

與時創建



# 目錄

2	公司資料
3	摘要
4	本集團之物業／項目位置
5	物業組合
6	主席報告
8	總裁報告
14	董事個人資料
16	財務摘要
18	管理層論述與分析
26	財務日誌
27	企業管治報告
45	董事會報告
57	獨立核數師報告
62	綜合損益表
63	綜合損益及其他全面收益表
64	綜合財務狀況表
66	綜合權益變動表
67	綜合現金流量表
69	綜合財務報表附註
146	詞彙

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)  
呂聯樸先生(總裁)  
葉思廉先生(首席財務官)

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
陳國威先生  
羅煒東先生  
陳珮筠女士

## 審核委員會

陳國威先生(主席)  
顏以福先生  
羅煒東先生

## 提名委員會

呂榮梓先生(主席)  
顏以福先生  
羅煒東先生  
陳珮筠女士

## 薪酬委員會

羅煒東先生(主席)  
呂榮梓先生  
呂聯樸先生  
顏以福先生  
陳珮筠女士

## 授權代表

呂聯樸先生  
周小燕女士

## 公司秘書

周小燕女士

## 法律顧問

孖士打律師行  
高偉紳律師事務所  
康德明律師事務所

## 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要營業地址

香港灣仔  
告士打道一零八號  
光大中心二十六樓  
電話：(852) 2828 6363  
傳真：(852) 2598 6861  
電郵：info@seagroup.com.hk

## 香港股份登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道十六號  
遠東金融中心十七樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

## 上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之  
主板上市及買賣。

## 股份代號及買賣單位

251/2,000股

## 網址

www.seagroup.com.hk

# 摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度



香港THE CENDAS(由本集團管理的發展項目)



收益

港幣423,000,000元  
(二零二四年：港幣414,100,000元)



未計投資物業公平值變動前之經營溢利

港幣217,800,000元  
(二零二四年：港幣201,900,000元)



股東應佔虧損

港幣186,700,000元  
(二零二四年：港幣136,700,000元)



於二零二五年十二月三十一日，股東應佔本集團資產淨值(「資產淨值」)及每股資產淨值

分別為港幣7,815,000,000元及  
港幣13.0元\*



建議派付每股末期股息

3港仙

\* 酒店物業經調整至公平市值後

# 本集團之物業／項目位置



## 英國 倫敦

- 20 Moorgate
- 33 Old Broad Street



## 中國 香港

- 壽臣山道東1號
- 香港銅鑼灣  
  皇冠假日酒店
- 維港滙
- 渣甸山
- 淺水灣
- 華威大廈



# 物業組合

於二零二五年十二月三十一日

## 發展物業／待售物業詳情

名稱	地點	本集團所佔權益 (%)	概約地盤面積 (平方呎)	概約總樓面面積 (平方呎)	用途	階段／估計落成年份
香港						
維港滙	香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號	14.5	208,262	987,812	住宅	已落成
淺水灣	香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號	50	21,173	19,055	住宅	地盤平整／二零二六年

## 投資物業／酒店詳情

名稱	地點	本集團所佔權益 (%)	概約總樓面面積 (平方呎)	用途	地契屆滿日期
香港					
香港銅鑼灣皇冠假日酒店	香港銅鑼灣禮頓道8號	100	160,869	酒店	二零四九年十一月六日
華威大廈	香港中環威靈頓街50號	58.83	60,000	商業	自一八四三年六月二十六日起計為期999年
渣甸山	香港大坑道89-93號(內地段第7384號)	100	22,000	住宅	自一九五七年四月二十五日起計為期125年
壽臣山道東1號	香港深水灣壽臣山道東1號	100	16,308	住宅	二零四七年六月三十日

名稱	地點	本集團所佔權益 (%)	概約樓內淨面積 (平方呎)	用途	地契屆滿日期
英國					
33 Old Broad Street	倫敦33-41 Old Broad Street及1-6 Union Court, EC2	100	191,165	寫字樓	永久業權
20 Moorgate	倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA	100	154,854	寫字樓	長租約

# 主席報告



繼續集中於信譽良好的租戶，以為本集團貢獻穩定的租金收入。同時，本集團在豪華住宅項目上採取審慎的發展策略，為本集團創造長期價值。

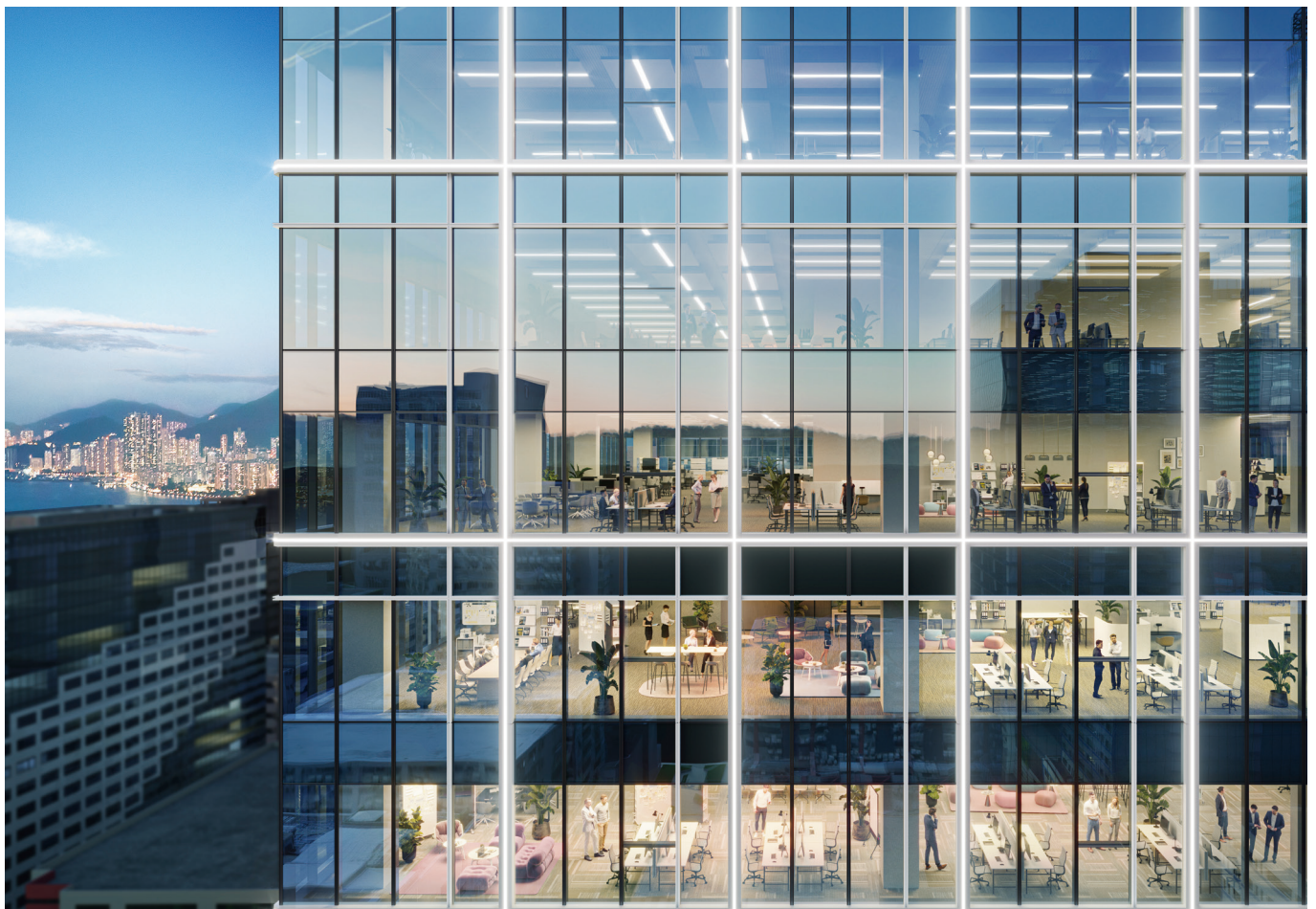
年內，全球市場復甦仍受到地緣政治緊張及經濟挑戰所影響。主要已發展國家實施央行降息等貨幣政策。在中國，儘管貿易摩擦持續不斷，消費者信心疲軟，但透過可控的刺激措施，國內生產總值增長仍達到目標。美國關稅的不確定性、烏克蘭及中東地區戰爭等一系列持續不利因素正削弱經濟增長並破壞供應鏈。儘管困難重重，但本集團穩健的經營和強勁的財務狀況發揮了關鍵作用，使其全年發展順利。

受休閒及商務旅行的累積需求所推動，全球酒店業在二零二五年呈現復甦跡象。香港酒店業受益於首次公開募股勢頭回暖及政府舉措帶來的商業活動增長，其中包括在機場及啟德體育園建設新基礎設施以舉辦大型活動。然而，由於人員短缺、營運成本上升以及人們轉向具有性價比的短途旅行，該等挑戰對酒店房價構成了壓力。總體而言，酒店業保持持續成長勢頭，預計在二零二六年，隨著與中國內地交通聯繫的加強及推廣活動的開展，酒店業將進一步增長。

本集團繼續將物業發展和投資作為核心業務。香港房地產市場在二零二四年底全面解除降溫措施後，於二零二五年進入企穩階段，成交量增加，價格小幅上漲。商業物業普遍面臨高空置率及租金下跌的不利因素，但中心區域的租賃活動有所改善，顯示穩定跡象。住宅方面，尤其是豪華住宅，本地及國際買家的需求依然強勁。除了出售維港滙物業帶來更多資本及溢利外，本集團的其他發展項目亦按其發展計劃取得良好進展。

本集團努力保持一個平衡及強調高質資產的投資物業組合，以減輕業務風險和把握不同商業週期。我們

# 主席報告



香港THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

不明朗的經濟前景為本集團帶來挑戰和機會。我們繼續維持審慎的財務管理方針並密切關注瞬息萬變的市場，包括利率趨勢及全球地緣政治環境，以便及時有效地調整投資策略。我們保持警覺和適應性，旨在利用不斷變化的市場條件，作出支持我們長期目標的明智決策。

本人相信本集團將繼續加強和發展其策略業務項目組合，該等項目有能力在未來成為主要的收入驅動力。本人亦藉此機會感激各位股東、合作夥伴及僱員的共同努力及支持，作為我們業務穩定增長的重要基礎。彼等的貢獻對本集團的成功至關重要。

呂榮梓  
主席

二零二六年三月二十五日



## 二零二五財年摘要

受地緣政治緊張局勢加劇、貿易衝突及高利率等複雜局面所影響，香港經濟仍面臨嚴峻挑戰。儘管經濟及地緣政治不明朗因素持續存在，本集團錄得經營溢利港幣217,800,000元，較二零二四年之港幣201,900,000元增加8%。本集團於二零二五年度錄得虧損港幣186,700,000元，主要是由於投資物業之非現金公平值虧損港幣104,100,000元所致。

## 物業發展及投資

二零二五年香港住宅物業市場標誌著從近年長期低迷中顯著反彈。全面撤銷物業降溫措施、放鬆貸款價值比、減息、強勁股市帶來之財富效應有助於增強買家信心，首次公開募股活動復甦及家族辦公室中心之發展亦有助帶動優質物業市場之需求。儘管我們對該行業之長期前景仍持審慎樂觀態度，但高水平之未售出存貨及利率下調緩慢仍在短期內影響市場。

商業房地產領域於二零二五年繼續面臨挑戰，寫字樓租金輕微下跌，空置率維持高企，儘管由金融機構帶動之核心區租賃活動顯著改善。借貸成本持續高企繼續對借款人還款能力造成壓力，並壓低資產估值。這些挑戰破壞了市場之整體穩定性，導致投資情緒變得謹慎，限制了交易活動。

多年來，本集團通過收購重建用地、參與政府招標及投標項目，成功在香港建立發展管道。本集團亦專注於開發豪華住宅項目。位於淺水灣南灣道及渣甸山之兩個發展項目均按其發展時間表進展順利。

# 總裁報告

## 酒店營運及管理

二零二五年香港酒店業顯現復甦跡象，平均入住率上升至87%（二零二四年為85%）。雖然二零二五年訪客數目進一步增加至4,990萬人次，但越來越多的遊客偏好短途旅行和具性價比的旅行，此對房價造成了壓力。同時，持續的人手短缺和不斷上漲的營運成本繼續對酒店利潤率造成壓力。

除香港國際機場三跑道系統及東九龍啟德體育園等主要基礎設施落成外，香港政府亦積極實施各項措施、大型活動及金融會議，以推廣及提升香港之商務旅遊及旅遊吸引力。

本集團酒店之業績於年內輕微下滑，但二零二五年第三季後期之較高入住率及較佳房價緩解了其影響。酒店管理層將繼續擴大收入基礎及加強成本控制，以確保酒店的盈利能力。我們將繼續致力於提高競爭力，為尊貴的客人提供卓越的體驗。透過審慎管理和策略決策，我們的目標是在應對挑戰的同時，最大限度地發揮業務潛力。

## 資產負債表及管理

儘管面臨高息環境及經濟逆風，本集團在整個二零二五年仍展現出韌性，並保持了穩健的財務靈活性。雖然上半年的市場環境導致銷售活動放緩，但透過提供具吸引力的優惠，維港滙項目的需求依然強勁。迄今為止，已售出超過1,410個單位，銷售總額超過港幣23,400,000,000元。累計超過港幣1,800,000,000元已回籠到本集團。

除維港滙所帶來的現金流入外，本集團亦受益於投資組合和酒店營運所帶來的穩定現金流，此降低了資產負債比率，改善了流動性。本集團擁有港幣5,800,000,000元的可用資金<sup>1</sup>，並且在二零二六年年末前並無重大的再融資需求。本集團維持健康的資產負債比率，能夠維持財務靈活性及應對不確定因素。



香港THE CENDAS(由本集團管理的發展項目)

<sup>1</sup> 包括現金、未提取融資及高流動性債券(扣除借貸)。

# 總裁報告

## 業績摘要

於二零二五財年，本集團錄得收益港幣423,000,000元(二零二四財年：港幣414,100,000元)，較二零二四財年輕微上升2.1%。

本年度股東應佔虧損為港幣186,700,000元(二零二四財年：港幣136,700,000元)。虧損增加主要是由於投資物業之非現金公平值虧損港幣104,100,000元(二零二四財年：港幣14,500,000元)，惟被二零二五財年較低之融資成本港幣291,500,000元(二零二四財年：港幣365,100,000元)所抵銷。

本集團保持強韌，並繼續為其股東創造可持續價值。因此，董事會建議派發末期股息每股3港仙。連同中期股息每股2港仙，全年股息總額將為每股5港仙。長遠而言，本集團致力維持穩定股息政策。

有關財務業績的詳情，請參閱「管理層論述與分析」一節。

## 增強業務復原能力

儘管本集團二零二五財年的表現面臨高利息成本、地緣政治緊張局勢(例如俄烏戰爭、貿易衝突)及全球經濟波動的壓力，但其仍專注於審慎的資本管理。

本集團對投資保持高度的選擇性。我們專注於重點城市地區的高潛力項目，與持份者緊密合作，發掘具有未開發潛力的資產。這種方法符合本集團對高端房地產的重視，同時亦確保嚴格的盡職調查和長期價值創造。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

# 總裁報告



香港THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

## 資本架構及流動資金

本集團堅持審慎管理資金，繼續優化資本架構以確保流動資金充足。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,577,000,000元，包括本集團的已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存及現金總額港幣2,340,400,000元(二零二四年：港幣2,645,600,000元)及未動用融資額港幣3,236,600,000元(二零二四年：港幣2,996,500,000元)。本集團之貸款融資包括一筆由七間知名金融機構提供的融資額港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。該融資為本集團提供了充足的流動性，以支持未來發展。

於二零二五年十二月三十一日，我們的淨資產負債比率(經調整酒店之重估增值港幣3,983,800,000元(未於資產負債表確認))為31.9%(二零二四年：31.4%)。儘管酒店估值受經濟疲弱影響，但本集團的信貸狀況仍然良好。

# 總裁報告

## 企業管治及企業社會責任

我們相信高標準企業管治為加強可持續發展及向投資者提供高透明度的必要元素。本集團於年內獲得多個國際獎項，表彰本集團於企業管治及企業社會責任方面所作出的努力。本集團致力於各方面努力加強企業社會責任，並繼續向投資者提供高透明度資料披露。

獎項包括：

香港—維港滙

- 城市設計與建築設計2025：金獎

香港—THE CENDAS(由本集團管理的發展項目)

- 2025–2026年度亞太區房地產大獎：香港最佳寫字樓項目



## 展望

二零二五年的不確定因素包括貿易關稅、持續的地緣政治緊張局勢及衝突，繼續對二零二六年的全球經濟增長構成威脅，影響貿易及投資信心。國際貨幣基金組織預測，二零二六年的全球經濟增長率將為3.3%，與二零二五年持平，但仍低於二零零零年至二零一九年期間的年均增長率3.7%。主要央行(包括美國聯邦儲備局及歐洲中央銀行)於二零二五年內多次減息以支持經濟復甦。展望未來，多項因素繼續為利率走勢帶來不確定性。

# 總裁報告

香港的營商環境持續溫和增長，受惠於去年取消物業降溫措施、旅遊業復甦、首次公開募股活動復甦及股市強勁。然而，物業市場面臨一定阻力，由於房屋供應充足及買家情緒謹慎，行業復甦步伐較為緩慢。

於二零二五年，酒店業面臨重大挑戰，包括成本上升、因旅客注重預算而導致房價下跌，以及來自鄰近目的地的激烈競爭。為鞏固香港作為國際旅遊及航空樞紐的角色，三跑道系統已經落成，而香港國際機場新二號客運大樓的旅客離境設施預計於二零二六年年中投入服務。此外，新落成的啟德體育園作為本港最大型的綜合體育及娛樂地標，將舉辦各類大型活動，涵蓋文化節慶、體育競賽及戶外音樂會。展望二零二六年，預期該行業將持續復甦。

儘管面臨挑戰與不確定性，香港仍得益於內地的強勁支持。作為全球貿易及金融中心，香港以通往中國的門戶之戰略定位繼續蓬勃發展。香港獨特的法律框架及地理優勢使其有能力應對未來的障礙，並以堅韌不拔的精神應對不確定性。

本集團在物業發展及投資領域建立了良好的聲譽，其多元化的投資組合持續為本集團帶來穩定而可觀的經常性收入。這些優勢加上我們穩健的財務狀況，將使我們有能力應對經濟不確定性，並抓住新出現的機遇。

我們堅定不移地承諾為股東帶來可觀的回報，並堅信本公司有能力在未來幾年持續取得成功。

呂聯樸  
總裁

二零二六年三月二十五日



香港維港滙



香港壽臣山道東1號

# 董事個人資料

## 呂榮梓先生

主席

執行董事

呂榮梓先生，現年七十九歲，於一九六九年加入本集團並現為主席兼執行董事。彼亦為提名委員會和執行委員會之主席及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團多間成員公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)、SEA Fortune及Ambleside Glory(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。彼擁有逾五十五年於香港及海外地產發展及投資經驗，以及管理貨倉及工廠業務之經驗。

呂先生為本集團創辦人呂超民先生之兒子，以及執行董事兼總裁呂聯樸先生之父親。

## 呂聯樸先生

執行董事

總裁

呂聯樸先生，現年四十九歲，於一九九九年加入本集團並現為執行董事兼總裁。彼亦為執行委員會及薪酬委員會成員。

呂先生為本集團內多間公司之董事及於NLI(本公司之控股股東)、NYH、Port Lucky(港祥)、SEA Fortune及Ambleside Glory(均為本公司之主要股東)擔任董事職務。

呂先生曾擔任中國人民政治協商會議河南省委員會委員、香港上市公司商會之副主席及香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位。

呂先生為主席兼執行董事呂榮梓先生之兒子。

## 葉思廉先生

執行董事

首席財務官

葉思廉先生，*FCPA*，現年五十二歲，於二零一五年加入本集團為財務總監，並由二零二一年一月起獲委任為執行董事及首席財務官。彼亦為執行委員會成員及本集團內多間公司之董事。

加入本集團之前，葉先生於二零一二年至二零一五年為置富產業信託(一間於香港及於二零一九年前在新加坡上市之房地產投資信託基金)之助理財務總監。彼於二零零八年至二零一二年擔任麗新發展有限公司(一間於香港上市之公司)之副財務總監。在此之前，彼於一九九七年至二零零八年為德勤•關黃陳方會計師行之高級經理。葉先生擁有逾二十五年的金融、會計、庫務及審計經驗。

彼持有香港浸會大學頒發的工商管理學學士學位，主修會計學。

# 董事個人資料

## 顏以福先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生，現年七十二歲，自一九九四年十二月以來出任獨立非執行董事。彼為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

顏先生亦為大洋有限公司(一家於香港成立之私人貿易公司)之董事總經理，並擁有逾四十五年國際貿易及製造業經驗。彼持有會計學文憑。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

## 陳國威先生

### 獨立非執行董事

陳國威先生，*FCCA, FCPA, FCPA(Aust.), ACG, TEP, AFP*，現年六十九歲，自二零一九年六月以來出任獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零二一年五月獲委任為審核委員會主席。

陳先生於二零二零年五月至二零二三年五月擔任南益實業(集團)有限公司(一家於香港註冊成立之私人公司)的執行董事，並由二零二二年三月至二零二三年五月擔任聯席行政總裁。在此之前，陳先生曾於二零一六年二月至二零一七年五月擔任恒生銀行有限公司的執行董事兼大中華業務主管。彼亦於二零零九年七月至二零一五年十一月擔任新鴻基地產發展有限公司的執行董事，並於二零零九年七月至二零一六年一月於同一公司擔任財務總監。於一九九五年至二零零九年，陳先生於恒生銀行有限公司出任多個不同職位，包括執行董事兼總經理、財務主管、副總經理、助理總經理兼財務監理處處主任。彼曾獲委任為中國財政部的會計諮詢專家。陳先生擁有多年的會計、銀行及專業服務行業經驗。陳先生持有英國華威大學的工商管理碩士學位。

## 羅煒東先生

### 獨立非執行董事

羅煒東先生，現年四十九歲，自二零二一年五月以來出任獨立非執行董事及為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於二零二四年五月獲委任為薪酬委員會主席。

羅先生現時為旭翔(集團)有限公司(一間於香港成立從事設計及製造業務之公司)之創辦人兼主席。彼擁有超過二十年國際貿易及製造業經驗。此外，彼亦為多個知識產權創作團體之顧問。羅先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學商科學士學位。

羅先生在過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

## 陳珮筠女士

### 獨立非執行董事

陳珮筠女士，現年五十歲，自二零二四年五月以來出任獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼於二零二五年五月獲委任為提名委員會成員。

陳女士自二零一八年起擔任高萌科技集團有限公司(一家於香港上市之公司)投資者關係部主管。於出任現職前，彼曾於瑞士、波士頓及香港專門從事酒店管理、物業管理和企業管理之工作。陳女士持有 Les Roches Swiss Hotel Association School of Hotel Management(現名為理諾士國際酒店管理學院)國際酒店管理學士學位以及波士頓大學行政管理碩士學位。彼亦於香港和美國完成修讀投資者關係和物業管理課程。

# 財務摘要

## 損益表摘要

港幣百萬元，除非另有註明

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
收益	530.6	371.7	413.8	414.1	<b>423.0</b>
股東應佔溢利(虧損)	70.2	(383.7)	(853.7)	(136.7)	<b>(186.7)</b>
宣派股息總額(每股)(港仙)	5.0	5.0	5.0	5.0	<b>5.0</b>
按股東應佔溢利(虧損)計算之每股基本 盈利(虧損)(港元)	0.11	(0.64)	(1.42)	(0.23)	<b>(0.31)</b>

	於十二月三十一日				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
資產總額	14,369.9	13,786.1	12,143.8	11,107.4	<b>10,536.2</b>
負債總額	(8,914.2)	(9,098.3)	(8,056.7)	(7,183.9)	<b>(6,705.0)</b>
經調整股東應佔資產淨值 <sup>附註1</sup>	10,509.5	9,481.5	8,710.8	8,357.3	<b>7,815.0</b>
經調整股東應佔每股資產淨值(港元) <sup>附註1</sup>	17.5	15.7	14.5	13.9	<b>13.0</b>

附註1： 經調整股東應佔資產淨值及經調整股東應佔每股資產淨值乃根據本集團各自之賬面資產淨值計算並將酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)調整至由獨立物業估值師所釐定之公平市值。



香港壽臣山道東1號

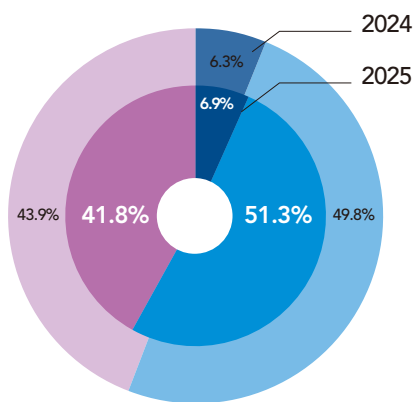
# 財務摘要

## 分部資料



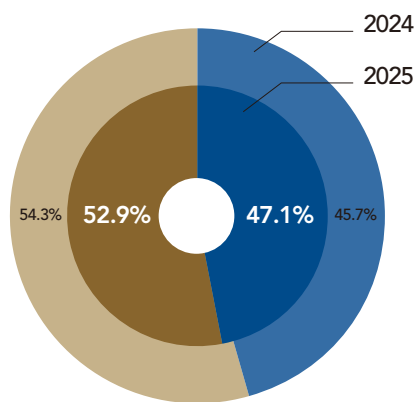
香港維港滙

### 對外銷售之分部收益



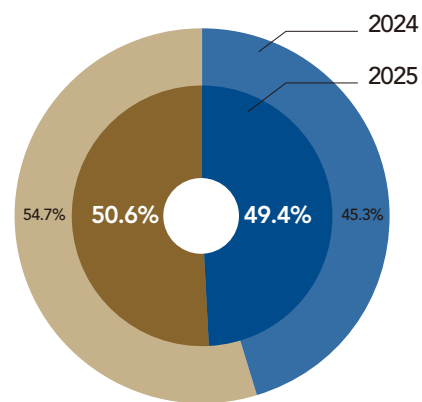
- 金融投資
- 物業投資
- 酒店營運

### 按物業之地理位置呈列之對外客戶之收益



- 英國
- 香港

### 按地區分部呈列之物業資產



- 英國
- 香港

# 管理層論述與分析



香港THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

## 財務摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益為港幣423,000,000元(二零二四年：港幣414,100,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資回報。

本集團於本年度之日常營運溢利增加至港幣217,800,000元(二零二四年：港幣201,900,000元)。股東應佔本年度虧損為港幣186,700,000元(二零二四年：港幣136,700,000元)，相等於每股基本虧損31.0港仙(二零二四年：22.7港仙)。股東應佔本年度虧損主要由於(i)投資物業公平值虧損及(ii)銀行借款融資成本所致。融資成本較二零二四年減少20.2%。上述公平值虧損為非現金項目，對本集團現金流量並無即時影響。

於二零二五年十二月三十一日，股東應佔本集團之權益為港幣3,831,200,000元(二零二四年：港幣3,923,500,000元)。於二零二五年十二月三十一日之股東應佔每股資產淨值為港幣6.4元，而於二零二四年十二月三十一日為港幣6.5元。

# 管理層論述與分析

本集團於年末按地域劃分之物業資產(包括於兩個合營企業權益)如下：

	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
香港	3,999.7	4,451.4
英國	3,900.6	3,683.4
總計	7,900.3	8,134.8

本集團之酒店物業以賬面值港幣466,200,000元(二零二四年：港幣486,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之估值，其市值為港幣4,450,000,000元(二零二四年：港幣4,920,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔經調整每股資產淨值於二零二五年十二月三十一日將分別為港幣11,884,100,000元(二零二四年：港幣12,568,600,000元)、港幣7,815,000,000元(二零二四年：港幣8,357,300,000元)及港幣13.0元(二零二四年：港幣13.9元)。

## 股息

董事會決議，於二零二六年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙(二零二四年：3港仙)予於二零二六年六月二日(星期二)營業時間結束時名列於股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零二六年六月十六日(星期二)或之前寄出。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之兩項住宅項目(壽臣山道東1號及渣甸山內地段第7384號)、一項商業物業(華威大廈之一部分)及兩個合營住宅發展項目(西九龍臨海之「維港滙」及淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號)，以及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)。



香港壽臣山道東1號

# 管理層論述與分析

## 香港

年內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」<sup>1</sup>。本集團持有該項目之14.5%權益。開發已完成並已獲得合約完成證明書。該項目已售出超過1,410個單位，銷售所得總額超過港幣23,400,000,000元。於本年度，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣312,200,000元(二零二四年：港幣777,800,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該合營企業之權益為港幣177,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣504,100,000元)(包括授予合營企業之貸款)，其中港幣127,200,000元將自截至二零二五年十二月三十一日止年度起一年內收回並分類為流動資產。

華威大廈<sup>2</sup>為本集團投資物業之一，位處香港核心商業區黃金地段，為優質商業物業。該物業於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生之租金收入，在辦公室面對挑戰重重的時期仍保持相對穩定。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。優化工程已完成。本集團將繼續持有該項目作長遠投資用途。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團已訂立正式協議，以現金代價淨額港幣128,000,000元在香港向一名獨立第三方出售一項投資物業，該交易已於二零二五年十月完成。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團持有淺水灣南灣道項目之50%股權，該項目位於淺水灣傳統豪華住宅區，正發展為坐擁一望無際醉人海景之豪華住宅，飽覽淺水灣壯麗的全景景緻。此外，本集團亦100%持有位於渣甸山用作豪華住宅發展項目之土地。該兩個發展項目正按照其發展時間表順利進行。



香港維港滙



香港維港滙

<sup>1</sup> 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

<sup>2</sup> 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

# 管理層論述與分析



倫敦 33 Old Broad Street



倫敦 20 Moorgate

## 英國

本集團在英國倫敦市中心地段擁有兩項投資物業。

位於倫敦之 20 Moorgate 近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。

位於倫敦之 33 Old Broad Street 現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)，並已獲 HBOS Plc (Lloyds Banking Group 之全資附屬公司)作擔保，固定年期直至二零三九年，租金每五年固定上調。去年租金按租約條款上調 13%。租戶已完成對 33 Old Broad Street 的大型翻新工程，並已於二零二五年遷入 Lloyds Banking Group 之新總部。

鑑於我們信譽良好之租戶已簽訂強力之租賃契約，英國物業繼續為本集團提供穩定現金流量，反映本集團成功制定投資策略以及本集團承受任何市場動盪的能力。

# 管理層論述與分析

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團旗下之品牌營運。年內，該酒店的業績略有下滑。然而，自二零二五年第三季度末開始，入住率大幅回升及平均房價改善大致抵銷先前之下降趨勢。

本集團正採取一切切實可行的措施，以應對挑戰並把握機遇。本集團深明，為客人帶來喜出望外的非凡體驗至關重要。本集團將繼續提高酒店服務質素，確保客人於本集團酒店住宿期間感到賓至如歸。

## 金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並降低資產負債比率。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣220,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣246,200,000元)，其中包括上市股本及債務證券及非上市投資。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內並無就債務證券錄得任何減值虧損。

## 財務資源及流動資金

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二五年十二月三十一日，本集團所有項目借貸均按無追索權基準進行，並無公司層面的交叉違約之契諾。

於本年度，本集團在高息環境及經濟低迷下繼續維持高度財務靈活性及流動性。於香港政府解除所有收緊管制後，維港滙銷售勢頭表現強勁，令本集團持續地從該項目收取可觀的現金回報。本集團來自其他投資項目及酒店的穩健現金流進一步加強我們降低資產與負債比率及融資成本的能力。展望未來，本集團預期直至二零二六年前不會有重大的再融資需求。此等因素表明本集團具備充足的財務靈活性及流動資金。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



Pavilion，位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店



倫敦33 Old Broad Street

# 管理層論述與分析

## 營運資金及貸款融資

於二零二五年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,577,000,000元(二零二四年：港幣5,642,100,000元)，包括本集團的已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存及現金總額港幣2,340,400,000元(二零二四年：港幣2,645,600,000元)及未動用融資額港幣3,236,600,000元(二零二四年：港幣2,996,500,000元)。於二零二五年十二月三十一日，總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股權工具)為港幣220,400,000元(二零二四年：港幣246,200,000元)。

本集團之貸款融資包括一筆由七間知名金融機構提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。該承諾性循環銀團貸款為本集團提供了充裕的流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。

本集團將繼續加強競爭力，以爭取穩定及理想的回報，實現互利共贏的目標。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣6,348,200,000元(二零二四年：港幣6,842,100,000元)。於扣除已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,787,400,000元(二零二四年：港幣3,950,300,000元)，資產與負債比率為31.9%(二零二四年：31.4%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣4,450,000,000元(二零二四年：港幣4,920,000,000元)之百分比計算)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	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
到期		
一年內	1,144.7	1,257.1
一至兩年	684.1	1,599.8
三至五年	4,146.2	3,529.6
五年以上	407.7	500.2
	6,382.7	6,886.7
減：未攤銷前端費用	(34.5)	(44.6)
	6,348.2	6,842.1

# 管理層論述與分析

## 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二五年十二月三十一日已提取之銀行借貸總額為港幣3,739,400,000元(二零二四年：港幣4,424,300,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣2,541,000,000元(二零二四年：港幣2,765,800,000元)及無抵押銀行借貸港幣1,198,400,000元(二零二四年：港幣1,658,500,000元)。已抵押銀行借貸由賬面值為港幣3,300,200,000元之物業(二零二四年：港幣3,478,200,000元)及已抵押現金港幣52,400,000元(二零二四年：港幣63,000,000元)作抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,900,600,000元(二零二四年：港幣3,683,400,000元)之投資物業以及已抵押現金港幣108,400,000元(二零二四年：港幣134,900,000元)作抵押，以取得銀行借貸港幣2,643,300,000元(二零二四年：港幣2,462,400,000元)。

## 員工及薪酬政策

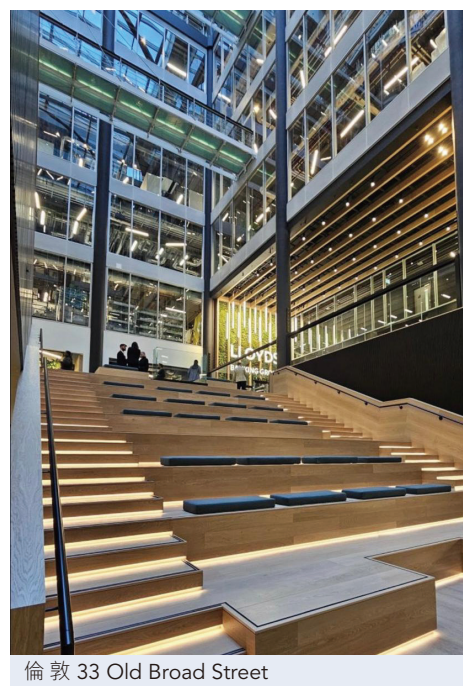
於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數約為180名(二零二四年：190名僱員)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣94,500,000元(二零二四年：港幣96,600,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，以酌情向其僱員(包括董事)授出購股權及獎勵。為進一步加強與僱員的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

## 展望

全球經濟格局仍呈現復甦與持續不確定性交織的複雜格局。根據國際貨幣基金組織，二零二六年預計全球經濟增長為3.3%，而二零二七年則為3.2%。儘管由於持續的貿易割裂、地緣政治局勢緊張、降息可能延遲以及美國關稅等因素，下行風險依然居高不下，而由於主要經濟體的持續科技投資與財政支持，該等壓力在一定程度上被抵銷。

儘管房地產行業持續承壓，且內需依舊疲弱，但在政府刺激措施的支撐下，二零二五年中國經濟增長5%。展望二零二六年，預計增長將保持穩定，政策重點將轉向提振消費、完善社會保障體系，並在維持出口優勢的同時，推動經濟向高增值服務業轉型。同時，中國將繼續在技術創新及先進製造領域取得戰略性進展。



# 管理層論述與分析



香港維港滙

香港房地產市場長遠而言預期將維持正向動能，延續二零二五年所見的穩定趨勢。正面推動因素包括持續人才流入、股市蓬勃發展帶來強勁財富效應，以及中國內地買家回流，所有該等因素均有助交易量增長，並帶動價格逐步回升。然而，供應持續過剩及地緣政治風險仍將對市場構成壓力並限制價格漲幅。

香港旅遊業延續二零二五年訪客人數近5,000萬人次的表現，預計於二零二六年將有所改善。該增長將受到大型活動及會議支撐，吸引全球各地旅客。此外，隨著東九龍啟德體育園、香港國際機場三跑道系統及全新第二客運大樓等新設施投入運作，香港的活動及旅遊業發展將邁入新階段。雖然訪港旅客總數預計將進一步上升，惟行業仍將面臨來自其他區域旅遊目的地的競爭以及持續的價格壓力。

英國經濟於二零二五年僅微幅增長1.3%，主要受財政不確定性及消費支出疲弱所拖累。儘管零售銷售與商業活動有所改善，為經濟前景帶來一些樂觀理由，惟整體展望復甦步伐緩慢。本集團的英國物業組合在信譽良好租戶所簽訂的長期租約支撐下，將會維持穩定的租金收入。

展望二零二六年，持續的地緣政治緊張及貿易衝突預計將繼續對營商環境構成挑戰。儘管如此，我們對香港的韌性及長遠增長潛力仍然充滿信心。本集團致力於積極把握新興機遇，同時維持審慎財務紀律及穩健資產負債表，確保我們能夠為股東創造可持續的長期價值。

# 財務日誌

## 業績公佈

二零二五年年度全年業績公佈 二零二六年三月二十五日(星期三)

二零二六年年度中期業績公佈 二零二六年八月三十一日(星期一)或之前

---

## 暫停辦理股份過戶登記日期

為確定股東有權出席二零二六年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二六年五月十三日(星期三)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零二六年五月十四日(星期四)至  
二零二六年五月二十日(星期三)  
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二六年五月十四日(星期四)

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間 二零二六年五月二十六日(星期二)下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零二六年五月二十七日(星期三)至  
二零二六年六月二日(星期二)  
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二六年六月二日(星期二)

---

## 股東週年大會

二零二六年股東週年大會 二零二六年五月二十日(星期三)

---

## 末期股息

二零二五年末期股息之除淨日 二零二六年五月二十二日(星期五)

支付二零二五年末期股息 二零二六年六月十六日(星期二)  
(須待股東於二零二六年股東週年大會上批准)

---

# 企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並已盡最大努力識別、制定、建立及加強適合本公司需要之企業管治常規。董事會考慮本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

## 1. 企業管治常規

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則並遵守所有守則條文。

## 2. 企業文化及策略

本集團於一九五六年在香港創立，一直以來堅守其核心價值為股東實現持續回報，務使僱員與本公司共同成長。同時，我們致力興建優質物業，重視可持續發展原則，致力為顧客、社會和環境創造長遠價值。

我們相信，健康之企業文化對於本公司實現可持續發展之願景及使命而言至關重要。本公司恪守嚴格之誠信及商業道德標準，對所有形式之不誠實及不道德行為採取零容忍態度。本集團之道德標準、價值及監管要求均載於其僱員手冊，以及公司政策如舉報政策、反貪污政策等均適用於本集團董事及所有級別之僱員。

本集團重視人才，唯材是用，堅持以人為本的方針，務求員工與本集團一起成長。本集團提供優良之培訓機會讓僱員增進其專業知識及發揮本身潛能以應付新挑戰。此外，本集團定期舉辦不同活動，例如公司外出活動及聯歡會，從而增強歸屬感。

憑藉本集團「與時創建」之企業理念以及透過專業管理團隊及僱員之努力，我們以尋求持續增長機遇為核心策略，透過掌握先機，在瞬息萬變的環境下，每翻一個大時代巨浪後乘逆前航，昂然邁進新里程，藉此成為一家被受尊敬和信賴的著名跨國地產企業。

# 企業管治報告

## 3. 董事會

### 組成

於本報告日期，董事會由七名成員組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。

<b>董事會</b>
<b>執行董事</b>
呂榮梓先生(主席) 呂聯樸先生(總裁) 葉思廉先生(首席財務官)
<b>獨立非執行董事</b>
顏以福先生 陳國威先生 羅煒東先生 陳珮筠女士

經更新之董事名單及彼等之角色及職能已登載於本公司及香港交易所網站。現任董事之履歷詳情載於第14及15頁之「董事個人資料」一節內。

### 董事會之獨立性

董事會明白，董事會獨立性對於良好企業管治及董事會有效運作而言實屬重要。為確保強而有力之獨立元素以及董事會能獲取獨立觀點及意見，從而加強作出客觀有效之決策，本集團於二零二二年十一月設立機制，為董事會提供獨立觀點及意見。該等機制概述如下：

#### (i) 組成

董事會確保委任至少三名獨立非執行董事，及董事會至少有三分之一之成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定之更高人數門檻)。

#### (ii) 獨立性評估

提名委員會在提名及委任獨立非執行董事以供董事會批准時，須嚴格遵守提名政策，並充分顧及董事會多元化政策及上市規則所載之獨立性評估準則。

提名委員會將每年評核所有現任獨立非執行董事之獨立性，有關獨立非執行董事須以書面形式確認彼等符合上市規則第3.13條所載之獨立性要求。

# 企業管治報告

## (iii) 開明的董事會文化

主席鼓勵全體董事，尤其是獨立非執行董事提出問題及質詢，並會密切跟進和關注有關意見及疑慮。全體董事均有機會在董事會會議之議程中納入事宜。

## (iv) 利益衝突

若董事在釐定屬重大之事宜存在利益衝突，有關事項應以實體董事會會議方式處理。獨立非執行董事及其緊密聯繫人(定義見上市規則)於該事宜中並無擁有重大利益，應該出席該董事會會議以表達彼等對有關該事宜之意見及觀點。

## (v) 獨立專業意見

在合理要求下，董事可在適當的情況下尋求獨立專業意見，協助彼等履行本公司之職務，費用由本公司承擔。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會擁有超過三分之一成員為獨立非執行董事，且至少一名獨立非執行董事擁有上市規則規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

此外，於二零二五年度，本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事(包括彼等之直系家屬(定義見上市規則))均為獨立人士。

董事會已檢討該等機制的實施情況及效用，並認為該等機制於截至二零二五年十二月三十一日止年度適當且有效。董事會將繼續每年檢討該等機制。

## 角色及職能

本公司由董事會監管，而董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。為監督本集團之業務及發展，董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- (i) 採納及全面監督推行目標及策略計劃；
- (ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- (iii) 批准派發中期股息及其他分派以及向股東建議批准派發末期股息；
- (iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- (v) 委任、重新委任、調任及罷免董事會成員；
- (vi) 批准重要會計政策及常規；
- (vii) 監督企業管治、風險管理及內部監控事宜；及
- (viii) 其他重要事宜。

# 企業管治報告

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括執行董事會之決策(包括董事會所採納之業務策略及方針)及日常運作；編製年度及中期財務報表以待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理；以及遵守有關規定、規則及法規。

四名獨立非執行董事肩負相關職能以為本集團之發展、表現及風險管理提供獨立判斷、寶貴指引及意見。彼等擁有不同之業務及專業背景，包括國際貿易、財務、會計、業務管理及投資者關係，可按彼等之專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保可以獨立及較客觀之角度考慮事宜。獨立非執行董事亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。該等董事委員會之組成載於第34至38頁。

## 企業管治職能

董事會亦負責執行企業管治之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內之披露。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司之企業管治常規。

## 董事之委任、退任及重選

本公司已與所有獨立非執行董事簽立並無指定或議定任期出任本公司董事之委任函。根據公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三屆股東週年大會上退任。此外，任何由董事會委任為額外董事會成員或填補空缺之董事僅任職至其委任後本公司的首次股東週年大會，惟合資格膺選連任。

若獨立非執行董事於本公司在任超過九年，其續任須以獨立決議案方式由股東通過，方可作實。隨附該決議案一併向股東發出之文件將說明董事會(或提名委員會)認為該名董事仍屬獨立人士並應獲重選連任之原因，包括經考慮之因素，以及董事會(或提名委員會)達成該決定之過程及討論。

根據公司細則第88(A)、88(B)及89條及企業管治守則，呂聯樸、顏以福及陳國威諸位先生將於二零二六年股東週年大會上輪值為退任董事，並合乎資格且願意於會上膺選連任。

# 企業管治報告

## 多元化

### (a) 董事會多元化政策

本公司認同及貫徹以董事會多元化來提高其表現質素之效益。董事會多元化政策已於二零二四年三月更新，以根據企業管治守則加入為執行該政策之可衡量目標及達到該等目標之進度(包括董事會層面的性別多元化)。本公司相信目前董事會組成於性別、經驗、專業知識和技能方面具有適當的多樣性，及致力於董事會層面維持至少一名女性代表，並於適當情況下不時調整女性董事的比例。董事會將繼續採取措施，適時加強董事會多元化。

根據董事會多元化政策，董事會所有委任均以用人唯才為原則，候選人將根據客觀標準進行評估，同時充分考慮董事會成員多元化的裨益。本公司會從多方面衡量甄選候選人，包括但不僅限於文化及教育背景、經驗、專長、知識、服務年期、年齡及性別。本公司之經營模式及具體需求亦會被考慮在內，以釐定董事會之最佳組成。

提名委員會將監察董事會多元化政策之執行，並將每年審閱董事會多元化政策，必要時向董事會提出修改意見以供考慮及批准。

### (b) 員工多元化政策

董事會於二零二五年五月採納員工多元化政策，當中載列實現員工(包括高級管理層)包容及多元化的方針。本集團致力營造包容、多元化及互相支持的工作環境，重視、尊重及公平對待所有僱員，並提供平等機會。本公司絕不容忍於工作場所及任何與工作有關情況下出現任何形式之偏見、歧視、騷擾及暴力，並致力維護員工多元化，讓員工(包括高級管理層)之間保持適當的性別平衡。

董事會著重於本集團所有級別之多元化(包括性別多元化)。於二零二五年十二月三十一日，本集團在員工隊伍中(包括高級管理層)已實現相對均衡的性別多元化，其中男性佔47%，女性佔53%。在聘請僱員時，本集團會考慮多項因素，包括性別、年齡、文化及教育背景、資歷、種族、專業經驗、技能及知識等。考慮到本集團的業務模式和營運需要，本集團整體員工性別比例相對平均。本集團於員工層面之性別多元化詳情將列載於二零二六年四月於香港交易所及本公司網站發佈的二零二五年環境、社會及管治報告內。

董事會將監察員工多元化政策的實施，及會不時檢討員工多元化政策並於必要時作出修訂。

# 企業管治報告

## 會議

董事會定期舉行會議及給予至少14日通知，並在有合理通知之情況下按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。每次董事會及委員會會議舉行前，載有適當資料之相關議程及文件會寄發予董事，諮詢彼等是否有事項需要列入議程內。董事會每年舉行四次預定的董事會會議，分別批准(其中包括)全年業績及中期業績，省覽本公司之財務及營運表現。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會舉行了四次會議，各董事之出席記錄載列於下表：

董事	出席／二零二五年舉行之 董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	4/4
呂聯樸先生(總裁)	4/4
葉思廉先生(首席財務官)	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	4/4
陳國威先生	4/4
羅煒東先生	4/4
陳珮筠女士	4/4

附註：主席於二零二五年在其他董事不在場下與全體獨立非執行董事舉行會議。

## 關係

呂榮梓先生(主席兼執行董事)為呂聯樸先生(執行董事兼總裁)之父親。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會維持高效率及平衡之架構，並集體負責本公司之業務及事務。此外，主席與總裁之角色已區分及分別由不同董事擔任。彼等之角色及職責已清晰界定並獲董事會批准。

於二零二五年度，超過半數董事會成員為獨立非執行董事，其意見對董事會之決定有重大影響力。董事可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

# 企業管治報告

## 為董事提供之培訓、專業發展及保險

新委任之董事加入本集團時，將會獲得啟導介紹，讓其了解本集團、其業務及董事之職責。

本公司向董事提供董事手冊，以讓彼等概括了解主要管治事宜以及有關彼等的角色、職責及持續責任的關鍵指引，並會不時更新該手冊。本公司亦向董事提供有關本公司財務及營運表現、狀況及展望之每月最新消息，使董事會整體及每名董事得以履行其職責。

董事能適時獲得與本集團有關之業務趨勢以及法律及合規事宜變動之最新消息。本公司亦鼓勵董事參加相關之專業發展課程，以持續提升及進一步加強相關知識及技能。作為董事持續專業發展的一部分，於二零二五年舉辦由德勤主持之內部培訓課程，以加深彼等對香港數碼資產新興趨勢的認識。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度董事參與培訓之概述如下：

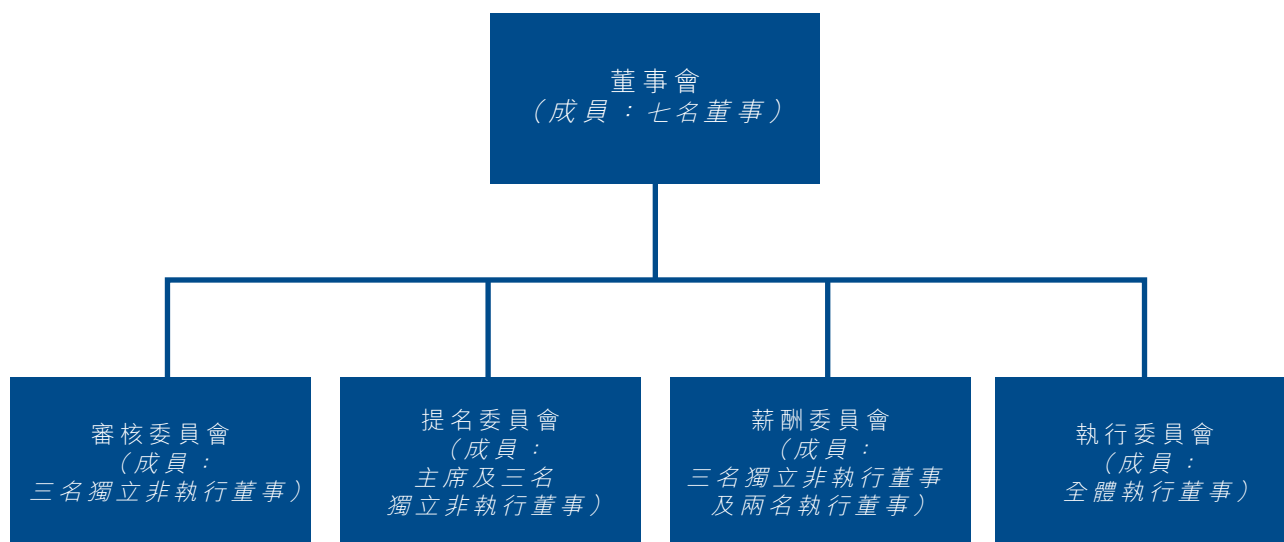
董事	參加有關最新業務趨勢、 法律、規則及法規之研討會、 簡報及／或閱讀相關材料	閱讀與本集團或 其業務有關之 最新監管狀況及資料
<b>執行董事</b>		
呂榮梓先生(主席)	✓	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓	✓
葉思廉先生(首席財務官)	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
顏以福先生	✓	✓
陳國威先生	✓	✓
羅煒東先生	✓	✓
陳珮筠女士	✓	✓

本公司亦已為各董事安排適當之責任保險，就處理公司事務而導致彼等須負之責任給予彌償。

# 企業管治報告

## 4. 授權－董事委員會

董事會已適當地授出權力並成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會，並明文規定其職權範圍，及清晰列明該等委員會之職權及職責，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



### 審核委員會

#### 組成

審核委員會於一九九九年成立。審核委員會職權範圍於本公司及香港交易所網站登載。審核委員會現由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，委員會成員出席會議記錄載列如下：

委員會成員	出席／二零二五年舉行之 審核委員會會議次數
獨立非執行董事	
陳國威先生(主席)	2/2
顏以福先生	2/2
羅煒東先生	2/2

### 角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性、本集團風險管理及內部監控制度之有效性及充足性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

# 企業管治報告

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會召開兩次會議，與管理層代表及德勤（本公司獨立核數師）討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- (i) 本集團採納之會計原則及政策；
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績（包括業績公佈）及經審核財務報表；
- (iii) 截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績（包括業績公佈）及財務報表；
- (iv) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；
- (v) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之說明函件；及
- (vi) 風險管理及內部監控制度，包括資源是否充足、負責本公司會計及財務報告職能員工之資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算。

審核委員會亦向董事會建議續聘德勤，並檢視相關審計費用。於二零二六年三月，審核委員會與管理層代表及德勤一同審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，彼等認為該等財務報表乃根據適用之財務報告準則及規定編製，並已作出適當之披露。審核委員會亦已審閱本公司所訂立之二零二五財政年度之內部監控審閱報告及持續關連交易（詳情於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註40內披露）。

## 提名委員會

### 組成

提名委員會於二零一二年成立，其職權範圍已於二零二五年八月更新，以符合於二零二五年七月一日生效的經修訂企業管治守則，並可於本公司及香港交易所網站查閱。提名委員會由主席主持，現由四名成員組成，包括主席及三名獨立非執行董事。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，委員會成員出席會議記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零二五年舉行之 提名委員會會議次數
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	1/1
羅煒東先生	1/1
陳珮筠女士(於二零二五年五月二十三日獲委任)	不適用

# 企業管治報告

## 角色及職能

提名委員會之主要職能包括(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成，並充分顧及董事會多元化政策，就配合本公司之企業策略而擬向董事會提出任何變動之建議。

董事會於二零一四年三月採納提名政策，當中載有提名董事之準則、程序及過程。在確定董事候選人時，提名委員會將根據提名準則對擬提名候選人進行評估，並(如適合)向董事會作出建議。董事會將根據提名委員會之建議作出委任決定。提名政策載有在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，包括候選人的技能、能力、經驗、專業及教育資格、可投放時間、董事會多元化政策所載多元化角度，及倘候選人擬被委任為獨立非執行董事，則考慮上市規則第3.13條所載之獨立性準則。

提名委員會亦檢討準備於股東週年大會上膺選連任的退任董事的專業知識及整體貢獻，並向董事會建議該等退任董事於股東週年大會上膺選連任。

於二零二五年度及於二零二六年一月，提名委員會檢討董事會之架構、人數、組成及董事會多元化政策，評核獨立非執行董事之獨立性，並建議於應屆股東週年大會上重新委任願意膺選連任的退任董事。

為遵守經修訂企業管治守則，提名委員會建議董事會委任陳珮筠女士為提名委員會成員。董事會於二零二五年五月接納提名委員會的建議並委任陳女士為提名委員會成員。

## 薪酬委員會

### 組成

薪酬委員會於二零零五年成立，其職權範圍可於本公司及香港交易所網站查閱。薪酬委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，委員會成員出席會議記錄載列於下表：

委員會成員	出席／二零二五年舉行之 薪酬委員會會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
羅煒東先生(主席)	1/1
顏以福先生	1/1
陳珮筠女士	1/1
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生	1/1
呂聯樸先生	1/1

# 企業管治報告

## 角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序,用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬待遇,並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會已採納運作模式,由薪酬委員會釐定個別執行董事之薪酬待遇,並就個別非執行董事之薪酬待遇向董事會作出建議。

薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素,如董事之資歷、經驗、投放時間、職責、表現、貢獻及過往年度之薪酬、本公司之盈利能力、可作比較公司所付之酬金以及本集團之其他僱用條件。

本公司於二零二二年十一月採納薪酬政策,旨在通過一套正式及具透明度之程序提供符合公平市場水準之薪酬,並鼓勵、吸引及挽留優質董事,以實現股東價值最大化。薪酬委員會負責監察及定期檢討該政策以確保政策之有效性,在必要時亦會作出修訂以供董事會批准。

薪酬政策之主要條款概述如下:

- (i) 執行董事之薪酬待遇乃由董事會及/或薪酬委員會參考彼等之職務及責任、本公司之表現及盈利能力以及當前市況後釐定;
- (ii) 非執行董事(包括獨立非執行董事)之年度董事袍金乃由薪酬委員會經參考(其中包括)市場趨勢以及彼等在本集團之投放時間後審閱,並向董事會作出建議以供批准;
- (iii) 任何有關本公司年度董事袍金總額之年度袍金上限之調整須經股東批准;及
- (iv) 董事不得參與釐定其本身之薪酬。

於二零一九年舉行之股東週年大會,股東通過一項授權董事釐定董事袍金(總額不超過每年港幣5,000,000元)之普通決議案。

# 企業管治報告

於二零二五年度及於二零二六年一月，薪酬委員會釐定與執行董事相關之薪酬待遇事項，並就獨立非執行董事之薪酬待遇向董事會提出建議以獲批准。

截至二零二五年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註15內。

## 執行委員會

### 組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括三名執行董事。

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

葉思廉先生(首席財務官)

### 角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展方針，並監督有關計劃之執行情況。執行委員會於有必要時會舉行會議。

## 5. 董事及僱員進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第50至52頁之「董事會報告」一節內。

本公司亦已為本集團之董事及僱員(董事除外)採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司證券之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關本公司或其證券之內幕消息。

# 企業管治報告

## 6. 董事編製財務報表之責任

董事確認彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務必真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦於第59頁之「獨立核數師報告」一節內提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，及作出因時制宜之會計估計。在本公司會計及財務部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。

此外，董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

## 7. 風險管理及內部監控

董事會對由審核委員會維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以及檢討其成效以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。然而，該等制度旨在管理而非消除未能維持營運制度之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明清晰職責及權限之管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理團隊定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險(包括環境、社會及管治風險)，並採取適當措施以避免或減輕可能會對本集團業務活動造成不利影響之風險。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠、員工培訓計劃及預算是否充足、內部審核，以及有關本公司環境、社會及管治表現及報告之事宜。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

於二零二五年度，本公司已委聘一間獨立顧問對本集團的營運進行內部監控檢討，以協助本集團整體評估其內部監控制度。該顧問亦協助本集團進行了環境、社會及管治之風險評估，透過識別環境及社會方面之環境、社會及管治議題，評估環境、社會及管治風險及分辨其優先次序以及審議未來實行的計劃，加強本集團現行環境、社會及管治常規。本公司成立由管理層成員組成並由一位執行董事領導的環境、社會及管治工作委員會，以檢討及監督本集團的環境、社會及管治事宜，並確保符合環境、社會及管治相關監管規定。

# 企業管治報告

獨立顧問進行檢討的工作範疇包括：

- (i) 向適當的管理人員及關鍵流程擁有人查詢，以全面了解審查範疇程序的運作並識別主要風險、個別內部監控制度的內部監控事宜及重大設計不足之處；
- (ii) 進行演練測試及識別關鍵內部監控程序實施的不足之處；
- (iii) 進行必要實質程序以識別關鍵內部監控程序運作的不足之處；及
- (iv) 檢討完成後，獨立顧問概述其審查結果及識別的若干不足之處，並向審核委員會作出適合的改善及加強本集團內部監控制度之建議以供審批。

於回顧年度，檢討範疇內並無識別有關本集團內部監控制度之重大事宜。已將檢討之發現及向管理層提呈以改善內部控制系統的若干建議向審核委員會匯報。獨立顧問亦對本公司管理層於上一年度檢討中發現之不足之處所採取的補救措施進行後續跟進。本公司已全面實行所建議的補救措施。於檢討二零二五年度的內部審核報告後，董事會認為，風險管理及內部監控制度屬合適且有效。

## 舉報及反貪污之政策

本公司致力達致並維持最高水平之透明度、廉潔及問責性標準。為貫徹此承諾，董事會於二零二二年八月採納舉報政策，旨在為僱員及與本集團有業務往來之第三方(如顧客、租戶、承包商及供應商)提供舉報渠道及指引以舉報本集團內任何懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。本公司之商業道德委員會(由本公司行政總裁以及人力資源及行政部主管組成)將審理及調查報告事宜並決定後續糾正措施。舉報人提供之所有資料及其身份將會保密。

本公司之商業道德委員會將定期向審核委員會匯報關注事項及調查結果。審核委員會有權採取進一步適當行動，並向董事會報告需其關注及批准之事項。審核委員會將不時檢討舉報政策確保其有效性，及向董事會作出修改建議以供批准。

本公司同時致力於以誠實、合乎道德及恪守誠信之準則經營業務。為貫徹此承諾，董事會於二零二二年八月採納反貪污政策，列明本集團董事、高級職員及僱員適用之反貪污法律、規則及法規項下之最低行為標準。每位僱員均有責任按照舉報政策所述之程序及時舉報任何實際或涉嫌違反本政策之行為。董事會負責監督本政策之實施，並將不時檢討本政策，以確保本政策之有效性。

舉報政策及反貪污政策均於本公司之網站及內聯網上發佈，以供公眾及僱員參考。

# 企業管治報告

## 8. 處理及發佈內幕消息

本集團確認其根據證券及期貨條例及上市規則所應履行之責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在有所決定後即時公佈。

董事會於二零一九年八月採納內幕消息政策，向本集團高級人員及僱員就處理保密資料提供一般指引，並確保本公司內幕消息根據適用法律法規及時向公眾發佈。

下文為內幕消息政策之主要條文概要：

- (i) 高級人員及僱員須遵循披露內幕消息之報告渠道，並採取合理措施以確保所有內幕消息保密；
- (ii) 執行董事獲賦予權力採取適當行動，以確保符合有關披露規定，包括在本公司面臨意料不及和重大事件時發表公佈及向聯交所提出短暫停牌的請求；及
- (iii) 本集團董事及僱員擁有未刊發內幕消息時，不得買賣本公司證券。

本集團亦讓董事及僱員掌握有關內幕消息披露規定之最新監管資料。

## 9. 股息政策

董事會於二零一八年十二月採納股息政策，當中載列派發股息次數、形式及準則，以為股東提供穩定持續之回報，使股東能夠分享本公司之溢利及為本公司保留充足儲備供未來發展。

本公司可以現金及／或實物宣派之方式分派股息，惟須符合百慕達法律項下之適用規則及規定以及本公司之組織章程文件。於決定是否派付股息及釐定股息金額時，董事會考慮(其中包括)以下因素：

- (i) 本集團之實際及預期財務表現；
- (ii) 本公司及其附屬公司之保留盈利及可供分派儲備；
- (iii) 本集團之現金流量狀況；
- (iv) 本集團之營運資金需求及未來擴張計劃；及
- (v) 可能對本集團業務或財務表現及狀況造成影響之一般經濟狀況及其他內外部因素。

本公司將不時審閱股息政策並保留隨時更新、修訂及／或修改股息政策之全權酌情權利。股息政策不得構成本公司將以任何特定金額派付股息之具法律約束力之承諾，亦不構成本公司於任何指定期間宣派股息之責任。

# 企業管治報告

## 10. 獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤(執業會計師)就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第59至61頁之「獨立核數師報告」一節內。德勤之代表亦出席股東週年大會，回答股東之提問。

## 11. 獨立核數師酬金

於二零二五年五月二十三日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就德勤所提供之審核及非審核服務之已付／應付費用總額載列如下：

港幣千元

審核服務	2,560
非審核服務(審閱及其他匯報服務)	220
總計	2,780

## 12. 持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

## 13. 股東參與

股東通訊政策已於二零二三年十一月更新，以加強與股東的溝通，並確保溝通及時、透明、準確及公開。本公司之資料乃透過以下若干渠道發佈予股東：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均可於本公司及香港交易所網站瀏覽；
- (ii) 定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於本公司及香港交易所網站刊登；
- (iii) 於本公司網站提供公司資料；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，對董事及本公司高級管理層作出評論並與彼等交流意見；及
- (v) 本公司香港股份過戶登記分處為股東提供股份過戶登記、股息派付、其資料變更及相關事宜，選擇收取公司通訊的方式及相關事宜之服務。

# 企業管治報告

經考慮與股東溝通之多種渠道後，本公司認為股東溝通政策屬恰當有效。董事會將不時檢討該政策，有需要時亦會作出必要修訂。

為協助保護環境，我們鼓勵股東透過本公司及香港交易所網站以電子方式查閱本公司的公司通訊。股東有權隨時向本公司發出合理通知變更彼等選擇收取我們公司通訊的方式。

股東大會已就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈個別決議案。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司於二零二五年五月二十三日舉行了股東週年大會。所有於股東週年大會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲正式通過。

董事於二零二五年股東週年大會之出席記錄載列於下表：

	二零二五年 股東週年大會 出席記錄
<b>董事</b>	
<b>執行董事</b>	
呂榮梓先生(主席)	✓
呂聯樸先生(總裁)	✓
葉思廉先生(首席財務官)	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
顏以福先生	✓
陳國威先生	✓
羅煒東先生	✓
陳珮筠女士	✓

## 14. 股東權利

### 召開股東特別大會

持有不少於本公司十分之一繳足股本之股東可要求董事會召開股東特別大會。該會議之目的須於有關請求中註明，並送交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。倘董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21天內未有安排召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權之任何股東，可自行召開股東特別大會，但任何如此召開之股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

# 企業管治報告

## 於股東大會上提呈議案

持有於股東大會上擁有投票權之股東之總投票權不少於二十分之一之股東或不少於一百名股東可提交書面請求，要求於股東大會上動議一項決議案。書面請求必須註明該決議案連同一份不超過1,000字之有關擬動議決議案所述事項之陳述書，並須於大會舉行前不少於六星期（如請求需要刊發決議案通知書）及大會舉行前不少於一星期（如任何其他請求）前呈交本公司之註冊辦事處及香港主要營業地址。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱該陳述書，前提為有關股東須向本公司支付一筆合理款項足以應付為實行該請求而產生之開支。

## 15. 組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及香港交易所網站查閱。於截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，組織章程文件並無變動。

董事會將於應屆股東週年大會上尋求股東批准修訂現有公司細則及採納新公司細則，以(i)根據上市規則之修訂，為本公司購買或收購股份作為庫存股份提供更大靈活性；(ii)符合有關擴大無紙化上市機制及以電子方式發佈公司通訊之上市規則；及(iii)作出其他相應及輕微修訂。詳情載於連同本報告一併寄發予股東之通函。

## 16. 投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士可通過以下方式與本公司聯絡提供意見：

- (i) 於正常辦公時間致電(852) 2828 6363
- (ii) 傳真(852) 2598 6861
- (iii) 電郵info@seagroup.com.hk
- (iv) 郵寄至香港灣仔告士打道一零八號光大中心二十六樓

## 17. 展望

董事會將繼續監察及檢討企業管治常規，並會採取適當行動，以確保任何時候均遵守所規定之常規及標準，包括企業管治守則之守則條文及(倘合理可行)建議最佳常規。

# 董事會報告

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

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括於香港及英國進行物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。

本公司於二零二五年十二月三十一日之主要附屬公司之其他詳情載於綜合財務報表附註42內。

## 業務回顧及表現

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧及對本集團未來業務發展、面對主要之風險及不確定因素之討論載於本年報第6及7頁之「主席報告」、第8至13頁之「總裁報告」及第18至25頁之「管理層論述與分析」。

本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註33。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內之表現分析載於本年報第6及7頁之「主席報告」、第8至13頁之「總裁報告」、第18至25頁之「管理層論述與分析」以及第16及17頁之「財務摘要」。

有關對本集團營運有重大影響之本集團環境政策、遵守相關法律法規以及與其主要持分者(包括僱員、客戶及供應商)關係的討論，將於單獨之二零二五年環境、社會及管治報告內提供，該報告將於二零二六年四月於聯交所及本公司網站登載。

## 營業分部分析

本集團於年內按可呈報分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註6內。

## 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刊載於第62頁之綜合損益表及第63頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況刊載於第64及65頁之綜合財務狀況表內。

# 董事會報告

## 股息

年內已派發每股2港仙(二零二四年：2港仙)之中期股息予股東，合共港幣12,000,000元(二零二四年：港幣12,000,000元)。

董事會已決議於即將舉行之二零二六年股東週年大會上向股東建議批准派發回顧年度末期股息每股3港仙(二零二四年：3港仙)予於二零二六年六月二日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊之股東，合共港幣18,100,000元(二零二四年：港幣18,100,000元)。預期有關股息支票將於二零二六年六月十六日(星期二)或之前寄出。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情刊載於綜合財務報表附註31內。

## 儲備

本集團二零二五年度儲備變動詳情載於第66頁之綜合權益變動表。於二零二五年十二月三十一日，本公司可派予股東之儲備如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
繳入盈餘	190,081	190,081
保留溢利	4,212,336	4,250,730
	<b>4,402,417</b>	4,440,811

根據百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)，本公司的繳入盈餘賬目下之款項可供分派。惟於派發以後若出現下列情況，本公司不得以繳入盈餘宣派或支付股息，或作出分派：

- (i) 當時未能或將不可支付其到期債務；或
- (ii) 其資產之可變現價值低於其債務。

## 優先認購股份之權利

公司細則並無有關優先認購股份權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

## 投資物業

本集團所有投資物業已於二零二五年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值減少淨額為港幣104,000,000元(二零二四年：減少淨額港幣14,000,000元)已直接於綜合損益表扣除。

有關年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註19內。

# 董事會報告

## 物業、機器及設備

有關年內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註20內。

## 物業

有關本集團於二零二五年十二月三十一日持作投資及出售用途之物業詳情載於第5頁之「物業組合」一節內。

## 獲准許的保障條文

根據公司細則第148條，每名當時正為本公司行事之董事及其各自之執行人或管理人在彼等各自之任期內或以信託形式執行其職務或預期之職務時所作出、同意或遺漏的行為而產生或蒙受之一切訴訟、堂費、費用、損失、法律責任、損害賠償及開支，均須自本公司之資產中獲得賠償及保障而不致受損，惟因其個人故意疏忽或失責而產生或蒙受者(如有)除外。於回顧年度內，本公司已為董事安排董事及高級人員責任保險。

## 董事

在年內及截至本年報發表當日董事會之組成載列如下：

### 執行董事

呂榮梓先生(主席)  
呂聯樸先生(總裁)  
葉思廉先生(首席財務官)

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
陳國威先生  
羅煒東先生  
陳珮筠女士

按照公司細則第88(A)、88(B)及89條，以及上市規則附錄C1所載企業管治守則條文B.2.2，呂聯樸、顏以福及陳國威諸位先生將於二零二六年股東週年大會上輪席退任，並合乎資格及願意膺選連任。

所有其餘董事將繼續留任。

## 董事之履歷詳情

董事之履歷詳情載於本年報第14及15頁。

有關將於二零二六年股東週年大會上膺選連任之董事之進一步詳情載列於二零二六年四月寄發予股東之通函內。

## 董事之服務合約

本公司並無與任何於二零二六年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

年內董事之酬金詳情按具名方式列載於綜合財務報表附註15內。

# 董事會報告

## 董事於重要交易、安排或合約之利益

除本報告第49頁「持續關連交易」一節所披露者外，於年終或年內任何時間，董事或控股股東概無其他於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務屬重大影響之其他交易、安排或合約中，擁有直接或間接的任何重大權益。

## 董事認購股份及債券之安排

於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令各董事或彼等之配偶或18歲以下之子女藉著購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

## 董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列董事及其聯繫人士(定義見上市規則)在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及/或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 呂榮梓先生(主席兼執行董事)在多間由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 呂聯樸先生(執行董事兼總裁)為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被視作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯樸先生亦在若干由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(以其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯樸先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

目前，過半數董事會成員為獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，彼等獨立於上述個人及有關董事各自擁有個人權益之公司董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團有能力按公平原則繼續獨立經營其業務，而不受上述之競爭業務所影響。

# 董事會報告

## 管理合約

年內概無訂立或存在任何有關與本公司全部或重要部份業務之管理及行政合約。

## 持續關連交易

於二零二三年三月一日，爪哇工程策劃管理有限公司(「爪哇工程」)(本公司之間接全資附屬公司)與耀基物業控股有限公司(「耀基物業」)訂立一份項目管理協議，自二零二三年三月一日至二零二六年二月二十八日止，為期36個月。據此，爪哇工程已同意向耀基物業就位於香港九龍灣常悅道15號新九龍內地段第5948號商廈發展項目(現稱THE CENDAS)提供項目管理服務。

有關持續關連交易的詳情(包括項目管理協議之條款以及就提供項目管理服務應付本集團之費用總額)已於本公司日期為二零二三年三月一日之公佈中披露。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就項目管理服務收取約港幣15,833,000元(二零二四年：港幣15,833,000元)，屬年度上限港幣26,000,000元之範圍內。

由於呂榮梓先生為主席、執行董事兼控股股東，及呂聯樸先生為執行董事、總裁兼控股股東，故彼等為本公司之關連人士。呂榮梓及呂聯樸諸位先生間接及共同持有耀基物業之40%股權。因此，根據上市規則第14A章，耀基物業為呂榮梓及呂聯樸諸位先生之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立項目管理協議構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱並確認，上述持續關連交易於二零二五年內乃：

- (i) 於本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按一般或更佳商業條款訂立；及
- (iii) 根據有關交易之協議進行，條款公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司獨立核數師德勤已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，及參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就持續關連交易出具報告。德勤已發出一份無保留意見函件，當中載有根據上市規則第14A.56條有關本集團於本年報披露之持續關連交易的發現及結論。

# 董事會報告

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			以股本衍生 工具所持相關 股份數目	權益總額	佔已發行 股本權益 概約百分比
	個人權益 (以實益擁有 人身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有 人身份持有)		
呂榮梓	-	446,392,255 <sup>(i)</sup>	-	-	446,392,255	74.14
呂聯樸	550,000	338,779,740 <sup>(ii)</sup>	-	-	339,329,740	56.36
葉思廉	648,000	-	-	-	648,000	0.11
顏以福	1,680,400	-	-	-	1,680,400	0.28
陳國威	-	-	-	-	-	-
羅煒東	-	-	-	-	-	-
陳珮筠	-	-	-	-	-	-

附註：

- (i) 該等446,392,255股股份中，107,612,515股股份由Port Lucky(港祥)持有、78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。SEA Fortune擁有Port Lucky(港祥)100%權益，而NYH擁有SEA Fortune 100%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%權益。NLI擁有Ambleside Glory 100%權益，而NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益(見第51頁「於聯繫法團股份之好倉」一節披露)。鑑於呂榮梓先生於NLI、Port Lucky(港祥)及Ambleside Glory之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等338,779,740股股份中，78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。Ambleside Glory由NLI持有100%權益，NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益。鑑於呂聯樸先生於NLI及Ambleside Glory的權益，故彼亦被視作於該等股份中擁有權益。
- (iii) 本公司於二零二五年十二月三十一日之已發行股份總數為602,122,726股。

# 董事會報告

## 2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)		
NLI	呂榮梓	93,876	-	-	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	-	-	62,584	40.00

除本文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉：

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有			
NLI	260,231,353	78,548,387 <sup>(i)</sup>		338,779,740	56.26
Ambleside Glory	78,548,387	-		78,548,387	13.05
NYH	-	107,612,515 <sup>(ii)</sup>		107,612,515	17.87
SEA Fortune	-	107,612,515 <sup>(ii)</sup>		107,612,515	17.87
Port Lucky(港祥)	107,612,515	-		107,612,515	17.87

# 董事會報告

附註：

- (i) NLI持有Ambleside Glory 100%已發行股本。根據證券及期貨條例，上述由Ambleside Glory持有之78,548,387股股份亦被視為NLI擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NYH持有SEA Fortune 100%已發行股本，而SEA Fortune則持有Port Lucky(港祥)100%已發行股本。根據證券及期貨條例，上述由Port Lucky(港祥)持有之107,612,515股股份亦被視為SEA Fortune及NYH擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (iii) 呂榮梓及呂聯樸諸位先生(兩人均為董事)亦為NLI、Ambleside Glory、NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零二五年十二月三十一日之已發行股份總數為602,122,726股。

除本文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃及股份獎勵計劃

股東於二零二四年五月二十四日之本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納為期十年之新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)及新股份獎勵計劃(「二零二四年股份獎勵計劃」)，可由本公司於股東大會上或由董事會提前終止。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之主要條款概要載列如下：

### 二零二四年購股權計劃

#### (i) 目的

表揚及認可合資格參與者(定義見二零二四年購股權計劃)已經或將會對本集團作出的貢獻，從而推動本公司的長遠成功。

#### (ii) 參與者

合資格參與者包括(i)僱員參與者；(ii)關連實體參與者；及(iii)服務提供者。各類別合資格參與者的資格基準應由董事會或其授權之委員會不時根據具體情況釐定。

#### (iii) 可予發行之股份總數

於本年報日期，根據二零二四年購股權計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年股份獎勵計劃)可予發行之股份總數為60,212,272股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%。

於本年報日期，根據二零二四年購股權計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年股份獎勵計劃)可向服務提供者發行之股份總數為3,010,613股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%。

# 董事會報告

## (iv) 每名參與者之個人限額

除非獲股東批准，否則向一名承授人於截至授出購股權及獎勵當日(包括當日)止任何12個月期間，根據二零二四年購股權計劃及本公司所有其他股份計劃(包括二零二四年股份獎勵計劃)授出任何一次或合共授出之所有購股權及獎勵(不包括任何已失效之購股權及獎勵)而發行及將予發行之股份最高數目，不得超過當時已發行股份的1%。

倘向獨立非執行董事或主要股東或其各自的任何聯繫人授出任何購股權，將導致向該人士於截至授出購股權(包括當日)止12個月期間授出之所有購股權及獎勵(不包括任何已失效的購股權及獎勵)而發行及將予發行的股份合共佔超過當時已發行股份的0.1%，則有關授出須於股東大會獲得股東批准。

## (v) 購股權期限

購股權可予行使之期限由董事會或其授權之委員會全權酌情釐定，惟購股權不得在授出日期起計10年後行使。

## (vi) 歸屬期

所有購股權的歸屬期不得少於12個月。如欲向僱員參與者授出的購股權給予較短的歸屬期，必須經董事會或其授權之委員會酌情批准，且該等承授人在授出有關批准前已具體指定。

## (vii) 接納購股權之付款

於接納購股權時，須於授出日期起計28日內向本公司支付港幣10元。

## (viii) 釐定行使價之基準

行使價由董事會或其授權之委員會釐定，惟至少須為下列各項之最高者：(i)股份於授出當日在聯交所之收市價；及(ii)股份於緊接授出當日前5個營業日在聯交所每日報價表顯示之平均收市價。

## (ix) 尚餘年期

二零二四年購股權計劃自採納日期起計10年內生效及有效，並將於二零三四年五月二十三日屆滿。

# 董事會報告

## 二零二四年股份獎勵計劃

### (i) 目的

表揚及認可合資格參與者(定義見二零二四年股份獎勵計劃)已經或將會對本集團作出的貢獻，從而推動本公司的長遠成功。

### (ii) 參與者

合資格參與者包括(i)僱員參與者；(ii)關連實體參與者；及(iii)服務提供者。各類別合資格參與者的資格基準應由董事會或其授權之委員會不時根據具體情況釐定。

### (iii) 可予發行之股份總數

於本年報日期，根據二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年購股權計劃)可予發行之股份總數為60,212,272股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%。

於本年報日期，根據二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃(包括二零二四年購股權計劃)可向服務提供者發行之股份總數為3,010,613股股份，佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%。

### (iv) 每名參與者之個人限額

除非獲股東批准，否則向一名承授人於截至授出購股權及獎勵當日(包括當日)止任何12個月期間，根據二零二四年股份獎勵計劃及本公司所有其他股份計劃(包括二零二四年購股權計劃)授出任何一次或合共授出之所有購股權及獎勵(不包括任何已失效之購股權及獎勵)而發行及將予發行之股份最高數目，不得超過當時已發行股份的1%。

倘向任何董事(獨立非執行董事除外)或總裁或其各自的任何聯繫人授出任何獎勵股份，將導致向該人士於截至授出獎勵股份當日(包括當日)止12個月期間授出之所有獎勵股份(不包括任何已失效之獎勵股份)而發行及將予發行的股份合共佔超過當時已發行股份的0.1%，則有關授出須於股東大會獲得股東批准。

倘向獨立非執行董事或主要股東或其各自的任何聯繫人授出任何獎勵股份，將導致向該人士於截至授出獎勵股份或購股權當日(包括當日)止12個月期間授出之所有獎勵股份或購股權(不包括任何已失效之獎勵股份或購股權)而發行及將予發行的股份合共佔超過當時已發行股份的0.1%，則有關授出須於股東大會獲得股東批准。

### (v) 歸屬期

已授出獎勵的歸屬期不得少於12個月。如欲向僱員參與者授出的獎勵給予較短的歸屬期，必須根據二零二四年股份獎勵計劃所述之若干情況經董事會或其授權委員會酌情批准。

# 董事會報告

## (vi) 接納獎勵之付款

接納獎勵應付之款項及時限乃由董事會或其授權之委員會釐定。

## (vii) 釐定購買價之基準

董事會或其授權之委員會可全權酌情決定向任何承授人授出獎勵，其可能包括(a)新股份；(b)於聯交所上市之現有股份；(c)代替股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合。

倘獎勵包括代替股份之現金，則現金價值必須為下列之最高者：(i)股份於歸屬當日在聯交所顯示之收市價；及(ii)股份於緊接歸屬該獎勵當日前5個營業日在聯交所每日報價表顯示之平均收市價。

## (viii) 尚餘年期

二零二四年股份獎勵計劃自採納日期起計10年內生效及有效，並將於二零三四年五月二十三日屆滿。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下概無已授出、行使、歸屬、註銷或失效之購股權及獎勵。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃下概無尚未行使購股權或尚未歸屬之獎勵。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據二零二四年購股權計劃、二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可供授出之所有購股權及獎勵涉及之股份總數為60,212,272股股份，佔本公司於採納日期已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%〔計劃授權限額〕。

在計劃授權限額內，於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據二零二四年購股權計劃、二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可向服務供應商授出之所有購股權及獎勵涉及之股份總數為3,010,613股股份，佔本公司於採納日期已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份)。

## 主要客戶及主要供應商

年內，本集團最大客戶及五大客戶所佔之收益及總收益分別佔本集團總收益約28%及52%。

本集團五大供應商所佔之採購總額佔本集團年內採購總額30%以下。

除本董事會報告「持續關連交易」一節所披露者外，年內，董事、董事緊密聯繫人或股東(據董事所知，擁有本公司已發行股份(不包括庫存股份)超過5%者)概無擁有本集團五大客戶之任何權益。

# 董事會報告

## 關聯人士交易

在日常業務中進行之重大關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註40。除本董事會報告「持續關連交易」一節所披露者外，根據上市規則第14A章，其他相關關連人士交易均屬全面豁免關連交易。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治準則，以確保提升透明度及保障股東權益。本公司採納之企業管治常規資料載於第27至44頁之「企業管治報告」一節內。

## 足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本年報發表當日，本公司已發行股份至少25%由公眾人士持有(即上市規則適用於本公司之訂明公眾持股量)。

## 慈善捐款

年內，本集團作出之慈善捐款約為港幣34,000元(二零二四年：港幣580,000元)。

## 五年財務概要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第16頁之「財務摘要」一節內。

## 由審核委員會審閱

審核委員會由三名均為獨立非執行董事(即陳國威、顏以福及羅煒東諸位先生)所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

本公司於回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼將退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會之建議，於二零二六年股東週年大會上將會提呈續聘德勤為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

呂榮梓  
主席

香港，二零二六年三月二十五日



致爪哇控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核第62至145頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

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

## 意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本核數師在該等準則下之責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之適用於審核公眾利益實體財務報表之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團本核數師根據守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證能充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項於本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而本核數師不會對該等事項提供獨立意見。

### 關鍵審核事項

### 於審核中處理關鍵審核事項之方法

#### 投資物業估值

本核數師將投資物業之估值確定為關鍵審核事項，原因為估值受管理層作出之估計所規限，並對貴集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

誠如綜合財務報表附註19所披露，投資物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值為港幣6,741,210,000元，而於本年度虧損錄得之投資物業公平值減少港幣104,116,000元。於估計投資物業之公平值時，貴集團之政策為委聘獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行估值。

估值師已透過採用不同估值方法釐定貴集團之投資物業公平值，主要輸入數據如下：(i)收入資本化法下之資本化比率；(ii)直接比較法下之調整因素，如位置、尺寸、年期及保養及(iii)餘值估價法下發展價值總額的估計竣工成本和市場單位費率。

本核數師有關投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 瞭解估值過程以及重要假設，以評估該等方法是否符合相關會計規定及行業規範；
- 根據我們對物業市場的認識及認知，評估所用估值模型的恰當性；及
- 透過與可資比較的市場交易、其他物業市場的公開資料及特定資料（如租金收入及租賃概要）作抽樣比較，以評估其估值師所用主要輸入數據的合理性。

# 獨立核數師報告

## 其他資料

貴公司之董事(「董事」)須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師載於其中之核數師報告。

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

就本核數師對綜合財務報表之審核而言，本核數師之責任乃細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所知悉之情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。本核數師就此並無任何事項須予報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔之責任

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

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，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，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案則另作別論。

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

本核數師之目標乃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誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告，並按照百慕達公司法第90條僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，而倘合理預期其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之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任<sup>(續)</sup>

作為根據香港審計準則進行審核之其中一環，本核數師運用專業判斷，於整個審核期間保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計於有關情況下適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之適當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，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 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表之相關披露。假若有關披露不足，則有必要修訂本核數師之意見。本核數師之結論乃基於直至核數師報告日期止所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表之整體呈列方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 計劃及進行集團審核，以就集團內實體或業務單位之財務資料獲取充足及適當的審核憑證，作為對集團財務報表發表意見之基礎。本核數師負責指導、監督及審閱為進行集團審核而執行之審核工作。本核數師就審核意見承擔全部責任。

本核數師與管治層就審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現等進行溝通，其中包括本核數師在審核中識別出內部控制之任何重大不足之處。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任<sup>(續)</sup>

本核數師亦向管治層提交聲明，表明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等就可能合理被認為會影響本核數師之獨立性之所有關係及其他事項以及在適用之情況下為消除風險採用的行動或應用的防範措施進行溝通。

從與管治層溝通之事項中，本核數師確定該等對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中闡釋該等事項，除非法例或規例不允許公開披露該等事項，或在極為罕見之情況下，合理預期倘於本核數師之報告中註明某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則本核數師決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為陳偉銘(執業證書編號：P05694)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二六年三月二十五日

# 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	7		
— 投資物業租金		<b>216,939</b>	206,045
— 酒店營運		<b>176,672</b>	181,993
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		<b>29,349</b>	26,096
總收益		<b>422,960</b>	414,134
其他收益	8	<b>27,583</b>	31,533
成本：			
物業及相關成本	9	<b>(4,885)</b>	(4,526)
員工成本		<b>(94,525)</b>	(96,558)
折舊		<b>(42,610)</b>	(46,306)
其他開支	10	<b>(90,716)</b>	(96,423)
		<b>(232,736)</b>	(243,813)
未計投資物業公平值變動之溢利		<b>217,807</b>	201,854
投資物業公平值變動		<b>(104,116)</b>	(14,497)
計及投資物業公平值變動後之溢利		<b>113,691</b>	187,357
其他損益	11	<b>6,230</b>	26,996
應佔合營企業業績		<b>(15,069)</b>	13,109
融資成本	12	<b>(291,511)</b>	(365,141)
除稅前虧損	13	<b>(186,659)</b>	(137,679)
所得稅(開支)抵免	14	<b>(36)</b>	950
本年度虧損		<b>(186,695)</b>	(136,729)
本公司股東應佔本年度虧損		<b>(186,695)</b>	(136,729)
		港仙	港仙
按本公司股東應佔虧損計算之每股基本 及攤薄後虧損	18	<b>(31.0)</b>	(22.7)

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損	<b>(186,695)</b>	(136,729)
<b>其他全面收益(開支)：</b>		
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之股本工具之公平值收益	<b>52,870</b>	16,699
佔合營企業之其他全面開支	<b>-</b>	(3,836)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>82,241</b>	(25,878)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值(虧損)收益	<b>(7,347)</b>	13,559
出售/不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	<b>(3,239)</b>	2,717
本年度其他全面收益	<b>124,525</b>	3,261
本公司股東應佔本年度全面開支總額	<b>(62,170)</b>	(133,468)

# 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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	19	<b>6,741,210</b>	6,682,012
物業、機器及設備	20	<b>533,923</b>	543,142
合營企業投資	21	<b>527,136</b>	513,586
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	22	<b>162,128</b>	147,607
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	23	<b>17,761</b>	25,085
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產	24	<b>27,036</b>	66,088
已抵押銀行存款	26	<b>160,804</b>	197,853
其他資產	25	<b>5,704</b>	5,704
		<b>8,175,702</b>	8,181,077
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,245</b>	1,456
向合營企業提供之貸款	21	<b>127,212</b>	430,596
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	23	<b>5,710</b>	7,402
按公平值列賬及計入損益之金融資產	24	<b>7,784</b>	–
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	27	<b>38,936</b>	39,073
可收回稅項		<b>2</b>	2
定期存款	26	<b>572,479</b>	–
現金及現金等值	26	<b>1,607,154</b>	2,447,750
		<b>2,179,633</b>	2,447,750
		<b>2,360,522</b>	2,926,279
<b>流動負債</b>			
應付款項、租賃按金及應計費用	28	<b>133,983</b>	146,788
稅項負債		<b>15,056</b>	14,313
租賃負債	30	<b>11,284</b>	6,463
銀行借貸—一年內到期	29	<b>1,127,909</b>	1,241,320
		<b>1,288,232</b>	1,408,884
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,072,290</b>	1,517,395
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,247,992</b>	9,698,472

# 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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	<b>60,212</b>	60,212
儲備		<b>3,770,966</b>	3,863,242
<b>總權益</b>		<b>3,831,178</b>	3,923,454
<b>非流動負債</b>			
應付款項、租賃按金及應計費用	28	<b>5,300</b>	5,524
租賃負債	30	<b>179,660</b>	157,895
銀行借貸—一年後到期	29	<b>5,220,242</b>	5,600,815
遞延稅項	32	<b>11,612</b>	10,784
		<b>5,416,814</b>	5,775,018
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>9,247,992</b>	9,698,472

第62至145頁之綜合財務報表，於二零二六年三月二十五日由董事會核准及授權刊發，並由下列代表簽署：

呂榮梓  
主席兼執行董事

呂聯樸  
執行董事兼總裁

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							總額 港幣千元
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註ii)	保留溢利 港幣千元	
於二零二四年一月一日	60,212	277,707	(7,406)	4,451	(429,794)	27,769	4,154,089	4,087,028
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(136,729)	(136,729)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(25,878)	-	-	-	-	(25,878)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值收益	-	-	-	-	16,699	-	-	16,699
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值收益	-	-	-	-	13,559	-	-	13,559
出售/終止確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	-	-	-	-	2,717	-	-	2,717
佔合營企業之其他全面開支	-	-	-	-	(3,836)	-	-	(3,836)
本年度其他全面(開支)收益	-	-	(25,878)	-	29,139	-	-	3,261
本年度全面(開支)收益總額	-	-	(25,878)	-	29,139	-	(136,729)	(133,468)
已付股息(附註17)	-	-	-	-	-	-	(30,106)	(30,106)
出售於一間合營企業之投資後重新分類	-	-	-	-	6,183	-	(6,183)	-
於二零二四年十二月三十一日	60,212	277,707	(33,284)	4,451	(394,472)	27,769	3,981,071	3,923,454
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(186,695)	(186,695)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	82,241	-	-	-	-	82,241
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值收益	-	-	-	-	52,870	-	-	52,870
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值虧損	-	-	-	-	(7,347)	-	-	(7,347)
出售/終止確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	-	-	-	-	(3,239)	-	-	(3,239)
本年度其他全面收益	-	-	82,241	-	42,284	-	-	124,525
本年度全面收益(開支)總額	-	-	82,241	-	42,284	-	(186,695)	(62,170)
已付股息(附註17)	-	-	-	-	-	-	(30,106)	(30,106)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具後重新分類	-	-	-	-	98	-	(98)	-
於二零二五年十二月三十一日	60,212	277,707	48,957	4,451	(352,090)	27,769	3,764,172	3,831,178

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。
- (ii) 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

# 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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前虧損		<b>(186,659)</b>	(137,679)
調整：			
利息開支		<b>291,511</b>	365,141
折舊及攤銷		<b>42,610</b>	46,306
投資物業公平值變動		<b>104,116</b>	14,497
出售／終止確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之(收益)虧損		<b>(3,239)</b>	2,717
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益		<b>(11,819)</b>	-
應佔合營企業業績		<b>15,069</b>	(13,109)
利息收入		<b>(34,464)</b>	(34,763)
上市股本證券之股息		<b>(1,601)</b>	(1,929)
出售物業、機器及設備(收益)虧損		<b>(191)</b>	39
出售一間合營企業投資之收益		-	(27,329)
匯兌虧損(收益)淨額		<b>8,828</b>	(2,384)
營運資金變動前之經營現金流量		<b>224,161</b>	211,507
存貨減少		<b>211</b>	238
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少		<b>6,705</b>	127,537
應付款項、租金按金及應計費用(減少)增加		<b>(2,935)</b>	11,662
經營所得現金		<b>228,142</b>	350,944
已收金融投資利息		<b>22,657</b>	25,475
已收股息		<b>1,601</b>	1,929
已付稅項		<b>(5)</b>	(690)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>252,395</b>	377,658
<b>投資活動</b>			
已收銀行存款利息		<b>6,716</b>	10,596
存置已抵押銀行存款		<b>(20,596)</b>	(25,392)
存置定期存款		<b>(572,479)</b>	-
解除已抵押銀行存款		<b>58,053</b>	61,377
合營企業以貸款形式還款		<b>312,215</b>	747,044
向一間合營企業墊付貸款		<b>(37,450)</b>	-
購買物業、機器及設備		<b>(7,345)</b>	(13,088)
增加投資物業		<b>(10,322)</b>	(11,468)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產		<b>(10,137)</b>	(4,792)
出售投資物業所得款項		<b>128,000</b>	-
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產所得款項		<b>34,147</b>	-
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具所得款項		<b>39,103</b>	-
出售／贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具所得 款項		<b>1,346</b>	33,045
出售物業、機器及設備之所得款項		<b>208</b>	268
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(78,541)</b>	797,590

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>融資活動</b>		
提取銀行貸款	<b>1,017,500</b>	1,087,042
償還銀行貸款	<b>(1,702,325)</b>	(1,832,700)
償還租賃負債	<b>(11,287)</b>	(12,389)
支付銀行貸款前端費用	<b>(1,464)</b>	(19,684)
已付利息	<b>(286,967)</b>	(363,839)
已付股息	<b>(30,044)</b>	(30,098)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,014,587)</b>	(1,171,668)
<b>現金及現金等值(減少)增加淨額</b>	<b>(840,733)</b>	3,580
於年初之現金及現金等值	<b>2,447,750</b>	2,445,668
外幣匯率變動之影響	<b>137</b>	(1,498)
<b>於年末之現金及現金等值</b>	<b>1,607,154</b>	2,447,750
代表：		
現金及現金等值	<b>1,607,154</b>	2,447,750

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

爪哇控股有限公司(「本公司」)乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市。Nan Luen International Limited(一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司)為本公司之直接及最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地址乃披露於本年報「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司，而各附屬公司及合營企業之主要業務分別刊載於附註42及附註21內。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

### 本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並已於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可兌換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則<sup>(續)</sup>

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	轉化為惡性通脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間 出售資產或注入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於某特定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，在延續香港會計準則第1號多項要求時，亦引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新要求；於財務報表附註中提供管理層定義之表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部份段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」(其標題將於香港財務報告準則第18號生效後變更為「編製財務報表之基準」)及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出少量修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號規定追溯應用並附帶特定過渡條文。應用新準則預期不會就確認及計量對本集團之財務表現及狀況造成重大影響。然而，其預期會影響綜合損益表之架構及呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料

### 3.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果合理預期此類資料會影響主要使用者所作的決策，則該資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

### 3.2 重大會計政策資料

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司、由本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況下即擁有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 就其參與被投資對象之可變回報承受風險或享有權利；及
- 能夠使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制相關附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸本公司擁有人及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸本公司擁有人及非控股權益所有，即使此舉會導致非控股權益結存出現虧損。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 合營企業投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業之業績以及資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。用於權益會計法之合營企業財務報表採用本集團就相似情況下之類似交易及事件採用之相同會計政策編製。根據權益法，於合營企業之投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後進行調整，以確認本集團應佔合營企業損益及其他全面收益。損益及其他全面收益以外之合營企業淨資產變動將不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益有所變動則作別論。當本集團應佔合營企業虧損超出本集團於該合營企業之權益時(包括任何實際上組成本集團於合營企業淨投資之一部份之長期投資)，本集團終止確認其應佔之更多虧損。額外虧損計提撥備，而負債僅於本集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

於合營企業之投資由被投資者成為合營企業當日起採用權益會計法入賬。收購於合營企業之投資時，投資成本任何超出本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值之部份會確認為商譽，並計入投資之賬面值內。本集團應佔被投資者之可識別資產及負債公平淨值任何超出投資成本之部份，經重新調整後立即於收購該投資期間之損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業權益可能減值。倘存在任何該等證據，則將該投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值而測試有否減值。任何確認之減值虧損並未分配至任何資產(包括商譽)，屬投資賬面值之一部份。倘投資之可收回金額其後增加，任何該減值虧損之撥回則根據香港會計準則第36號確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 合營企業投資(續)

當本集團不再對合營企業有共同控制權時，將其被投資對象之全部權益之所得收益或虧損於損益確認。當本集團保留對前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產時，本集團於該日以公平值計量保留權益，而公平值則被視為其於初步確認時之公平值。合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值與出售合營企業之相關權益之所得款項之間之差額，於釐定出售合營企業之收益或虧損時計入。此外，本集團以該合營企業直接出售相關資產或負債所需之相同基礎，就該合營企業先前在其他全面收益中確認所有金額入賬。因此，如果該合營企業先前在其他綜合收益中確認收益或虧損，於出售相關資產或負債時將重新分類為損益，於出售／部分出售有關合營企業時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為一項重新分類調整)。

倘一集團實體與本集團之合營企業進行交易時，只有當於合營企業之權益與本集團無關時，與該合營企業交易所得之利潤及虧損才於本集團綜合財務報表中確認。

#### 客戶合約的收入

有關本集團來自客戶合約的收入之會計政策資料載於附註7。

#### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業，包括用於該等目的的在建物業。

投資物業亦包括租賃物業，該物業被確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃分租。

投資物業最初按成本(包括任何直接應計支出)計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量，經調整後不包括任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 投資物業(續)

建築成本被資本化作為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業一經出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃為持作用於提供服務或用作行政用途之有形資產。除陶器、器具及布料製品以外之物業、機器及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

當本集團就於物業之擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值之比例分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地的權益入賬為經營租賃，並於綜合財務狀況表計入「物業、機器及設備」以「使用權資產」呈列，惟獲分類及按公平值模式以投資物業入賬者除外。當代價不可於非租賃樓宇成分及相關租賃土地之不可分割權益之間可靠分配時，整個物業分類為物業、機器及設備。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認並以直線法以估計可使用年期之數額攤分撇銷扣除剩餘價值後的資產成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法會於各呈報期末審閱，任何估計變動之影響會按預期基準計算。

物業、機器及設備項目會於處置或估計繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生之損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間之差額予以確定，並計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 於物業、機器及設備減值

在呈報期末，本集團檢視其物業、機器及設備之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產已受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

物業、機器及設備之可收回金額被個別估算，當不可能單獨估算可收回金額時，本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位是否減值時，倘可建立合理及穩定之分配基準，則企業資產會分配至相關現金產生單位，或分配至可建立合理及穩定的分配基準設立之最小組別之現金產生單位。本集團會評估是否有跡象顯示企業資產可能減值。倘存有有關跡象，則會就企業資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前市場評估之貨幣時間值及與未經調整估計之未來現金流量資產(或現金產生單位)有關的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將減少至其可收回金額。就不能按合理及穩定之分配基準分配至現金產生單位之企業資產或企業資產之部分而言，本集團將對一組別現金產生單位之賬面值(包括分配至該組別現金產生單位之企業資產或企業資產之部分之賬面值)與該組別現金產生單位之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先會將減值虧損分配以減少任何商譽之賬面值(如適用)，其後有關減值虧損將根據單位或組別現金產生單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中之最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組別現金產生單位之其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料<sup>(續)</sup>

### 3.2 重大會計政策資料<sup>(續)</sup>

#### 於物業、機器及設備減值<sup>(續)</sup>

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估算，惟因此已增加之賬面值不會超出假設於過往年度未有確認減值虧損時所釐定之資產(或現金產生單位或一組別現金產生單位)賬面值。撥回之減值虧損會即時於損益確認。

#### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟不包括來自客戶合約之應收貿易款項(按照香港財務報告準則第15號計量)。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債之公平值，或從其公平值扣除(如適用)。收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或(如適當)較短期間內將估計未來現金收取及付款(包括所有構成實際利率整體部份之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初始確認之賬面淨值之利率。

來自本集團日常業務過程之利息收入及股息收入作為收入呈列。

就已購買或源生已信貸減值金融資產而言，信貸經調整實際利率乃於初始確認時將估計未來現金流量(包括預期信貸虧損)貼現至攤銷成本而計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產

金融資產之所有日常買賣乃於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據相關市場規則或慣例一般訂立之時限內交付資產之金融資產買賣。所有已確認金融資產其後視乎金融資產之分類，按攤銷成本或公平值整體計量。

#### 金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

符合下列條件之債務工具其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 金融資產於目的為透過收取合約現金流量及銷售金融資產達致之商業模式內而持有；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金及未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值列賬及計入損益計量，但在初始確認金融資產時，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可作不可撤銷地選擇於其他全面收益（「其他全面收益」）呈列相關股權投資之其後公平值變動。

此外，本集團可作不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產為按公平值列賬及計入損益計量（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具之利息收入乃使用實際利息法予以確認。就已購買或原有信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃通過將實際利率應用於金融資產賬面總值計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃通過將實際利率應用於自下個呈報期起計之金融資產攤銷成本予以確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則利息收入在確定資產不再信貸減值後，通過將實際利率應用於自呈報期開始時起計之金融資產賬面總值予以確認。

就已購買或原有信貸減值金融資產而言，本集團通過將經信貸調整的實際利率應用於金融資產的攤銷成本(從初始確認開始)確認利息收入。即使金融資產之信貸風險隨後改善，以致金融資產不再出現信貸減值，但計算不會恢復為總額基準。

#### (ii) 分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

按實際利率法計算之利息收入所引致之分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之賬面值其後變動以及外匯盈虧於損益確認。倘該等債務工具按攤銷成本計量，於損益中確認之金額則與將於損益中確認的金額相同。該等債務工具賬面值之所有其他變動均於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益確認，並在不減少該等債務工具賬面值之情況下對其他全面收益作出相應調整。當該等債務工具終止確認時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(iii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之投資其後按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累計，並毋須進行減值評估。於出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，並將轉移至保留溢利。

該等股本工具之投資股息於本集團在收取股息之權利獲得確立時於損益內確認，除非有關股息明確表明為收回投資成本之一部分。股息計入損益內金融投資回報(利息收入及其他)之「收益」項目內。

(iv) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益或指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之準則之金融資產以按公平值列賬及計入損益方式計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產於各呈報期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，計入「其他損益」項目內。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

#### 根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存以及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及向合營企業提供之貸款按照預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各呈報日期更新，以反映自初始確認起之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於呈報日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之部份全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於呈報日對過往事件及當前及預測未來經濟狀況之評估而作出調整。

本集團一直對應收貿易款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損被個別評估。

對於所有其他工具(購買或源生已信貸減值金融資產除外)，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，於此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認自初始確認以來依據全期預期信貸虧損發生違約之可能性或風險顯著上升。

對於購入或源生已信用減值(「購入或源生已減值」)的金融資產因其於初始確認時已出現信貸減值而獲不同處理，就該等資產而言，本集團於損益中確認自初始確認後所有全期預期信貸虧損的任何變動為虧損撥備。該等資產之有利變動產生減值收益。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於呈報日與初始確認日出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。所考慮之前瞻性資料包括從政府機構及其他類似組織獲得的本集團債務人經營所在行業之未來前景，以及考慮與本集團核心業務有關之各種實際及預測經濟資料之外部來源。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外在市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人之信貸違約互換價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務狀況或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人之監管、經濟或技術環境有實際或預計之重大不利變動，導致債務人償還債項之能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料另有證明。

儘管存在上述情況，倘債務工具於呈報日展示為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低；ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。按照國際理解的定義，當債務工具的內部或外部評級達到「投資級別」時，本集團認為該債務工具具有較低的信貸風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

#### (i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之標準之有效性，並作出適當修改以確保該等標準能夠在相關金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

#### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為倘從內部得到的資料或從外部資源獲得的資料顯示債務人不可能悉數償還債權人(包括本集團)欠款(不考慮本集團持有之任何抵押物)，則發生違約事件。

無論上述結果如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有合理可靠資料能說明更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

#### (iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 因有關經濟或有關借款人之財務困難的合約原因，借款人之貸款人向借款人授出貸款人否則不會考慮之特權；
- (d) 借款人很可能將破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回之可能時(例如對手方已清盤或進入破產程序時,或倘為應收貿易款項,該等金額逾期超過一年時,以較早發生者為準),本集團則撇銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後,已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率(即倘發生違約之損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估根據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信貸虧損為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量之間的差額,並按初始確認時釐定之實際利率貼現。就應收租賃款項而言,用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量應收租賃款項所用之現金流量貫徹一致。

利息收入按金融資產之賬面總值計算,除非金融資產錄得信貸減值則除外,而在該情況下,利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估之金融資產之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

除按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資外，本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認相關減值收益或虧損，惟應收貿易款項除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認，並於投資重估儲備中累計，且並無減少該等債務工具之賬面值。該金額指與累計虧損撥備有關之投資重估儲備之變動。

#### 終止確認/修改金融資產

本集團僅在資產所產生現金流量之合約權利屆滿或該資產擁有權絕大部份的風險及回報轉讓予另一實體時終止確認該金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益確認。

於終止確認分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計損益重新分類至損益。

於終止確認本集團於初始確認時選擇按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益工具投資時，過往於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉移至保留溢利。

若合同現金流量需重新協商或以其他方式修改，則會產生金融資產的修改。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 終止確認/修改金融資產(續)

當金融資產的合約條款被修訂時，本集團會考慮所有相關因素及情況(包括定性因素)，評估經修訂的條款是否導致對原有條款有重大修訂。倘定性評估並無定論，倘根據新條款的現金流(包括任何已付費用扣除任何已收費用，並使用原實際利率貼現)的貼現值與扣減已撇銷之賬面值總額後原金融資產剩餘現金流的貼現值相差至少10%，則本集團認為該等條款有重大差異。

對於不會導致終止確認之金融資產之非重大修改，相關金融資產之賬面值將按經修改合約現金流量以金融資產原實際利率(或購買或發起之信貸減值金融資產之信貸經調整實際利率)貼現之現值計算。所產生之交易成本或費用調整至經修改金融資產之賬面值並在剩餘期限內攤銷。金融資產賬面值之任何調整均於修改當日於損益確認。

#### 金融負債及權益

#### 分類為債務或股本

債務及股本工具按所訂立之合約安排的本質及金融負債及股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具於收到所得款項(扣除直接發行成本)時予以記錄。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

#### 終止確認金融負債

當，且僅當，本集團之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益確認。

#### 金融資產及金融負債之抵銷

當，且僅當，本集團具有抵銷已確認金額之法定權利，並計劃以淨額基準結算或同時變現該資產及清償該負債時，金融資產及金融負債會相互抵銷，而以淨金額在綜合財務狀況表內呈列。

#### 租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於合約初始時評估合約是否為租賃或是否包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

#### 本集團作為承租人

#### 將代價分配至合約之各成分

就包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將合約中的代價分配至每個租賃成分。

非租賃成分與租賃成分分開，並採用其他適用標準進行入賬。

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債首次計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何應收租賃優惠。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 使用權資產(續)

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入「物業、機器及設備」，即呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目。符合投資物業定義之使用權資產則列入「投資物業」。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的遞增借款利率計算。增量借貸利率取決於租賃年期、貨幣及開始日期，並根據一系列輸入數據釐定，包括：基於政府債券利率的無風險利率；國家特定風險調整及實體特定調整訂立租賃的實體的風險狀況是否與本集團的風險狀況不同，以及租賃是否受益於本集團的擔保。

租賃付款包括固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債就利息及租賃付款變動作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債(續)

每當出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期時的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 市場租金於進行市場租金檢討後發生變化而導致租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 租賃合約已作修改，而租賃修改不作為一項單獨租賃入賬(見下文「租賃修改」之會計政策)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

#### 租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上對單獨價格進行的任何適當調整，以反映特定合約的情況。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於經修改租賃的租期透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

#### 租賃修改(續)

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分時，本集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至每個租賃成分。

#### 本集團作為出租人

#### 租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡租約條款規定相關資產擁有權之大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所引致之首次直接成本則計入已出租資產之賬面值，除投資物業按公平值法計量外，該成本於租期內按直線法確認為開支。視乎指數或比率而定的經營租賃的可變租賃付款乃根據租賃開始日期或市場比率而定，並計入按租期以直線法將予確認的租賃付款總額內。不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程之租金收入作為收益呈列。

#### 借貸成本

借貸成本直接來自收購、建築或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料<sup>(續)</sup>

### 3.2 重大會計政策資料<sup>(續)</sup>

#### 借貸成本<sup>(續)</sup>

倘在相關資產達到預期用途或出售狀態後，仍有特定借款尚未償還，則在計算一般借款的資本化比率時，該借款成為一般借款資金的一部分。留待支付合資格資產之指定借貸之短期投資所賺取之投資收入乃自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

#### 外幣

在編製各個集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之當時匯率換算確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目按當日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於產生期間於損益確認，惟既未計劃也不太可能於可預見將來發生結算(因此構成海外業務淨投資的一部分)的海外業務應收或應付海外業務的貨幣項目的匯兌差額除外，該等差額最初於其他全面收益確認，並在本集團出售或部分出售海外業務中之投資時從權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支按該期間內之平均匯率換算，除非匯率於該期間內大幅波動，在此情況下使用於交易日期之匯率。匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下權益內累計。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 編製綜合財務報表之基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 僱員福利

#### 退休福利成本

用以支付界定供款退休福利計劃之款項於僱員提供使其有權獲得有關供款之服務時作為開支確認。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預計將支付之福利之未貼現金額進行確認。除非另一項香港財務報告準則會計準則規定或准許將福利納入資產成本外，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃就屬於僱員之福利(工資及薪金、年假及病假等)經扣除任何已支付金額後進行確認。

#### 現金及現金等值

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值包括：

- (a) 現金，包括所持現金及活期存款，但不包括受監管限制(從而導致該等結餘不再符合現金之定義)的銀行結餘；及
- (b) 現金等值，包括短期(原到期日通常為三個月或以下)高流通性投資，此等投資可隨時變現為已知金額之現金，所承受之價值變動風險較為輕微。現金等值乃持有以滿足短期現金承擔，而非持作投資或其他目的。

就現金流量表而言，現金及現金等值包括如上文所定義之現金及現金等值。

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果或會有別於該等估計。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計及相關假設均按持續基準進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷(不包括涉及估計之判斷(見下文))。

#### 投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項而言，董事已檢視本集團位於香港及英國(「英國」)之投資物業之商業模式並非以隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益為持有目的。因此，就位於香港及英國之投資物業而言，在釐定投資物業之遞延稅項時，董事認為使用公平值模式計量及透過出售投資物業全部收回賬面值之假定並不被駁回。就本集團位於香港之投資物業而言，由於本集團出售該等投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就該等投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於英國之投資物業而言，本集團已就該等投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

### 估計不確定性之主要來源

下文為於呈報期末就未來及其他估計不確定性之主要來源所作出之主要假設，此等假設可能具有足以致使下個財政年度之資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險。

#### 遞延稅項資產

於二零二五年十二月三十一日，與未動用稅項虧損港幣319,977,000元(二零二四年：港幣297,533,000元)有關的遞延稅項資產港幣53,933,000元(二零二四年：港幣49,859,000元)已予確認，以抵銷相同實體產生之遞延稅項負債。由於無法估計將來之溢利流，因此並無就餘下稅項虧損港幣1,119,152,000元(二零二四年：港幣1,016,788,000元)確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠應課稅溢利，或預期應課稅臨時差額於預期撥回可扣減臨時差額之同一期間撥回，其為本年度估計不確定性之主要來源。不確定性將取決於持續不明朗之宏觀經濟和地緣政治環境。倘實際產生之未來應課稅溢利低於或多於預期，或事實及情況發生變化導致修正未來應課稅溢利估計，則可能發生重大逆轉或進一步確認遞延稅項資產，由此將於逆轉或進一步確認發生期間於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

### 估計不確定性之主要來源(續)

#### 投資物業之公平值

賬面值合共為港幣6,741,210,000元(二零二四年：港幣6,682,012,000元)之投資物業乃按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已採用涉及市場狀況之若干假設之不同估值方法釐定公平值。在依賴估值報告時，董事已作出判斷，並信納估值所使用之方法已反映現時市場狀況。有關該等因素之假設變動可能影響呈報之投資物業公平值。進一步披露請見附註19。

#### 金融工具之公平值計量

分別於附註22及附註24所披露本集團按公平值列賬及計入全面收益之非上市股本工具及按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值乃使用基於非觀察輸入數據釐定的相關估值技術計量。設立相關估值技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素之假設變動可能導致對該等工具之公平值作出重大調整。

#### 計量按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損

計量按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損取決於外部經濟狀況及各債務工具之信貸行為(例如發行人違約的可能性及由此產生之虧損)。

使用預期信貸虧損模型確定按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之虧損撥備涉及重大估計及判斷，包括確定自初始確認以來信貸風險是否大幅增加及使用以下：

- 實體在預期信貸虧損模型中選擇使用的輸入數據(包括違約損失率及違約概率)；
- 前瞻性資料之選擇；
- 宏觀經濟情景及加權資料

本集團經計及國際評級機構之歷史數據後，使用經濟變量和前瞻性情景之相對權重進行預期信貸虧損評估。管理層定期審視預期信貸虧損計算中使用之估計及假設，以減少損失估計與實際損失之間的任何差異。

進一步披露見附註33(b)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團之實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結存為本公司股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團之資本架構由銀行借貸及本公司股東應佔權益(包括已發行資本、保留溢利及儲備)組成。

董事定期檢討資本架構。作為本次檢討一部分，董事考慮資本成本及與資本相關的風險。本集團將透過派付股息、發行新股及股份回購以及新增債務或償還現有債務以平衡其整體資本結構。

## 6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及上市投資之投資收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，尤其固定收益債務證券，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 (續)

### 分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	-	216,939	176,672	29,349	422,960
分部業績					
分部(虧損)溢利	(16,929)	97,877	26,071	43,950	150,969
未分配利息收入					6,716
企業開支					(52,833)
融資成本					(291,511)
除稅前虧損					(186,659)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>分部收益</b>					
對外收益	–	206,045	181,993	26,096	414,134
<b>分部業績</b>					
分部溢利	10,332	182,044	22,283	23,154	237,813
未分配利息收入					10,596
企業開支					(48,274)
應佔一間合營企業業績					(2)
出售一間合營企業投資 之收益					27,329
融資成本					(365,141)
除稅前虧損					(137,679)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業投資分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣104,875,000元(二零二四年：港幣14,374,000元)。

經營分部之會計政策與本集團會計政策附註3所述相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將銀行存款產生之利息收入、企業開支、出售一間合營企業投資之收益、應佔一間合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 其他分部損益資料

包括在計量分部損益之金額：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
折舊						
—物業、機器及設備	-	-	31,097	-	11,513	42,610
投資物業公平值變動	(759)	104,875	-	-	-	104,116
出售物業、機器及 設備之虧損(收益)	-	-	17	-	(208)	(191)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
折舊						
—物業、機器及設備	-	-	34,093	-	12,213	46,306
投資物業公平值變動	123	14,374	-	-	-	14,497
出售物業、機器及 設備之虧損	-	-	39	-	-	39

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 地域資料

本集團之營運位於香港(原駐地)及英國。

本集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自外部客戶之收益詳情如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	<b>223,652</b>	224,839
英國	<b>199,308</b>	189,295
	<b>422,960</b>	414,134

除33 Old Broad Street及20 Moorgate租戶之租金收入分別佔本集團總收益28%(二零二四年：27%)及19%(二零二四年：18%)外，概無任何其他單一客戶之收入超過本集團總收益10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括按公平值列賬及計入損益之金融資產、按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、合營企業投資及已抵押銀行存款)之資料詳情如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	<b>3,380,227</b>	3,547,446
英國	<b>3,900,610</b>	3,683,412
	<b>7,280,837</b>	7,230,858

本集團按地理位置乃參考本公司資產或主要營業地點之位置而釐定呈列之資產總額詳情如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	<b>6,453,783</b>	7,232,888
英國	<b>4,082,441</b>	3,874,468
	<b>10,536,224</b>	11,107,356

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 7. 收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業租金(附註i)	<b>216,939</b>	206,045
酒店營運(附註ii)	<b>176,672</b>	181,993
金融投資回報 —利息收入及其他(附註iii)	<b>29,349</b>	26,096
	<b>422,960</b>	414,134

附註：

- 投資物業租金產生的收益包括經營租賃(其租賃付款固定)方式下投資物業租賃的租金收入港幣216,537,000元(二零二四年：港幣205,612,000元)。兩年間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣144,736,000元(二零二四年：港幣150,166,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣21,491,000元(二零二四年：港幣21,761,000元)來自食品及飲料銷售及港幣1,815,000元(二零二四年：港幣2,053,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣8,630,000元(二零二四年：港幣8,013,000元)為來自經營租賃酒店零售部分租賃的租金收入，而該等經營租賃的租賃付款為固定或可變(於租約期內按每月銷售額的百分比及每月最低固定付款，以較高者為準)。

### 客戶合約之履約責任及收益確認政策

來自客戶的酒店房間收益於提供服務及設施時使用產出法隨時間推移予以確認。本集團向旅遊代理及企業客戶提供的平均信貸期不超過30日。

就來自食品及飲料的收入而言，履約責任為提供餐飲服務的承諾。來自餐飲服務的收益於提供有關服務的時間點確認。本集團在向客戶提供服務時(此時收取代價的權利成為無條件，原因為到期付款僅待時間推移)確認應收款項。在向客戶提供服務時，支付交易價格即時到期。

倘提供該等服務為一年或以下的期間(誠如香港財務報告準則第15號所允許)，則不會披露對未達成合約的交易價格分配。

- 利息收入及其他包括來自上市債務證券及定期存款港幣27,748,000元(二零二四年：港幣24,167,000元)的利息收益以及來自上市股本證券港幣1,601,000元(二零二四年：港幣1,929,000元)的股息收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 8. 其他收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行存款收取之利息收入	<b>6,716</b>	10,596
管理費收入(附註40)	<b>15,833</b>	15,833
其他	<b>5,034</b>	5,104
	<b>27,583</b>	31,533

## 9. 物業及相關成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銷售及營銷開支	<b>208</b>	301
投資物業之直接營運支出	<b>4,677</b>	4,225
	<b>4,885</b>	4,526

## 10. 其他開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	<b>51,640</b>	55,926
法律及專業費用	<b>11,940</b>	10,946

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 11. 其他損益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
匯兌(虧損)收益淨額	(8,828)	2,384
出售合營企業投資之收益	-	27,329
出售/不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之收益(虧損)	3,239	(2,717)
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產之收益	11,819	-
	6,230	26,996

## 12. 融資成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	259,795	332,279
銀行借貸前端費用攤銷	16,296	17,436
	276,091	349,715
租賃負債：		
租賃負債利息	6,084	5,344
其他費用	9,336	10,082
	291,511	365,141

## 13. 除稅前虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金：		
— 審核服務	2,560	2,560
— 非審核服務	220	70
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(191)	39
投資物業之租金收入總額	(216,537)	(205,612)
減：投資物業之直接營運開支	4,677	4,225
租金收入淨額	(211,860)	(201,387)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅開支(抵免)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	-	3
英國	-	319
其他	-	29
	-	351
過往年度超額撥備：		
香港	-	(8)
遞延稅項(附註32)：		
本年度	36	(1,293)
	36	(950)

根據香港利得稅之兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首港幣2,000,000元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之集團實體之溢利繼續按統一稅率16.5%計算利得稅。因此，合資格集團實體之首港幣2,000,000元估計應課稅溢利將按8.25%之稅率計算香港利得稅，而合資格集團實體之超過港幣2,000,000元之估計應課稅溢利將按16.5%之稅率計算香港利得稅。

英國企業稅按估計應課稅溢利之25%計算。本集團須繳納按出售之應課稅資本收益之25%計算之英國企業稅。

於其他司法轄區之所得稅乃按相關司法轄區之適用稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註32。

本年度所得稅開支(抵免)可與於綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(186,659)	(137,679)
按本地所得稅率16.5%計算之稅項	(30,799)	(22,717)
計算稅項時不獲扣減支出之稅務影響	23,015	6,897
計算稅項時不用課稅收入之稅務影響	(8,339)	(12,489)
未確認稅項虧損之稅務影響	16,891	26,931
於海外營運之附屬公司就不同稅率之影響	(1,148)	(101)
過往年度超額撥備	-	(8)
其他	416	537
本年度所得稅開支(抵免)	36	(950)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 15. 董事及總裁酬金

本年度已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	葉思廉 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	陳國威 先生 港幣千元	羅煒東 先生 港幣千元 (附註5)	陳珮筠 女士 港幣千元 (附註6)	鍾沛林 先生 港幣千元 (附註7)	總計 港幣千元
二零二五年									
袍金(附註1)	40	40	40	400	500	500	400	-	1,920
其他酬金(附註2)									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (附註3)	3,600	6,000	2,040	-	-	-	-	-	11,640
退休金計劃供款	540	900	238	-	-	-	-	-	1,678
<b>酬金總額</b>	<b>4,180</b>	<b>6,940</b>	<b>2,818</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>15,738</b>
二零二四年									
袍金(附註1)	40	40	40	400	500	460	242	199	1,921
其他酬金(附註2)									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (附註3)	3,600	6,000	2,040	-	-	-	-	-	11,640
退休金計劃供款	540	900	204	-	-	-	-	-	1,644
<b>酬金總額</b>	<b>4,180</b>	<b>6,940</b>	<b>2,784</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>460</b>	<b>242</b>	<b>199</b>	<b>15,705</b>

附註：

1. 上述董事袍金主要用於彼等就擔任本公司及其附屬公司董事而提供服務之袍金。
2. 上述其他酬金主要為用於彼等就本公司及本集團事務管理而提供服務之酬金。
3. 授予呂榮梓及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對本集團之貢獻而釐定，並根據本公司股東應佔除稅前溢利計算。葉思廉先生之酌情及表現獎金乃根據本集團及彼之表現而釐定。
4. 兩個年度內概無董事或總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。
5. 羅煒東先生於二零二四年五月二十四日獲委任為本公司薪酬委員會主席。
6. 陳珮筠女士於二零二四年五月二十四日獲委任。
7. 鍾沛林先生於二零二四年五月二十四日退任。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 16. 最高薪酬之五位僱員

年內本集團最高薪酬之五位僱員包括三位董事(二零二四年：三位董事)，其酬金詳情載於上文附註15。本年度餘下兩位(二零二四年：兩位)非董事或總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他福利	<b>2,905</b>	2,863
退休金計劃供款	<b>323</b>	276
酌情及表現獎金	<b>340</b>	1,107
	<b>3,568</b>	4,246

薪酬介乎以下範圍之非董事最高薪酬僱員人數如下：

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

## 17. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二五年中期股息—每股2港仙 (二零二四年：二零二四年中期股息—每股2港仙)	<b>12,042</b>	12,042
二零二四年末期股息—每股3港仙 (二零二四年：二零二三年末期股息—每股3港仙)	<b>18,064</b>	18,064
	<b>30,106</b>	30,106
二零二五年建議末期股息： 每股3港仙(二零二四年：每股3港仙)	<b>18,064</b>	18,064

於呈報年末後，董事建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二四年：3港仙)，總金額為港幣18,064,000元(二零二四年：港幣18,064,000元)，惟須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 18. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄後虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後虧損之虧損：		
本公司股東應佔本年度虧損	<b>(186,695)</b>	(136,729)

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
計算每股基本及攤薄後虧損之普通股加權平均數	<b>602,122,726</b>	602,122,726

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損，且將其計入會導致反攤薄，故每股攤薄虧損並未計入潛在普通股之計算中。因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業

本集團按月或按季根據經營租賃出租各種辦公室及零售店舖收取租金。租賃的初始期通常為2至35年(二零二四年: 2至35年)。部份租賃合約包含市場審查條款。

本集團不會因租賃安排而承擔外匯風險，原因為所有租賃乃以集團實體各自之功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及/或租期末購買物業之承租人選項。

	香港 港幣千元	英國 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	2,975,600	3,769,362	6,744,962
增加	26,519	–	26,519
公平值變動	(3,519)	(10,978)	(14,497)
匯兌調整	–	(74,972)	(74,972)
於二零二四年十二月三十一日	2,998,600	3,683,412	6,682,012
增加	21,583	–	21,583
出售	(128,000)	–	(128,000)
公平值變動	(51,583)	(52,533)	(104,116)
匯兌調整	–	269,731	269,731
於二零二五年十二月三十一日	2,840,600	3,900,610	6,741,210
截至二零二五年十二月三十一日止年度計入損益之 物業重估未變現收益(虧損)	2,067	(52,533)	(50,466)
截至二零二五年十二月三十一日止年度計入損益之 物業重估已變現虧損	(53,650)	–	(53,650)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業 (續)

本集團所有於經營租賃項下以獲得租金及／或資本增值為目的持有之物業權益按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

計入英國投資物業為本集團根據經營租賃分租之租賃土地。相關使用權資產港幣167,318,000元連同相關租賃負債港幣170,009,000元於二零二五年十二月三十一日確認(二零二四年：使用權資產為港幣159,767,000元及相關租賃負債為港幣160,368,000元)。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產不可用作借貸之擔保。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團亦就與香港投資物業之翻新工程有關之建築費用支付約港幣21,583,000元(二零二四年：港幣26,519,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團已訂立正式協議以現金代價淨額港幣128,000,000元在香港向一名獨立第三方出售一項投資物業，該交易已於二零二五年十月完成。

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日投資物業之公平值乃基於與本集團無關連的獨立合資格專業估值師於各日期進行之估值得出，詳情於下表披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業 (續)

估值方法之詳情如下：

估值師	物業類別	於十二月三十一日之		估值方法	公平值 級別	估值之重大不可觀察 輸入數據	敏感度分析
		公平值 二零二五年 港幣千元	公平值 二零二四年 港幣千元				
<b>落成投資物業</b>							
高力國際物業顧問(香港)有限公司#、萊坊測計師行有限公司**及仲量聯行有限公司*(二零二四年：高力國際物業顧問(香港)有限公司#、萊坊測計師行有限公司**)	香港之住宅及商業單位	<b>2,121,600</b>	2,293,600	估值師使用直接比較法及參考市場上既有之可資比較銷售憑證，並就位置、尺寸、年期及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎73.0%至119.6%(二零二四年：87.6%至150.2%)  香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎74.9%至163.4%(二零二四年：77.0%至140.0%)	使用之物業位置、尺寸、年期及保養等調整因素大幅增加，公平值則大幅增加，反之亦然。
Knight Frank LLP <sup>^</sup> 及 Colliers International Property Consultants Limited <sup>®</sup> (二零二四年：Knight Frank LLP <sup>^</sup> 及 Colliers International Property Consultants Limited <sup>®</sup> )	英國之辦公室部分	<b>3,900,610</b>	3,683,412	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值已反映當前租賃條款及資本化適當收入來源，並已考慮市場可資比較證據。	第三級	英國辦公室資本化比率介乎每年4.8%至5.8%(二零二四年：4.8%至5.6%)	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
<b>在建或發展中投資物業</b>							
高力國際物業顧問(香港)有限公司#(二零二四年：高力國際物業顧問(香港)有限公司#)	香港之發展物業單位	<b>719,000</b>	705,000	估值師使用直接比較法及剩餘估值法。	第三級	發展價值總額評估及估計竣工成本之市場單位費率。	發展價值總額之市場單位費率大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅增加，反之亦然。竣工之預期成本大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅減少，反之亦然。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業 (續)

- # 高力國際物業顧問(香港)有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- \* 仲量聯行有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。
- ^ Knight Frank LLP為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會規管。
- ⊙ Colliers International Property Consultants Limited為與本集團並無關連之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會規管。
- ## 萊坊測計師行有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。

於估計投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。就獨立合資格專業估值師於各呈報期末進行之投資物業估值而言，該等估值師有適當之資格及近期對相關位置物業估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。

與上年度所用之估值技術相比並無變動。估計物業之公平值時，物業之目前用途為最高及最佳用途。

此兩年內並無公平值轉入或轉出第三級。

年內，本集團將其投資物業租予其中一名董事，租期為期一年，於年內確認之租金收入為港幣1,200,000元(二零二四年：港幣600,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 20. 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	租賃物業 港幣千元	自有物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、器具 及布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零二四年一月一日	789,382	64,595	26,646	37,152	55,923	9,839	115,453	4,826	1,103,816
增加	-	-	-	5,150	3,716	577	3,645	-	13,088
出售	(22)	-	-	-	(3,408)	(1,109)	(90)	-	(4,629)
於二零二四年十二月三十一日	789,360	64,595	26,646	42,302	56,231	9,307	119,008	4,826	1,112,275
增加	-	26,063	-	5,150	1,481	-	714	-	33,408
出售	(1)	(64,595)	-	-	(1,798)	(713)	(696)	-	(67,803)
於二零二五年十二月三十一日	789,359	26,063	26,646	47,452	55,914	8,594	119,026	4,826	1,077,880
折舊									
於二零二四年一月一日	283,216	50,945	7,270	37,152	50,050	6,716	91,800	-	527,149
本年度撥備	19,966	9,784	826	-	3,032	1,184	11,514	-	46,306
出售時對銷	(8)	-	-	-	(3,115)	(1,109)	(90)	-	(4,322)
於二零二四年十二月三十一日	303,174	60,729	8,096	37,152	49,967	6,791	103,224	-	569,133
本年度撥備	19,993	9,121	827	2,253	2,681	1,112	6,623	-	42,610
出售時對銷	-	(64,595)	-	-	(1,782)	(713)	(696)	-	(67,786)
於二零二五年十二月三十一日	323,167	5,255	8,923	39,405	50,866	7,190	109,151	-	543,957
賬面值									
於二零二五年十二月三十一日	466,192	20,808	17,723	8,047	5,048	1,404	9,875	4,826	533,923
於二零二四年十二月三十一日	486,186	3,866	18,550	5,150	6,264	2,516	15,784	4,826	543,142

上述物業、機器及設備項目(除陶器、器具及布料製品)乃以下列年利率按直線法折舊：

酒店物業	40年
租賃物業	租期
自有物業	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有物業均位於香港。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 20. 物業、機器及設備 (續)

本集團作為承租人

使用權資產(包括於物業、機器及設備)

	租賃物業	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日 賬面值	3,866	13,650
截至十二月三十一日止年度 增加	26,063	-
折舊開支	(9,121)	(9,784)
於十二月三十一日 賬面值	20,808	3,866

於二零二五年十二月三十一日，與分類為使用權資產之租賃物業相關之租賃負債被確認之賬面值為港幣20,935,000元(二零二四年：港幣3,990,000元)。租賃協議並未施加任何限制，惟出租人持有之租賃資產之抵押權益除外。租賃資產不可用作借貸之抵押。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為港幣17,371,000元(二零二四年：港幣17,733,000元)。

本集團兩個年度為其營運租賃辦公室物業。租賃合約按固定3年租期訂立並有續租選擇權。於釐定租期及評估不可撤回期的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行期。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 20. 物業、機器及設備 (續)

### 本集團作為承租人 (續)

#### 使用權資產 (包括於物業、機器及設備) (續)

本集團有租賃辦公室物業之續租選擇權。該等續租選擇權就管理本集團業務經營所用的資產上有助盡可能提升經營的靈活性。持有的續租及終止選擇權大部分僅可由本集團行使，並非由各出租人行使。

本集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使續租選擇權。於二零二五年十二月三十一日，該等本集團無法合理確定行使租賃負債之續租選擇權之未來未貼現租賃付款之潛在風險為港幣26,863,000元(二零二四年：港幣30,502,000元)，其中有關金額尚未於綜合財務報表確認。

此外，發生承租人可控範圍內之重大事件或重大變化時，本集團對其是否合理確定將行使續租選擇權進行重新評估。年內，概無發生此等觸發事件(二零二四年：無)。

#### 減值評估

本集團管理層認為存在減值跡象，並就賬面值約港幣466,192,000元(二零二四年：港幣486,186,000元)有關酒店營運之若干物業、機器及設備之可收回金額進行減值評估。本集團管理層根據公平值減出售成本估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。相關酒店物業乃按第三級級別並以剩餘法於重建基礎上以公平值計量。於釐定相關物業之公平值時，本集團委聘一名獨立合資格專業估值師進行估值。估值所用之主要不可觀察數據包括處於竣工狀態之總開發價值及估計重建成本。

根據評估結果，本集團管理層認為根據公平值減出售成本釐定之現金產生單位之可收回金額高於其賬面值。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無確認任何減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資成本	5	5
向合營企業提供之貸款(附註)	609,378	884,143
應佔收購後溢利及其他全面收益	44,965	60,034
	<b>654,348</b>	944,182
附註： 就呈報目的分析為：		
流動資產	127,212	430,596
非流動資產	482,166	453,547
	<b>609,378</b>	884,143

向合營企業提供之貸款為無抵押、不計息並且無固定還款期。計入向合營企業提供之貸款為港幣127,212,000元(二零二四年：港幣430,596,000元)預期自呈報期起一年內收回。餘額港幣482,166,000元(二零二四年：港幣453,547,000元)預期自呈報期末起一年內不可收回。董事認為，該等貸款被視為本集團於該等合營企業淨投資之一部份。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

本集團合營企業於呈報期末之詳情如下：

實體名稱	註冊成立地點	主要業務地點	本集團持有之所有權權益比例		本集團持有之投票權比例		主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
加耀發展有限公司(「加耀」) (附註a)	香港	香港	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	物業發展
Grand Victoria Finance Company Limited (「Grand Victoria Finance」) (附註a)	香港	香港	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	按揭貸款融資
得倫有限公司(「得倫」) (附註a)	香港	香港	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	物業管理
合連創投有限公司 (「合連創投」)(附註b)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港	20.3%	20.3%	20.3%	20.3%	投資控股
時業環球有限公司 (「時業」)(附註c)	英屬處女群島	香港	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	物業發展

附註：

- (a) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團持有加耀、Grand Victoria Finance及得倫(統稱為「合營企業公司」)14.5%所有權權益。根據本集團與其他第三方投資者於二零一七年成立合營企業公司時所訂立之協議備忘錄，由於重大財務及經營決策須獲得全體合營企業夥伴一致同意，因此於二零二五年及二零二四年十二月三十一日合營企業公司作為合營企業入賬。
- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團持有合連創投之40.65%的股權。根據合連創投全體股東於二零二一年一月採納之經修訂組織章程大綱及細則，由於重大財務和經營決策須獲得包括本集團在內的主要合營企業夥伴一致同意，因此於二零二三年十二月三十一日合連創投作為合營企業入賬。於二零二四年九月十七日，本集團透過抵銷其他應付款項港幣65,240,000元，出售其於合連創投之50%股權予獨立第三方，產生之收益為港幣27,329,000元。根據合連創投於二零二四年九月修訂之組織章程大綱及細則，與戰略財務及經營決策之相關活動須經另外兩名股東一致同意。因此，合連創投自二零二四年九月十七日起不再為本集團之合營企業，其後並成為本集團按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。
- (c) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，時業作為一家合營企業入賬，乃由於根據本集團於二零二二年十二月成立合營企業時與其他第三方投資者訂立之協議備忘錄，主要財務及經營決策須獲得全體合營企業夥伴一致同意。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

### 重大合營企業財務資料概要

有關本集團重大合營企業之財務資料概要於下文載列。下文之財務資料概要為合營企業按照香港財務報告準則會計準則編製之財務報表所示之金額。

該等合營企業於該等綜合財務報表內以權益法入賬。

### 合營企業公司

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	<b>1,378,661</b>	3,594,102
非流動資產	<b>324,623</b>	514,941
流動負債	<b>(448,617)</b>	(556,947)
非流動負債	<b>(1,407,360)</b>	(3,560,560)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	<b>2,397,715</b>	5,187,528
本年度(虧損)溢利	<b>(144,229)</b>	28,955

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合營企業之負債淨額	<b>(152,693)</b>	(8,464)
本集團於合營企業中應佔淨負債部分 以向合營企業提供貸款形式出資	<b>(22,140)</b> <b>199,849</b>	(1,226) 505,365
本集團於合營企業投資之總賬面值	<b>177,709</b>	504,139

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

### 重大合營企業財務資料概要(續)

時業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	<b>1,465,671</b>	1,341,002
非流動資產	<b>27,100</b>	16,100
流動負債	<b>(11,418)</b>	(6,890)
非流動負債	<b>(1,486,267)</b>	(1,353,417)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	-	-
本年度虧損	<b>(1,709)</b>	(1,773)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合營企業之淨負債	<b>(4,914)</b>	(3,205)
本集團於合營企業中應佔淨負債部分 以向合營企業提供貸款形式出資	<b>(2,457)</b> <b>479,096</b>	(1,603) 441,646
本集團於合營企業投資之總賬面值	<b>476,639</b>	440,043

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款(續)

### 單獨非重大合營企業之匯總資料

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本集團應佔虧損及全面開支總額	-	(3,838)
本集團於合營企業投資之總賬面值	-	-

## 22. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
上市及非上市之股本工具	<b>162,128</b>	147,607

上述股本工具為於香港及美國上市實體之普通股、於英屬處女群島註冊實體之非上市普通股、於開曼群島註冊實體之非上市永續證券以及於新加坡上市之上市永續證券。該等投資並非為持作買賣，乃為長期策略目的而持有。由於董事相信，於損益確認該等投資之公平值之短期波動與本集團以持有該等投資為長遠目的及實現其長遠潛在表現之策略不符，因此董事已選擇將該等投資指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。

有關公平值計量之詳情於附註33(c)披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 23. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
上市債務證券		
—於二零二六年六月至二零三二年十二月到期或已屆滿 (二零二四年：於二零二五年二月至二零三一年九月 到期或已屆滿)之債務證券，固定年利率介乎0.0%至9.5% (二零二四年：0.0%至12.0%)	23,471	32,487
就呈報目的分析為：		
流動資產	5,710	7,402
非流動資產	17,761	25,085
	23,471	32,487

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，該等上市債務證券所產生利息收入為港幣59,000元(二零二四年：港幣1,280,000元)及公平值虧損為港幣7,347,000元(二零二四年：公平值收益為港幣13,559,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

減值評估及公平值計量之詳情於附註33(b)及(c)披露。

## 24. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市投資		
—單位基金	34,820	66,088
就呈報目的分析為：		
流動資產	7,784	—
非流動資產	27,036	66,088
	34,820	66,088

## 25. 其他資產

具有無限使用年期之會籍按成本列賬。所有會籍每年或於有減值跡象之任何時候進行減值測試。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 26. 現金及現金等值／已抵押銀行存款／定期存款

現金及現金等值包括為達致本集團短期現金承諾之活期存款及短期存款，其按市場利率0.0%至4.4%（二零二四年：0.0%至5.2%）計息。

於二零二五年十二月三十一日，已抵押銀行存款港幣160,804,000元（二零二四年：港幣197,853,000元）按介乎每年0.0%至4.0%（二零二四年：4.1%至5.2%）固定利率計息，當中包括取得一年後到期之銀行借貸而抵押予銀行之存款港幣160,804,000元（二零二四年：港幣197,853,000元），而其因而被分類為非流動資產。已抵押銀行存款將於清償相關銀行借貸後解除抵押。

於二零二五年十二月三十一日，定期存款為港幣572,479,000元，按介乎1.8%至4.8%的固定年利率計息，原到期日超過三個月但少於一年，被分類為流動資產。

有關現金及現金等值、已抵押銀行存款及定期存款之減值評估載於附註33(b)。

## 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收款項(附註)	<b>3,269</b>	3,303
預付前端費用	<b>1,464</b>	6,484
按金、預付款項及其他應收款項	<b>34,203</b>	29,286
	<b>38,936</b>	39,073

附註：應收貿易款項指企業客戶及旅遊代理使用酒店設施以及出租投資物業的租戶。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

於二零二四年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣5,342,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	2,632	3,188
31至60日	378	115
61至90日	38	-
超過90日	221	-
	3,269	3,303

於二零二五年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存包括報告日期已逾期之總賬面值港幣637,000元(二零二四年：港幣115,000元)之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項減值評估之詳情載於附註33(b)。

## 28. 應付款項、租賃按金及應計費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付貿易款項	1,143	1,280
租賃按金	7,563	8,944
預收租金	47,454	43,889
其他應付款項、其他按金及應計費用	72,270	85,755
應付利息	10,853	12,444
	139,283	152,312
就呈報目的分析為：		
流動負債	133,983	146,788
非流動負債	5,300	5,524
	139,283	152,312

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	1,143	1,280

購買貨品之平均信貸期為60日。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 29. 銀行借貸

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押	<b>5,184,345</b>	5,228,216
無抵押	<b>1,198,400</b>	1,658,500
	<b>6,382,745</b>	6,886,716
減：前端費用	<b>(34,594)</b>	(44,581)
	<b>6,348,151</b>	6,842,135
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	<b>(1,127,909)</b>	(1,241,320)
非流動負債項下所示之金額	<b>5,220,242</b>	5,600,815
根據還款計劃應償還之銀行借貸之賬面值：		
一年內	<b>1,144,651</b>	1,257,125
超過一年但未逾二年	<b>684,132</b>	1,599,835
超過二年但未逾五年	<b>4,146,226</b>	3,529,581
五年以上	<b>407,736</b>	500,175
	<b>6,382,745</b>	6,886,716

於二零二五年十二月三十一日，包含按要求償還條款之銀行借貸港幣798,400,000元(二零二四年：港幣1,158,500,000元)於流動負債項下列示。

銀行借貸均以有關集團實體之功能貨幣列值，有關借貸之本金額分析如下：

列值貨幣	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	<b>3,739,475</b>	4,424,300
英鎊	<b>2,643,270</b>	2,462,416
	<b>6,382,745</b>	6,886,716

該等浮息借貸之實際年利率介乎4.1%至6.1%(二零二四年：5.0%至7.8%)。

就於二零二五年十二月三十一日賬面值為港幣400,000,000元(二零二四年：港幣500,000,000元)之銀行借貸而言，本集團有權於呈報年度後至少十二個月內延展一項義務，而銀行借貸分類為非流動。然而，本集團均於兩個年度其後清償該銀行貸款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 30. 租賃負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>租賃負債應付款：</b>		
一年內	<b>11,284</b>	6,463
超過一年但未逾二年	<b>11,542</b>	2,550
超過兩年但未逾五年	<b>4,534</b>	945
超過五年	<b>163,584</b>	154,400
	<b>190,944</b>	164,358
減：流動負債項下所示十二個月內到期結算之金額	<b>(11,284)</b>	(6,463)
	<b>179,660</b>	157,895

租賃承擔以相關集團實體之功能貨幣之貨幣列值。

## 31. 股本

	每股港幣0.1元 之普通股股份 數目	面值 港幣千元
<b>法定</b>		
於二零二四年一月一日、二零二四年及 二零二五年十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零二四年一月一日、二零二四年及 二零二五年十二月三十一日	602,122,726	60,212

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 32. 遞延稅項

以下為於本年度及上一年度內確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	71,062	(56)	(58,766)	51	12,291
於損益內(計入)扣除	(10,145)	-	8,852	-	(1,293)
匯兌調整	(269)	-	55	-	(214)
於二零二四年十二月三十一日	60,648	(56)	(49,859)	51	10,784
於損益內扣除(計入)	3,930	-	(3,894)	-	36
匯兌調整	972	-	(180)	-	792
於二零二五年十二月三十一日	<b>65,550</b>	<b>(56)</b>	<b>(53,933)</b>	<b>51</b>	<b>11,612</b>

於呈報期末，本集團有港幣1,439,129,000元(二零二四年：港幣1,314,321,000元)未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。已就該等港幣319,977,000元(二零二四年：港幣297,533,000元)虧損確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利流，故並無就餘額港幣1,119,152,000元(二零二四年：港幣1,016,788,000元)確認遞延稅項資產。所有稅項虧損可以無限期結轉。

## 33. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>34,820</b>	66,088
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>23,471</b>	32,487
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<b>162,128</b>	147,607
按攤銷成本列賬之金融資產	<b>2,982,007</b>	3,559,547
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>6,377,914</b>	6,887,106

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團之業務。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產/(負債)以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會密切監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於呈報期末，本集團於各集團實體以淨貨幣資產列值之外幣(美元除外)之賬面值如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
人民幣	811	884
澳元	255	237
英鎊	7,791	567

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (i) 貨幣風險 (續)

##### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即港幣)兌有關附屬公司之有關外幣(即人民幣、澳元及英鎊)匯率上升及下跌5%(二零二四年:5%)之敏感度。於向主要管理人員內部報告外幣風險時採用5%(二零二四年:5%)之敏感度率,並為管理層對外幣匯率可能出現之合理變動之評估。下表正數顯示在該等附屬公司之相關功能貨幣兌相關外幣上升5%(二零二四年:5%)之情況下,本年度虧損增加。倘該等附屬公司之功能貨幣兌相關外幣下跌5%(二零二四年:5%),則產生相等數額之相反影響減少。

	本年度虧損增加	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
人民幣	41	44
澳元	13	12
英鎊	390	28

管理層認為由於年終風險並不反映相關年度內之風險,故敏感度分析不能代表內在外幣風險。

由於於聯繫匯率制度下港幣與美元掛鈎,因此管理層預期不會出現任何有關港幣及美元之間之匯率波動之重大外幣風險。

#### (ii) 利率風險

本集團承受有關上市債務證券、定期存款及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團亦承受與浮息借貸、已抵押銀行存款及銀行結存有關的現金流量利率風險。本公司認為銀行結存、定期存款之利率風險不大,因為該等款項面臨之利率波動較低,故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及英鎊隔夜平均利率指數(「SONIA」)的波動。本集團旨在保持可變利率之借貸。本集團基於利率水平及前景評估任何利率變動產生之潛在影響,藉此透過評估本集團銀行借貸水平管理利率風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險 (續)

按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益計量之金融資產所產生之收益及其他收入之利息收入總額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>收益</b>		
金融資產		
—按攤銷成本	<b>27,689</b>	22,887
—按公平值列賬及計入其他全面收益	<b>59</b>	1,280
	<b>27,748</b>	24,167
<b>其他收入</b>		
金融資產		
—按攤銷成本	<b>6,716</b>	10,596
利息收入總額	<b>34,464</b>	34,763

並未按公平值列賬及計入損益計量之金融負債之利息開支：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>276,091</b>	349,715

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險 (續)

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於呈報期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之金融工具於整個年度並未處理而進行。於向主要管理人員內部報告利率風險時使用50個基點(二零二四年：50個基點)可變利率銀行借貸之上升或下跌，這代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率升/跌50個基點(二零二四年：50個基點)而所有其他變量保持不變，本集團：

- 就其浮動利率銀行借貸而言，截至二零二五年十二月三十一日止年度之虧損將增加/減少港幣31,914,000元(二零二四年：港幣34,434,000元)；及
- 就分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之固定利率工具之公平值變動，投資重估儲備將減少/增加港幣124,000元(二零二四年：港幣176,000元)。

#### (iii) 價格風險

本集團透過其於按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益證券之投資承受權益價格風險。就按公平值列賬及計入其他全面收益計量之上市權益證券而言，本集團管理層透過維持具不同風險之投資組合管理該風險。

##### 敏感度分析

敏感度分析乃基於呈報日期之權益價格風險而釐定。

倘各權益證券之價格升/跌5%，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之投資重估儲備將增加/減少港幣8,039,000元(二零二四年：港幣7,238,000元)，主要由於按公平值列賬及計入其他全面收益計量之權益證券之公平值變動所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反彼等合約義務而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團面臨之信貸風險主要來自應收貿易款項、其他應收款項、已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及向合營企業提供之貸款(見附註21)。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級措施以保障其金融資產有關之信貸風險。

#### 來自客戶合約之應收貿易款項

為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層授權一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於授予任何企業客戶及旅遊機構信貸前，本集團使用內部信貸評估政策以評估客戶之信貸質量及界定企業客戶及旅遊機構之信貸限額。同時已設立其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已降低。此外，本集團按照預期信貸虧損模式對貿易結存個別進行減值評估。本集團評估應收貿易款項之預期信貸虧損並不重大，因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並未確認任何虧損撥備。

#### 其他應收款項及按金

就其他應收款項及按金而言，董事根據歷史結算記錄、以往經驗，包括合理且具理據支持毋需花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性定量及定性資料，對其他應收款項及按金之可回收性進行定期個別評估。董事認為自初始確認以來該等款項之信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項及按金之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

#### 已抵押銀行存款、定期存款及銀行結存

已抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，原因為對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之信譽良好之銀行。本集團參考有關違約可能性及虧損導致違反外部信貸評級機構公佈之有關信貸評級等級資料，對已抵押銀行存款、定期存款及銀行結存之12個月預期信貸虧損進行評估。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團評估已抵押銀行存款、定期存款及銀行結存之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

本集團已根據各發行人按彼等之外部信貸評級所分派之違約概率及違約損失率、財務表現、財務狀況及過往相關信貸虧損經驗制定預期信貸虧損計算方法，並就前瞻性資料(包括發行人有關之經濟狀況預測(如預測物業市場發展、預測外部信貸評級機構所發佈相關信貸評級之違約率之變動等))作出調整。就被撤銷信貸評級之債務工具而言，管理層已參考隱含實際利率、發行人最新可獲得之財務資訊及活躍市場之相關報價趨勢(如適用)。本集團亦會考慮本集團毋須花費過多成本或精力即可合理及可靠獲得之前瞻性資料。

鑑於近期中國房地產開發商之流動性危機及清盤過程，本集團管理層保持警惕，並繼續參考各發行人的現有信貸評級及最新市場消息，評估各債務工具之回收率，以反映穩健及適時之預期信貸虧損評估。此外，本集團亦考慮發行人公佈之重組計劃及管理層制定之可重組計劃，對該等信貸減值之債務工具進行了減值虧損評估。

本集團個別確定(i)通過比較初始確認時及呈報期末之信用評級和其他影響發行人信貸質素之定性基準，發行人自初始確認後是否遭受信貸風險大幅增加；(ii)是否存在客觀證據顯示債務工具發生信貸減值，例如發行人存在重大財務困難、觸發違約事件或債務重組或財務重組之可能性較大。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於若干發行人(為中國房地產開發商)自初始確認後被確定信貸風險大幅增加，因此該等個別債務工具之信貸虧損撥備按全期預期信貸虧損基準計量。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，有關該等個別信貸減值債務工具之減值繼續按全期預期信貸虧損基準計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 向合營企業提供之貸款

由於對手方主要於香港從事物業發展及相關發展中物業屬高品質，故本集團因對手方違約而產生之信貸風險有限。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團評估向合營企業提供之貸款之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

除於數間高信貸評級銀行存置及由中國物業發展商發行之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。應收貿易款項來自大量客戶。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易款項	其他金融資產
低風險	對手方違約風險低且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察清單	債務人頻繁地於到期日後還款 但通常清償欠款	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部產生或外部來源資料可知 自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值	全期預期信貸虧損 —並非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現嚴重財務困難 及本集團並無收回欠款之實際可能	欠款被撇銷	欠款被撇銷

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

下表列示本集團金融資產及財務擔保合約面臨之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損評估：

	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月預期信貸虧損 或全期預期信貸虧損	賬面值總額	
				二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具					
上市債務工具	不予評級 (二零二四年： 不予評級)	不適用	12個月預期信貸虧損 (附註iii)	<b>1,894</b>	2,380
	C至撤銷評級 (二零二四年： Ca至撤銷評級)	不適用	全期預期信貸虧損 (信貸減值) (附註iv)	<b>5,949</b>	15,267
	撤銷評級 (二零二四年： 撤銷評級)	不適用	購入或源生已減值 (附註v)	<b>15,628</b>	14,840
按攤銷成本列賬之金融資產					
已抵押銀行存款	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>160,804</b>	197,853
定期存款	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>572,479</b>	-
銀行結存	AA	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1,606,974</b>	2,447,548
向合營企業提供之貸款	不適用	低風險(附註i)	12個月預期信貸虧損	<b>609,378</b>	884,143
其他應收款項	不適用	低風險(附註i)	12個月預期信貸虧損	<b>28,923</b>	26,498
應收貿易款項	不適用	低風險(附註ii)	全期預期信貸虧損 (並非信貸減值)	<b>3,269</b>	3,303

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- (i) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料及內部編製或自外部資源獲得有關違約事件之資料，以評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

向合營企業提供之貸款並無固定還款期且為未逾期。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

所有其他應收款項概無固定還款期，且未逾期。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

- (ii) 就應收貿易款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信貸虧損之虧損撥備。本集團個別釐定該等項目之預期信貸虧損。該等結存於信貸期授出後三十天內清償，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無發現信貸風險大幅增加。

- (iii) 根據管理層評估，信貸風險沒有大幅增加。

- (iv) 鑑於存在客觀證據，如發行人拖欠還款、存在重大財務困難及清盤過程等，確定該等債務工具發生信貸減值。所有已發生信貸減值之上市債務工具均由中國房地產開發商發行。

就被撤銷信貸評級之債務工具而言，本集團參考隱含實際利率及信貸息差得出投機級之評級。

- (v) 截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改，本集團已終止確認若干中國房地產開發商發行的上市債務證券。已修訂上市債務證券在初始確認時修改為購入或源生已減值。該等按大額折讓購入的債券反映已產生信貸虧損。基於扣除預期信貸虧損的合同現金流量的實際利率已使用。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

下表列示按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具已確認減值虧損之對賬：

	12個月預期 信貸虧損 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	購入或 源生已減值 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	54	947,045	28,059	975,158
終止確認	-	(85,673)	(4,474)	(90,147)
匯兌調整	-	(4,863)	(135)	(4,998)
於二零二四年十二月三十一日	54	856,509	23,450	880,013
終止確認	-	(68,367)	(2,089)	(70,456)
匯兌調整	-	1,984	54	2,038
於二零二五年十二月三十一日	<b>54</b>	<b>790,126</b>	<b>21,415</b>	<b>811,595</b>

下表列示有關總賬面值連同虧損撥備變動之資料：

	12個月預期 信貸虧損 減少 港幣千元	全期預期 信貸虧損 減少 (信貸減值) 港幣千元	購入或 源生已減值 港幣千元
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>			
總賬面值港幣76,834,000元之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具於大幅修訂下終止確認(附註i)	-	(68,367)	(2,089)
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
總賬面值港幣4,427,000元之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具於大幅修訂下終止確認(附註i)	-	(85,673)	(4,474)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改以及按公平值初始確認該等中國物業發展商之新上市債務證券(二零二四年：該中國物業發展商之新上市債務證券、永續證券及普通股，以及按公平值計算之非上市永續證券)，本集團已終止確認物業發展商發行總賬面值為港幣76,834,000元(二零二四年：港幣4,427,000元)之若干上市債務證券。截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國物業發展商之普通股及永續證券於債務重組後分別初始確認公平值分別為港幣384,000元及港幣154,000元。

就該等上市債務證券已於本年度終止確認累計減值虧損港幣70,456,000元(二零二四年：港幣90,147,000元)。已修訂上市債務證券被新確認為購入或源生已減值。於呈報期最初確認之按購入或源生已減值上市債務證券已初始確認之未貼現預期信貸虧損總額為港幣80,848,000元(二零二四年：港幣38,276,000元)。該等上市債務工具已錄得累計減值虧損港幣21,415,000元(二零二四年：港幣23,450,000元)，並無於本年度於損益撥回減值虧損(二零二四年：無)。

#### 流動性風險

董事肩負有流動性風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動性要求建立適當之流動性風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動性風險進行管理。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等值港幣1,607,154,000元(二零二四年：港幣2,447,750,000元)、定期存款港幣572,479,000元(二零二四年：港幣零元)並擁有可用之未動用銀行借貸融資約港幣3,236,600,000元(二零二四年：港幣2,996,500,000元)。

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情載於下表。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。具體而言，附有按要求償還條款之銀行借貸計入最早時間段而不管相關銀行是否可能選擇行使其權利。其他金融負債之到期乃基於協定之償還日期。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動性風險

此表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或					未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
		三個月內 償還 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元		
於二零二五年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	-	22,602	88	350	1,423	5,300	29,763	29,763
銀行借貸(附註i)	5.53	898,343	96,577	96,303	369,496	5,320,622	6,781,341	6,348,151
租賃負債	3.05	4,225	4,225	4,225	4,225	673,396	690,296	190,944
		925,170	100,890	100,878	375,144	5,999,318	7,501,400	6,568,858

	加權平均 實際利率 %	按要求或					未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
		三個月內 償還 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年以上 港幣千元		
於二零二四年十二月三十一日								
應付款項及已收按金	-	36,383	1,354	1,245	465	5,524	44,971	44,971
銀行借貸(附註i)	6.65	1,301,505	115,634	115,299	114,965	6,234,396	7,881,799	6,842,135
租賃負債	3.06	4,388	3,322	1,846	1,846	620,536	631,938	164,358
		1,342,276	120,310	118,390	117,276	6,860,456	8,558,708	7,051,464

附註：

- i. 倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「三個月內償還」之時間範圍內。於二零二五年十二月三十一日，該等銀行借貸之賬面值合共為港幣798,400,000元(二零二四年：港幣1,158,500,000元)。該等銀行借貸性質上為循環貸款，還款期少於三個月。經計及本集團之財務狀況，董事不相信銀行會行使酌情權要求即時還款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具公平值計量

本集團若干金融工具為財務呈報目的按公平值計量。管理層決定進行公平值計量使用之適當估值技術及輸入數據。於估計公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值

本集團部份金融資產於各呈報期末按公平值計量。下表列示該等金融資產公平值之釐定方法(尤其是所用估值技術與輸入數據)。

金融資產	公平值於		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之上市權益及永續證券(附註22)	119,410	108,159	第一級	公平值乃於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之非上市權益投資(附註22)	42,718	39,448	第三級	公平值乃參考可資比較法而釐定。  可資比較法參考類似上市可資比較企業之市值釐定公平值，而有關市值乃透過對若干相關資產進行重估及因缺乏市場流通性而折讓作調整。  當缺乏市場流通性之折讓略微減少，會導致公平值略微增加，反之亦然。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券(附註23)	17,406	25,547	第一級	公平值乃於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券(附註23)	6,065	6,940	第三級	公平值乃根據折現現金流量法計算，並參考上市債務證券之估計現金流量所採用96%至100%之預期信貸虧損率。  所使用之預期信貸虧損率正/負變動1%將導致公平值增加/減少港幣9,602,000元/港幣1,273,000元(二零二四年：港幣10,243,000元/港幣1,894,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具公平值計量 (續)

#### (i) 本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值 (續)

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益計入「其他損益」。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，第一、二及三級概無轉入或轉出。

#### (ii) 第三級計量之對賬

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之權益證券

	港幣千元
於二零二四年一月一日	-
增加	37,897
於其他全面收益之公平值收益	1,730
匯兌調整	(179)
於二零二四年十二月三十一日	39,448
於其他全面收益之公平值收益	3,190
匯兌調整	80
於二零二五年十二月三十一日	42,718

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券

	港幣千元
於二零二四年一月一日	3,682
於其他全面收益之公平值收益	3,258
於二零二四年十二月三十一日	6,940
於其他全面收益之公平值虧損	(875)
於二零二五年十二月三十一日	6,065

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具公平值計量 (續)

#### (iii) 非按經常性基準以公平值計量(但須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。本集團之政策為於導致轉撥的事件或情況變化當日確認第三級之轉入及轉出。

## 34. 經營租賃安排

### 本集團作為出租人

餘下租賃物業之租期介乎2個月至14年(二零二四年：2個月至15年)。

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

租賃應收取之最低租賃款項如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	<b>219,591</b>	209,717
第二年	<b>210,718</b>	197,792
第三年	<b>166,325</b>	154,970
第四年	<b>137,020</b>	115,813
第五年	<b>140,814</b>	127,645
五年後	<b>1,253,896</b>	1,299,289
	<b>2,128,364</b>	2,105,226

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 資本承擔

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已簽約但尚未於綜合財務報表撥備之資本支出： — 重建投資物業	47,466	16,797

## 36. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為該等現金流量或未來現金流量曾經或將於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量。

	租賃負債 港幣千元 (附註30)	銀行借貸 港幣千元 (附註29)	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註28)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日	164,358	6,842,135	12,444	2,844	7,021,781
融資現金流量	(17,371)	(686,289)	(280,883)	(30,044)	(1,014,587)
外匯匯兌	11,810	179,929	-	-	191,739
銀行借貸前端費用攤銷	-	16,296	-	-	16,296
利息開支資本化	-	1,100	10,161	-	11,261
租賃修改	26,063	-	-	-	26,063
利息開支	6,084	-	269,131	-	275,215
動用預付前端費用	-	(5,020)	-	-	(5,020)
已宣派股息	-	-	-	30,106	30,106
於二零二五年十二月三十一日	190,944	6,348,151	10,853	2,906	6,552,854

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 36. 融資活動產生之負債對賬 (續)

	租賃負債 港幣千元 (附註30)	銀行借貸 港幣千元 (附註29)	應付利息 (計入其他 應付款項) 港幣千元 (附註28)	應付股息 (計入其他 應付款項) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	180,005	7,647,716	14,819	2,836	7,845,376
融資現金流量	(17,733)	(765,342)	(358,495)	(30,098)	(1,171,668)
外匯匯兌	(3,258)	(49,614)	(192)	–	(53,064)
銀行借貸前端費用攤銷	–	17,436	–	–	17,436
利息開支資本化	–	1,100	13,951	–	15,051
利息開支	5,344	–	342,361	–	347,705
動用預付前端費用	–	(9,161)	–	–	(9,161)
已宣派股息	–	–	–	30,106	30,106
於二零二四年十二月三十一日	164,358	6,842,135	12,444	2,844	7,021,781

## 37. 資產抵押

於呈報期末，本集團已將下列資產抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- 賬面值合共為港幣6,734,610,000元(二零二四年：港幣6,675,412,000元)之投資物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣466,192,000元(二零二四年：港幣486,186,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- 已抵押銀行存款港幣160,804,000元(二零二四年：港幣197,853,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 38. 以股份為基礎之付款交易

### 本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃

股東於二零二四年五月二十四日之股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃（「二零二四年購股權計劃」）及新股份獎勵計劃（「二零二四年股份獎勵計劃」），旨在符合於二零二三年一月一日生效之上市規則第十七章之修訂。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃有效年期自採納日期起計十年，可由本公司於股東大會上或由董事會提前終止。

自獲採納以來直至二零二五年十二月三十一日，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下概無已授出、行使、歸屬、註銷或失效之購股權及獎勵。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之詳情已於二零二五年年報之董事會報告內披露。

## 39. 退休福利計劃

本集團參與於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）及參與根據職業退休計劃條例（「職業退休計劃」）而設之定額供款計劃。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

至於強積金計劃之成員，本集團視乎僱員於本集團之職級及服務年資而定，按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

本集團於二零一九年二月終止職業退休計劃，職業退休計劃之全體成員將職業退休計劃項下彼等之應計福利及供款轉撥至強積金計劃。

於損益確認之開支總額港幣5,369,000元（二零二四年：港幣5,117,000元）指本集團按計劃規定之比率應付該等計劃之供款。此兩年內並無利用沒收供款作扣減僱主供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 40. 關連人士交易

除附註19及21以及該等綜合財務表其他部分所披露者外，本集團與關連人士之交易及結餘如下。

### (i) 關連公司

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
管理費收入(附註)	15,833	15,833

附註：若干董事(即控股股東)透過一系列受控法團對該關聯公司有重大影響力。因此，該關聯公司為本集團的關連方。

### (ii) 主要管理人員薪酬

董事(本集團之主要管理人員)之酬金載於附註15。

董事及本公司主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由本公司薪酬委員會釐定/建議予董事會批准。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 41. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
已抵押銀行存款	<b>14,001</b>	21,601
於附屬公司之權益	<b>4,672,067</b>	4,572,345
	<b>4,686,068</b>	4,593,946
<b>流動資產</b>		
應收款項及按金	<b>197</b>	324
現金及現金等值	<b>1,189,325</b>	1,661,629
	<b>1,189,522</b>	1,661,953
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	<b>4,948</b>	4,460
應付附屬公司款項	<b>212,223</b>	98,926
銀行借貸—一年內到期	<b>794,000</b>	1,154,100
	<b>1,011,171</b>	1,257,486
<b>流動資產淨額</b>	<b>178,351</b>	404,467
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,864,419</b>	4,998,413
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>60,212</b>	60,212
儲備	<b>4,406,868</b>	4,445,262
<b>總權益</b>	<b>4,467,080</b>	4,505,474
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸—一年後到期	<b>397,339</b>	492,939
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>4,864,419</b>	4,998,413

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 41. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

### 本公司資本及儲備之變動

	本公司股東應佔				總額 港幣千元
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零二四年一月一日	60,212	190,081	4,451	4,543,870	4,798,614
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(263,034)	(263,034)
已付股息	-	-	-	(30,106)	(30,106)
於二零二四年十二月三十一日	60,212	190,081	4,451	4,250,730	4,505,474
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(8,288)	(8,288)
已付股息	-	-	-	(30,106)	(30,106)
於二零二五年十二月三十一日	<b>60,212</b>	<b>190,081</b>	<b>4,451</b>	<b>4,212,336</b>	<b>4,467,080</b>

## 42. 主要附屬公司

### 附屬公司之一般資料

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之 實際百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
<i>直接附屬公司</i>					
爪哇企業有限公司	香港	港幣10,000,000元	<b>100</b>	100	提供企業及物業管理 服務
<i>間接附屬公司</i>					
合詠有限公司	香港	港幣100元	<b>100</b>	100	酒店營運
順萬投資有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	物業投資
喜藝發展有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	財務服務
盟高國際有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	物業投資
誠駿置業有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	物業投資

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司 (續)

### 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之 實際百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
禮頓道酒店管理服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
One Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
SEA Profit Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	物業投資
Seven Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
聲怡有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
興隆有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Two Valley View Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust單位之 投資控股
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	The Moorgate Unit Trust單位之 投資控股

董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度發行任何債務證券。

# 詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「Ambleside Glory」	指	Ambleside Glory Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「公司細則」	指	本公司不時修訂，補充或另有更新之公司細則；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「首席財務官」	指	本公司之首席財務官；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：251)；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治；
「環境、社會及管治報告」	指	本公司之環境、社會及管治報告；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；

# 詞彙

「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	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；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky(港祥)」	指	Port Lucky Limited港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；

# 詞彙

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「英國」	指	英國；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
香港灣仔告士打道 108 號光大中心 26 樓  
T 電話：+852 2828 6363 F 傳真：+852 2598 6861  
[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)

爪哇控股有限公司  
S E A Holdings Limited  
(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

