物業的資產類別。本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司進行於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之重新估值為人民幣33,800,000元(港幣37,600,000元)(二零二四年:人民幣34,900,000元(港幣37,000,000元))。每年,本集團之管理層委任獲選之外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團管理層亦每年兩次於就中期及年度財務申報進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。本集團之若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者,進一步之概要詳情載於財務報表附註十五內。

有關本集團之投資物業之其他詳情載於第126頁。

公平值等級

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級：

| | 於二零二五年十二月三十一日 使用以下各項進行之公平值計量 | | | 總計 港幣百萬元 |
|------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| | 活躍市場之報價 (第一級) 港幣百萬元 | 重大可觀察 輸入值 (第二級) 港幣百萬元 | 重大不可觀察 輸入值 (第三級) 港幣百萬元 | |
| 商業物業 | - | - | 37.6 | <u>37.6</u> |

| | 於二零二四年十二月三十一日 | | | 總計 港幣百萬元 |
|------|------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| | 使用以下各項進行之公平值計量 | | | |
| | 活躍市場之報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入值 (第二級) | 重大不可觀察 輸入值 (第三級) | |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 商業物業 | - | - | 37.0 | 37.0 |

於年度內，公平值計量並無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零二四年：無)。

下表概述投資物業估值所用之估值技術及主要輸入值：

| | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值 | 範圍 | |
|------|--------|-----------|--------------------|--------------------|
| | | | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 商業物業 | 收入資本化法 | 資本化率 | 5.5% | 5.5% |
| | | 估計每平方米月租 | 人民幣81元至 人民幣164元 | 人民幣85元至 人民幣169元 |

根據收入資本化法，公平值乃根據收入淨額及收回收入潛力的資本化採用適當資本化率作出估計，資本化率源自銷售交易分析及估值師對現行投資者要求或期望的詮釋。估值所採用現行市場租金乃參考標的物業及其他可比較物業的近期租賃作出評估。

估計租值大幅增加/(減少)將導致商業物業之公平值大幅增加/(減少)，而資本化率大幅增加/(減少)將導致商業物業之公平值大幅減少/(增加)。

十五、使用權資產 / 租賃負債

本集團作為承租人

本集團有用於辦公室物業及員工宿舍之租賃合約。於上一年度內，一辦公室物業租賃期為3年之租約已被終止。其他辦公室物業及員工宿舍租賃期一般為12個月或以下。

(a) 使用權資產

於上一年度，本集團之使用權資產之賬面值及變動如下：

| | 二零二四年 港幣百萬元 |
|----------|----------------|
| 於一月一日 | 1.1 |
| 終止 | (0.9) |
| 折舊費用 | (0.2) |
| | <hr/> |
| 於十二月三十一日 | - |
| | <hr/> <hr/> |

(b) 租賃負債

於上一年度內租賃負債之賬面值及變動如下：

| | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|
| 於一月一日之賬面值 | 1.1 |
| 終止 | (0.9) |
| 付款 | (0.2) |
| | <hr/> |
| 於十二月三十一日之賬面值 | - |
| | <hr/> <hr/> |

(c) 於損益確認有關租賃之金額如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 使用權資產折舊費用 | - | 0.2 |
| 與短期租賃有關之支出(計入行政開支) | <u>0.4</u> | <u>0.3</u> |
| 於損益確認之總額 | <u><u>0.4</u></u> | <u><u>0.5</u></u> |

(d) 租賃現金流出總額於財務報表附註卅三(d)披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註十四)，包括位於中國的商業物業。本集團亦根據經營租賃安排出租若干商業單位。該等租賃之條款普遍要求租戶支付擔保按金並於若干情況下，根據租賃項下之條款進行定期租金調整。年度內本集團已確認之租金收入為港幣2,100,000元(二零二四年：港幣1,500,000元)，詳情載於財務報表附註五內。

於報告期末，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現最低租賃款項如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|---------|--------------------|--------------------|
| 一年內 | 1.3 | 2.9 |
| 一年後但兩年內 | 1.4 | 4.0 |
| 兩年後但三年內 | 1.4 | 4.6 |
| 三年後但四年內 | 1.4 | 4.6 |
| 四年後但五年內 | 1.2 | 4.6 |
| 五年後 | 4.0 | 24.4 |
| 總計 | <u><u>10.7</u></u> | <u><u>45.1</u></u> |

財務報表附註 (續)

十六、於一合營公司之投資

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
| 應佔資產淨值 | <u>2.4</u> | <u>2.4</u> |

本集團於一合營公司之詳細資料如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 營業地點 | 所持已發行 股份之詳情 | 集團應佔股本權益 百分率 | | 主要業務 |
|---|---------------|----------------|-----------------|-------|------|
| | | | 二零二五年 | 二零二四年 | |
| Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 (「Faith Crown」) | 英屬 維爾京群島 | 普通股每股 面值1美元 | 50 | 50 | 暫無業務 |

合營公司由本公司間接持有，並使用權益法入賬。

下表列示 Faith Crown 之財務資料摘要：

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
| 應佔合營公司之年度虧損及年度全面虧損總額 | - | - |
| 應佔合營公司之資產淨值及投資之賬面值 | <u>2.4</u> | <u>2.4</u> |

十七、按金、預付款項及其他資產

| | | | |
|------------|-----|----------------|----------------|
| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
| 非流動 | | | |
| 預付款項 | (a) | <u>159.1</u> | <u>144.3</u> |
| 流動 | | | |
| 業務往來客戶應收賬項 | (b) | 0.9 | 0.5 |
| 合約成本 | | - | 0.1 |
| 預付款項 | | 25.7 | 19.6 |
| 其他應收款項 | (c) | <u>3.9</u> | <u>135.8</u> |
| 總計 | | <u>30.5</u> | <u>156.0</u> |

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權參照造林項目產生之成本及/或該土地整體項目發展用途面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償，以及參與競投該土地使用權。

於過往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項除賬期限一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期複審。本集團並無就若干業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： | | |
| 三個月內 | 0.4 | - |
| 超過一年 | 1.0 | 1.0 |
| | 1.4 | 1.0 |
| 減值 | (0.5) | (0.5) |
| 總計 | 0.9 | 0.5 |

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，業務往來客戶應收賬項之減值撥備並無變動。

減值分析於各報告日期採用撥備矩陣進行，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即客戶類別)。該計算反映或然率加權結果、貨幣之時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可支持的資料。

財務報表附註(續)

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的業務來往客戶應收賬項之信貸風險資料：

於二零二五年十二月三十一日

| | 逾期 | | 總計 |
|---------------|------|------|-----|
| | 三個月內 | 超過一年 | |
| 預期信貸虧損率 | - | 50% | 36% |
| 賬面總值(港幣百萬元) | 0.4 | 1.0 | 1.4 |
| 預期信貸虧損(港幣百萬元) | - | 0.5 | 0.5 |

於二零二四年十二月三十一日

| | 逾期 | | 總計 |
|---------------|------|------|-----|
| | 三個月內 | 超過一年 | |
| 預期信貸虧損率 | - | 50% | 50% |
| 賬面總值(港幣百萬元) | - | 1.0 | 1.0 |
| 預期信貸虧損(港幣百萬元) | - | 0.5 | 0.5 |

- (c) 其他應收款項並無與近期拖欠記錄及逾期款項，惟應收對手方的總額港幣300,000元(二零二四年：無)除外，管理層已評估該其他應收款項收回的機會很低，故作出減值港幣300,000元(二零二四年：無)。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，餘下應收款項之虧損撥備評估為微不足道。

於過往年度，計入此賬項結存之應收一經紀公司款項港幣132,200,000元為截至二零二四年十二月三十一日贖回若干金融資產之所得款項。

十八、指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 上市股本投資，按公平值 | | |
| AMTD IDEA Group | 4.0 | 4.8 |
| 非上市股本投資，按公平值 | | |
| 中電產融控股有限公司 | - | - |
| 總計 | <u>4.0</u> | <u>4.8</u> |

上述股本投資為不可撤回地被指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性投資。

十九、商譽

於十二月三十一日：

成本

累計減值

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| | 235.1 | 235.1 |
| | (235.1) | (235.1) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

商譽之減值測試

透過企業合併所得之商譽已分配至中國內地物業發展及投資現金產生單位(「現金產生單位」)以作減值測試，並已於過往年度全部減值。

二十、發展中物業

發展中物業之分析列載如下：

於一月一日之賬面值

添置

轉撥至待售物業

減值

滙兌調整

於十二月三十一日之賬面值

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| | 1,207.6 | 1,628.7 |
| | 5.0 | 25.1 |
| | (1,226.2) | (308.5) |
| | - | (114.4) |
| | 13.6 | (23.3) |
| | <u>-</u> | <u>1,207.6</u> |

計入流動資產的發展中物業預期將於正常營運週期內完成及預期可收回：

一年內

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| | <u>-</u> | <u>1,207.6</u> |

廿一、 應收貸款

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-------|-----|----------------|----------------|
| 流動 | | | |
| 具抵押貸款 | (a) | <u>1.6</u> | <u>1.6</u> |

附註：

- (a) 具抵押貸款按每年5%計息。有關貸款融資項下未償還的貸款金額乃以一間中國公司的股權質押作擔保。具抵押貸款原定於二零二三年四月二十九日償還。本集團與借款人目前仍就延長期限進行磋商，有待落實最終修訂之還款條款及適用利率。於二零二五年十二月三十一日，已作出減值撥備港幣100,000元(二零二四年：無)。

廿二、 按公平值計入損益之金融資產

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 上市股本投資，按公平值 | <u>0.9</u> | <u>29.6</u> |

上述於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之股本投資均為持作買賣用途。

於二零二四年十二月三十一日，本集團若干賬面值港幣25,600,000元之按公平值計入損益之金融資產已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款。

廿三、 受限制之現金

根據中國之相關法規，本集團之若干物業發展公司須就已收預售款項於指定銀行賬戶保留一定金額，作為相關物業建築費用或符合有關當局之規定之擔保存款。於二零二五年十二月三十一日，該擔保存款為數約港幣500,000元(二零二四年：港幣38,600,000元)，其只可用於償付有關物業之建築費用並於相關部門批准後發回任何盈餘。

廿四、應付賬項及費用

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------------|-----|----------------|----------------|
| 非流動 | | | |
| 應付一合營公司款項 | (a) | 22.7 | 22.7 |
| 遞延收入 | | 3.1 | 3.1 |
| 總計 | | <u>25.8</u> | <u>25.8</u> |
| 流動 | | | |
| 應付賬項 | | 175.5 | 303.3 |
| 應付費用 | | 8.6 | 9.4 |
| 應付同系附屬公司款項 | (b) | 26.2 | 12.6 |
| 總計 | | <u>210.3</u> | <u>325.3</u> |

附註：

- (a) 應付一合營公司款項乃為該合營公司預先支付之未償還應付利息，為無抵押、免息及不需於報告期末之十二個月內償還。
- (b) 計入此賬項結存之應付一同系附屬公司款項港幣9,900,000元(二零二四年：港幣11,900,000元)為其他債項所產生之應計利息，並由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，及須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及應要求時償還。

廿五、應付關連公司之款項

應付關連公司之款項為無抵押、免息及無須於一年內償還。

廿六、合約負債

| | 二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二四年 一月一日 港幣百萬元 |
|---------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 合約負債來自： | | | |
| 銷售物業 | <u>12.1</u> | <u>17.8</u> | <u>320.4</u> |

合約負債指本集團向買家預先收取有關物業銷售之款項。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，二零二五年及二零二四年合約負債淨額減少乃主要歸因年度內分別確認銷售物業。

財務報表附註(續)

廿七、 附息之銀行債項

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | |
|--------------|-------|----------|-------|-------------|
| | 到期日 | 港幣百萬元 | 到期日 | 港幣百萬元 |
| 即期 | | | | |
| 銀行貸款一具抵押 | - | <u>-</u> | 2025 | <u>12.5</u> |
| 分析為： | | | | |
| 須於一年內償還之銀行貸款 | | <u>-</u> | | <u>12.5</u> |

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行債項乃以本集團總額為港幣27,200,000元之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作抵押，並按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息差每年1.25%計息。附息之銀行債項乃以港幣為單位。

廿八、 其他債項

| | 附註 | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-----------------|-----|-----------------------|----------------|
| | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 有抵押票據 | (a) | 312.0 | 468.0 |
| 其他貸款 | (b) | 920.0 | 857.0 |
| 總計 | | <u>1,232.0</u> | <u>1,325.0</u> |
| 分析為： | | | |
| 須於以下期間內償還之其他債項： | | | |
| 於一年內 | | 375.0 | 156.0 |
| 於第二年內 | | 857.0 | 312.0 |
| 於第三至第五年(包括首尾兩年) | | - | 857.0 |
| | | <u>1,232.0</u> | <u>1,325.0</u> |

附註：

(a) 於二零二二年九月十九日，本集團發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年HIBOR加0.6%。

於二零二三年四月十四日，本集團發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面年利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，本集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益質押予票據A及票據B之持有人。

本集團已於二零二五年九月全數贖回票據A。

於二零二五年十二月三十一日，未來十二個月內到期的票據B被歸類為流動負債，且於報告期末違反了與資產負債比率相關的財務契約。於報告期末之後，已就資產負債比率違約事宜獲得票據持有人的豁免及確認，以及票據B已自二零二六年四月十三日起進行再融資，還款期限為兩年。於本財務報表批准之日，在已獲得票據持有人豁免的情況下，於二零二五年十二月三十一日，票據B下與資產負債比率相關的財務契約不再存在任何違約情況。

(b) 其他貸款包括以下各項：

- (i) 來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元(二零二四年：港幣357,000,000元)及循環貸款港幣500,000,000元(二零二四年：港幣500,000,000元)，乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押。該等貸款等於二零二七年十月十二日到期，而年息率為HIBOR加1.95%。定期貸款及循環貸款因而於二零二五年十二月三十一日被分類為非流動其他債項。
- (ii) 由一項從貸款融資港幣80,000,000元中提取港幣63,000,000元(二零二四年：無)之循環貸款，該貸款由持有若干物業權益及其他資產之公司之股份權益作抵押。該貸款實際按香港上海匯豐銀行有限公司公佈之港元最優惠利率另加息差每年3%計息。該貸款融資於二零二七年一月到期，惟須遵守貸款人之提前終止貸款之權利。

廿九、可換股票據

於二零二三年十二月四日，本公司根據一紅利發行以本金額為港幣 148,200,000 元發行到期日為二零五三年十二月四日之可換股票據(「二零五三年可換股票據」)。二零五三年可換股票據包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似票據之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零五三年可換股票據負債部分之實際利率為 9.05%。

年內，本金金額為港幣 30,000,000 元之未償還可換股票據已全數轉換為本公司 300,000,000 股普通股。

可換股票據之股本部分及負債部分之變動如下：

| | 股本部分 港幣百萬元 | 負債部分 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|-------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 於二零二四年一月一日 | 5,846.8 | 38.3 | 5,885.1 |
| 利息支出(附註七) | - | 3.4 | 3.4 |
| 已付利息 | - | (2.7) | (2.7) |
| 於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 | 5,846.8 | 39.0 | 5,885.8 |
| 轉換可換股票據 | (1,287.6) | (9.3) | (1,296.9) |
| 利息支出(附註七) | - | 3.4 | 3.4 |
| 已付利息 | - | (2.1) | (2.1) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | <u>4,559.2</u> | <u>31.0</u> | <u>4,590.2</u> |

二零五三年可換股票據之進一步詳情列載如下：

| | |
|---------------------------|--|
| 用途 | 向本公司股東發行紅利 |
| 發行日： | 二零二三年十二月四日 |
| 到期日： | 二零五三年十二月四日 |
| 本金額： | 港幣 148,200,000 元 |
| 票面利率： | 年利率 2%，按年付息 |
| 轉換至本公司普通股之 初步換股價： | 每股港幣 0.10 元 (可予調整) |
| 轉換期： | 二零二三年十二月四日至 二零五三年十二月四日 期間任何時間 |
| 按上述換股價可發行 為本公司股份之最多股數： | 1,482,226,414 |
| 於二零二五年十二月三十一日之情況： | <p>本金額港幣 12,000,000 元 已於二零二三年十二月四日 轉換為 120,000,000 股普通股</p> <p>本金額港幣 30,000,000 元 已於二零二五年十二月一日 轉換為 300,000,000 股普通股</p> <p>未償還本金金額港幣 106,200,000 元 已於二零二五年十二月三十一日 轉換為 1,062,226,414 股普通股</p> |
| 贖回： | 倘任何可換股票據未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額全數被贖回。 |

三十、遞延稅項負債

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

遞延稅項負債

| | 持作待售 物業賬面值 之暫時差額 港幣百萬元 | 收購 附屬公司 產生之 公平值調整 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| 於二零二四年一月一日之遞延稅項負債總額 | 9.1 | 208.2 | 217.3 |
| 年內扣除自/(計入)損益表之遞延稅項(附註十) | 31.8 | (42.7) | (10.9) |
| 滙兌調整 | (0.9) | - | (0.9) |
| 於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日之遞延稅項負債總額 | 40.0 | 165.5 | 205.5 |
| 年內計入損益表之遞延稅項(附註十) | (40.8) | (12.1) | (52.9) |
| 滙兌調整 | 0.8 | - | 0.8 |
| 於二零二五年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額 | - | 153.4 | 153.4 |

遞延稅項資產

| | 土地增值稅 撥備暫時性差額 港幣百萬元 |
|----------------------------------|---------------------------|
| 於二零二四年一月一日之遞延稅項資產總額 | 59.8 |
| 滙兌調整 | (1.9) |
| 於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日之遞延稅項資產總額 | 57.9 |
| 年內扣除自損益表之遞延稅項(附註十) | (0.9) |
| 滙兌調整 | 2.7 |
| 於二零二五年十二月三十一日之遞延稅項資產總額 | 59.7 |

為呈列之用，若干遞延稅項資產及負債已在財務狀況表內抵銷。為作財務呈報之用，本集團之遞延稅項結存分析如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額 | <u>93.7</u> | <u>147.6</u> |

於報告期末，本集團自香港產生之未確認稅項虧損為港幣396,400,000元(二零二四年：港幣365,700,000元)。自香港產生之稅項虧損，按香港稅務局之協議，可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於難以預計未來盈利來源，故並無就該等虧損確認港幣65,400,000元(二零二四年：港幣60,300,000元)之遞延稅項資產。本集團自中國內地亦產生稅項虧損為港幣331,500,000元(二零二四年：港幣335,300,000元)，該等虧損將於一至五年內到期，以抵扣未來應課稅盈利。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

於二零二五年十二月三十一日，概無就本集團在中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之非滙出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為該等附屬公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零二五年十二月三十一日，與於中國內地之附屬公司之投資相關而尚未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為港幣830,200,000元(二零二四年：港幣806,700,000元)。

卅一、股本及股本溢價

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--|-----|----------------|----------------|
| 股份 | | | |
| 法定： | | | |
| 12,060,239,047 股 | | | |
| 每股面值港幣 0.02 元之普通股 | | 241.2 | 241.2 |
| 439,760,952 股 | | | |
| 每股面值港幣 0.02 元之可換股優先股 | (a) | 8.8 | 8.8 |
| | | 250.0 | 250.0 |
| 已發行並繳足： | | | |
| 1,639,620,550 股(二零二四年：1,239,620,550 股) | | | |
| 每股面值港幣 0.02 元之普通股 | | 32.8 | 24.8 |
| 229,548,749 股(二零二四年：229,548,749 股) | | | |
| 每股面值港幣 0.02 元之可換股優先股 | (a) | 4.6 | 4.6 |
| | | 37.4 | 29.4 |
| 股本溢價 | | | |
| 普通股 | | 1,104.8 | 632.3 |
| 可換股優先股 | | - | - |
| | | 1,104.8 | 632.3 |

附註：

- (a) 每股可換股優先股(「可換股優先股」)乃不可由本公司或其持有人贖回及可於發行後任何時間轉換為一股本公司普通股，於普通股合併或拆細時可予調整，惟倘行使換股權導致本公司未能遵守上市規則項下之最低公眾持股量規定，可換股優先股持有人則不得行使換股權。

於收取股息之權利方面，每股可換股優先股應賦予其持有人與普通股股份持有人相同之權利，按每股可換股優先股可轉換及已獲轉換之普通股數目為基準計算。

可換股優先股之持有人應有權收取本公司股東大會通告並出席股東大會，但可換股優先股不應賦予其持有人在本公司股東大會上投票之權利(有關本公司清盤之決議案除外)。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

| | 附註 | 已發行並繳足 | | 股本溢價賬 |
|---|------|----------------|-------------|----------------|
| | | 股份數目 百萬 | 金額 港幣百萬元 | 金額 港幣百萬元 |
| 普通股 | | | | |
| 於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日 | | 1,239.6 | 24.8 | 632.3 |
| 發行股份 | (i) | 100.0 | 2.0 | 8.6 |
| 股份發行開支 | (i) | – | – | (0.2) |
| 轉換可換股票據 | (ii) | 300.0 | 6.0 | 464.1 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | | <u>1,639.6</u> | <u>32.8</u> | <u>1,104.8</u> |
| 每股面值港幣 0.02 元之不附帶 投票權不可贖回可換股優先股 | | | | |
| 於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及 於二零二五年十二月三十一日 | | <u>229.6</u> | <u>4.6</u> | <u>–</u> |
| 股本總數 | | | | |
| 於二零二四年十二月三十一日 | | | <u>29.4</u> | <u>632.3</u> |
| 於二零二五年十二月三十一日 | | | <u>37.4</u> | <u>1,104.8</u> |

附註：

- (i) 於二零二五年八月十五日，本公司已發行 100,000,000 股每股面值港幣 0.02 元之普通股，開支為港幣 197,000 元。
- (ii) 於二零二五年十二月一日，本金額為港幣 30,000,000 元之二零五三年可換股票據已轉換為 300,000,000 股本公司新普通股。

卅二、儲備

本集團儲備之數額及於本年度及過往年度之有關變動載於第 42 及第 43 頁之綜合權益變動表內。

財務報表附註 (續)

卅三、綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

(i) 於本年度，贖回金額為港幣 156,000,000 元之票據 A 乃通過抵銷計入其他應收款項內應收一經紀公司款項港幣 118,800,000 元及現金港幣 37,200,000 元結清。

(ii) 於上一年度，就租賃物業的租賃安排而言，本集團對使用權資產和租賃負債分別進行港幣 900,000 元和港幣 900,000 元的非現金終止。

(b) 融資活動產生之負債變動

二零二五年

| | 附息之 銀行債項 港幣百萬元 | 其他債項 港幣百萬元 | 可換股票據 港幣百萬元 | 應付 一同系附屬 公司之利息 港幣百萬元 | 其他應付利息 港幣百萬元 | 應付關 連公司之款項 港幣百萬元 |
|---------------|----------------------|---------------|----------------|-------------------------------|-----------------|------------------------|
| 於二零二五年一月一日 | 12.5 | 1,325.0 | 39.0 | 11.9 | 22.1 | 314.5 |
| 來自融資現金流量之變動 | (12.5) | 25.8 | (2.1) | (42.2) | (29.2) | 126.8 |
| 轉換可換股票據 | - | - | (9.3) | - | - | - |
| 與其他應收款項抵銷 | - | (118.8) | - | - | (15.7) | - |
| 融資成本 | - | - | 3.4 | 40.2 | 27.2 | - |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - | 2.0 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | - | 1,232.0 | 31.0 | 9.9 | 4.4 | 443.3 |

二零二四年

| | 附息之 銀行債項 港幣百萬元 | 租賃負債 港幣百萬元 | 其他債項 港幣百萬元 | 可換股票據 港幣百萬元 | 應付 一同系附屬 公司之利息 港幣百萬元 | 其他應付利息 港幣百萬元 | 應付一關 連公司之款項 港幣百萬元 |
|---------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| 於二零二四年一月一日 | 12.5 | 1.1 | 1,315.2 | 38.3 | 9.1 | 14.8 | 41.5 |
| 來自融資現金流量之變動 | - | (0.2) | 9.8 | (2.7) | (42.4) | (24.7) | 274.2 |
| 租賃終止 | - | (0.9) | - | - | - | - | - |
| 融資成本 | - | - | - | 3.4 | 45.2 | 32.0 | - |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - | - | (1.2) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 12.5 | - | 1,325.0 | 39.0 | 11.9 | 22.1 | 314.5 |

(c) 收購資產

於二零二四年一月九日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，內容有關以代價 890,000 美元收購若干附屬公司的全部股權，其以本集團指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資結算。董事認為，根據香港財務報告準則第 3 號(經修訂)業務合併，該收購不被視為收購業務，並作為收購資產及負債入賬。

(d) 租賃現金流出總額

列入綜合現金流量表之租賃現金流出總額如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-------|----------------|----------------|
| 經營業務內 | 0.4 | 0.3 |
| 融資活動內 | — | 0.2 |
| 總計 | <u>0.4</u> | <u>0.5</u> |

財務報表附註(續)

卅四、關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

| | 附註 | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|--|-------|----------------|----------------|
| 世紀城市之一全資附屬公司： | | | |
| 管理費 | (i) | 9.3 | 9.7 |
| Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」) | | | |
| 之附屬公司： | | | |
| 其他債項之利息 | (ii) | 40.2 | 45.2 |
| 可換股票據之利息 | (iii) | 3.4 | 3.4 |

附註：

- (i) 管理費包括從世紀城市之一全資附屬公司分佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、百利保、Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及本公司之管理層根據職責分配及四間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 有關利息支出乃就授予本集團貸款融資項下之債項向 Long Profits Investments Limited 支付之利息支出，詳情載於財務報表附註廿八內。
- (iii) 有關利息支出乃就本集團發行可換股票據向百利保附屬公司支付之利息支出，詳情載於財務報表附註廿九內。

(b) 本集團主要管理層人員之補償：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利 | 6.2 | 6.3 |
| 僱員退休計劃供款 | 0.4 | 0.4 |
| 支付予主要管理層人員之補償總額 | 6.6 | 6.7 |

董事酬金之進一步詳情已載於財務報表附註八內。

上述附註卅四(a)(i)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.98條，獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則取得獨立股東批准之規定(「相關規定」)。

上述附註卅四(a)(ii)及(iii)所載關連人士交易為各項相關交易擬進行之交易(「該等交易」)，其構成本公司根據相關規定之關連交易。本公司已遵守該等交易之相關規定。

載於財務報表附註卅四(a)之上年度之關連交易或持續關連交易已依循上市規則作出有關披露及遵循其他規定包括(其中包括)獨立股東之批准(如需要)或獲得豁免。

卅五、承擔

於報告期末，本集團之承擔如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 已訂約但尚未撥備： 物業發展項目 | <u>101.1</u> | <u>89.2</u> |

卅六、資產抵押

本集團已將其持有若干物業項目權益之公司之股份權益作抵押，以擔保本集團之其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團之銀行結存及按公平值計入損益之金融資產合共港幣27,200,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

卅七、或然負債

於報告期末，本集團已就有關授予本集團旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣123,700,000元(港幣137,600,000元)(二零二四年：人民幣161,900,000元(港幣171,800,000元))。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金額連同累計利息及罰款之還款。

財務報表附註(續)

卅八、按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零二五年

金融資產

| | 按公平值計入 損益之 金融資產 — 強制性作出 相關指定 港幣百萬元 | 按公平值計入 其他全面 收益之金融資產 — 股本投資 港幣百萬元 | 按攤銷成本 列賬之 金融資產 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|-----------------------|---|--|-------------------------------|-------------|
| 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資 | — | 4.0 | — | 4.0 |
| 業務往來客戶應收賬項(附註十七) | — | — | 0.9 | 0.9 |
| 計入按金、預付款項及其他資產之其他金融資產 | — | — | 3.9 | 3.9 |
| 應收貸款 | — | — | 1.6 | 1.6 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 0.9 | — | — | 0.9 |
| 受限制之現金 | — | — | 0.5 | 0.5 |
| 現金及銀行結存 | — | — | 21.5 | 21.5 |
| 總計 | <u>0.9</u> | <u>4.0</u> | <u>28.4</u> | <u>33.3</u> |

金融負債

| | 按攤銷成本列賬 之金融負債 港幣百萬元 |
|------------------|---------------------------|
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債 | 230.1 |
| 應付關連公司之款項 | 443.3 |
| 已收按金 | 34.1 |
| 其他債項(附註廿八) | 1,232.0 |
| 可換股票據 | 31.0 |
| 總計 | <u>1,970.5</u> |

二零二四年

金融資產

| | 按公平值計入 損益之 金融資產 — 強制性作出 相關指定 港幣百萬元 | 按公平值計入 其他全面 收益之金融資產 — 股本投資 港幣百萬元 | 按攤銷成本 列賬之 金融資產 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|-----------------------|---|--|-------------------------------|--------------|
| 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資 | - | 4.8 | - | 4.8 |
| 業務往來客戶應收賬項(附註十七) | - | - | 0.5 | 0.5 |
| 計入按金、預付款項及其他資產之其他金融資產 | - | - | 135.8 | 135.8 |
| 應收貸款 | - | - | 1.6 | 1.6 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 29.6 | - | - | 29.6 |
| 受限制之現金 | - | - | 38.6 | 38.6 |
| 已抵押之銀行結存 | - | - | 1.6 | 1.6 |
| 現金及銀行結存 | - | - | 12.3 | 12.3 |
| 總計 | <u>29.6</u> | <u>4.8</u> | <u>190.4</u> | <u>224.8</u> |

金融負債

| | 按攤銷成本列賬 之金融負債 港幣百萬元 |
|------------------|---------------------------|
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債 | 345.3 |
| 應付關連公司之款項 | 314.5 |
| 已收按金 | 32.9 |
| 付息之銀行債項 | 12.5 |
| 其他債項(附註廿八) | 1,325.0 |
| 可換股票據 | 39.0 |
| 總計 | <u>2,069.2</u> |

卅九、金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

金融資產及負債之公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。下列方法及假設用於估計公平值：

計入應付賬項及費用、應付關連公司之款項、已收按金以及其他債項之金融負債非流動部分之公平值已通過使用現時擁有類似條款、信貸風險及餘下年期之工具所適用的利率折現預期未來現金流進行計算。本集團本身與計入應付賬項及費用以及其他債項之金融負債相關之不履約風險被評估為不重大。可換股票據之負債部分之公平值乃按照類似可換股票據之等同市場利率折現預期未來現金流，並考慮本集團本身不履約風險進行估計。

上市股本投資之公平值乃按其所報市價釐定。非上市股本投資之公平值乃根據由管理層估計投資之未來回報而釐定。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二五年十二月三十一日按公平值計量之資產

| | 按以下各項進行之公平值計量 | | | 總計 港幣百萬元 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| | 活躍市場報價 (第一級) 港幣百萬元 | 重大可觀察 輸入值 (第二級) 港幣百萬元 | 重大不可觀察 輸入值 (第三級) 港幣百萬元 | |
| 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資： | | | | |
| 上市股本投資 | 4.0 | - | - | 4.0 |
| 非上市股本投資 | - | - | - | - |
| 按公平值計入損益之金融資產： | | | | |
| 上市股本投資 | 0.9 | - | - | 0.9 |
| 總計 | 4.9 | - | - | 4.9 |

於二零二四年十二月三十一日按公平值計量之資產

| | 按以下各項進行之公平值計量 | | | 總計 港幣百萬元 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| | 活躍市場報價 (第一級) 港幣百萬元 | 重大可觀察 輸入值 (第二級) 港幣百萬元 | 重大不可觀察 輸入值 (第三級) 港幣百萬元 | |
| 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資： | | | | |
| 上市股本投資 | 4.8 | - | - | 4.8 |
| 非上市股本投資 | - | - | - | - |
| 按公平值計入損益之金融資產： | | | | |
| 上市股本投資 | 29.6 | - | - | 29.6 |
| 總計 | 34.4 | - | - | 34.4 |

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

於年度內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零二四年：無)。

四十 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具包括附息之銀行及其他債項、可換股票據以及現金及銀行結存。該等金融工具之主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如按公平值計入損益之金融資產、指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資、受限制之現金、已收按金、計入按金、預付款項及其他資產之其他金融資產，以及計入應付賬項及費用之其他金融負債。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團之附息銀行債項及其他債項之利率及償還條款於財務報表附註廿七及廿八內披露。利率風險乃按持續基準管理，主要目的為限制利息支出淨額可受到利率不利變動影響之幅度。假設於報告期末尚未到期之附息銀行債項及其他債項於全年度均未償還，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅前虧損增加港幣12,300,000元(二零二四年：港幣6,700,000元)。利率減少10個基點將使本年度之本集團除稅前虧損減少港幣1,200,000元(二零二四年：港幣700,000元)。在其他可變項目保持不變之情況下，上述採用之利率敏感度被認為合理。

外幣風險

本集團之業務主要位於香港及中國內地。本集團旗下之實體須承擔來自未來商業交易以及貨幣資產及負債而並非以實體功能貨幣為單位之外匯風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動的方式管理其外幣風險，以減低需要出現時的風險。

信貸風險

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團之信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於十二月三十一日之年結階段分析。所呈列金額為金融資產賬面值總額及就財務擔保合約所承擔之信貸風險。

於二零二五年十二月三十一日

| | 12個月 | | | | 總計 港幣百萬元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 預期信貸虧損 | 終身預期信貸虧損 | | | |
| | 第一階段 港幣百萬元 | 第二階段 港幣百萬元 | 第三階段 港幣百萬元 | 簡化方法 港幣百萬元 | |
| 業務往來客戶應收賬項#(附註十七) | - | - | - | 1.4 | 1.4 |
| 計入按金、預付款項及 其他資產之其他金融資產 | | | | | |
| - 正常* | 3.9 | - | - | - | 3.9 |
| - 呆賬* | - | - | 0.3 | - | 0.3 |
| 應收貸款 | | | | | |
| - 正常* | 1.6 | - | - | - | 1.6 |
| - 呆賬* | - | - | 0.1 | - | 0.1 |
| 受限制之現金 | 0.5 | - | - | - | 0.5 |
| 現金及現金等值項目 | 21.5 | - | - | - | 21.5 |
| 有關授予本集團旗下物業之若干 買家之按揭融資之銀行擔保 | | | | | |
| - 尚未逾期 | 137.6 | - | - | - | 137.6 |
| 總計 | <u>165.1</u> | <u>-</u> | <u>0.4</u> | <u>1.4</u> | <u>166.9</u> |

於二零二四年十二月三十一日

| | 12個月 | | 終身預期信貸虧損 | | 總計 港幣百萬元 | |
|--------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| | 預期信貸虧損 港幣百萬元 | 第一階段 港幣百萬元 | 第二階段 港幣百萬元 | 第三階段 港幣百萬元 | | 簡化方法 港幣百萬元 |
| 業務往來客戶應收賬項#(附註十七) | - | - | - | - | 1.0 | 1.0 |
| 計入按金、預付款項及 其他資產之其他金融資產 | | | | | | |
| — 正常* | 135.8 | - | - | - | - | 135.8 |
| 應收貸款 | | | | | | |
| — 正常* | 1.6 | - | - | - | - | 1.6 |
| 受限制之現金 | 38.6 | - | - | - | - | 38.6 |
| 已抵押之銀行結存 | 1.6 | - | - | - | - | 1.6 |
| 現金及現金等值項目 | 12.3 | - | - | - | - | 12.3 |
| 有關授予本集團旗下物業之若干 買家之按揭融資之銀行擔保 | | | | | | |
| — 尚未逾期 | 171.8 | - | - | - | - | 171.8 |
| 總計 | <u>361.7</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.0</u> | <u>362.7</u> |

有關本集團採用簡化減值方法計算的業務往來應收賬項，基於撥備矩陣所得資料列載於財務報表附註十七內。

* 當應收貸款及計入按金、預付款項及其他資產之其他金融資產尚未逾期且無資料顯示該金融資產自初始確認後信貸風險已顯著增加，其信貸質素會被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「呆賬」。

流動資金風險

本集團旨在透過利用來自一同系附屬公司之融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

| | 二零二五年 | | | 總計 港幣百萬元 |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|---------------|----------------|
| | 一年內或 應要求時 港幣百萬元 | 一至五年 港幣百萬元 | 超過五年 港幣百萬元 | |
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債 | 193.2 | 22.7 | – | 215.9 |
| 應付關連公司之款項 | – | 443.3 | – | 443.3 |
| 其他債項 | 432.8 | 900.2 | – | 1,333.0 |
| 已收按金 | 33.2 | 0.1 | 0.8 | 34.1 |
| 可換股票據 | 2.1 | 8.5 | 155.1 | 165.7 |
| 就授予本集團旗下物業之若干買家之 按揭融資之銀行擔保 | 137.6 | – | – | 137.6 |
| 總計 | <u>798.9</u> | <u>1,374.8</u> | <u>155.9</u> | <u>2,329.6</u> |

| | 二零二四年 | | | 總計 港幣百萬元 |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|---------------|----------------|
| | 一年內或 應要求時 港幣百萬元 | 一至五年 港幣百萬元 | 超過五年 港幣百萬元 | |
| 計入應付賬項及費用之其他金融負債 | 288.5 | 22.7 | – | 311.2 |
| 應付關連公司之款項 | – | 314.5 | – | 314.5 |
| 付息之銀行債項 | 12.6 | – | – | 12.6 |
| 其他債項 | 257.2 | 1,291.0 | – | 1,548.2 |
| 已收按金 | 32.0 | 0.1 | 0.8 | 32.9 |
| 可換股票據 | 2.7 | 10.9 | 201.6 | 215.2 |
| 就授予本集團旗下物業之若干買家之 按揭融資之銀行擔保 | 171.8 | – | – | 171.8 |
| 總計 | <u>764.8</u> | <u>1,639.2</u> | <u>202.4</u> | <u>2,606.4</u> |

股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於報告期末，本集團所面對之股本價格風險乃來自個別分類為計入指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資(附註十八)及按公平值計入損益之金融資產之股本投資(附註廿二)。

下表根據相關股本投資於報告期末之賬面值，顯示按公平值列賬之股本投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析的目的而言，有關指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資，被視為只會影響公平值儲備。

| | 股本投資 之賬面值 港幣百萬元 | 除稅前 虧損之變動 港幣百萬元 | 股本之變動* 港幣百萬元 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| 二零二五年 | | | |
| 上市投資： | | | |
| — 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資 | 4.0 | — | 0.2 |
| — 按公平值計入損益之金融資產 | 0.9 | — | — |
| 二零二四年 | | | |
| 上市投資： | | | |
| — 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資 | 4.8 | — | 0.2 |
| — 按公平值計入損益之金融資產 | 29.6 | 1.5 | — |

* 不包括累計虧損

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用淨債務對總資產比率(即債務淨額除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行及其他債項及可換股票據，經減除現金、銀行結存及存款。於報告期末之淨債務對總資產比率如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 付息之銀行及其他債項及可換股票據 | 1,263.0 | 1,376.5 |
| 減：現金、銀行結存及存款 | (22.0) | (52.5) |
| 淨債務 | 1,241.0 | 1,324.0 |
| 總資產 | 2,802.5 | 3,303.5 |
| 淨債務對總資產比率 | 44.3% | 40.1% |

財務報表附註(續)

四十一、本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司之財務狀況表之資料如下：

| | 二零二五年 港幣百萬元 | 二零二四年 港幣百萬元 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 非流動資產 於附屬公司之權益 | <u>416.5</u> | <u>717.8</u> |
| 流動資產 預付款項 | <u>0.2</u> | <u>0.2</u> |
| 流動負債 應付費用 | <u>(1.3)</u> | <u>(1.3)</u> |
| 流動負債淨額 | <u>(1.1)</u> | <u>(1.1)</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | <u>415.4</u> | <u>716.7</u> |
| 非流動負債 可換股票據 | <u>(31.0)</u> | <u>(39.0)</u> |
| 資產淨值 | <u>384.4</u> | <u>677.7</u> |
| 股本 已發行股本 儲備(附註) | <u>37.4</u> <u>347.0</u> | <u>29.4</u> <u>648.3</u> |
| 股本總值 | <u>384.4</u> | <u>677.7</u> |

附註：

本公司儲備概要如下：

| | 股本溢價賬 港幣百萬元 | 股本 贖回儲備 港幣百萬元 | 股本儲備 港幣百萬元 | 繳入盈餘 港幣百萬元 | 可換股票據之 股本部分 港幣百萬元 | 累計虧損 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|------------------------------|----------------|---------------------|------------------|---------------|-------------------------|------------------|--------------|
| 於二零二四年一月一日 | 632.3 | 0.2 | (3,754.3) | 26.8 | 5,846.8 | (1,583.7) | 1,168.1 |
| 年內虧損 | - | - | - | - | - | (519.8) | (519.8) |
| 於二零二四年十二月三十一日及 於二零二五年一月一日 | 632.3 | 0.2 | (3,754.3) | 26.8 | 5,846.8 | (2,103.5) | 648.3 |
| 年內虧損 | - | - | - | - | - | (313.0) | (313.0) |
| 發行股份 | 8.6 | - | - | - | - | - | 8.6 |
| 股份發行開支 | (0.2) | - | - | - | - | - | (0.2) |
| 轉換可換股票據 | 464.1 | - | 826.8 | - | (1,287.6) | - | 3.3 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | <u>1,104.8</u> | <u>0.2</u> | <u>(2,927.5)</u> | <u>26.8</u> | <u>4,559.2</u> | <u>(2,416.5)</u> | <u>347.0</u> |

繳入盈餘乃指因一九九一年進行之集團重組產生之儲備，原指本公司根據重組計劃已發行之股份面值與於收購日期已收購附屬公司當時股份之差額(扣除其後之相關分派)。

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下作出分派。

四十二、比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本期間之列報。此等重新分類對本集團截至二零二五年十二月三十日及二零二四年十二月三十一日之總權益或截至二零二五年及二零二四年十二月三十日止年度之虧損均無影響。

四十三、財務報表之批准

本財務報表於二零二六年三月三十日由董事會批准及授權刊發。



致 Cosmopolitan International Holdings Limited 全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 37 頁至第 119 頁之 Cosmopolitan International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日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量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公允地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體之財務報表審計，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得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，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些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。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。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，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項**該事項在審計中是如何應對的***待售物業之可變現淨值*

貴集團於中華人民共和國(「中國」)成都及天津投資兩項物業開發項目。於二零二五年十二月三十一日，待售物業的賬面值為港幣2,537,600,000元，佔 貴集團資產總值約91%。

於年內，就待售物業於損益中確認減值虧損港幣393,400,000元。

釐定待售物業之可變現淨值對我們的審計屬重要，原因為(i)於二零二五年十二月三十一日之數額之重要性；及(ii)涉及固有的主觀估計，如估計售價及出售該等物業所需之成本。

相關披露載於綜合財務報表附註二.四及三內。

我們與管理層討論物業開發項目之進度並透過實地視察來評估進度。我們已取得及審閱管理層評估持作待售物業之可變現淨值所依據之管理層評估及/或由外部估值師編製之估值報告。在我們的內部估值專家之協助下，透過比較市場可用數據，我們亦評估了所應用的估值方法及所採用的假設及估計，例如估計售價。

此外，我們亦已評估外部估值師之獨立性、客觀性及能力。

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

與造林項目有關之預付款項之減值評估

於二零二五年十二月三十一日，貴集團有關中國新疆烏魯木齊之造林項目之已產生成本為港幣159,100,000元。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權(「土地使用權」)之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權(「土地使用權交換政策」)。

管理層已識別造林工程之進度延誤為減值指標。管理層透過評估持續達成現行相關政策及法規下造林項目之土地使用權交換政策，對造林項目有關之預付款項進行減值評估。

減值評估對我們之審計屬重要，原因為評估持續達成土地使用權交換政策所涉之重大管理層判斷或會影響土地使用權之回報及預付款項之補償。

相關披露載於綜合財務報表附註二、四、三及十七內。

我們透過檢視貴集團與相關政府機關之間之通訊並獲得貴集團外部律師有關達成土地使用權交換政策之法律意見來評估管理層之減值評估。我們亦已評估外部律師之獨立性、客觀性和能力。

我們亦評估於綜合財務報表內與造林項目有關之披露是否足夠。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。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報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅對全體股東作出報告，除此之外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。

獨立核數師報告(續)

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 計劃及執行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為出具綜合財務報表意見的基準。我們負責 貴集團審計的方向、監督和審閱就集團審計開展的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取措施以消除威脅或防範措施。

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

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人是羅驍智(執業證書編號：P08233)。

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

二零二六年三月三十日

二零二五年十二月三十一日

待售物業

| 簡述 | 用途 | 大概面積 | 完成階段 (發展項目完成日期) | 本公司應佔 權益百分率 |
|--|------------------|---|--|----------------|
| (1) 於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩旁之 富豪國際新都薈 | 住宅/商業/ 寫字樓/酒店 | <p>整項發展之地盤面積一 約111,869平方米 (1,204,148平方呎)</p> <p>第一及二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 一間擁有325間客房之 酒店 餘下1個住宅單位及 18個商業單位 (總樓面面積合共一 約3,384平方米 (36,425平方呎)) (富豪公館(第一期)) <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 一幢總樓面面積約 52,500平方米 (565,100平方呎) 六層高商業綜合大樓 及餘下總樓面面積約 67,970平方米 (731,600平方呎) 寫字樓設施 餘下3個商業單位及 810個泊車位 (總樓面面積合共一 約115平方米 (1,238平方呎)) (富豪公館(第二期)) | <p>第一及二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 擁有1,296個住宅單位 之9幢住宅大樓之 建築工程已 於二零一七年完成 酒店之竣工證明書 已於二零二四年一月 取得 <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業及寫字樓設施之 建築工程正穩步進行中 10幢住宅大樓、泊車位 及商業舖位之上蓋建築 及裝修工程已於 二零二一年十二月完成 商業綜合大樓及寫字樓 大樓之竣工證明書已於 二零二五年五月取得 | 100 |

主要物業表 (續)

二零二五年十二月三十一日

| 簡述 | 用途 | 大概面積 | 完成階段 (發展項目完成日期) | 本公司應佔 權益百分率 |
|--|---------------|---|---|----------------|
| (2) 於中國天津市 河東區衛國道與 新開路交口之 富豪新開門 | 商業/寫字樓/ 住宅 | 整項發展之地盤面積一 約31,700平方米 (341,000平方呎) • 餘下475個商業及 寫字樓單位 以及1,096個泊車位 (總樓面面積合共一 約66,500平方米 (715,800平方呎)) | 住宅大樓、商業綜合 大樓及住宅泊車位 已於二零一八年完成 兩幢寫字樓大樓及 其四層高商業裙樓之 竣工證明書已於 二零二二年三月取得 | 100 |

二零二五年十二月三十一日

投資物業

| 簡述 | 用途 | 租賃 | 本公司應佔 權益百分比 |
|--|----|----|----------------|
| 於中國天津市 河東區新開路與 衛國道交口之富豪新開門 第一及二期之若干商業單位 | 商業 | 中期 | 100 |

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已審核財務報表內之業績以及資產、負債及非控權權益之概要，並已為有關數項在適當時重列。

業績

| | 截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 持續經營業務 | | | | | |
| 收入 | <u>32.8</u> | <u>368.9</u> | <u>77.3</u> | <u>1,015.7</u> | <u>1,638.9</u> |
| 減除折舊及攤銷前經營 業務盈利/(虧損) | (437.4) | (285.1) | (246.6) | 203.8 | 323.9 |
| 折舊及攤銷 | (0.6) | (0.9) | (1.3) | (1.4) | (2.2) |
| 融資成本 | <u>(70.8)</u> | <u>(80.7)</u> | <u>(80.3)</u> | <u>(56.4)</u> | <u>(54.0)</u> |
| 來自持續經營業務之 除稅前盈利/(虧損) | (508.8) | (366.7) | (328.2) | 146.0 | 267.7 |
| 所得稅 | <u>55.6</u> | <u>(86.4)</u> | <u>(44.1)</u> | <u>(142.0)</u> | <u>(234.1)</u> |
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損) | <u>(453.2)</u> | <u>(453.1)</u> | <u>(372.3)</u> | <u>4.0</u> | <u>33.6</u> |
| 應佔： | | | | | |
| 母公司股份持有人 | (453.1) | (453.1) | (372.3) | 4.0 | 33.6 |
| 非控權權益 | <u>(0.1)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>(453.2)</u> | <u>(453.1)</u> | <u>(372.3)</u> | <u>4.0</u> | <u>33.6</u> |

已公佈五年財務摘要(續)

資產、負債及非控權權益

| | 二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 物業、廠房及設備 | 6.8 | 7.5 | 8.5 | 9.5 | 11.2 |
| 投資物業 | 37.6 | 37.0 | 47.9 | 65.2 | 98.5 |
| 使用權資產 | - | - | 1.1 | 0.2 | 0.7 |
| 於一合營公司之投資 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 |
| 應收貸款 | - | - | - | - | 1.8 |
| 指定為按公平值計入其他 全面收益之股本投資 | 4.0 | 4.8 | 14.2 | 85.6 | 196.6 |
| 按金及預付款項 | 159.1 | 144.3 | 140.4 | 129.7 | 133.7 |
| 商譽 | - | - | - | - | 41.6 |
| 流動資產 | <u>2,592.6</u> | <u>3,107.5</u> | <u>3,773.1</u> | <u>3,707.9</u> | <u>4,358.2</u> |
| 總資產 | <u>2,802.5</u> | <u>3,303.5</u> | <u>3,987.6</u> | <u>4,000.5</u> | <u>4,844.7</u> |
| 流動負債 | (962.3) | (925.6) | (2,100.8) | (1,518.6) | (2,289.2) |
| 應付賬項及費用 | (25.8) | (25.8) | (35.3) | (29.8) | (31.2) |
| 應付關連公司之款項 | (443.3) | (314.5) | - | - | - |
| 已收按金 | (0.9) | (0.9) | (0.6) | (0.9) | (1.6) |
| 其他債項 | (857.0) | (1,169.0) | (468.0) | (513.0) | (357.0) |
| 可換股債券/票據 | (31.0) | (39.0) | (38.3) | (287.5) | (270.4) |
| 租賃負債 | - | - | (0.7) | - | (0.2) |
| 遞延稅項負債 | (93.7) | (147.6) | (157.5) | (240.0) | (266.7) |
| 總負債 | <u>(2,414.0)</u> | <u>(2,622.4)</u> | <u>(2,801.2)</u> | <u>(2,589.8)</u> | <u>(3,216.3)</u> |
| 非控權權益 | <u>(4.1)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

