



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224

2025

年報



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
投資者關係報告	15
環境、社會及管治報告	16
企業管治報告	31
董事會報告	41
獨立核數師報告	48
綜合損益表	51
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
財務報表附註	57
五年財務概要	122
物業組合	123
釋義	124

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁偉輝先生
張渝翎女士

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
陸宇經先生

提名委員會

張松橋先生 (主席)
張渝翎女士
林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
陸宇經先生

授權代表

林孝文醫生
梁偉輝先生

公司秘書

張鳳儀女士

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

百慕達
康德明律師事務所

香港

胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中信銀行(國際)有限公司

財務摘要

收入

截至12月31日止年度

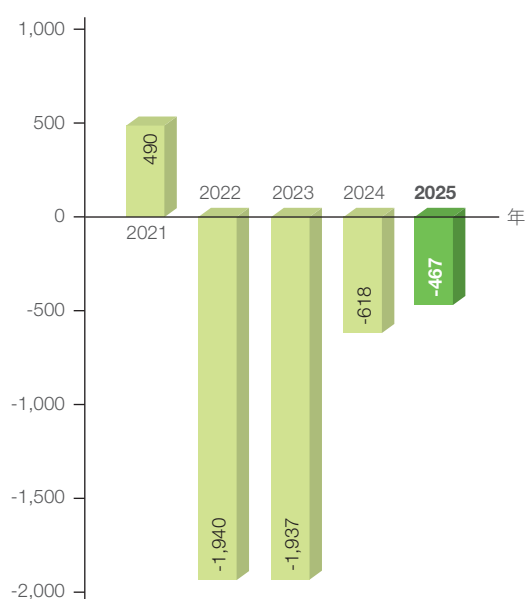
百萬港元



股東應佔盈利／虧損

截至12月31日止年度

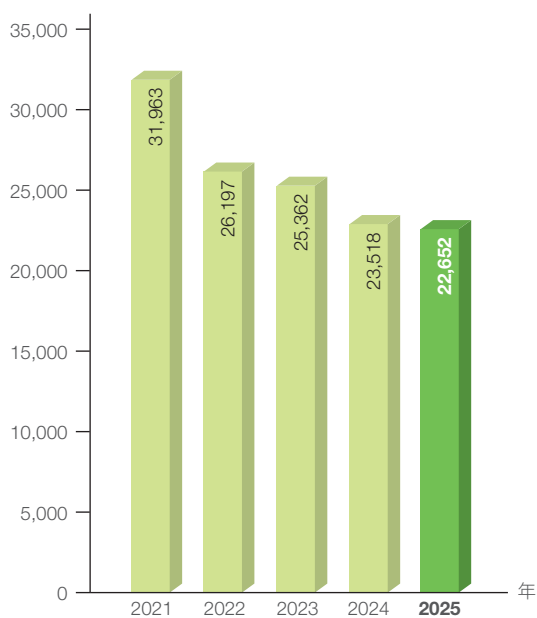
百萬港元



總資產

於12月31日

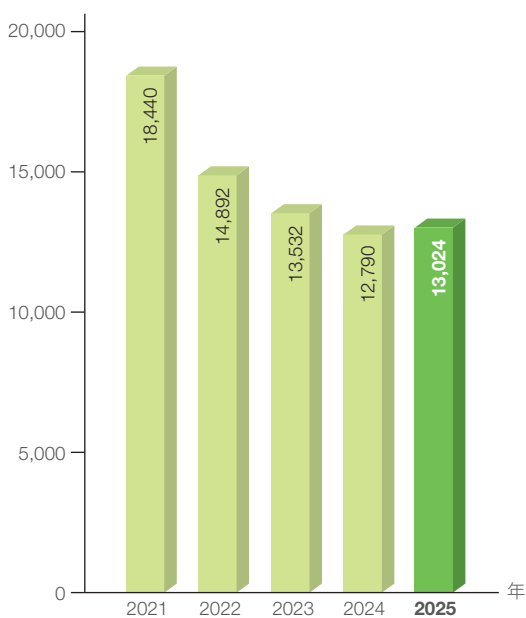
百萬港元



股東權益

於12月31日

百萬港元



執行董事

張松橋先生，61歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生監督本集團的整體業務並負責領導董事會及管理董事會工作以確保其高效運作並克盡責任。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括逾30年主要在香港及中國內地以及全球其他主要城市（包括倫敦及悉尼）發展及投資物業經驗。此外，張先生現為港通控股有限公司（「港通」）主席及執行董事，該公司的股份於聯交所上市。彼亦為第45頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司 Windsor Dynasty Limited及Fame Seeker Holdings Limited的董事。張先生為本公司執行董事張渝翎女士的父親。

林孝文醫生，78歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年成立的其中一位創辦人。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生監督本集團的業務及負責監督本集團的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲內外科學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在企業管理、地產及投資方面擁有逾30年豐富經驗。

黃志強先生，70歲，於2016年3月1日獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。黃先生監督本集團的物業發展及投資業務以及負責就投資策略向董事會獻策。彼持有Honolulu University頒發的商業哲學博士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港房屋經理學會以及英國特許房屋經理學會會員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會的資深會員，以及廣西社會科學院榮譽院士。加入本公司之前，黃先生曾在香港多間具領導地位的物業公司及物業顧問公司擔任高級行政職務逾30年。此外，黃先生現為港通的執行董事及奧思集團有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司的股份均於聯交所上市。

梁偉輝先生，64歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生主要負責本集團業務的財務策劃及監督企業財務及管理。梁先生於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於策劃與諮詢以及會計及財務呈報方面擁有逾30年豐富經驗。此外，梁先生為港通的執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

張渝翎女士，30歲，於2024年12月30日獲委任為本公司執行董事。彼於2019年9月加入本集團，並在獲委任為執行董事前，任職物業投資及發展團隊助理經理，主要參與物業發展及投資業務。張女士持有美國Brown University（布朗大學）頒發的Innovation Management and Entrepreneurship（創新管理及創業）理學碩士學位以及History of Art and Architecture（藝術及建築史）文學學士學位。彼為本公司主席及控股股東張松橋先生的女兒。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBM，GBS，太平紳士，74歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國塔夫斯大學機械工程學士學位。彼於玩具業擁有逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的主席。林先生於2011年及2023年分別獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括行政會議非官守議員、職業訓練局主席、香港總商會諮議會成員，以及香港旅遊發展局成員。此外，林先生為安樂工程集團有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中策資本控股有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited、金源發展國際實業有限公司、有線寬頻通訊有限公司、永泰地產有限公司及Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司) 的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，66歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾30年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司(「渝太」)及港通的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

陸宇經先生，71歲，於2023年5月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。陸先生畢業於香港大學，獲理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券及投資學會普通會員。陸先生具備15年以上國際及本地金融機構的企業財務與證券及商品貿易業務經驗。彼為渝太的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

高級管理人員

執行董事被視為本公司的高級管理人員。

各位股東：

本人代表中渝置地控股有限公司欣然呈報本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為546.3百萬港元（2024年：508.3百萬港元），淨虧損為444.4百萬港元（2024年：617.9百萬港元）。收入增加主要由於於2024年下半年簽訂One Kingdom Street的新租約及年內英鎊兌港元升值所致。本年度虧損大幅減少主要是由於由去年錄得匯兌虧損56.1百萬港元轉為錄得匯兌收益102.1百萬港元，財務成本減少95.7百萬港元，以及過往年度英國超額稅項撥備，導致錄得稅項支出22.3百萬港元，轉為稅項抵免52.7百萬港元，但被本集團合資企業投資（包括合資企業及聯營公司的投資）所分擔的虧損份額增加約157.8百萬港元抵銷，該增加由於物業銷售收入及來自The Whiteley的優先回報下降所致。本年度股東應佔虧損為466.7百萬港元（2024年：617.9百萬港元）。本年度每股基本虧損為12.02港仙（2024年：15.92港仙）。

業務回顧

本集團為一家國際房地產公司，其主要物業投資及發展項目位於若干主要國際大都市，包括倫敦、香港以及中國內地主要城市。

年內，本集團在英國的寫字樓租賃業務仍然強勁，產生合計租金收入535.7百萬港元，增幅為17.6%且租金回收率保持在98%的高位。本集團位於英國的兩項核心投資物業－利德賀大樓及One Kingdom Street的出租率分別上升至100%（2024年：100%）及89%（2024年：89%）。本集團已於2024年成功簽訂One Kingdom Street的新租約，總面積約為47,600平方呎，利德賀大樓的租金檢討約269,800平方呎，年度租金的平均升幅為13%。這兩項優質資產為本年度租金收入增長提供動力。本集團積極與租戶聯繫以維持高出租率及高租戶保留率，有助於租金收入增長。本集團欣見該兩棟辦公大樓持續成為倫敦市中心首選高級辦公室之一。

儘管主要經濟體已降息，地緣政治緊張局勢仍持續存在，阻礙經濟復甦。即使面對美國施加新關稅的挑戰，本集團在壽臣山15號項目（佔42%合資權益的香港豪宅發展項目）仍然取得理想的銷售表現。年內已完成出售2幢豪華獨立洋房，總銷售收入約為810百萬港元。於年結日後，已完成出售3幢豪華獨立洋房，總合約售價為807百萬港元。

就英國的發展項目而言，截至2025年12月31日止，The Whiteley已預售105個單位，總價值達712百萬英鎊，其中，已向買家交付100個單位，銷售收入達662百萬英鎊。其餘5個預售單位計劃於2026年上半年交付買家。此外，作為The Whiteley其中一部分擁有109間客房的Six Senses Hotel已於2026年初完成出售，代價為180百萬英鎊。於過去兩年，隨著Thames City一期取得了理想的銷售表現後，僅餘少量大型單位尚未出售。年內的銷售速度有所放緩。

於2025年12月31日，自項目開售以來，已簽約出售價值逾11億英鎊的523個住宅單位，吸引來自英國本土及全球各地的買家。年內，已向買家交付29個單位，銷售收入達135百萬英鎊。其餘預售住宅單位的收入將於單位交付予買家時相應確認。Thames City二期的建築工程已動工，且進展順利。

除倫敦外，本集團於香港以及中國內地若干主要城市擁有多項物業投資及發展項目。

中國內地物業市場仍無復甦跡象。受惠於主要經濟體降息，香港住宅物業市場於2025年下半年顯現復甦跡象，惟寫字樓市場持續低迷。

隨著金融市場的蓬勃發展，財務分部因財務投資組合錄得17.4百萬港元的未變現收益（2024年：4.1百萬港元）。本集團將繼續採取審慎的投資策略並評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，為股東帶來可觀回報。

前景

展望未來，鑒於倫敦作為全球金融中心的地位以及本集團物業組合的卓越品質，本集團預計其於該城市的寫字樓租賃業務將持續提供穩定的增長動力。憑藉良好的市場基本因素並通過成功的資產管理能力，本集團預計其寫字樓租賃業務帶來的收入於未來幾年將持續增長。本集團將繼續受惠於Thames City二期的開發及完成出售Thames City一期及The Whiteley餘下單位所得的現金回報。

本集團在香港及中國內地的物業投資及發展項目於回顧年度的業績表現受到不穩定及不明朗的經濟環境影響。本集團相信，該等城市基礎設施完善，經濟可望持續增長，驅動房地產結構性需求，長遠可帶來良好的投資回報。

本集團預期，地緣政治緊張局勢將在未來的一兩年內持續存在，導致全球經濟的不確定性與波動性。在瞬息萬變的環境下，本集團將繼續採取審慎策略以實現資產增值、挑選投資機會及專注於適時將資產變現。

鳴謝

本人謹此對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的持續支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，2026年3月20日

業績

本集團本年度綜合收入較2024年的508.3百萬港元增加約7.5%至546.3百萬港元。本集團本年度的虧損為444.4百萬港元（2024年：617.9百萬港元）。本年度虧損大幅減少主要是由於由上年度錄得匯兌虧損56.1百萬港元，轉為錄得匯兌收益102.1百萬港元，財務成本減少95.7百萬港元，以及過往年度英國超額稅項撥備，導致錄得稅項支出22.3百萬港元，轉為稅項抵免52.7百萬港元，但被本集團合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）所分擔的虧損份額增加約157.8百萬港元抵銷，該增加由於物業銷售收入及來自The Whiteley的優先回報下降所致。本年度股東應佔虧損為466.7百萬港元（2024年：617.9百萬港元）。本年度每股基本虧損為12.02港仙（2024年：15.92港仙）。

末期股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息（2024年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年5月4日（星期一）起至2026年5月7日（星期四）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席2026年股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席2026年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2026年4月30日（星期四）下午4時30分前送達卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

業務回顧

本集團持續在全球主要國際大都市開展其物業發展及投資業務，包括英國倫敦、香港及中國內地若干主要城市。本集團相信，完善的基礎設施可促使上述城市的經濟持續增長，而審慎的投資可以帶來長期的可觀回報。

收入及經營業績

本年度業務表現持續受到市場波動的影響，不斷升級的地緣政治及貿易緊張局勢導致經濟狀況不穩定且難以預測。然而，倫敦物業市場仍保持韌性。隨著多項寬鬆措施的實施及資金湧入香港，本地金融市場轉趨繁榮。香港住宅市場自本年度下半年以來亦呈現復甦跡象，而寫字樓市場則仍然低迷。投資物業組合的租金收入為535.7百萬港元，較去年增加17.6%，主要由於2024年下半年One Kingdom Street簽訂新租約以及年內英鎊兌港元升值所致。

總收入增加7.5%至546.3百萬港元（2024年：508.3百萬港元）。

本集團的財務投資業務繼續受惠於香港股市表現的改善。由上市股本證券及非上市投資基金組成的本集團的財務投資，於年內錄得公平值收益17.4百萬港元（2024年：4.1百萬港元），同時錄得贖回及出售財務投資的已變現總收益10.2百萬港元（2024年：12.2百萬港元）。

本集團應佔合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）的經營業績錄得571.4百萬港元的虧損（2024年：413.6百萬港元）。

本集團位於英國的投資物業價值於年內錄得公平值收益為229.9百萬港元（2024年：308.8百萬港元）。

管理層討論及分析

於2025年12月31日，本集團位於英國的投資物業由萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行評估，估值為1,165.6百萬英鎊，較去年末增加2.6%。萊坊繼續採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2025年12月31日	2024年12月31日	與公平值的關係
估計租賃價值 (每年每平方呎)	60英鎊至112.5英鎊	60英鎊至112.5英鎊	租賃價值越高，公平值越高
等價收益率	5.01%至5.78%	5.01%至5.86%	收益率越高，公平值越低

收入資本化法已考慮租賃的租賃價值以及投資收益率，兩者為釐定投資物業價值的關鍵因素，而收入資本化法被普遍認為是釐定持作長期租賃用途物業估值最常用及最適當的方法。

股東應佔虧損為466.7百萬港元（2024年：617.9百萬港元）。年內每股基本虧損為12.02港仙（2024年：15.92港仙）。

投資物業

於2025年12月31日，本集團擁有兩幢位於英國倫敦市中心的甲級商業物業。

倫敦

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及One Kingdom Street，可租賃總面積約875,000平方呎）均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來可靠及穩定的收入。

年內，本集團位於英國的兩幢投資物業產生租金收入535.7百萬港元（2024年：455.7百萬港元）。本集團的租金回收於年內維持高水平於98%（2024年：98%）。

鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對租戶及投資者具吸引力，因此本集團仍對倫敦的長遠前景抱持樂觀態度。

利德賀大樓

利德賀大樓為一幢樓高225米（738英呎）的摩天大樓，為倫敦市中心的一標誌性建築大樓。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合，令租戶業務能夠吸引並挽留優秀員工。該物業樓高46層，主要用作寫字樓用途，由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為7.6年，其中6.3年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。於完成對利德賀大樓約269,800平方呎的租金檢討後，經檢討的年度租金於本年度平均上調13%，利德賀大樓現時每年合約租金增加至約44.7百萬英鎊（2024年：42.1百萬英鎊）。於2025年12月31日，寫字樓樓面已全數租出。租金收益率約為每年3.9%（2024年：3.7%）。



利德賀大樓

One Kingdom Street

該物業附近設有地鐵站，可便捷通往公共交通設施，往Oxford Street及Heathrow Airport (希斯路機場) 都交通便利。One Kingdom Street位於設有辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的Paddington中央區域。該物業近期進行了翻新，配備了豪華的辦公區域，其雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色。大堂上方有265,000平方呎的高級辦公區域分佈於九個樓層。每間辦公室都有大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。

One Kingdom Street提供約265,000平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為16.9百萬英鎊 (2024年：16.0百萬英鎊)，相當於租金收益率為每年5.8% (2024年：5.5%)。該大樓的89%已租予信譽良好的主要租戶。除辦公區域外，Transport for London (倫敦運輸局) 於Elizabeth Line相關建築工程於2024年竣工後，已將辦公大樓下方15,360平方呎空置區域歸還One Kingdom Street。本集團現正探討該空置區域的多種租賃方案，包括與Paddington Central的毗鄰業主合作，打造一個城市物流樞紐。

本集團重視管理物業租賃，以維持高出租率及高租戶保留率，同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶聯繫，以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室之一的地位。



One Kingdom Street

合資企業

於2025年12月31日，本集團透過合資企業營運擁有七個物業項目，其中兩個項目位於倫敦市中心應佔開發面積逾0.8百萬平方呎，三個項目位於香港應佔建築面積約0.5百萬平方呎，及兩個項目位於中國內地應佔建築面積約6.8百萬平方呎。

本集團於合資項目的投資總額由2024年12月31日的93億港元減至2025年12月31日的79億港元，主要由於該等項目的現金回報。年內概無收購或出售合資企業。

本集團的物業開發項目是其合資企業業務價值的重要組成部分，本集團預期該等項目將在短期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具吸引力的投資回報。於2025年12月31日，本集團持有位處市中心的開發地塊權益，應佔開發潛力合共約為8.1百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國內地。

倫敦

本集團透過Thames City及The Whiteley的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於2025年12月31日，本集團已售出Thames City一期累計合共523個住宅單位，價值逾11億英鎊，及The Whiteley合共105個住宅單位，售價總共約為712百萬英鎊。



Thames City

Thames City

原為New Covent Garden Market的地盤佔地10畝，坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔地段，現正重建為Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅及商業街區，高度從4層到53層不等，還有一個屬於充滿活力的更新區公園，從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City包含約1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎，其中包括三幢由地下層向上延伸至36-53層的主樓，能飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個有30米長游泳池的俱樂部、最新式健身房、電影院、卡拉OK會所、景觀花園、餐廳、零售店舖及商用樓面。年內，合共62,500平方呎或29個單位已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入135百萬英鎊。現時Thames City的市場推廣進展順利，項目獲得英國本土及海外買家的積極回應，於倫敦被譽為品質及銷售表現取得巨大的成功。

管理層討論及分析

Thames City二期及三期正處於籌備中，其可銷售面積分別為538,000平方呎及590,000平方呎，且二期已開始動工並預期於2028年竣工。

本集團於Thames City項目佔有50%權益。

The Whiteley

於2019年，本集團投資於一個合資企業，對富有傳奇色彩的Whiteley購物中心進行重建。Queensway正在改造為倫敦更適合步行的高級區域，而Whiteley購物中心構成Queensway大規模重建的重要部分。位於Queensway, W2的The Whiteley再開發項目是一個綜合用途的項目，於2016年已獲得規劃許可。項目完成後將提供面積約603,000平方呎，包括139間奢華住宅公寓、一家擁有109間客房的五星級Six Senses酒店、和零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供卓越的自住及投資機會。The Whiteley已恢復其在Bayswater中心地帶的傳奇地位。

The Whiteley將於2026年上半年正式竣工。年內，住宅區大部分的分期落成工程已竣工，並交付予買家。該項目將提供約326,000平方呎住宅面積，以及277,000平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。預售於2021年11月正式啟動。於2025年12月31日，該項目已預售105個住宅單位，達712百萬英鎊，其中100個住宅單位已向買家交付，銷售額為662百萬英鎊，及5個已預售單位預計於2026年上半年交付予買家。此外，作為The Whiteley一部分擁有109間客房的Six Senses酒店亦已於2026年3月以180百萬英鎊完成出售。

本集團於該項目佔約47%權益但擁有50%投票權。



倫敦 The Whiteley

香港

啟匯

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近牛頭角港鐵站，可連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的136.5米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。周邊零售及商業配套提供購物、餐飲及娛樂設施。隨著主要新租戶醫院管理局已於2023年下半年搬入大樓，出租率於2025年12月31日為72%。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。



壽臣山15號

壽臣山15號

壽臣山15號位於壽臣山道西15號，包括合共15幢豪華獨立洋房，總建築面積約為88,000平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中13幢獨立洋房亦內置私人游泳池。於2025年12月31日，8幢豪華獨立洋房已成功售出，貢獻總銷售收入約45億港元，其中2幢獨立洋房已於年內完成銷售，銷售收入為810百萬港元。此外，3幢豪華獨立洋房已於年底後完成銷售，總售價為807百萬港元。現時剩餘4幢獨立洋房可供出售，於未來數年將繼續為本集團帶來積極貢獻。

本集團於壽臣山15號佔有42%權益，原投資額約為12億港元。

九龍灣國際展貿中心

本集團於九龍灣國際展貿中心的合資開發項目擁有15%實際權益，應佔投資額約為906百萬港元。九龍灣國際展貿中心已於2024年暫停營業，而包括商業和住宅集於一體的綜合物業重建計劃已於2025年7月獲城市規劃委員會批准。

中國內地

開發項目

江蘇鹽城項目

本集團擁有一間合資企業的29.4%權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣496百萬元。該項目佔地面積約為687,000平方呎，待全面開發後，將包含1.56百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。

該項目將分兩期建設，包括13幢住宅及商業樓。第一期面積約為712,000平方呎，已於2023年竣工並開始交付。

廣東江門市項目

本集團擁有一間合資企業的34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。該項目佔地面積約為15.5百萬平方呎，定位為商業及住宅開發項目，提供總建築面積約19.2百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。

該項目已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

財務投資業務

源自此等投資的股息為0.8百萬港元（2024年：37.3百萬港元）。其投資組合的公平值收益為17.4百萬港元（2024年：4.1百萬港元）。贖回非上市投資基金及出售上市股本證券總收益為10.2百萬港元（2024年：12.2百萬港元）。

公司策略與展望

本集團持續穩定收取位於英國倫敦市中心的兩幢商業物業的租金收入。隨著主要經濟體於年內降息，近年來持續高利率環境帶來的壓力得以緩解。這為香港住宅市場帶來了若干增長動力，儘管增長仍然緩慢。該等增長動力於2026年或之後能否持續，很大程度上取決於美國尚未解決的新關稅政策發展、中東戰爭的結果，以及進一步降息的 가능성이。本集團預期全球經濟於未來幾年將充滿挑戰及不確定性。

本集團將繼續採取觀望態度應對主要因地緣政治緊張局勢以及較預期時間更長的高息環境造成的不穩定及不可預測的經濟狀況。本集團將採取保守態度但密切關注市場，挑選可能出現的優質資產及業務收購機會。

在倫敦市中心的兩個合資開發項目逐步完成後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並加速為本集團帶來現金回報。同時，位於倫敦市中心的兩項投資物業將繼續為本集團提供穩定及經常性的租金收入。

展望未來，管理層預期在可見的將來營商環境仍然不穩定。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及可持續性，在多變的市場中相應調整策略，並維持穩健的資產負債表。

財務回顧

財務投資

本集團定期檢討及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，從而能繼續向股東提供回報並同時維持穩健的財務槓桿水平。於年內，本集團成功贖回非上市投資基金，變現贖回所得款項總額為549.4百萬港元，並顯著改善本集團流動資金狀況。本集團的投資政策旨在降低風險的同時保持流動資金、維持穩健的資產負債表，實現有競爭力的回報。

管理層討論及分析

本集團把盈餘資金投資於一個由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。於2025年12月31日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，由於已贖回非上市投資基金，其賬面總值由2024年12月31日的805.8百萬港元減少至244.1百萬港元，其分析載於下表：

	2025年12月31日 百萬港元	2024年12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	21.2	45.8
非上市投資基金	222.9	760.0
總計	244.1	805.8

就表現而言，本集團於年內源自其投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益17.4百萬港元（2024年：4.1百萬港元）。贖回非上市投資基金及出售上市股本證券總收益為10.2百萬港元（2024年：12.2百萬港元），及源自上述投資的股息收入為0.8百萬港元（2024年：37.3百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來可觀回報及改善本集團流動資金狀況。

流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團手頭現金為19億港元。本集團約9%的銀行存款及現金以港元計值、5%以美元計值、85%以英鎊計值及1%以其他貨幣計值。

本集團採取保守策略為個別物業取得長期融資。於2025年12月31日，本集團擁有兩項估值約為122億港元的投資物業，以總計66億港元的按揭質押。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸提供穩定利率。

於2025年9月贖回擔保票據23億港元後，本集團於2025年12月31日的淨借貸減少至59億港元，對比2024年12月31日則為84億港元。本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔股東權益的百分比計算）由2024年12月31日的65.9%大幅減少至2025年12月31日的45.5%。倘加上投資組合，本集團經調整後的淨資產負債率將為43.6%（2024年：59.6%）。

於2025年12月31日，債務總額為78億港元（2024年：103億港元），到期期限分佈於三年期間，其中12億港元於一年內償還，而餘下66億港元則於一年後償還。本集團約84%的債務總額以英鎊計值、15%以港元計值及1%以人民幣計值。按債務佔總資產的百分比計算，債務與總資產比率為35%（2024年：44%）。於2025年12月31日，除了70.3百萬港元（2024年：57.5百萬港元）其他借貸的利息按固定利率計算外，全部銀行借貸的利息均以浮動利率計算。年內加權平均債務成本為每年5.4%（2024年：5.9%）。

在控股股東的大力支持下，本集團已於年內悉數贖回本金為300百萬美元的應付擔保票據。本集團能維持穩健的資產負債表。於2025年12月31日，總資產為227億港元，其中約11%為流動性質。流動資產淨值為10億港元。

於2025年12月31日，股東權益為130億港元（2024年：128億港元）及權益擁有人應佔每股資產淨值為3.35港元（2024年：3.29港元）。

或然負債／財務擔保

於2025年12月31日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高1,282百萬港元（2024年：1,328百萬港元）的擔保。
2. 就合資企業的项目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高542百萬港元的若干承諾（2024年：就一間合資企業的项目向若干金融機構作出608百萬港元的開發成本超支擔保）。

資產抵押

於2025年12月31日，分別為122億港元及53.8百萬港元的投資物業以及物業及設備，和若干附屬公司的股權已作為授予本集團的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯、利率及流動資金風險及提供穩定成本。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

僱員

於2025年12月31日，本集團就其主要業務於香港、中國內地及英國合共僱有106名僱員。年內的薪酬成本（董事酬金除外）約為129百萬港元。

本集團的薪酬政策確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其功績、資歷、表現及勝任能力掛鈎的報酬。其他提供予僱員的福利包括強制性公積金供款、醫療保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。截至2025年12月31日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

投資者關係報告

本集團以積極主動的方式處理投資者關係的工作，致力向投資者提供有關本集團最新發展之資訊及準確資料。本集團持開放的態度，並認為雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)，確保投資者可及時查閱有關資料。本集團採取多個渠道與投資者溝通及互動。該等渠道讓本集團可獲得其股東及投資界的反饋。我們設有專門的投資者關係電子郵箱，用於接收投資者的查詢及索取資料的要求。

投資者關係活動

為促進與投資界持續和及時的溝通，本集團的管理層積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資論壇。

本集團與投資界之間建立了長期及緊密的關係，保存最新的投資者通訊名單並通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信與投資者緊密溝通尤為重要。

企業成就及獎項

利德賀大樓

2025年對於利德賀大樓而言是意義非凡的一年，透過投資轉型化的基礎設施，同時亦取得大樓創造了顯著的價值增長破紀錄的租戶參與度。該物業鞏固了其作為倫敦金融城高端地標的地位，獲得多項業界認可，同時在多方面提升租戶體驗。

大樓於2025年獲得了業界的高度認可，包括PFM Partners in Security Award (與Savills TLBMT共同獲得) 及Security & Fire Excellence Security Team of the Year。我們榮幸地入圍了BCO Customer Experience Award及NOEA awards的The Placemaking Award, Small Event of the Year, Event of the Year Private Sector的候選名單，這一切最終使我們獲頒2026年OSPAs Outstanding Security Team award及British Security Awards 的Best Team & Customer Service (Gbenga Ilumoka)。此等榮譽肯定了大樓卓越營運與卓越服務的承諾。

持有的資格認證：

Secured Environments Awards

WELL Health-Safety Rating

BREEAM International In-Use: Commercial Version 6 'Very Good'

ISO14001 Savills

Building Security Assessment Scheme BSAS

One Kingdom Street

The Green Apple Awards (綠蘋果獎) 是一項知名的國際環境獎項，旨在表彰、獎勵並推廣全球的最佳環保實踐。該獎項重點表彰企業、社區和政府可在可持續發展方面的舉措，涵蓋能源效益、廢棄物管理和可持續發展。

One Kingdom Street於2025年榮獲此獎項創新範疇的「可持續清潔服務」獎。



二零二四年全年業績公佈

A部分：引言

本環境、社會及管治報告所報告年度與本年度報告相同，並按照《上市規則》附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》（「《ESG守則》」）編製。

B部分：強制披露規定

1. 管治架構

(i) 董事會對環境、社會及管治相關（包括氣候相關）事宜的監管

董事會深知，環境、社會及管治相關（包括氣候相關）因素對本集團業務的長期可持續發展及股東、僱員、客戶及其他持份者的利益至關重要。因此，董事會承擔統籌監管環境、社會及管治相關（包括氣候相關）風險與機遇的最終責任。

(ii) 環境、社會及管治管理方針及策略

本集團的環境、社會及管治管理框架遵循以重要性為驅動、以風險為基礎的方針，從而將環境、社會及管治重點事項與本集團的核心業務目標保持一致。

- 董事會審閱環境、社會及管治政策、內部控制及公開披露的充分性，並就環境、社會及管治相關（包括氣候相關）風險識別及重要議題提供策略指引。董事會每年至少召開四次會議及對所有環境、社會及管治事宜進行監管。
- 由本集團副主席兼董事總經理領導的、由高級管理人員及核心員工組成的跨職能團隊，負責進行年度重要性評估，確認環境、社會及管治風險的優先順序，及制定本集團的環境、社會及管治策略、目標及措施。
- 工作組將策略轉化為切實可行的計劃，將其植入日常運營中，及協調持份者參與活動。工作組收集績效數據，監督目標完成進度，及編製年度環境、社會及管治報告及相關披露，以供董事會審議批准。

透過本架構，環境、社會及管治因素可整合入策略決策、營運執行及外部報告中。

(iii) 審閱環境、社會及管治目標完成進度

董事會監督本集團環境、社會及管治目標的完成情況，並正式批准年度環境、社會及管治報告及所有相關披露。環境、社會及管治報告作為綜合表現之回顧，詳細說明中長期環境、社會及管治目標（如適用）的完成進度，闡釋了各目標如何支持本集團的業務模式，並對作出的任何策略調整進行概述。董事會通過簽署報告確認所披露結果的準確性，並肯定環境、社會及管治策略與股東利益始終保持一致，確保環境、社會及管治（包括氣候變化）因素已全面整合入本集團的策略決策及風險管理流程中。

2. 匯報原則

下列匯報原則已應用於編製本環境、社會及管治報告：

- **重要性** – 董事會透過工作組確定對本集團業務而言屬重大的環境、社會及管治因素。評估已考慮本集團的環境、社會及管治目標、政策及策略、對我們業務的潛在影響、適用法律及規例，以及相關指引及本公司可用資源。
- **量化** – 於報告排放量及能源耗用數據時，所用標準、方法、假設、計算工具及轉換因素來源應予以披露。
- **一致性** – 方法、關鍵績效指標或任何其他將影響可比性的因素均無變更。因此，有關披露與上一報告期間保持一致。

3. 匯報範圍

本環境、社會及管治報告的匯報範圍並無變動。除另有說明外，所有強制性披露均與本集團位於香港的主要業務相關。截至2025年12月31日止報告年度，該等業務在位於灣仔一幢商業大廈的租賃物業辦公室開展，且本集團大部分僱員均受聘於該等業務。

根據《上市規則》要求作出的企業管治披露，請參閱第31至40頁的「企業管治報告」。

C部分：不遵守就解釋披露

A. 環境

A1. 排放物

本集團的辦公場所並無產生任何直接廢氣排放，本集團並無就本範圍訂立任何排放目標。有關本集團香港業務的溫室氣體排放詳情，請參閱下文D部分氣候相關披露的「IV. 指標及目標」。

作為其綠色舉措之一，本集團支持「室內溫度節能約章」以改善營運的能源效益，鼓勵員工在任何可行的情況下通過利用電話及視像會議減少出差頻率。本集團亦參與由建造業議會及香港綠色建築議會合辦的大型綠色建築公眾活動「香港綠色建築週2025」。該活動以「綠建Get Set GOAL，向碳中和衝線！」為主題，於2025年9月19日至2025年9月28日期間舉行。此外，我們的員工亦參與於2025年9月3日舉辦的「輕•型」上班日活動，該活動旨在面向商業機構推廣綠色辦公習慣。

本集團的辦公室並不產生任何有害廢棄物，因此並無就廢棄物分類訂立排放目標。產生的唯一廢棄物來源為無害辦公室廢棄物，其主要由一般垃圾及紙張廢棄物構成。該廢棄物由大廈管理處處理，作為其提供的大廈綜合服務範圍的一部份。作為綠色舉措之一，本集團已於辦公室內設置指定回收點，收集無論是現場產生或他處攜帶入的可回收紙張廢棄物以循環再用。於報告年度，已收集1.16噸（2024年：1.16噸）的可回收紙張廢棄物。除紙張外，收集的膠樽、已用過的墨盒等其他辦公室可回收耗材，已交由獲批准回收商或根據本地規例進行處理。

因廢棄物處理由大廈管理處進行，故概無與向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物有關的具體環境法律或規例對本集團於香港的業務有重大影響。於報告年度，本集團並不知悉有任何不遵守適用於活動的一般廢棄物處理法律及規例。

A.2 資源使用

由於此層面被釐定為不重要，不屬於本環境、社會及管治報告的匯報範圍。因此，沒有訂立正式的能源使用或用水效益目標。儘管如此，本集團秉承減少使用、物盡其用及循環再用的原則，致力以有效的方式使用資源，尤其是能源及紙張，是辦公室兩項主要耗材。本集團將繼續在適用範圍內披露相關表現資料，為持份者提供透明參考。

於報告年度，本集團共計使用213.80令（2024年：204.70令）A4紙張，並始終致力於推行高效使用資源的舉措，鼓勵員工：

- 盡可能以電子文檔形式辦公，
- 雙面列印，及
- 選擇環保材料。

自2016年開始，所有中期報告及年報使用森林管理委員會認證的紙張印刷。為強化該等舉措，本集團已推行多項綠色措施，以提高員工的環保意識，推動節能減廢，及助力培育低碳辦公文化。在繁忙的區域設置明顯的標識，提醒員工節省能源及水資源，最大限度減少資源消耗。

於報告年度，我們辦公室的年度總耗電量約為每平方呎4.2千瓦時（2024年：4.3千瓦時）或每工時38.8千瓦時（2024年：39.3千瓦時），相當於年度總耗電量約為85,354千瓦時（2024年：86,900千瓦時）。每名僱員本年度平均耗電量為1,471.6千瓦時（2024年：1,472.9千瓦時）。本集團積極推動於辦公室盡可能使用節能電器，鼓勵員工使用符合認可節能標準的設備替代老舊設備。

本集團的辦公室用水主要為辦公室飲用及日常清潔用途。

- 自來水消耗—於報告年度，已使用約747立方米的市政用水（2024年：723立方米），相當於每名僱員12.9立方米（2024年：12.3立方米）。自來水使用量總體與上一年度保持大致一致。
- 蒸餾水—為支持可持續飲水實踐，本集團向僱員提供可重複灌裝的瓶裝蒸餾水供其飲用。於報告年度，員工消耗蒸餾水0.51立方米（2024年：0.59 立方米）。空瓶予以回收作重複使用。
- 過濾系統—我們已安裝食水過濾及淨化系統，為員工直接提供經過濾食水。此舉可減少對瓶裝蒸餾水的依賴，使自來水成為所有用水的主要來源。
- 供應可靠性—報告期內，日常辦公運營中獲取適用水源並未遇到中斷或質量問題。

該等措施作為綠色辦公舉措大範圍內的一環，旨在盡可能減少廢棄物產生及提升資源使用效率。

本集團的辦公室沒有生產任何成品，因此我們不涉及使用任何包裝材料。

A.3 環境及天然資源

由於此層面被釐定為不重要，不屬於本環境、社會及管治報告的匯報範圍。儘管如此，本集團始終承諾盡量減低其營運的環境影響及保護天然資源，且將繼續在適用範圍內披露相關資料，以供持份者作參考。

本集團明白物業發展及持續性營運對於氣候及本土環境有無可避免的影響，因此，本集團選擇在可行的情況下以環保的建築設計及營運措施改善其發展及投資活動的環境表現。

B. 社會

僱傭及勞工常規

B1: 僱傭

本集團將僱員視為其持續成功的關鍵並承諾支持僱員的持續發展。本集團的目標為吸引、挽留及有效運用最合適本集團發展的人才。

本集團嚴格遵守所有對其業務有重大影響且規管薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及僱員待遇及福利的僱傭法律及規例。相關香港條例包括：

- 第57章《僱傭條例》
- 第608章《最低工資條例》
- 第282章《僱員補償條例》
- 第480章《性別歧視條例》
- 第487章《殘疾歧視條例》
- 第527章《家庭崗位歧視條例》
- 第602章《種族歧視條例》
- 第485章《強制性公積金計劃條例》

於報告年度，本集團並不知悉任何違反有關法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告

於2025年12月31日，本集團於其香港業務僱用的總人數為67人（2024年：68人）。

於報告年度按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數

	僱員人數
性別	
女	29
男	38
僱傭類型	
全職	67
兼職	0
年齡組別	
30歲或以下	3
31至50歲	23
51歲或以上	41
地區	
香港	67

於報告年度按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率

	流失比率 (%)
性別	
女	3.45
男	13.16
年齡組別	
30歲或以下	33.33
31至50歲	8.70
51歲或以上	7.32
地區	
香港	8.96

本集團已採納薪酬政策以就補償董事及僱員制定原則及指引，並已另行制定達致董事會成員多元化及全體員工多元化方針的政策。有關董事的薪酬政策、董事會成員多元化政策及全體員工多元化政策的詳細資料載於第31至40頁的「企業管治報告」，而有關僱員的薪酬政策的資料則載於第41至47頁的「董事會報告」。

本集團僱員的薪酬待遇包括一系列額外福利，包括醫療保險、帶薪年假、產假及侍產假。於節慶期間，本集團亦向員工送贈禮物以便彼等與親友共慶佳節。

為推動工作與生活之間的平衡並培育歸屬感，本集團舉辦了年度節慶活動，包括聖誕派對及農曆新年午宴。

B2: 健康與安全

本集團承諾維護一個完全符合所有適用職業安全及健康方面法律的安全且無害的工作場所。其業務主要受香港法例第509章《職業安全及健康條例》所規管，該條例訂明了僱主保護僱員健康及安全的職責。於報告年度，本集團並不知悉任何違反該條例的情況。

於過去3年（包括報告年度），本集團並無因工亡故事件。

於報告年度，並無因工傷而損失的工作日數。

為確保其辦公室的安全工作環境，本集團已實施一系列預防措施。該等措施包括定期進行冷氣系統清潔與維護及地氈消毒。消防安全作為重中之重：大廈管理處定期組織火警演習，並向全體僱員清楚說明逃生路徑。該等行動共同彰顯了其對每名僱員職業健康及安全的堅定承諾。

B3: 發展及培訓

本集團透過向僱員提供外部及內部的培訓機會鼓勵僱員提升其職責所需的知識及技能，所有費用由本公司承擔。

本集團確保董事充分了解本集團業務的發展以及對董事職責及責任有影響的法例、規則及規例的任何變動。此舉可令彼等作出明智決定及履行彼等的受託責任。

於報告年度，本集團向董事提供有關董事會管治的閱讀及學習資訊，並鼓勵彼等參與網上研討會以進行持續專業發展。此外，亦向參加外部培訓課程的僱員提供津貼以協助提升與其工作相關的知識及技能。就有關董事所接受培訓的概述，請參閱第31至40頁的「企業管治報告」。

下表顯示於報告年度按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比：

性別及僱員類別	受訓僱員百分比 (%)
男	50.00
女	50.00
一般僱員	25.00
管理職級	54.17
執行董事	20.83

於報告年度，按性別及僱員類別劃分每名僱員完成受訓的平均時數如下：

性別及僱員類別	每名僱員完成受訓的平均時數
男	7.31
女	5.49
一般僱員	0.69
管理職級	10.55
執行董事	25.66

B4: 勞工準則

本集團禁止於所有營運中使用童工及強制勞工。

本集團的招聘措施全面遵守香港勞工法例（包括《僱傭條例》）及所有相關法規。為確保持續合規，本集團實施嚴謹的招募監控措施，於作出任何聘任決策前核實各申請人的身份、年齡及就業資格。

本集團業務中出現的童工或強制勞工風險被評估為輕微。然而，任何已確認的事件必須即時呈報以進行評估、應對及預防。受影響的個人應立即從工作中撤離並安置於安全的環境。本集團將取得兒童父母或監護人（或如屬成人，其適當的親屬）的聯絡方式，並將案件呈報給相關政府機關以採取保護措施。屆時風險改善計劃將制定及實施以消除此類實務再次出現的任何可能性。

於報告年度，就防止童工或強制勞工而言，本集團並不知悉任何違反法律及規例而對我們的營運有重大影響的情況。

營運慣例

B5：供應鏈管理

本集團的香港業務沒有生產任何成品；因此，此層面對本環境、社會及管治報告中的匯報範圍不重要，亦沒有披露。

B6：產品責任

此層面被視為對環境、社會及管治報告的匯報範圍不重要，因而沒有披露。

B7：反貪污

本集團承諾在處理業務時全面遵守所有適用的反賄賂、反勒索、反欺詐及反洗黑錢的法律及規例。

本集團已根據適用於全體董事及僱員（不論地區）的紀律守則（「紀律守則」）營運。紀律守則界定對我們所期望的行為標準，並就處理各項業務情況提供實務指引，並包含具體的反賄賂條文。董事會定期檢討紀律守則以確保其維持適當及有效。

本公司已採納一項反賄賂及貪污政策（「反貪政策」）以確保全面遵守所有適用的反賄賂及貪污法例。本集團對賄賂及貪污保持零容忍立場並承諾以誠信、誠實及合乎道德的標準開展業務。反貪政策適用於代表本集團行事的各人士，無論是全職、兼職、承建商或顧問，並列明所需程序以避免賄賂及貪污，同時履行其法律義務。反貪政策，連同本集團的舉報政策（見下文）及紀律守則，構成我們反賄賂及貪污風險管理框架的核心。董事會負責定期檢討反貪政策的遵守情況。本公司的集團法律及企業事務主管向董事會報告本集團遵守該政策的情況。

本公司已採納一項舉報政策（「舉報政策」）以鼓勵員工及與本集團進行互動的任何人士可以保密及匿名提出其對任何可能涉及本集團的不當事宜的舉報。舉報政策適用於所有層面及部門的員工及可能受員工的不當行為或不良操守影響的外部持份者（如商業夥伴等）。董事會轄下的審核委員會全權負責舉報政策的執行及監督，包括檢視及調查舉報事項，以及考慮和批准該政策的任何修訂。

員工可親身或以書面方式向其直屬經理或上司作出舉報。倘舉報者對此感到不安，舉報者可直接向財務董事作出舉報。就外部持份者而言，倘指控極為嚴重或於財務董事受牽連時，舉報者應直接向審核委員會主席提呈書面舉報。本公司將對舉報者的身份嚴格保密。於接獲舉報後，審核委員會將評估是否需要作出全面調查。若需要展開調查，所選具有適當資歷及不曾牽涉於有關事件的一位內部調查員將獲委任。倘調查顯示可能涉及刑事罪行，內部調查員會將案件轉介審核委員會。於諮詢本公司法律顧問後，審核委員會屆時將決定是否將事件提交予有關執法機關作進一步行動。

於報告年度，本集團向董事及員工提供有關反賄賂及反貪污的閱讀及電子學習資訊，包括有關法律和指引的變動及發展。

於報告年度，就有關賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢，本集團並不知悉任何違反法律及規例（包括香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》及香港法例第201章《防止賄賂條例》）而對本集團有重大影響的情況。

於報告年度，本集團或其任何僱員均未因涉及貪污行為而被提起任何法律訴訟。

社區

B8：社區投資

本集團承諾透過社區參與了解其營運所在社區的需要並確保業務活動會反映社區利益。

本集團已向若干慈善組織捐款。於報告年度，已作出慈善捐獻合共360,000港元。

本集團亦鼓勵員工個人向慈善機構捐款及參與聚焦社區的活動，例如：

- 2025公益金便服日活動
- 地球一小時2025
- 華潤大廈全年環保回收計劃2025
- 華潤大廈愛心捐血行動2025
- 華潤大廈「綠展同行：回收減廢創未來」活動

香港賽馬會呈獻系列：畢加索－與亞洲對話

本公司欣然成為M+特別展覽「香港賽馬會呈獻系列：畢加索－與亞洲對話」的主要贊助商，展覽期間為2025年3月15日至2025年7月13日。是次展覽以嶄新獨特的視角詮釋巴勃羅·畢加索（西班牙籍，1881年－1973年）的藝術遺產。展出從巴黎國立畢加索藝術館借出的六十多件的畢加索傑作，並與M+藏品系列中約130件作品展開對話。M+是亞洲的全球性當代視覺文化博物館，位於香港西九文化區（西九）。是次展覽為十多年來香港首個大型畢加索作品展覽，亦是這位二十世紀歐洲大師與當代亞洲藝術家之間一場前所未有的跨文化及跨世代對話。

透過促進文化交流、藝術創新及社區參與，展覽與本公司「創造力、全球協作及社會責任」的企業價值不謀而合。本公司致力於推動世界級文化體驗的普及，並支持搭建跨文化及跨世代橋樑的活動，而該等價值理念體現於展覽中畢加索與當代亞洲聲音之間的對話。

附加報告－倫敦辦事處

年內，本集團的倫敦辦事處通過舉辦及參與多項慈善活動及項目為本的活動，以繼續支持當地社區的發展。

國家美術館兩百週年慶典

本公司很榮幸成為國家美術館兩百週年慶典活動的冠名贊助商，此乃意義非凡的盛事。中渝置地：藝術的奇蹟(Wonder of Art)不僅革新訪客體驗，更將為未來數年留下永恆傳承。藝術的力量能激勵並吸引世代觀眾，與本公司追求永續發展與社區影響力的長期願景不謀而合。



國家美術館

利德賀大樓

該大樓於2025年期間共舉辦了283場卓越活動，活動天數超過205天，不僅超越歷年紀錄，更彰顯本集團持續提升租戶活動體驗的承諾。絕大多數活動仍維持免費，旨在豐富用戶體驗，並作為其工作環境的延伸，直接促進租戶滿意度與續約率。



健康平台Antidote於利德賀大樓舉辦的空中瑜伽課程

Antidote健康平台(Antidote Wellness Partnership)

Antidote健康平台(Antidote wellness partnership) 大幅擴展，新增配備專業器械的Reformer普拉提課程、季節限定音療浴、阿育吠陀瑜伽及特色工作坊。由於需求暢旺，課程容量隨之提升，活動常於數分鐘內預約滿額，充分彰顯頂級配套設施對提升租戶滿意度的強健增值效應。

提升參與及數碼擴展

數碼參與度實現顯著增長，大樓應用程序使用量從一月的502名活躍用戶激增252%至十一月的1,767名。NFC錢包功能的推出以及與Eastern City Business Improvement District (「EC BID」) 和NLA (New London Architecture)建立的戰略合作夥伴關係，充分體現大樓作為EC社區的核心地位。在利德賀Live活動期間，通訊互動率攀升至巔峰，點擊率激增1,456%，充分彰顯與用戶溝通的高效性。

利德賀Live與美食市集的發展

首屆利德賀Live夏季藝術節以創新、文化、音樂與領導力為主題，推出為期一個月的系列活動，包含逾25場匯聚傑出講者的盛會，成功奠定嶄新的年度傳統。街頭美食市集擴展至每週四天，並升級涼亭設施，大幅提升公共空間的活化程度並優化用戶的配套設施服務。



於利德賀大樓舉辦的SOULCYCLE單車活動

Pedalhall啟用

十月迎來轉型里程碑，Pedalhall正式啟用，提供逾480個自行車停車位，包含48個電動自行車充電位及41間淋浴間。在吸納逾700名常駐用戶後，該設施於十一月達成491名活躍用戶每週預約655次停車時段的成績，日均使用率達33%。這項頂級配套設施彰顯利德賀大樓作為騎行通勤者首選目的地的領先地位，同時亦體現對可持續基礎設施的前瞻性投資眼光。



利德賀大樓Pedalhall啟用

慈善捐款與籌款活動

大樓舉辦多場高規格慈善活動，包括參與者逾100名的兩次遊繩下降(瑪吉兒童慈善(Maggie's children's charity)及倫敦市長慈善基金會(Lord Mayor's Appeal))、「Tour De City」環城單車挑戰賽(參與團隊逾50支)，第二屆年度「Climb the Capital」階梯攀爬挑戰賽、與Royal British Legion合辦的London Poppy Day及五月慈善健步走(Miles in May charity walk)，加強大樓對社會影響力及社區參與的承諾。此等慈善籌款活動共籌集超過250,000英鎊的善款。



於利德賀大樓舉辦的環城單車挑戰賽慈善活動



於利德賀大樓舉辦的城市雕塑展—大型尋蛋活動

藝術、文化及與EC的合作關係

藉由與Sculpture in the City (第十四屆特邀樹友系列活動(14th iteration featuring Dendrophiles))、尋蛋奇遇(Big Egg Hunt) (倫敦市百大裝置藝術之一) 及與EC BID的合作(包括情人節特別活動) 建立的戰略合作關係，將大樓打造成文化目的地。其他活動包含以可持續發展為主題的倡議、驕傲月(Pride Month)主題視覺設計、狗狗療愈活動(Puppy Therapy) (100個名額於8分鐘內預約滿額) 及彰顯團隊成員才華的與Gbenga共創藝術計劃。

結論

2025年是具有重要意義的一年，標誌著轉型性資本投資、卓越的業界認可及創紀錄的用戶參與度。Pedalhall、利德賀Live、擴展的康養計劃及升級的數碼基礎設施的成功啟用，共同強化了利德賀大樓的競爭優勢與用戶價值。藉助就2026年規劃的戰略舉措，包括利德賀Live回歸、接待區螢幕內容更新、歷史主題展覽，以及可能導入的AI驅動大樓語音系統，利德賀大樓具備條件持續引領卓越職場體驗及資產表現。

One Kingdom Street

於2025年，One Kingdom Street成為充滿活力的活動中心，為租戶提供多元化的互動和數碼體驗。這些活動旨在透過有意義的互動，培養租戶強烈的社區歸屬感，並提升租戶的滿意度。

One Kingdom Street的狗狗療愈活動(Puppy Therapy)

我們為用戶舉辦了一場廣受歡迎的狗狗療愈活動(Puppy Therapy)。這場暖心活動讓參與者有機會與可愛的狗狗親密互動，經證實能降低壓力荷爾蒙並提升心理健康水平。用戶珍視這段暫離日常工作的休憩時光，享受毛茸夥伴的陪伴，不僅促進了整棟大樓社群的正向互動，亦為我們持續推動的心理健康倡議提供有力支持。

One Kingdom Street 西班牙語學校

2025年春季回歸的西班牙語訓練課程引來廣泛參與。此計劃吸引了希望提升技能的語言愛好者，以及為即將到來的假期做準備的休閒學習人士。課程為租戶提供獨特機會，既能建立聯繫，亦能拓展其語言視野。



於One Kingdom Street舉辦的西班牙語訓練課程



於One Kingdom Street的品味設計系列

One Kingdom Street 密室逃脫

一個月內共有65支隊伍參與挑戰。玩家們一致盛讚體驗過程充滿樂趣、設計精巧且引人入勝，尤其對科技元素與多元謎題讚不絕口。無論是初次嘗試的新手亦或是資深密室愛好者，皆對體驗給予高度評價，認為遊戲新穎獨特、構思縝密且令人難忘。



於One Kingdom Street舉辦的密室逃脫遊戲



於One Kingdom Street舉辦的聖誕花環工作坊

節日花環工作坊

隨著冬季來臨，租戶受邀參加聖誕花環製作工作坊。在專家指導下，參加者學習設計並製作自己的節日花環，用於裝飾家裡的門戶或牆壁。該工作坊為建立社區聯繫提供絕佳契機，讓大家能在十二月的佳節時節共襄盛舉、歡慶佳節。

參與者在享受創作過程的同時，與大樓內的左鄰右舍建立了珍貴的情誼，在節慶期間增強了One Kingdom Street的社區凝聚力。

整體而言，這些活動和體驗在年內有助One Kingdom Street建立社區聯繫並提升租戶的參與感。通過提供多元化及有意義的互動機會，One Kingdom Street成功地為其租戶創造了一個更聯繫緊密及更具滿足感的環境。

D部分：氣候相關披露

I. 管治

- (a) 本集團氣候相關風險和機遇的管治已融入本集團的現有管治流程、風險管理及內部監控系統，並於第31至40頁的企業管治報告載述，進一步詳情載列如下。
- (i) 董事會定期評估其是否具備監督本集團應對氣候相關風險和機遇的策略所需的技能和能力。若發現不足—無論是技術知識、戰略洞察力，還是持份者參與方面—董事會將考慮是否應落實補救計劃。該計劃可包括開展針對性教育及培訓課程、聘請外部顧問或專家提供臨時專業知識，以及招募擁有豐富氣候相關經驗的新董事，從而確保觀點的多元性。
 - (ii) 董事會於董事會會議期間，每半年監管氣候相關風險和機遇，以確保本集團的氣候發展及表現按原定進度進行，包括批准及檢討氣候相關目標及主要舉措。
 - (iii) 董事會審閱及批准重大營運事項(包括氣候相關策略及政策)，並通過根據董事會設定的任何目標評估進度監督氣候發展及表現。董事會將氣候相關風險和機遇納入本集團的風險管理及內部監控框架，並確保在認為必要時，氣候考慮因素反映於所有相關政策。董事會意識到應對氣候風險可能涉及權衡評估—例如較高的前期資本開支及長期成本節約，或短期盈利能力下降以增強韌性—於會議記錄中記錄該等權衡評估的審議意見(如適用)，具體說明在作出決定前如何評估各項風險或機遇。
 - (iv) 為監管工作組履行的職責，氣候相關的表現目標(如適用)於管理層層面訂立，以協助董事會每半年評估其氣候策略及措施的有效性。董事會並未將氣候相關績效指標納入董事或高級管理人員之薪酬政策。
- (b) 董事會由工作組提供支持，將實施本集團環境、社會及管治策略及監管工作組的執行責任交由副主席兼董事總經理處理。工作組由來自不同業務部門的資深員工組成，負責制定及檢視氣候相關策略及管理方法、協調氣候相關工作及每半年與董事會溝通影響公司的最新氣候相關議題。

II. 策略

氣候相關風險和機遇及其對本公司業務模式及價值鏈的潛在影響

本集團香港業務的環境足跡相對較小，然而氣候相關影響可能給其經營所在行業帶來物理及轉型風險，同時亦可能創造機遇。

下表概述董事會識別的可能在短期(0-5年)、中期(6-25年)及長期(超過55年)內合理影響本集團現金流量、融資渠道或資本成本的主要氣候相關風險和機遇，及其對本公司業務模式和價值鏈的潛在影響。該等時間範圍主要通過納入本集團業務計劃及相關目標確定。

主要氣候相關風險

風險類型	氣候相關風險	對業務模式的影響	對價值鏈的影響	時間範圍
氣候相關物理風險				
急性風險	超強颱風等極端天氣事件的嚴重程度增加	<ul style="list-style-type: none"> • 對僱員造成的負面影響有限(例如健康、安全、缺勤) 	<ul style="list-style-type: none"> • 業務中斷導致生產力下降有限 	長期
慢性風險	降雨模式的變化及天氣模式出現極端的變化 <ul style="list-style-type: none"> • 平均升溫 • 海平面上升 	<ul style="list-style-type: none"> • 辦公室物業公用設施(例如水、能源)供應不足 		長期

氣候相關轉型風險

聲譽風險	<ul style="list-style-type: none"> 持份者的關注程度提高或持份者的負面反饋 	<ul style="list-style-type: none"> 對僱員管理及規劃 (例如吸引及挽留僱員) 造成的負面影響有限 可動用資金減少 	<ul style="list-style-type: none"> 生產力下降有限 	長期
------	---	---	---	----

主要氣候相關機遇

風險類型	氣候相關風險	對業務模式的影響	對價值鏈的影響	時間範圍
資源效率	<ul style="list-style-type: none"> 使用更高效的交通方式 回收利用 遷至更高效的建築物 減少用水及耗水 	<ul style="list-style-type: none"> 效益增加有限 僱員管理及規劃 (例如提升健康、安全、僱員滿意度及生產力) 獲益有限 	<ul style="list-style-type: none"> 產能增加有限 	長期

於報告年度，概無已識別氣候相關風險和機遇對本集團香港業務的業務模式或價值鏈造成重大影響。

策略和決策

一 將氣候相關風險和機遇納入策略和決策

因為其香港業務並不涉及直接廢氣或溫室氣體(「溫室氣體」)排放，本集團不會設定任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標) — 無論是自願還是法律或法規要求。已識別的氣候相關風險和機遇對本集團香港業務的業務模式及價值鏈影響有限。董事會預期本集團香港業務保持不變，在當前及預期將來不會對其業務模式、資源配置或適應及減緩工作(直接或間接)作出變動以應對已識別的氣候相關風險和機遇。因此，本公司並無氣候相關轉型計劃。儘管如此，董事會將在適用範圍內將氣候考慮因素納入長期總體規劃。

財務狀況、財務表現及現金流量

一 當前財務影響

概無已識別的氣候相關風險和機遇影響本集團在報告期間的財務狀況、財務表現及現金流量。

一 預期財務影響

由於並未在當前及預期將來對其業務模式、資源配置或適應及減緩工作(直接或間接)作出變動以應對已識別的氣候相關風險和機遇，因此預期有關本集團香港業務的財務狀況在短期、中期及長期內不會出現重大變動。

氣候韌性

我們並無任何與其業務有關並由本集團單獨擁有或管理的香港物業。本集團的香港業務在灣仔的一幢商業大廈的租賃辦公場地展開。由於我們的香港業務沒有生產任何成品，也沒有產生直接廢氣排放，因此我們並未設定任何排放目標。儘管如此，工作組將氣候考慮因素納入本集團整體業務策略。作為其年度重要性評估的一部分，工作組識別氣候變化可能對本集團造成的物理及轉型風險和機遇。該等已識別風險和機遇於報告年度保持不變並由董事會審閱。鑒於本集團香港業務的規模有限，已識別的氣候相關風險不被視為對本集團財務狀況的主要風險。因此，該等風險對我們香港業務的潛在財務影響被視為不重大。由於預期本集團於香港的財務狀況在短期、中期或長期內不會出現重大變動，我們並未做出專有氣候情景分析以評估本集團策略及業務模式對氣候相關變化、發展及不確定性的韌性。

III. 風險管理

本集團氣候相關風險和機遇的監管工作已融入本集團的現有管治流程、風險管理及內部監控系統，並於第31至40頁的企業管治報告載述。

IV. 指標及目標

1) 溫室氣體排放

本集團的香港業務並不涉及任何範圍1¹溫室氣體排放。於報告年度，範圍2溫室氣體總排放約51.21噸（2024年：57.35噸）二氧化碳當量。範圍2溫室氣體排放主要來自本集團香港業務本地購買的電力，並較上一報告年度略為下降。範圍3溫室氣體排放主要來自其香港業務的紙張使用及香港境外的差旅。範圍3溫室氣體排放增加反映了差旅活動增加及於報告年度採用更新的國際民用航空組織(ICAO)方式計算航空旅程二氧化碳排放量。

於報告年度產生的溫室氣體排放的詳情如下：

溫室氣體排放來源	按範圍劃分的 溫室氣體排放量	
	溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)
範圍1排放物	—	—
範圍2排放物		51.21
— 電力	51.21	
範圍3排放物		387.45
— 紙張消耗	2.64	
— 香港境外的差旅	384.81	

1. 計量方法

本集團採用溫室氣體核算體系—企業會計與報告標準(2004年)。排放量的計算方式為活動數據（電力、紙張、耗水量及行駛公里等）乘以適用排放系數，並將所有氣體轉換為二氧化碳當量。計算涵蓋範圍1、範圍2及範圍3的排放。

¹ 範圍1中本集團香港業務的溫室氣體排放僅涵蓋本集團擁有或直接控制的來源。儘管本集團擁有若干車輛，但這些車輛並非主要用於我們的香港業務而且部分是供員工私人使用；因此，這些車輛的排放不計入本環境、社會及管治報告。

2. 輸入資料

- 外購電力—辦公室水電費單及水錶數據。
- 紙張消耗—用紙總量及堆填區的廢紙棄置
- 耗水量—辦公室水電費單及水錶數據以及可重複灌裝的瓶裝蒸餾水發票
- 香港境外的差旅—來自差旅管理機構或航空公司的行程地點發票以及國際民用航空組織提供的有關差旅距離的數據
- 其他輔助數據—於必要時用於按每單位產出基準分配排放量的工作時數及僱員人數。

3. 假設

- 排放系數：
 - 電力系數乃取自港燈電力投資及港燈電力投資有限公司發佈的2024年可持續發展報告。
 - 用紙系數乃取自環境保護署發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(2010年版)》。
 - 用水系數乃取自香港水務署的《2023/24年年報》以及香港渠務署的《2023-24年可持續發展報告》。
 - 差旅系數乃取自國際民用航空(ICAO)組織開發的ICAO碳排放計算器。
- 分配：於收集有關與第三方共享設施的數據時，按預定比例分配排放量。

4. 選擇該計算方法、輸入資料及假設的原因

- 符合國際公認標準—溫室氣體核算體系是最廣為接受的企業碳核算方法；使用該方法確保與同行的可比性，有助於第三方驗證，並滿足投資者、監管機構及其他持份者的期望。
- 數據可用性及其可靠性—上述輸入資料直接來源於財務票據及水電費單，提供高度可追溯性及可審計性。
- 透明度—通過記錄每項排放系數的來源及版本，本集團可以輕鬆展現計算方法的穩健性。
- 重要性—本集團的辦公室不產生任何範圍1排放物。範圍2及3涵蓋我們的所有排放物；聚焦該等範圍提供最重要的見解。

5. 概無於報告期間對計量方法、輸入資料及假設作出任何變更。上述計量方法、輸入資料及假設構成2025年度溫室氣體清單的基礎。選擇該等方法、輸入資料及假設是為了最大程度提高準確性、透明度及可比較性，而於年內作出的任何修訂乃由於數據可用性提高、方法論提煉及符合最新科學指導。此框架將繼續為未來報告期間奠定基礎。

2) 氣候相關轉型風險

容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比於報告年度並不重大。

3) 氣候相關物理風險

容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比於報告年度並不重大。

4) 氣候相關機遇

涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比於報告年度並不重大。

5) 資本運用

用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額於報告年度並不重大。

6) 內部碳定價

本公司並未於任何決策過程（包括投資評估、資本分配、轉移定價安排或情景分析活動）採用內部碳定價。因此，本公司並未為其溫室氣體排放指定貨幣價值以影響項目的選擇、時機或規模，亦未將碳定價因素納入其內部財務模型。由於本公司未採用碳定價，不存在用於成本評估的每公噸二氧化碳當量排放定價。

董事會將繼續監察監管發展情況、持份者期望及最佳實踐指引。若董事會決定於未來引入內部碳定價，則任何相關政策及相應價格水平將於下一報告期間披露。

7) 薪酬

本公司並未將氣候相關考慮因素納入董事或高級管理人員之薪酬政策。董事會將繼續監察日益改進的監管預期、持份者優先級及最佳實踐發展。若董事會確定薪酬與氣候表現掛鉤是適當的，則薪酬政策的任何修訂將於下一報告期間披露。

8) 行業指標

行業指標被視為不適用。

9) 氣候相關目標

概無設定氣候相關目標。

10) 跨行業指標及行業指標的適用性

跨行業指標及行業指標均不適用。

企業管治常規

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規不僅對本公司在所有營商環境下的穩健增長至為關鍵，還對本公司營商的長期成功及可持續性至為關鍵。本公司亦致力於在其經營業務時恪守高道德標準，使其股東的利益長期最大化，並確保包括僱員、客戶、供應商、社區以及投資者在內的所有持份者均可受惠。

年內，本公司已應用《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中，並一直遵守其所載的守則條文。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席並由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會成員的姓名及履歷詳情，包括他們之間的任何關係，載於第4至5頁的「董事簡介」內。根據公司章程，所有執行董事均須至少每三年一次輪值退任。所有獨立非執行董事的任期均不超過三年，自獲委任或重選之日起計，並須至少每三年一次輪值退任。董事會決定並持續檢討本集團的目標。董事會對整體策略和所需的行動作出決定以達到該等目標，監督及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。董事會現時的架構及組成已為其提供適當的技能、知識、經驗及多元化的結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。

下列為董事於2025年出席會議的詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數				
	董事會定期會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事					
張松橋 (主席)	4/4	–	1/1	1/1	1/1
林孝文 (副主席兼董事總經理) ¹	4/4	–	1/1	1/1	1/1
黃志強 (副主席)	4/4	–	–	–	1/1
梁偉輝	4/4	–	–	–	1/1
張渝翎 ²	4/4	–	–	0/0	0/1
獨立非執行董事					
林健鋒	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
陸宇經	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

附註：

- 林孝文醫生已不再擔任提名委員會成員，自2025年7月1日起生效。
- 張渝翎女士已獲委任為提名委員會成員，自2025年7月1日起生效。

於2025年內，在沒有執行董事出席的情況下，獨立非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理及企業管治的各項事宜。

主席負主要責任確保設立良好的企業管治常規及程序。彼制定董事會議程及於董事層面帶領制定目標、策略及行動。主席確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，並且有關事項得到適當考量，從而作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使權力、舉行會議及執行程序均符合所有規則及要求，並且保存完整及準確記錄。確保各董事能取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

本集團日常管理是由董事總經理應董事會的委派，在多個董事會轄下委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各自的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務的變動及發展，以及有關董事職務及責任的法律、規則及條例的最新發展定期向董事提供最新資訊，以確保所有董事作出知情的決定及有效履行其作為本公司董事的職務及責任。

本公司已接獲各董事發出的確認書，確認其於年內已付出足夠時間及精神處理本公司事務。所有董事亦已向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更(如有)，包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

於2025年內，所有董事均有參與持續專業發展，以提升及更新彼等作為上市公司董事的知識及技能。彼等已向本公司提供彼等於年內所參與培訓的記錄。有關培訓記錄概要如下：

董事姓名	所涵蓋的培訓主題					與發行人有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新
	董事會、其轄下委員會以及董事的角色、職能及責任，以及董事會效能	發行人在香港法例及《上市規則》下的責任及董事職責，以及主要法律及監管發展	企業管治及環境、社會及管治事宜	風險管理及內部監控	與發行人有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新	
執行董事						
張松橋	✓	✓	✓	✓	✓	✓
林孝文	✓	✓	✓	✓	✓	✓
黃志強	✓	✓	✓	✓	✓	✓
梁偉輝	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張渝翎	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事						
林健鋒	✓	✓	✓	✓	✓	✓
梁宇銘	✓	✓	✓	✓	✓	✓
陸宇經	✓	✓	✓	✓	✓	✓

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是有區分的。張松橋先生擔任主席，而林孝文醫生擔任董事總經理。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事發出的年度獨立性確認書。於年內，本公司未接獲獨立非執行董事就任何可影響其獨立性的個人資料變動的任何通知。董事會已根據彼等年度確認書評估獨立非執行董事的獨立性，並根據《上市規則》第3.13條所載的標準認為彼等仍為獨立人士。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該委員會由董事會全體執行董事組成。根據執行委員會的職權範圍，其負責監督本集團的管理及日常營運以及任何其他由董事會委派的事宜。除執行委員會外，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會並無設立企業管治委員會及其職能由董事會全體共同承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及陸宇經先生組成，並由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及實務。彼等已討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與實務變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。審核委員會亦於提交董事會前審閱財務報表。

審核委員會已與管理層對若干事項進行檢討，包括風險管理及內部監控系統涉及的所有重要監控，例如財務、營運及合規監控及風險管理職能。審核委員會亦檢討員工及其他持份者於保密情況下可就與本集團有關的其他事宜因任何員工及／或外部人士的實際或疑似不當行為或不良操守提出關注的安排。審核委員會已就獨立核數師的聘任及審核程序的效益進行檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和陸宇經先生組成，並由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職責及責任，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以確保薪酬及補償計劃仍足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本集團。非執行董事的袍金是參照其各自於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。2025年董事薪酬詳情載於第84至85頁財務報表附註9。

於2025年，薪酬委員會已評核執行董事的表現，檢討及討論（其中包括）所有執行董事的薪酬待遇（包括年度表現花紅政策）、所有非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已獲委派責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

提名委員會現時由兩名執行董事張松橋先生和張渝翎女士（自2025年7月1日起獲委任）及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和陸宇經先生組成。林孝文醫生自2025年7月1日起不再擔任提名委員會成員。提名委員會由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《企業管治守則》訂明的職責，並已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站。提名委員會的職權範圍已於2025年7月1日作出更新，以反映《企業管治守則》的修訂。

於2025年內，提名委員會已檢討並討論（其中包括）(i)董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化）；(ii)董事會的獨立非執行董事的獨立性；(iii)董事的重新委任及董事的繼任計劃；(iv)建議重選董事；及(v)提名政策及董事會成員多元化政策以及彼等的執行情況。

提名政策

根據本公司已採納的提名政策，提名委員會可從其認為合適的任何途徑物色準候選人，包括但不限於其本身的聯繫，由其他董事、管理層成員、本公司的諮詢人及由本公司聘請的中介代理人的轉介及推薦。為符合獲考慮的資格，準候選人必須遞交提名委員會可能要求的有關資料以供其考慮。提名委員會或其代表，連同提名委員會認為適合的任何董事可與候選人進行面試。提名委員會於評核提名或委任為董事的人士時，須考慮下列全部標準：

- i. 該名人士根據適用的法律及法規（包括《上市規則》）是否符合資格擔任董事及（倘適用）將符合資格成為獨立非執行董事；
- ii. 該名人士是否願意及能夠擔任董事，並能付出足夠的時間及精神處理本公司的事務；
- iii. 該名人士是否能夠為董事會作出貢獻及如何作出貢獻，考慮（包括但不限於）該名人士的業務和專業經驗及資格、技能、教育程度、知識、性格及品格等因素；
- iv. 潛在的利益衝突；
- v. 根據本公司的董事會成員多元化政策有關董事會成員多元化的要求；及
- vi. 提名委員會可能不時認為合適並符合本公司及其股東整體利益的有關其他因素。

企業管治職能

董事會並無設立企業管治委員會，該委員會應承擔的職能由董事會全體共同承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 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；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力應用《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中及遵守其所載的守則條文。董事會定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守適用的法律及條例。

於2025年內，董事會成員已於定期董事會會議檢討及討論（其中包括）本公司的企業管治政策及常規。鑑於《企業管治守則》及相關《上市規則》的修訂已於2025年7月1日生效，董事會已批准修訂提名委員會職權範圍，並正式採納新的全體員工多元化政策。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於《企業管治報告》中的披露。董事會已檢討適用於僱員及董事的紀律守則，當中列明本公司對彼等所期望的行為標準並就處理本集團業務交易的各種情況作出指引。

董事會獨立性

董事會認同董事會獨立性對良好的企業管治至為重要，並認為本公司的管治框架具有足夠的機制以確保董事會獲得獨立的觀點及意見。促進有效溝通並為決策過程帶來不同觀點的機制的主要特徵包括：

1. 董事及董事總經理的角色是有區分的。
2. 提名委員會負責提名董事。於評核提名或委任為董事的人士時，提名委員會須根據上述本公司提名政策考慮全部標準。
3. 所有獨立非執行董事獲委任的指定任期由委任日期或膺選連任起計為期不多於三年，並最少每三年一次輪值退任。任何獨立非執行董事在任超過九年獲續任，應以獨立決議案形式由股東審議通過。
4. 董事會由三名獨立非執行董事組成，彼此獨立並與任何執行董事無關。董事會所有管治相關委員會的成員大部分以至全部為獨立非執行董事。獨立非執行董事的獨立性於彼等委任前及由提名委員會每年進行一次評核。擔任提名委員會成員的獨立非執行董事必須避免評核其本身的獨立性。各獨立非執行董事如有任何可影響其獨立性的個人資料變動，亦須在可行的情況下盡快通知本公司。
5. 提名委員會亦每年檢討包括獨立非執行董事在內的所有董事履行職責的時間投入及貢獻。
6. 全體董事能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可提出要求尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用，以履行彼等責任。
7. 董事會每年檢討上述機制的執行情況及成效。

年內，董事會就已檢討上述機制的執行情況及成效，並認為有關機制已妥善執行並具備成效。

公司秘書

公司秘書於2025年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

風險管理及內部監控

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性。董事會認同本集團的風險管理及內部監控系統對辨認、評估及管理本集團面對的風險，確保本集團持續遵守適用的法律及規例，以及提供合理保證以避免重大誤報、出錯、遺失或欺詐擔當關鍵角色。董事會認識到本集團面對要達成業務目標的風險並致力於透過設計、實施及監察有效的風險管理及內部監控系統以維持該等風險於可接受的程度。

風險管理及內部監控系統已於本公司及其附屬公司內設立以促進有效的運作，保障資產不被未經授權使用，保留適當的會計記錄，確保財務匯報及資料的可靠性，以及遵守適用的法律及規例。設立風險管理及內部監控系統涉及識認本集團執行的主要職能，評核該等職能之下的個別活動，評估伴隨每項活動達至本集團的業務目標的風險，釐定該等風險的潛在影響及可接受程度，以及發展及監察程序的有效性以管理及減低已識別的風險。這過程已考慮到本集團的獨特情況包括業務營運、營運環境、遵守適用法律及規例的情況及財務匯報要求。作為風險管理及內部監控系統的一部分，適合應用於本公司的附屬公司業務的職能及財務匯報程序已於本集團範圍內設立。設計該等程序以便本公司的附屬公司可作出及時及可靠的職能及財務匯報，及促進對須予披露的資料（包括內幕消息及任何其他就預防本公司證券出現虛假市場而言屬必要的資料）的妥善處理並適時、準確及完整的披露。

年內，(i)本公司對風險（包括環境、社會及管治風險）的評估，及(ii)集團的風險管理及內部監控系統，均無重大變更。

本公司維持一個內部審核職能，作為本集團常設機構的一部分。該內部審核職能以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員。內部審核職能就本集團的風險管理及內部監控系統的適當性及有效性進行年度分析及獨立評估。該等程序旨在管理而非消除風險，而且按其性質僅就避免重大誤報或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責確保由內部審核職能提供的推薦意見得以適當地執行。

審核委員會持續檢討本集團的風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的風險管理及內部監控系統的有效性提供建議，包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠。

董事會每年均會檢討集團風險管理及內部監控系統之有效性，並考慮內部審核職能的工作及審核委員會就此提供的建議。檢討範圍涵蓋集團主要業務及流程，包括：(i)物業投資作出租用途－租賃物業管理；(ii)物業發展－項目管理及監察；及(iii)公司層面－投資及財務投資管理。有關集團可能面對的風險及不確定因素的描述，載於主席報告第6至7頁及管理層討論與分析第8至14頁。有關集團所面對的金融風險管理政策的討論，載於財務報表附註38。於本報告年內，概無識別出任何重大監控失誤或弱項，亦無任何先前報告的失誤或弱項仍未解決而可能對集團的財務表現或狀況造成重大影響。

年內，董事會認為本集團已遵守《企業管治守則》所載有關風險管理及內部監控的條文。根據內部審核團隊的檢討結果及審核委員會的建議，董事會確認集團的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運及合規監控，適用於集團營運範疇內，均屬適當及有效，以達致《企業管治守則》原則D2所載的目的。

內幕消息披露政策

本公司亦已採納內幕消息披露政策。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架，以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任，並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐定任何特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》要求透過刊發公告的方式披露。在向公眾全面披露有關消息前，披露小組將與董事會合作確保該消息絕對保密。

核數師薪酬及核數師相關事宜

於2025年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計7,130,000港元，當中6,250,000港元為審核服務費用，而880,000港元為非審核服務費用，包括中期報告的商定程序、初步年度業績公告、審閱及報告財務資料及稅務服務。

多元化

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。經考慮董事會的人數、其執行董事與非執行董事的組成及本公司的主要業務及需要等因素，候選人的選擇必須基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。所有委任將基於實際能力，及將以客觀標準評核候選人，以適當地顧及董事會多元化的裨益。

作為其策略的一部分，董事會已訂立目標在董事會中有至少一名女性董事。於2025年，董事會的八位董事中有一名女性董事。董事會將不時檢討其目標以促進性別多元化。為培育潛在的董事繼任人，董事會定期檢討其組成及物色潛在的繼任人，並在董事的繼任計劃過程中高度重視性別多元化。提名委員會將實施若干措施，包括在合適情況下與重視多元化候選人的獵頭公司合作，以及提供培訓計劃旨在物色和發展本集團的女性領導者。

全體員工多元化政策

本公司於2025年7月1日採納《全體員工多元化政策》。本集團致力於所有僱員（包括高級管理人員）的多元化，不論其年齡、性別、種族、民族、國籍、殘疾或宗教信仰。我們秉持多元化的原則，營造安全、無歧視及不平等待遇的工作環境，並鼓勵包容差異的企業文化。這包括制定及提供可滿足員工多元化需求的工作安排。我們相信多元化能夠提升創造力、創新和解決問題的能力。我們努力創造一個讓所有員工都感到自身價值被認可、受到尊重並擁有自主權的環境。

截至2025年12月31日，本集團的性別比例(i)高級管理人員（五名執行董事）為男性80%和女性20%；(ii)全體員工（不包括高級管理人員）約為男性55%和女性45%。考慮到本集團的商業模式和營運需求，目前的員工性別多元化是合適的。儘管董事會致力於提升性別多元化，目前尚未制定具體計劃或可量化的目標以達致全體員工的性別多元化。董事會認為若干挑戰，包括集團所處行業的性質，在傳統上可能導致員工中以男性為主導。此外，在某些高級管理層職位中，可能存在合資格女性候選人選擇有限的情況，而現有的職場文化亦可能影響女性人才的招聘與留用。董事會將繼續評估該等挑戰並調整策略，促進更具包容性的環境，以在集團各層面支持性別多元化。

有關本集團全體員工的性別比例的進一步詳情，載於第16至30頁題為「環境、社會及管治報告」一節。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

本公司股東有權透過提交書面請求書，要求董事就該要求所指明的任何事務的交易召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的，並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓），送交董事會或公司秘書。

倘於送交請求書日期起21日內，董事未有正式召開股東特別大會，則該等請求人士（或任何佔所有請求人士總表決權一半以上表決權的請求人士）可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在送交請求書當日起計3個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將支付該等開支並自本應因失職董事提供服務而支付予其的任何到期或將到期的費用或其他酬金中保留如此償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

本公司股東可自費（除非本公司另行決議）向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；及／或
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱任何不多於1,000字的陳述書，內容有關於該股東大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司任何數目的股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

由請求人士簽署的請求書（或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書）必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處（地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）。為確保本公司及早收到請求書，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓）送交董事會或公司秘書，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案的通知要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址： 香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓
電郵： ccland@ccland.com.hk
電話： +852 2820 7315

我們致力保障個人的私隱及個人資料。透過郵寄、電郵或致電向我們提供任何個人資料，即視為資料提供者表示同意我們使用他／她的個人資料。取得的個人資料用作回覆收到的查詢。除非法例容許或規定，否則本公司不會在未經資料提供者同意前將所有個人資料用作任何其他用途。

投資者關係

憲章文件

本公司的憲章文件於本公司網站「企業披露」欄目下「企業管治」一節及於聯交所網站可供查閱。年內，該等文件並無重大變動。

股東通訊政策

本公司已採納股東通訊政策。該政策的運用及效能由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東個人資料。為確保本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站的公司通訊及其他公司刊物向股東及準投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站「企業披露」欄目內。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的香港股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡本公司的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會，會上董事會成員將回答股東的提問。年內，董事會已檢討及滿意股東通訊政策的推行及有效性。

年內進行的股東參與及通訊的詳情如下：

公司通訊	<ul style="list-style-type: none">本公司致力於及時發布公司通訊，讓股東能緊貼本集團的業務及發展。年內，本公司已透過本公司網站及聯交所網站向所有股東發布各類公司通訊。股東亦會收到已發布公司通訊的通知，並可申請索取印刷本。下一段將提供年內發布的公司通訊的進一步資料。
公司網站	<ul style="list-style-type: none">本公司設有企業網站(www.ccland.com.hk)，用於發布所有公告、通函和財務報告，確保及時向股東披露資訊。該網站亦載有公司資料、投資者關係內容、憲章文件及其他相關資料。於2025年，本公司在其網站上發布了14份公告及通告、2024年度報告、2025年中期報告、有關股東週年大會通告的通函，以及其他相關資料。此外，於本公司網站發布的公司通訊及企業管治文件亦已更新，包括董事名單及其職位和職能，以及提名委員會的職權範圍。
股東大會	<ul style="list-style-type: none">本公司至少每年召開一次股東大會，為股東提供直接交流的機會。年內，本公司已於2025年5月19日舉行股東週年大會（「2025股東週年大會」）。董事會主席及各董事委員會主席均親身出席，與股東會面並回應其查詢。2025年內並無召開特別股東大會。2025股東週年大會的所有表決均以投票方式進行，投票結果已於本公司及聯交所網站公佈。
股息資料	<ul style="list-style-type: none">本公司的股息政策載於本報告題為「股息政策」一節。
股東權利	<ul style="list-style-type: none">在遵守適用法律及規例的前提下，股東可要求召開股東特別大會、於股東會議上提呈決議案、提名候選董事，及向本公司提出查詢。有關股東權利的進一步資料載於本報告題為「股東權利」一節。於2025年，本公司並無收到任何要求召開股東特別大會，亦無收到任何股東提案或查詢。
股東通訊	<ul style="list-style-type: none">本公司已採納股東通訊政策，以確保股東及準投資者能平等獲取有關本公司最新重大發展的資訊。本公司已採取措施，確保能透過本公司網站的公司通訊及其他公司發布文件，及時提供所有必要資料及適當更新。有關該政策的詳情載於本節上述部分。年內，本集團接獲來自不同持份者及／或準投資者的查詢。所有查詢均由投資者關係主管審閱及處理，以確保能及時作出回應。

股息政策

本公司已採納股息政策，當中載列按董事會不時決定或建議的金額、方式及時間向股東宣派或建議宣派股息的原則，惟須受下列因素所限：

- (a) 本公司憲章文件的要求；
- (b) 百慕達1981年公司法及任何其他不時適用於本公司的法律及條例的要求；
- (c) 本集團不時受其約束的任何銀行或其他融資契約的限制；
- (d) 本集團的營運需求；及
- (e) 股東的利益。

董事會於釐定上文所指本集團的營運需求時可考慮下列一項或多項因素：

- (a) 本集團的實際及預期財務業績；
- (b) 本集團的資金流動性、現金流及負債狀況；
- (c) 本集團的資本及其他儲備需求；
- (d) 本集團的保留盈利及其他可供分派儲備狀況；
- (e) 本集團的一般業務狀況及策略；
- (f) 整體經濟環境及其他內部或外部對本集團的業務或財務表現及狀況或有所影響的因素；及
- (g) 任何其他董事會認為相關的及／或適合的因素。

董事會作出的所有派息決定均按照本公司的股息政策作出。

董事及核數師編製財務報表的責任

董事會承認其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表的編製符合法定規定及適用的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，經作出一切合理查詢後深知、所悉及所信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司的持續經營能力構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表匯報責任的聲明載於第48至50頁的獨立核數師報告。

董事會報告

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2025年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2025年12月31日止年度的業績，以及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第51至121頁。

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產及負債概要載於第122頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部分。

業務審視

本集團年內業務的合理審視以及有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述分別載於第6至7頁的主席報告及第8至14頁的管理層討論及分析。對本集團業務將來可能的發展分析分別載於第6至7頁的主席報告及第8至14頁的管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第3頁的財務摘要及第122頁的五年財務概要。

我們認識到，我們的成功取決於我們與員工、客戶、供應商和其他持份者的緊密關係。透過促進積極的互動和開放的溝通，我們旨在提高營運表現並推動可持續增長。本集團的環境政策及表現、本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的討論，以及本集團與其僱員、客戶及供應商以及其他人士（對本集團有重大影響並為本集團成功的關鍵）的重要關係的說明載於第8至14頁的管理層討論及分析、第16至30頁的環境、社會及管治報告、第31至40頁的企業管治報告及第42頁董事會報告的「主要客戶及供應商」。與我們的主要持份者建立穩固的關係對於我們的長期成功至關重要。透過積極與員工、客戶、供應商和其他重要夥伴合作，我們加強了對業務各個方面的卓越和持續發展的承諾。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註28。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

獲准許的賠償保證

公司細則規定董事及其他高級管理人員均可從本公司的資產及溢利獲得賠償保證，就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因作出、發生的任何作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可就此獲擔保免受任何損害。該規定於年內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關董事及高級管理人員相關法律行動的董事及高級管理人員責任保險。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

由Perfect Point Ventures Limited (本公司的一間全資附屬公司) 發行及由本公司擔保的2025年到期300,000,000美元的5.20%有擔保票據(「該票據」, 股份代號: 40850) 已於2025年9月20日到期時根據該票據的條款及條件按其本金金額悉數贖回。該票據亦已於2025年9月22日交易時段結束後從聯交所撤銷上市。

除上文所披露外, 年內, 本公司或其他任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。截至2025年12月31日, 本公司未持有任何庫存股份(不論是於中央結算系統或以其他方式持有或存放)。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註39及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2025年12月31日, 根據公司法計算, 本公司可供分派予股東的儲備達260,406,000港元。此外, 本公司為數11,977,078,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內, 本集團作出慈善捐獻達360,000港元。

物業及設備

本公司於年內的物業及設備變動詳情載於財務報表附註14。

主要客戶及供應商

年內, 來自本集團五大客戶的收入佔本集團收入54%, 而來自其中最大客戶的收入佔19%。年內, 本集團並無向供應商採購。

年內, 概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有任何本集團五大客戶的任何權益。

董事會報告

董事

於本年度內及自2026年1月1日起至本報告日期，董事如下：

執行董事：

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁偉輝先生
張渝翎女士

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

根據公司細則第87條，執行董事張松橋先生、黃志強先生及獨立非執行董事陸宇經先生將輪值退任。上述全部3名董事均符合資格並表示願意於2026股東週年大會上膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及陸宇經先生各自發出的年度獨立性確認書。董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

於2025年中期報告日期後的董事資料變更情況如下：

- 林健鋒先生
- 自2025年12月31日起不再擔任立法會議員
 - 自2026年1月1日起不再擔任香港總商會理事
 - 自2026年1月1日起委任為職業訓練局主席
 - 自2026年1月1日起委任為香港總商會諮議會成員
 - 自2026年1月1日起於永和實業有限公司的職位由董事長變更為主席

於本報告日期在任的董事最新簡歷詳情載於第4至5頁。

董事的服務合約

擬於2026股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂有於一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

於2024年12月，本公司主席兼控股股東張松橋先生向本集團提供3,000,000,000港元的承諾循環貸款(「該貸款」)，未償還餘額的利息以銀行不時公佈的現行港元最優惠利率低0.175%的年利率計算。截至2025年12月31日，該貸款已使用1,500,000,000港元。

除上文所披露外，在年內或年度結束時，董事或與該董事有關連的實體概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷、表現及勝任能力訂立並定期檢討，以按市場水平提供具競爭力的補償計劃足以獎勵良好表現，並吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納購股權計劃，作為確認合資格僱員及董事對本集團的貢獻的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註31。董事的薪酬政策載於第31至40頁的企業管治報告。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

(a) 於本公司的股份權益 (好倉)

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	受控法團的權益	2,871,231,906 ¹	73.96
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01

(b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益 (好倉)

股份

董事姓名	相聯法團姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	港通控股有限公司 (股份代號：32)	受控法團的權益	272,912,585 ²	73.23
張松橋	Instant Glory International Limited	受控法團的權益	1 ³	50

附註：

- 該等股份由Windsor Dynasty Limited (「Windsor Dynasty」) 全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生 (「張先生」) 全資擁有。
- 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
- 該等股份由張先生全資擁有的Victory Trend Holdings Limited直接持有。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2025年12月31日已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。

除上文所披露外，於2025年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除下文「購股權」一節及載於財務報表附註31購股權計劃所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

2015年計劃

本公司於2015年5月21日採納的購股權計劃（「2015年計劃」）已於2025年5月21日屆滿。2015年計劃詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露。於2025年1月1日及其屆滿之日，可根據2015年計劃授出的購股權數目為258,822,311股。於2025年12月31日，由於其已屆滿，因此並無根據2015年計劃可供授出的購股權。自其獲採納至其屆滿之日，並無根據2015年計劃授出任何購股權。於2025年1月1日，其屆滿之日及2025年12月31日，概無購股權尚未行使。概無購股權根據2015年計劃於本年度內獲行使、註銷或失效。

2025年計劃

本公司於2025年5月19日採納了一項新購股權計劃（「2025年計劃」），自採納日期起有效期為10年。2025年計劃詳情已於本公司日期為2025年4月15日的通函中披露。於2025年5月19日及2025年12月31日，可根據2025年計劃授出的購股權數目為388,233,466股。自其獲採納至2025年12月31日，並無根據2025年計劃授出任何購股權。因此，於2025年5月19日及2025年12月31日，概無購股權尚未行使，並且概無購股權根據2025年計劃於本年度內獲行使、註銷或失效。

由於並無根據本公司任何計劃授出購股權，於本年度內可就所有計劃授出的期權而發行的股份數目除以本年度已發行的相關類別股份（不包括庫存股份）的加權平均數為零。

更多本公司購股權詳情載於財務報表附註31。

股票掛鈎協議

除上文所述的購股權計劃，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2025年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ²
Windsor Dynasty	受控法團的權益	2,871,231,906 ¹	73.96

附註：

- 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」的附註1。
- 概約百分比指股東於2025年12月31日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
- 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2025年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

除下文所披露外，就董事所知，並無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

於2025年12月31日，張先生以其個人身份於若干從事物業投資、發展及管理服務業務直接或間接持有的私人公司中擁有權益。因此，張先生被視為與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

所有董事均知悉彼等對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際及潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（若干准許事項除外）進行投票或計入法定人數。於「企業管治報告」一節所披露，董事會亦認同董事會獨立性對良好的企業管治至為重要，並認為本公司的管治框架具有足夠的機制以確保董事會獲得獨立的觀點及意見。因此，董事認為本公司可於張先生被認為擁有權益並與本集團業務可能競爭的該等業務之外獨立地並按公平基準經營本集團的業務。

關聯方交易

年內，本集團與根據適用會計準則視作「關聯方」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情載於財務報表附註35。概無該等關聯方交易構成《上市規則》第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。本公司並不知悉任何其他關聯方交易構成本集團的關連交易，亦並無任何根據《上市規則》需在本報告中披露的關連交易。本公司已遵守《上市規則》第14A章的披露規定。

《上市規則》第13.21規定之披露

於2022年10月3日，本公司根據一份貸款協議獲授予一筆合共1,350,000,000港元的42個月有期貨款，並可根據彈性選擇權增加至合共不多於3,000,000,000港元的有期貨款。據此，除若干特定情況外，如張先生(i)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；(ii)沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本（並不包括該已發行股本中在分派利潤或資本時無權分享超過某一指明款額的任何部分）的35%或以上的實益股權；或(iii)沒有或停止擁有本公司的控制權，將構成其中一項違約事件。倘違約事件發生時及期後並持續，(i)每個貸款人於貸款協議下的每項可用承諾可即時予以取消及貸款應立即停止供進一步使用，或貸款人在貸款協議下任何承諾的任何部分將可即時予以取消，及貸款人在貸款協議下的有關承諾應即時予以減少，及／或(ii)所有或部分借款連同應計利息，以及按貸款協議及其他附屬財務文件所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還，及／或(iii)所有或部分借款可即時被改為應要求償還。

《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為6,866,858,000港元之財務資助及擔保，相當於2025年12月31日本集團總資產約30.3%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2025年12月31日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併資產負債表 千港元
非流動資產	9,587,520
流動資產	21,370,050
流動負債	(9,739,610)
非流動負債	(7,483,840)
資產淨值	13,734,120
股本	8
儲備	13,734,112
權益總額	13,734,120

於2025年12月31日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為7,913,681,000港元。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於年內及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關續聘彼等為本公司獨立核數師的決議案將於2026股東週年大會上提呈。本公司核數師於過去三年內並無變動。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2026年3月20日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核載於第51至121頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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中肯地反映 貴集團於2025年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)執行了審核工作。我們於該等準則項下之責任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詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)(適用於公眾利益實體之財務報表審核)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對該等事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任一節所述之責任，包括與該等事項相關之責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設計的審計程序。我們審核程序(包括為處理下述事項所執行的程序)的結果為就隨附綜合財務報表發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項	該關鍵審核事項在審核中是如何應對的
<p>投資物業之估值</p> <p>於2025年12月31日， 貴集團12,213,740,000港元之投資物業乃按公平值計量。投資物業之公平值乃根據專業外聘估值師之估值釐定。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公平值須反映市場狀況而作重大估值。於報告期末，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏於活躍市場上之類似物業之現有價格，外聘估值師考慮不同來源之資料，如估計有關物業的租值，及對等價收益率作出假設。</p> <p>有關投資物業估值之會計估計及披露分別載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>我們就評估投資物業估值採用之審核程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得並審閱由 貴集團委聘之外聘估值師編製之估值報告； 評估外聘估值師資格、經驗及專業知識以及考慮其客觀性及獨立性； 安排我們內部估值專家協助我們評估估值時所應用之估值方法及採用之主要參數及估計(包括所估計的租值及等價收益率)； 將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關租賃協議及有關文件進行比較；及 評估綜合財務報表內投資物業估值披露之充足性。

獨立核數師報告

刊載於年報內的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的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的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據1981年百慕達公司法第90條，本報告僅向全體股東作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計及相關披露的合理性。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，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 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 規劃並執行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以作為就綜合財務報表發表意見之基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的審核工作。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會就計劃審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷進行溝通。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或採用的保障措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對審核本期綜合財務報表最為重要之事項，因此作為關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中通報某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中通報該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾浩齡先生 (執業牌照號碼：P06558)。

安永會計師事務所

執業會計師
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

2026年3月20日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	5	546,302	508,317
提供服務成本		(30,826)	(37,255)
毛利		515,476	471,062
其他收入及收益，淨額	5	421,073	383,103
行政費用		(323,478)	(345,073)
其他開支	6	(14,150)	(70,705)
融資成本	7	(524,612)	(620,343)
應佔盈虧：			
合資企業		(557,988)	(118,646)
聯營公司		(13,391)	(294,978)
除稅前虧損	8	(497,070)	(595,580)
所得稅抵免／(開支)	11	52,659	(22,344)
本年度虧損		(444,411)	(617,924)
應佔：			
母公司普通權益擁有人		(466,709)	(617,924)
永續資本證券持有人		22,298	—
		(444,411)	(617,924)
母公司普通權益擁有人應佔每股虧損	13		
基本及攤薄		(12.02)港仙	(15.92)港仙

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度虧損	(444,411)	(617,924)
其他全面收益／(虧損)		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
現金流量對沖：		
年內對沖工具產生之公平值變動之有效部分	(71,001)	41,529
換算境外業務之匯兌差額	771,502	(165,774)
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)，淨額	700,501	(124,245)
本年度其他全面收益／(虧損)	700,501	(124,245)
本年度全面收益／(虧損)總額	256,090	(742,169)
應佔：		
母公司普通權益擁有人	233,792	(742,169)
永續資本證券持有人	22,298	—
	256,090	(742,169)

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	68,939	82,080
投資物業	15	12,213,740	11,061,312
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資	17	5,839,454	7,324,563
於聯營公司之投資	18	2,074,119	2,023,021
預付款項、按金及其他應收款項	21	1,224	3,461
衍生金融工具	24	9,607	80,608
非流動資產總值		20,217,623	20,585,585
流動資產			
應收賬款	20	11,504	8,744
預付款項、按金及其他應收款項	21	170,032	158,563
按公平值計入損益之金融資產	19	244,086	805,815
衍生金融工具	24	-	24,889
預付所得稅		104,519	9,813
已抵押存款	22	-	326,472
有限制銀行結餘	22	76,456	62,773
現金及等同現金	22	1,827,901	1,535,223
流動資產總值		2,434,498	2,932,292
流動負債			
其他應付款項及預提負債	23	239,438	355,258
衍生金融工具	24	729	11,250
計息銀行及其他借貸	25	1,193,276	716,080
應付票據	26	-	2,321,829
應付稅項		10,537	10,185
流動負債總額		1,443,980	3,414,602
流動資產／(負債)淨值		990,518	(482,310)
總資產減流動負債		21,208,141	20,103,275
非流動負債			
其他應付款項	23	27,071	4,296
計息銀行及其他借貸	25	6,635,227	7,309,226
非流動負債總額		6,662,298	7,313,522
資產淨值		14,545,843	12,789,753
權益			
已發行股本	28	388,233	388,233
儲備	29	12,635,312	12,401,520
母公司普通權益擁有人應佔權益		13,023,545	12,789,753
永續資本證券	30	1,522,298	-
權益總額		14,545,843	12,789,753

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	母公司普通權益擁有人應佔						權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	匯兌變動 儲備** 千港元	現金流量 對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元		
於2024年1月1日	388,233	11,977,078	(387,225)	39,079	1,514,757		13,531,922
本年度虧損	-	-	-	-	(617,924)		(617,924)
本年度其他全面收益／(虧損)：							
現金流量對沖：							
年內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	41,529	-		41,529
匯兌差額：							
換算境外業務	-	-	(165,774)	-	-		(165,774)
本年度全面收益／(虧損) 總額	-	-	(165,774)	41,529	(617,924)		(742,169)
於2024年12月31日	388,233	11,977,078	(552,999)	80,608	896,833		12,789,753
	母公司普通權益擁有人應佔						權益總額 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	匯兌變動 儲備** 千港元	現金流量 對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	永續 資本證券 千港元	
於2025年1月1日	388,233	11,977,078*	(552,999)*	80,608*	896,833*	-	12,789,753
本年度虧損	-	-	-	-	(466,709)	22,298	(444,411)
本年度其他全面收益／(虧損)：							
現金流量對沖：							
年內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	(71,001)	-	-	(71,001)
匯兌差額：							
換算境外業務	-	-	771,502	-	-	-	771,502
本年度全面收益／(虧損) 總額	-	-	771,502	(71,001)	(466,709)	22,298	256,090
新增永續資本證券	-	-	-	-	-	1,500,000	1,500,000
於2025年12月31日	388,233	11,977,078*	218,503*	9,607*	430,124*	1,522,298	14,545,843

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備12,635,312,000港元（2024年：12,401,520,000港元）。

** 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表產生的所有匯兌差額及對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損		(497,070)	(595,580)
就下列各項作出調整：			
自有資產折舊	8	5,720	13,453
使用權資產折舊	8	13,759	14,078
融資成本	7	524,612	620,343
應佔合資企業盈虧		557,988	118,646
應佔聯營公司盈虧		13,391	294,978
上市股本投資所得股息收入	5	(764)	(1,948)
一間非上市基金投資所得股息收入	5	–	(35,385)
銀行利息收入	5	(51,168)	(67,373)
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)，淨額			
– 不合資格作對沖的交易	5, 6	14,125	(2,624)
投資物業之公平值收益	5, 15	(229,941)	(308,790)
贖回按公平值計入損益之一間非上市基金投資之虧損／(收益)	5, 6	(340)	3,071
衍生金融工具之結算收益	5	(19,370)	–
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	5	(17,381)	(4,111)
物業及設備項目之減值虧損	6, 14	–	11,553
出售物業及設備項目之虧損	6	25	9
租賃優惠	15	(13,443)	(18,848)
		300,143	41,472
應收賬款減少／(增加)		(2,058)	1,790
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(2,363)	17,081
按公平值計入損益之上市股本投資減少		30,000	38,592
有限制銀行結餘減少／(增加)		(8,743)	6,521
其他應付款項及預提負債增加／(減少)		(4,344)	36,079
業務所得現金		312,635	141,535
已收股息		764	37,333
已付稅項，淨額		(41,206)	(47,965)
已付利息		(528,156)	(586,767)
經營業務所用現金流量淨額		(255,963)	(455,864)

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營業務所用現金流量淨額		(255,963)	(455,864)
投資活動所得現金流量			
於合資企業之投資		(454,163)	(218,480)
於合資企業之退回資本		1,766,314	841,753
應付一間合資企業款項之還款		(52,211)	(30,940)
應收聯營公司款項之還款		-	2,799
於聯營公司之投資		(64,505)	(281,600)
於聯營公司之退回資本		16	742
添置投資物業		(65,439)	(40,357)
購置物業及設備項目	14	(153)	(121)
已收銀行存款利息		51,755	67,786
出售物業及設備項目之所得款項		-	1
出售按公平值計入損益之一間非上市基金投資之所得款項		549,450	220,000
結算衍生金融工具所得款項		19,613	1,033
存放已抵押定期存款		-	(300,000)
提取已抵押定期存款		328,022	50,000
投資活動所得現金流量淨額		2,078,699	312,616
融資活動所得現金流量			
租賃付款之本金部分		(11,718)	(12,352)
新增銀行及其他借貸		263,132	893,739
償還銀行及其他借貸		(962,982)	(1,787,118)
應付票據之還款		(2,325,000)	-
新增永續資本證券		1,500,000	-
融資活動所用現金流量淨額		(1,536,568)	(905,731)
現金及等同現金增加／(減少)淨額		286,168	(1,048,979)
年初之現金及等同現金		1,535,223	2,586,638
匯率變動之影響，淨額		6,510	(2,436)
年終之現金及等同現金		1,827,901	1,535,223
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		558,830	438,480
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款		1,269,071	1,096,743
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		1,827,901	1,535,223

財務報表附註

2025年12月31日

1. 公司及集團資料

中渝置地控股有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；及
- (ii) 財務投資。

本公司董事認為，本公司之直接控股公司為Fame Seeker Holdings Limited(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)，而本公司之最終控股公司為Windsor Dynasty Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司於2025年12月31日的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行普通股/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
中渝置地財務有限公司	香港	普通股2港元	100	借貸
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
C C Land Portfolio Inc.#	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務投資
Classical Noble Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Fortune Point Holdings Limited####	英屬處女群島/英國	普通股1美元	100	物業投資
福帆國際有限公司###	英屬處女群島/英國	普通股1美元	100	物業投資
翠創投資有限公司#####	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	財務管理
Maple Castle Group Limited#	英屬處女群島	普通股1美元	100	財務管理
妙領投資有限公司(「妙領」)#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股

1. 公司及集團資料 (續)

附屬公司的資料 (續)

本公司之主要附屬公司於2025年12月31日的詳情如下：(續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
灝盈企業有限公司 (「灝盈」) [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Modern Hero Global Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Rapid Joy Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
時安有限公司 [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Universal Mission Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Wealth Castle Holdings Limited [#]	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱峰發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	財務投資
四川中渝置地有限公司 ^{##}	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地	註冊資本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
西藏滙星悅景企業管理服務 有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊資本人民幣 20,000,000元	100	投資控股及管理

[#] 此等公司並無特定主要營運地點。

^{##} 此公司乃根據中國法律註冊成立為外商獨資企業。

^{###} 此公司乃根據中國法律註冊成立為有限責任公司。

^{####} 於2025年12月31日，此等公司股權已作為本集團獲授若干銀行借貸6,605,123,000港元 (2024年：6,193,501,000港元) 之抵押品 (附註25(d))。

除妙領及灝盈外，所有主要附屬公司之股權皆由本公司間接持有。

本公司各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分。本公司各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例的披露規定而編製。除按公平值計入損益之金融資產、投資物業及衍生金融工具按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度之財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。取得控制權是指本集團就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報。

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

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使導致非控制性權益結餘為負數亦然。所有本集團成員公司間交易產生的集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並無失去控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控制性權益及匯兌變動儲備；並確認任何所保留投資之公平值及損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分按與本集團直接出售相關資產或負債所需相同之基準重新分類至損益或保留盈利（視何者屬適當）。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納香港會計準則第21號修訂缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之其他準則或修訂。

香港會計準則第21號修訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂規定披露資料確保財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團用作交易的貨幣及境外附屬公司、合資企業及聯營公司用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何影響。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於新增及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則 (如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第21號修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度／報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

有關該等預期適用於本集團之香港財務報告準則會計準則之進一步資料如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。雖然許多章節乃出自香港會計準則第1號並作出有限改動，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。當中亦要求於單獨的附註中披露管理層界定的表現計量，並對主要財務報表及附註中的資料分組 (匯總及拆分) 及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定已轉移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變更及錯誤更正* (重新命名為香港會計準則第8號*財務報表之編製基準*)。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*亦作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則之相應修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正就該等新規定進行分析，並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*所界定之附屬公司，且並無公共受託責任，以及須擁有一間根據香港財務報告準則會計準則或國際財務報告準則會計準則編製可供公眾使用之綜合財務報表的母公司 (最終或中間控股公司)。香港財務報告準則第19號於2025年4月修訂，將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則的資格標準中。該準則其後於2025年10月進一步修訂，以(i)刪除香港財務報告準則第19號中的披露目標；(ii)削減與供應商融資安排及某一特定類別金融負債相關的披露規定；及(iii)對於使用管理層界定的業績計量指標的實體，將相關披露規定替換為交叉引用香港財務報告準則第18號。該準則允許提早應用。由於本公司為上市公司，故不符合選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂的資格。本公司若干附屬公司正在考慮應用香港財務報告準則第19號及其修訂編製其特定財務報表的資格。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂*金融工具分類及計量的修訂*，澄清金融資產或金融負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的金融資產的合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。該等修訂亦包括對指定為按公平價值計入其他全面收益的股權工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露。該等修訂須追溯應用，並於初始應用日對期初保留溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有該等修訂或僅應用與金融資產分類相關的修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂*參考自然依賴型電力之合約*，澄清涵蓋範圍內合約之「自用」規定的應用，並修訂涵蓋範圍內合約於現金流量對沖關係中對被對沖項目之指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。與自用豁免相關之修訂須追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不使用事後見解之情況下重列。與對沖會計相關之修訂須前瞻性應用於首次應用日期當日或之後指定之新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂須同時應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號於處理投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認下游交易產生的盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂將按前瞻性基準應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂的以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時採納。

香港會計準則第21號修訂*換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣*規定將非惡性通貨膨脹功能貨幣按期末匯率換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟體之貨幣，則其應根據香港會計準則第29號*惡性通貨膨脹經濟體之財務報告*第34段之規定，運用一般物價指數，對功能貨幣為非惡性通貨膨脹經濟體貨幣之境外經營的比較數據進行重述。該等修訂新增若干額外披露規定，允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及實施香港財務報告準則第7號的隨附指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂。預期適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂已更新香港財務報告準則第7號第B38段及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或與標準的其他段落及／或其他標準所用的概念及術語達致一致性。此外，該等修訂釐清實施香港財務報告準則第7號的指引未必說明香港財務報告準則第7號參考段落之所有規定，亦未必增設額外規定。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂釐清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。然而，該等修訂並未闡明承租人應如何區分香港財務報告準則第16號所界定之租賃變更與根據香港財務報告準則第9號進行之租賃負債終止確認。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂釐清香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第10號第B73段的規定的不一致性。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂於香港會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之實體。重大影響力乃指參與制定投資對象之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合資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資企業之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅在當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。

本集團於聯營公司及合資企業之投資乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。已就任何可能存在不同之會計政策作出調整，以使其一致。

本集團分佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，當聯營公司或合資企業出現直接計入權益的變動項目，本集團根據所持有份額(如適用)在綜合權益變動表中確認。除未變現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合資企業進行交易所產生的未變現盈虧均予以對銷，並以本集團於聯營公司或合資企業之投資為限。收購聯營公司或合資企業所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或反之，保留權益不會重新計量。相反，此投資將繼續按權益法入賬。於所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或共同控制合資企業，則按其公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制時，聯營公司或合資企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算非控制性權益。非控制性權益之所有其他部分均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻時，本集團認為其已收購一項業務。

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

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何因此產生的收益或虧損於損益或其他全面收益 (如適用) 中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值之變動於損益中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益及本集團先前已持有的被收購方權益的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如代價及其他項目總額低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位 (現金產生單位組合) 之可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組合) 之可收回金額低於賬面值，則減值虧損予以確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不得撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位 (或現金產生單位組合)，而該單位之部分業務被出售，於釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之部分現金產生單位之相對價值計量。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計量的衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為本集團能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的其他市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況，而其有足夠資料計量公平值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價 (未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察 (直接或間接) 的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

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

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產 (遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外) 進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。資產可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

在對現金產生單位進行減值測試時，倘能以合理及一致的基準分配，則將企業資產的一部分賬面值分配予單個現金產生單位，否則便分配予最小的現金產生單位組合。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中與減值資產功能一致之開支類別中扣除。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

非金融資產減值 (續)

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回後金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為本集團之關聯方：

(a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

(b) 該方乃以下任何條件適用之實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合資企業；
- (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其作其擬定用途之運作狀態及地點之任何直接相關成本。

物業及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定可使用年期及進行相應折舊。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

物業及設備及折舊 (續)

折舊乃按直線基準將每項物業及設備項目之成本於其估計可使用年內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

自有資產

樓宇	2%或按有關租賃之剩餘年期 (倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期 (倘少於5年)
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
船舶及遊艇	20%

使用權資產

租賃土地	2%或按有關租賃之剩餘年期 (倘少於50年)
辦公室物業	於租期內

倘物業及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

已初始確認的物業及設備項目 (包括任何主要部分) 於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認年度之損益表確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值之土地及樓宇 (包括使用權資產) 權益。此類物業初步以成本 (包括交易成本) 計量。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內確認。

高爾夫球會所會籍

所購買之高爾夫球會所會籍於初步確認時按成本計量，其可用年期被評定為無限。

高爾夫球會所會籍每年進行減值測試，並無攤銷。高爾夫球會所會籍被視為具有無限可用年期，由於本集團使用會籍並無時間限制，因此會籍將不會被攤銷，直至其可用年期於每年重新評估時被釐定為有限為止。因此，其可用年期每年檢討，以確定無限年期之評定是否繼續受支持。若不受支持，可用年期評定從無限更改為有限之變動將按預先計提之基準入賬。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃

本集團在合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。如合約將控制已識別資產使用的權利轉讓一段時間以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用於租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產按直線法進行折舊(詳述於上文物業及設備及折舊政策內)。

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

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或利率之可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，倘租期反映本集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或利率之可變租賃付款於發生觸發付款之事件或狀況期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，由於租賃中所隱含之利率不易釐定，本集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加，以反映利息增加及就所付租賃付款作出調減。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(如指數或利率變動所產生之未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估變更，租賃負債之賬面值將予重新計量。

本集團租賃負債計入其他應付款項及預提負債。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室物業及員工宿舍的短期租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)。就低價值資產訂立租賃時，本集團會決定是否按逐項基準將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

當本集團為出租人時，在租賃開始時 (或發生租賃變更時) 將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團將不轉移與資產所有權有關的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的售價為基礎將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入在租期內按直線法入賬，且由於其經營性質而計入損益表的收入內。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面價值中，並在租期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金在其獲得的期間內確認為收入。

本集團將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃作為融資租賃入賬。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

初步確認金融資產分類取決於金融資產之合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產之業務模式。除並未包含重大融資組成部分之應收賬款或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款外，本集團初步按其公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分之應收賬款或本集團已應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款乃按根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及未償還本金利息 (「僅為支付本金及利息」) 之現金流量，方可分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益之金融資產。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模型如何。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而產生。以攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以持有金融資產作收取合約現金流量為目標之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持有作收取合約現金流量及出售兩者為目標之業務模式內持有。未於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

買入或出售須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產乃於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產之日) 確認。

其後計量

金融資產其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則盈虧會於損益表確認。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量 (續)

按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回乃於損益表確認，計算方式與計算按攤銷成本計量之金融資產相同。餘下公平值變動於其他全面收益確認。於終止確認後，於其他全面收益確認之累計公平值變動轉撥至損益表。

指定按公平值計入其他全面收益之金融資產 (股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下之股本定義，且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤回地將該股本投資分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類乃按個別工具基準而釐定。

該等金融資產之盈虧不再轉撥至損益表。倘付款權利已確立，則股息會於損益表確認為收入，惟於本集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本之情況下，有關收益會於其他全面收益入賬。指定按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值計入損益之金融資產

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

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇以按公平值計入其他全面收益進行分類之衍生工具及股本投資。股本投資之股息，倘付款權利已確立，亦於損益表中確認為收入。

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

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

終止確認金融資產

金融資產 (或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分) 主要在下列情況終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就在並無重大延誤下向第三方全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

終止確認金融資產 (續)

金融資產 (或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分) 主要在下列情況終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表移除)：如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立轉遞安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則本集團將按持續涉及該項資產的程度繼續確認該項資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產，以該資產之原賬面值與本集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益之所有債務工具確認預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押之現金流量或組成合約條款之其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加之信貸風險而言，會為未來12個月內可能發生之違約事件而導致之信貸虧損 (12個月預期信貸虧損) 作出預期信貸虧損撥備。就自初始確認起經已顯著增加之信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年內預期之信貸虧損均須作出虧損撥備 (全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險自初始確認後是否出現顯著增加。作此評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始日期出現違約之風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得之合理及有理據之資料，包括過往及前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天時，本集團即認為信貸風險已大幅提高。

倘合約付款逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示在計及本集團持有之任何信貸提升措施前本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本計量之金融資產須按一般方法作出減值，除應收賬款應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

- | | | |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 信貸風險自初始確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按12個月預期信貸虧損計量 |
| 第二階段 | — | 信貸風險自初始確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備按全期預期信貸虧損計量 |
| 第三階段 | — | 於報告日期已信貸減值 (並非購買或原信貸減值) 之金融資產，虧損撥備按全期預期信貸虧損計量 |

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

簡化方法

就並無重大融資組成部分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分影響之應收賬款，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就含有重大融資組成部分之應收賬款及租賃應收款項而言，本集團選擇上文所述之政策作為其會計政策，以於計算預期信貸虧損時採納簡化方法。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸或應付款項 (如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計入其他應付款項及預提負債的金融負債、金融擔保合約、應付票據、衍生金融工具及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作交易金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債於其產生時乃旨在於近期購回則分類為持作交易。該類金融負債亦包括本集團訂立的並未指定為香港財務報告準則第9號界定的對沖關係中之對沖工具的衍生金融工具。單獨嵌入式衍生工具亦分類為持作交易，除非獲指定為有效的對沖工具。持作交易負債的盈虧於損益表中確認。於損益表中確認的公平值收益或虧損淨額並不計入此等金融負債應計的任何利息中。

金融負債於初步確認時指定為按公平值計入損益指於初步確認日期指定，且僅在滿足香港財務報告準則第9號標準時成立。指定為按公平值計入損益之負債的盈虧於損益表中確認，而因本集團自身信貸虧損產生的盈虧於其他全面收益中呈列，且其後不會重新分類至損益表項目。損益表中確認的公平值收益或虧損淨額並不計入此等金融負債應計的任何利息中。

按攤銷成本計量之金融負債 (其他應付款項、借貸以及應付票據)

於初步確認後，其他應付款項、計息借貸以及應付票據隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷時，其盈虧在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融負債 (續)

其後計量 (續)

金融擔保合約

本集團發行之金融擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據載列於「金融資產減值」之政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計確認收入(以較高者為準)計量金融擔保合約。

終止確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且條款有重大差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表內確認。

抵銷金融工具

當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

永續資本證券

無固定到期日的永續資本證券，可由本集團選擇按其本金金額連同任何應計、未付或遞延分派償還，此類貸款被歸類為權益的一部分。

衍生金融工具及對沖會計處理

初步確認及其後計量

本集團採用遠期貨合約及利率掉期等衍生金融工具以分別對沖其外幣風險及利率風險。該等衍生金融工具於衍生工具合約訂立當日初步按公平值確認，其後按公平值計量。當衍生工具之公平值為正數時入賬為資產，公平值為負數時則入賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何盈虧直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分於其他全面收益中確認，其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計處理而言，對沖分類為：

- 公平值對沖，即對沖已確認資產或負債之公平值變動風險或未確認確定承擔；或
- 現金流量對沖，即對沖現金流量變動風險，而有關風險來自與已確認資產或負債或很有可能發生之預測交易有關之特定風險，或來自未確認之確定承擔之外幣風險；或
- 於境外業務之投資淨額對沖。

設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團擬應用對沖會計處理之對沖關係、風險管理目標及進行對沖之策略。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

衍生金融工具及對沖會計處理 (續)

初步確認及其後計量 (續)

記錄文件包含識別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質及本集團如何評估對沖關係是否符合對沖有效性要求 (包括對沖無效性來源的分析及如何釐定對沖比率)。若對沖關係符合以下所有對沖有效性要求，則符合資格採用對沖會計：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導」因該經濟關係而引致之「價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目數量與本集團實際用作對沖該數量被對沖項目之對沖工具數量之比率相同。

符合對沖會計處理之所有合資格標準之對沖按以下基準入賬：

現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分直接於其他全面收益中之現金流量對沖儲備中確認，而任何非有效部分則即時於損益表中確認。現金流量對沖儲備調整至對沖工具之累計盈虧與被對沖項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收益內累計之金額視乎相關對沖交易之性質入賬。倘該對沖交易其後導致確認一項非金融項目，則於權益內累計之金額將自權益內之獨立組成部分移除，並計入對沖資產或負債之初始成本或其他賬面值。此舉不屬重新分類調整，並不會於期內在其它全面收益內確認。此舉亦適用於非金融資產或非金融負債之對沖預期交易其後成為應用公平值對沖會計之確定承諾之情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收益內累計之金額獲重新分類至損益表作為同期或在對沖現金流量影響損益表之期間內之重新分類調整。

倘不再使用現金流量對沖會計處理，而仍然預期會產生被對沖未來現金流量，則其他全面收益中之累計金額必須繼續於其他全面收益中累計。否則，該金額將即時重新分類至損益表，列作重新分類調整。於不再使用後，一旦產生被對沖現金流量，則其他全面收益中之任何餘下累計金額視乎上述相關交易之性質入賬。

投資淨額對沖

境外業務投資淨額對沖 (包括列賬為該項投資淨額一部分之貨幣項目對沖) 以與現金流量對沖類似之方式入賬。與對沖有效部分有關之對沖工具盈虧於其他全面收益中確認，而與無效部分有關之任何盈虧則於損益表內確認。於出售境外業務時，於權益入賬之任何有關盈虧之累計價值會轉撥至損益表。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

現金及等同現金

財務狀況表所列的現金及等同現金包括手頭及銀行現金及到期日一般在三個月內的可隨時轉換為已知數額現金，且並無重大價值變動風險及持作應對短期現金承諾的短期高度流通的存款。

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭及銀行現金，及上文界定的短期存款，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推定責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，惟前提為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘本集團預期部分或全部撥備可獲償付，則將償付金確認為獨立資產，惟僅於償付金可實質確定時方會確認。與任何撥備有關的開支於綜合損益內呈列（扣除任何償付金）。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損，且不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額之商譽、資產或負債的初步確認的遞延稅項負債除外；及
- 及有關於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟僅限於將可能有應課稅盈利可用於抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產乃與產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損，且不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額之資產或負債的初步確認的可扣稅暫時差額有關；及

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

所得稅 (續)

- 就與於附屬公司、聯營公司及合資企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可見將來撥回及有應課稅盈利可用於抵銷可動用暫時差額時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅盈利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅盈利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈之稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅在本集團有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關乎同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各段未來期間（期間預期將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體所徵收的所得稅的情況下，方可互相抵銷。

政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助及所有附帶條件可獲符合，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地於損益中確認。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合約代價包括可變金額，代價金額會就本集團向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲得之代價金額估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決，確認的累計收入金額極有可能不會發生重大收入撥回之時。

倘合約載有向客戶提供超過一年向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益之融資組成部分，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於合約起始時本集團與客戶的個別融資交易之貼現率貼現。倘合約載有向本集團提供超過一年重大融資利益之融資組成部分，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。對於客戶付款與承諾貨品或服務轉移期間為一年或少於一年的合約，並無就重大融資組成部分影響對交易價利用香港財務報告準則第15號可行權宜方法進行調整。

利息收入

利息收入確認以應計基準按金融工具之估計年期用實際利率法按未來估計之現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值的利率計算。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

來自其他來源之收入

- (i) 租賃收入於租賃年期內按時間比例確認。並無取決於某一指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入；
- (ii) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額可被可靠計量；及
- (iii) 出售上市證券之收入於交易日確認。

以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃。本集團之僱員（包括董事）會用以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務以交換股本工具（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易之成本乃參考授出當日之公平值計算。

股本結算交易之成本連同股本之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支內確認。於歸屬日前，各報告期末就股本結算交易確認之累計開支，反映已屆滿歸屬期部分之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣減或抵免指該期間開始和完結時已確認之累計開支之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則會予評定作為本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將於授出日公平值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件會於獎勵公平值中反映並導致獎勵即時支銷，除非當中亦包含服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。惟獎勵包括一項市場或非歸屬條件，無論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘股本結算獎勵之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份為基礎之付款之公平值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會被確認為開支。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷及新獎勵均被視為原有獎勵之修訂（見上段所述）處理。

計算每股虧損時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於根據強積金計劃之規則應付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數獲得供款前離職，則退還予本集團，本集團僱主作出之自願性供款除外。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休福利計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休福利計劃作出供款。供款於根據中央退休福利計劃之規則應付時在損益表內扣除。

離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

股息

當末期股息於股東大會上獲股東批准宣派時，即確認為負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於公司細則授權董事宣派中期股息，中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元（本公司之功能貨幣）呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易按交易日期各自適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。

除指定作為本集團境外業務之投資淨額對沖部分之貨幣項目外，因結算或換算貨幣項目產生之差額於損益表中確認。該等差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益表。歸屬於該等貨幣項目之匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之盈虧乃與確認該項目之公平值變動而產生之盈虧之處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

在終止確認與預付代價相關的非貨幣資產或非貨幣負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入採用的匯率，初次交易日期為本集團初步確認因預付代價而產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。如有多次付款或預收款項，本集團須釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。

若干境外附屬公司、合資企業及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益表則按相若於交易日期之匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌變動儲備累計，非控制性權益應佔的差額部分除外。於出售境外業務時，有關該特定業務之儲備之累計金額於損益表中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對收購產生之資產及負債賬面值所作之任何公平值調整，按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，境外附屬公司之現金流量按現金流量日期匯率換算為港元。境外附屬公司在年內產生之經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估值

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值估計

本集團投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。作出公平值估計判斷時，考慮主要是基於報告期末既存之市場情況作出之參數（如相關物業租金價值估計）及適當之資本化比率。有關估計會定期與實際市場數據比較。更多詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註

2025年12月31日

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個可報告經營分類：

物業開發及投資分類 — 開發及投資物業

財務投資分類 — 投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至2025年12月31日止年度

	物業開發及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入 (附註5)			
來自外界客戶之收入	535,708	10,594	546,302
分類業績	134,305	(31,606)	102,699
公司及未分配開支			(75,157)
融資成本			(524,612)
除稅前虧損			(497,070)
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(557,988)	—	(557,988)
聯營公司	(13,391)	—	(13,391)
物業及設備項目資本開支	(153)	—	(153)
折舊	(19,479)	—	(19,479)
衍生金融工具之公平值虧損，淨額			
— 不合資格作對沖的交易	(14,125)	—	(14,125)
投資物業公平值收益	229,941	—	229,941
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值收益，淨額	—	17,381	17,381
於合資企業之投資	5,839,454	—	5,839,454
於聯營公司之投資	2,074,119	—	2,074,119

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料 (續)

截至2024年12月31日止年度

	物業開發及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入 (附註5)			
來自外界客戶之收入	455,722	52,595	508,317
分類業績	104,901	1,352	106,253
公司及未分配開支 融資成本			(81,490) (620,343)
除稅前虧損			(595,580)
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(118,646)	—	(118,646)
聯營公司	(294,978)	—	(294,978)
物業及設備項目資本開支	(121)	—	(121)
折舊	(27,531)	—	(27,531)
衍生金融工具之公平值收益，淨額			
— 不合資格作對沖的交易	2,624	—	2,624
投資物業公平值收益	308,790	—	308,790
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益，淨額	—	4,111	4,111
物業及設備項目之減值虧損	(11,553)	—	(11,553)
於合資企業之投資	7,324,563	—	7,324,563
於聯營公司之投資	2,023,021	—	2,023,021

財務報表附註

2025年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
英國	535,708	455,722
香港	10,594	52,595
收入總額	546,302	508,317

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
英國	17,041,630	16,895,455
中國內地	205	207
香港	3,164,957	3,605,854
非流動資產總值	20,206,792	20,501,516

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具。

主要客戶之資料

103,472,000港元及56,730,000港元 (2024年：91,311,000港元及54,895,000港元) 之收入是源自兩位 (2024年：兩位) 物業開發及投資分類之租客，其收入佔本集團收入10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額：		
不取決於指數或利率之可變租賃付款	8,749	6,089
其他租賃付款，包括固定付款	526,959	449,633
	535,708	455,722
出售按公平值計入損益之上市股本投資之收益	9,830	15,262
上市股本投資所得股息收入	764	1,948
一間非上市基金投資所得股息收入	-	35,385
收入總額	546,302	508,317
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	51,168	67,373
贖回按公平值計入損益之一間非上市基金投資之收益	340	-
衍生金融工具之結算收益	19,370	-
投資物業之公平值收益(附註15)	229,941	308,790
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	17,381	4,111
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
- 不合資格作對沖的交易	-	2,624
匯兌收益，淨額	102,085	-
其他	788	205
其他收入及收益總額，淨額	421,073	383,103

6. 其他開支

其他開支分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業及設備項目之減值虧損	-	11,553
贖回按公平值計入損益之一間非上市基金投資之虧損	-	3,071
出售物業及設備項目之虧損	25	9
衍生金融工具之公平值虧損，淨額		
- 不合資格作對沖的交易	14,125	-
匯兌虧損，淨額	-	56,072
總計	14,150	70,705

財務報表附註

2025年12月31日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行及其他借貸之利息	434,154	494,196
應付票據之利息	90,006	125,500
租賃負債之利息	452	647
總計	524,612	620,343

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
自有資產折舊	14	5,720	13,453
使用權資產折舊	14	13,759	14,078
總計		19,479	27,531
未計入租賃負債計量的租賃付款 核數師酬金	16(c)	1,673 6,250	2,678 6,100
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))： 工資及薪金 退休福利計劃供款*		192,345 7,461	191,076 7,183
總計		199,806	198,259
匯兌差額，淨額	5, 6	(102,085)	56,072
租金收入總額 來自賺取租金投資物業的直接經營開支		(535,708) 30,826	(455,722) 37,255
淨租金收入		(504,882)	(418,467)

* 本集團並無可使用之沒收供款，由僱主用作減少供款之現有水平。

9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)以及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露之本年度董事薪酬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
袍金	2,100	2,100
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	40,988	40,210
酌情花紅	27,416	27,216
退休福利計劃供款	1,258	1,239
小計	69,662	68,665
袍金及其他酬金總額	71,762	70,765

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值為943,800港元（2024年：962,000港元），包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排（2024年：無）。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
林健鋒先生	845	845
梁宇銘先生	710	710
陸宇經先生	545	545
合計	2,100	2,100

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金（2024年：無）。

財務報表附註

2025年12月31日

9. 董事薪酬 (續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計薪酬 千港元
2025年					
執行董事：					
張松橋先生 (「張先生」)	-	12,779	9,720	18	22,517
林孝文醫生	-	11,942	7,200	507	19,649
梁偉輝先生	-	6,283	3,096	290	9,669
黃志強先生	-	9,204	7,200	425	16,829
張渝翎女士	-	780	200	18	998
總計	-	40,988	27,416	1,258	69,662
2024年					
執行董事：					
張先生	-	12,779	9,720	18	22,517
林孝文醫生	-	11,960	7,200	507	19,667
梁偉輝先生	-	6,263	3,096	289	9,648
黃志強先生	-	9,204	7,200	425	16,829
張渝翎女士*	-	4	-	-	4
總計	-	40,210	27,216	1,239	68,665

* 於2024年12月30日獲委任為執行董事。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中四名（2024年：四名）為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘一名（2024年：一名）非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,816	4,354
酌情花紅	5,000	6,300
退休福利計劃供款	184	180
總計	10,000	10,834

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	2025年	2024年
9,500,001港元至10,000,000港元	1	-
10,500,001港元至11,000,000港元	-	1

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2024年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元 (2024年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2024年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2024年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅稅率按25% (2024年：25%) 計算。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15% (2024年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按年內適用的中國企業所得稅稅率25% (2024年：25%) 計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度稅項支出		
英國	24	49,677
過往年度超額撥備	(52,683)	(27,333)
本年度總稅項支出 / (抵免)	(52,659)	22,344

適用於除稅前虧損按本公司及其大部分附屬公司作為居籍及 / 或營運之司法權區的法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支 / (抵免) 對賬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除稅前虧損	(497,070)	(595,580)
按不同司法權區法定稅率計算之稅項	(95,010)	(112,550)
地方政府頒行的較低稅率	324	871
過往期間即期稅項調整	(52,683)	(27,333)
聯營公司應佔損益	2,210	47,633
合資企業應佔損益	129,329	17,501
毋須課稅之收入	(89,730)	(98,985)
不可扣稅之開支	40,384	194,957
已動用過往期間的稅項虧損	(1,206)	-
未確認之稅項虧損	13,723	250
按本集團實際稅率計算之稅項支出 / (抵免)	(52,659)	22,344

截至2025年12月31日止年度，加權平均適用稅率為19.1% (2024年：18.9%)。加權平均適用稅率變動乃由於本集團於相關司法權區的盈利能力發生變動所致。

分佔聯營公司應佔之稅項抵免為22,903,000港元 (2024年：稅項開支4,896,000港元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司盈虧」。分佔合資企業應佔之稅項開支為49,703,000港元 (2024年：83,584,000港元) 乃計入綜合損益表之「應佔合資企業盈虧」。

財務報表附註

2025年12月31日

12. 股息

董事會(「董事會」)不建議派付就截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

本公司並無就截至2025年及2024年12月31日止年度宣派中期股息。

13. 母公司普通權益擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內虧損，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於年內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2025年及2024年12月31日止年度已呈列每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	2025年 千港元	2024年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之 母公司普通權益擁有人應佔虧損	(466,709)	(617,924)
		股份數目
	2025年	2024年
股份		
用於計算每股基本及攤薄虧損之 本年度已發行普通股加權平均數	3,882,334,668	3,882,334,668

14. 物業及設備

	自有資產							合計 千港元
	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶及遊艇 千港元	合計 千港元	使用權資產 千港元 (附註16(a))	
2025年12月31日								
於2025年1月1日								
成本	4,838	38,036	16,228	10,137	145,446	214,685	128,186	342,871
累計折舊及減值	(1,278)	(34,462)	(10,132)	(8,764)	(145,446)	(200,082)	(60,709)	(260,791)
賬面淨值	3,560	3,574	6,096	1,373	-	14,603	67,477	82,080
於2025年1月1日，扣除累計折舊及減值	3,560	3,574	6,096	1,373	-	14,603	67,477	82,080
添置	-	-	153	-	-	153	6,167	6,320
出售	-	-	(25)	-	-	(25)	-	(25)
年內折舊撥備	(112)	(3,461)	(1,404)	(743)	-	(5,720)	(13,759)	(19,479)
匯兌調整	-	8	13	6	-	27	16	43
於2025年12月31日， 扣除累計折舊及減值	3,448	121	4,833	636	-	9,038	59,901	68,939
於2025年12月31日：								
成本	4,838	38,086	16,291	10,265	145,446	214,926	134,801	349,727
累計折舊及減值	(1,390)	(37,965)	(11,458)	(9,629)	(145,446)	(205,888)	(74,900)	(280,788)
賬面淨值	3,448	121	4,833	636	-	9,038	59,901	68,939
2024年12月31日								
於2024年1月1日								
成本	4,838	38,012	16,399	10,232	145,446	214,927	128,323	343,250
累計折舊	(847)	(30,440)	(8,907)	(8,013)	(138,173)	(186,380)	(35,795)	(222,175)
賬面淨值	3,991	7,572	7,492	2,219	7,273	28,547	92,528	121,075
於2024年1月1日，扣除累計折舊	3,991	7,572	7,492	2,219	7,273	28,547	92,528	121,075
添置	-	38	83	-	-	121	-	121
出售	-	-	(10)	-	-	(10)	-	(10)
年內折舊撥備	(121)	(3,756)	(1,463)	(840)	(7,273)	(13,453)	(14,078)	(27,531)
減值	(310)	(279)	-	-	-	(589)	(10,964)	(11,553)
匯兌調整	-	(1)	(6)	(6)	-	(13)	(9)	(22)
於2024年12月31日， 扣除累計折舊及減值	3,560	3,574	6,096	1,373	-	14,603	67,477	82,080
於2024年12月31日：								
成本	4,838	38,036	16,228	10,137	145,446	214,685	128,186	342,871
累計折舊及減值	(1,278)	(34,462)	(10,132)	(8,764)	(145,446)	(200,082)	(60,709)	(260,791)
賬面淨值	3,560	3,574	6,096	1,373	-	14,603	67,477	82,080

14. 物業及設備 (續)

於2025年12月31日，本集團的一幢賬面值3,448,000港元（2024年：3,560,000港元）的樓宇及其賬面值50,361,000港元（2024年：51,986,000港元）的租賃土地（計入使用權資產）已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保，該銀行融資於2025年及2024年12月31日並未動用。

截至2024年12月31日止年度，由於物業的可收回金額截至2024年12月31日止年度有所減少，就本集團持有之自有樓宇、租賃物業裝修以及租賃土地（計入使用權資產）分別確認減值虧損310,000港元、279,000港元及10,964,000港元。於2024年12月31日，該等資產的可收回總額為59,000,000港元，乃根據獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行的評估使用直接比較法按照公平值減出售成本，並經考慮類似位置及狀況之物業之當前價格及其他不可觀察輸入數據釐定，因此公平值計量歸入公平值層級的第三級。

15. 投資物業

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日之賬面值	11,061,312	10,963,627
添置	65,270	21,572
租賃優惠	13,443	18,848
公平值調整之收益 (附註5)	229,941	308,790
匯兌調整	843,774	(251,525)
於12月31日之賬面值	12,213,740	11,061,312

本集團的投資物業包括兩幢位於英國的商業物業。本公司董事根據各項物業的性質、特點及風險已確定該等投資物業包括一項資產，即商業物業。本集團的投資物業於2025年12月31日根據萊坊進行的評估重新估值為12,213,740,000港元（2024年：11,061,312,000港元）。每年，本集團管理層決定委聘哪家外部估值師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。本集團財務部資深人員就由外聘估值師以財務報告為目的進行之估值作出檢討並直接向高級管理層報告。在對中期及年度財務報告進行估值時，本集團財務人員及外聘估值師就其進程、假設及結果每年進行兩次討論。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步情況概要載於財務報表附註16。

於2025年12月31日，本集團賬面總值12,213,740,000港元（2024年：11,061,312,000港元）的投資物業已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保（附註25(a)）。

本集團投資物業的進一步詳情載於第123頁。

15. 投資物業 (續)

公平值等級

本集團所有商業物業的經常性公平值計量均採用重大不可觀察輸入數據 (第三級) 計算, 且其變動詳情披露如下。

年內, 第一級及第二級公平值計量間並無轉移, 以及第三級亦無轉入或轉出 (2024年: 無)。

分類為第三級公平值等級內的公平值計量對賬:

	商業物業 千港元
於2024年1月1日之賬面值	10,963,627
添置	21,572
租賃優惠	18,848
公平值調整之收益 (附註5)	308,790
匯兌調整	(251,525)
於2024年12月31日及2025年1月1日之賬面值	11,061,312
添置	65,270
租賃優惠	13,443
公平值調整之收益 (附註5)	229,941
匯兌調整	843,774
於2025年12月31日之賬面值	12,213,740

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要:

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2025年	2024年
商業物業	收入資本化法	估計租金價值 (每年每平方呎)	60英鎊至 112.5英鎊	60英鎊至 112.5英鎊
		等價收益率	5.01%至 5.78%	5.01%至 5.86%

分類為第三級公平值等級的投資物業公平值乃根據收入淨額的資本化並計及支出及復歸收入潛力, 使用收入資本化法釐定。公平值計量與租金價值估值正相關, 與等價收益負相關。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於經營之租賃土地及辦公室物業的租賃合約。本集團提前一次性支付款項以收購租賃期為40年的香港租賃土地，並將不會根據該等土地租賃條款持續付款。辦公室物業的租賃通常具有2至4年的租賃期。

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	辦公室物業 千港元	合計 千港元
於2024年1月1日	64,918	27,610	92,528
折舊開支	(1,968)	(12,110)	(14,078)
減值	(10,964)	–	(10,964)
匯兌調整	–	(9)	(9)
於2024年12月31日及2025年1月1日	51,986	15,491	67,477
添置	–	6,167	6,167
折舊開支	(1,625)	(12,134)	(13,759)
匯兌調整	–	16	16
於2025年12月31日	50,361	9,540	59,901

(b) 租賃負債

年內租賃負債（計入其他應付款項及預提負債）的賬面值及變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日的賬面值	16,158	28,521
新租約	6,167	–
年內已確認利息增幅（附註7）	452	647
付款	(12,170)	(12,999)
匯兌調整	36	(11)
於12月31日的賬面值	10,643	16,158
分析為：		
可償還：		
1年內	5,396	11,862
於第2年	1,446	4,296
於第3年至第5年（包括首尾兩年）	3,801	–
減：非流動部分	(5,247)	(4,296)
流動部分	5,396	11,862

租賃負債之到期日分析於財務報表附註38中披露。

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 於損益表中確認的租賃相關款項如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
租賃負債利息	452	647
使用權資產折舊開支	13,759	14,078
與短期租賃有關的開支 (計入行政開支)	1,673	2,678
使用權資產減值	-	10,964
損益表中確認款項總額	15,884	28,367

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註32(b)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業 (附註15)，其中包括兩幢位於英國的商業物業。租賃條款通常(i)要求租戶每季度預付租金；(ii)規定進行租金檢討；(iii)向若干承租人授予租戶可行使之終止條款；及(iv)要求若干租戶支付保證金。於2025年12月31日，本集團物業經理自租戶收取並為本集團及其租戶信託持有之保證金為43,875,000港元 (2024年：39,543,000港元)。本集團於年內確認之租金收入為535,708,000港元 (2024年：455,722,000港元)，其詳情載於財務報表附註5。

於2025年12月31日，未來期間本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款 (乃假設任何租戶可行使之終止條款將不會行使而計算) 如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1年內	493,117	422,586
1年以上2年以內	609,884	510,873
2年以上3年以內	528,469	551,618
3年以上4年以內	520,835	481,731
4年以上5年以內	479,027	467,380
5年以上	1,583,916	1,845,977
總計	4,215,248	4,280,165

17. 於合資企業之投資

	2025年 千港元	2024年 千港元
分佔資產淨值	5,839,454	7,324,563

財務報表附註

2025年12月31日

17. 於合資企業之投資 (續)

本集團主要合資企業之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立/ 登記及營運地點	以下各項之百分比		
			擁有權權益	投票權	應佔盈利
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」) [#]	每股1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50
Whiteley JV S.à r.l. (「Whiteley JV」)	每股1英鎊之普通股	盧森堡大公國	47.16	50	46.08
Castle Horizon Holdings Limited (「Castle Horizon」)	每股1美元之普通股	英屬處女群島	42	33.33	42

所有此等合資企業均未上市，並由本公司間接持有。此等合資企業，連同彼等之附屬公司，主要於英國及香港從事物業開發及投資，並使用權益法入賬。

[#] 本集團與張先生自2022年6月2日起設立的合資企業

下表說明有關Instant Glory、Whiteley JV及Castle Horizon之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Instant Glory

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及等同現金	2,245,302	93,924
其他流動資產	5,898,290	6,621,686
流動資產	8,143,592	6,715,610
非流動資產	90,048	23,727
流動負債	(1,628,768)	(787,093)
非流動負債	(3,031,899)	–
資產淨值	3,572,973	5,952,244
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	1,786,486	2,976,122
投資賬面值	1,786,486	2,976,122
收入	1,429,694	1,362,367
利息收入	56,804	49,266
稅項開支	(80,820)	(79,635)
本年度盈利／(虧損)	70,713	(29,343)
本年度全面收益／(虧損) 總額	70,713	(29,343)

17. 於合資企業之投資 (續)

Whiteley JV

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及等同現金	174,865	715,537
其他流動資產	6,376,236	5,305,129
流動資產	6,551,101	6,020,666
非流動資產	925,510	2,681,318
流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	–	(4,910,206)
其他流動負債	(949,340)	(857,557)
流動負債	(949,340)	(5,767,763)
非流動金融負債，不包括應付賬項及其他應付款項及撥備	(4,102,323)	–
其他非流動負債	(262,559)	(252,032)
非流動負債	(4,364,882)	(252,032)
資產淨值	2,162,389	2,682,189
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	47.16%	47.16%
本集團分佔資產淨值	1,019,783	1,264,920
非按擁有權比例之投入	288,895	55,470
非由本集團分佔累計虧損	1,233,379	660,799
應佔累計優先回報	452,903	926,643
匯兌調整	40,787	(50,467)
投資賬面值	3,035,747	2,857,365
收入	1,862,379	4,899,895
利息收入	14,474	3,751
所得稅開支	(13,974)	(37,658)
本年度盈利／(虧損)	(1,214,122)	453,870
本年度全面收益／(虧損) 總額	(1,214,122)	453,870

財務報表附註

2025年12月31日

17. 於合資企業之投資 (續)

Castle Horizon

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及等同現金	311,003	271,116
其他流動資產	2,369,024	3,338,020
流動資產	2,680,027	3,609,136
非流動資產	14,602	81,820
流動負債	(189,710)	(293,665)
非流動負債	(83,104)	(128,196)
資產淨值	2,421,815	3,269,095
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	42%	42%
本集團分佔資產淨值	1,017,162	1,373,020
投資賬面值	1,017,162	1,373,020
收入	809,967	2,365,624
利息收入	2,847	5,801
利息開支	-	(66,313)
所得稅開支	(22,126)	(80,091)
本年度虧損	(287,622)	(355,585)
本年度全面虧損總額	(287,622)	(355,585)

下表說明本集團並非個別屬重要的合資企業之財務資料彙總：

	2025年 千港元	2024年 千港元
應佔合資企業之年內盈利	1,197	6,282
應佔合資企業之其他全面收益	1,197	6,282
本集團於合資企業投資之賬面總值	59	118,056

18. 於聯營公司之投資

	2025年 千港元	2024年 千港元
分佔資產淨值	985,989	972,396
應收聯營公司款項	1,088,130	1,050,625
總計	2,074,119	2,023,021

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該等款項不大可能於可預見將來償還，及被視為本集團對有關聯營公司投資淨額之一部分。應收聯營公司款項並無近期違約及逾期記錄。於2025年及2024年12月31日，其虧損撥備被評估為極低。

本集團主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	所持股份詳情	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			2025年	2024年	
Clear Dynamic Limited (「Clear Dynamic」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	50%	50%	投資控股
Modern Crescent Limited (「Modern Crescent」)	英屬處女群島	每股1美元之普通股	25%	25%	投資控股

本集團於該等聯營公司之股權包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。該等聯營公司，連同彼等之附屬公司，主要於香港從事物業開發及投資控股，並使用權益法入賬。

下表說明有關Clear Dynamic及Modern Crescent之財務資料概要以及與綜合財務報表所列賬面值之對賬：

Clear Dynamic

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產	2,232,295	1,724,313
資產淨值	2,232,295	1,724,313
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團分佔資產淨值	1,116,147	862,157
投資賬面值	1,116,147	862,157
本年度盈利／(虧損)	432,970	(397,679)
本年度全面收益／(虧損) 總額	432,970	(397,679)

18. 於聯營公司之投資 (續)

Modern Crescent

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動資產	398,104	7,612,217
非流動資產	6,325,000	–
流動負債	(2,887,261)	(142,999)
非流動負債	(3,955)	(2,825,836)
資產淨值	3,831,888	4,643,382
與本集團權益的對賬：		
本集團之擁有權比例	25%	25%
本集團分佔資產淨值	957,972	1,160,846
投資賬面值	957,972	1,160,846
收入	156,059	162,884
本年度虧損	(919,495)	(384,485)
本年度全面虧損總額	(919,495)	(384,485)

下表說明本集團並非個別屬重要的聯營公司之財務資料彙總：

	2025年 千港元	2024年 千港元
應佔聯營公司之年內虧損	(2)	(17)
應佔聯營公司之全面虧損總額	(2)	(17)
本集團於聯營公司投資之賬面總值	–	18

由於本集團應佔該等聯營公司之虧損超過本集團於該等聯營公司之權益且本集團概無承擔進一步虧損之責任，本集團已終止確認其應佔若干聯營公司之虧損。年內及累計之未確認應佔該等聯營公司之虧損金額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內未確認應佔聯營公司之虧損	(24,571)	(49,527)
累計未確認應佔聯營公司之虧損	(169,397)	(144,826)

19. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
上市股本投資	(i)	21,189	45,864
其他非上市投資	(ii)	222,897	759,951
總計		244,086	805,815

- (i) 上述上市股本投資於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。
- (ii) 上述非上市投資為基金投資。由於該等投資之合約現金流量並非純粹為支付本金及利息，因此已強制分類為按公平值計入損益之金融資產。

20. 應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收賬款	11,504	8,744

應收賬款主要包括應收取之租金，一般是提前收取及於賬期第一日到期收取。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1-3個月	11,439	7,822
3-6個月	65	922
總計	11,504	8,744

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款於報告期末之賬齡均少於6個月。因此，本集團面臨的信貸風險為微不足道，故本公司董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

財務報表附註

2025年12月31日

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
預付款項	10,657	6,109
按金及其他應收款項	10,977	13,117
應收聯營公司款項 (附註)	1,244,037	1,187,303
預付款項、按金及其他應收款項總額	1,265,671	1,206,529
減：減值撥備	(1,094,415)	(1,044,505)
	171,256	162,024
減：分類為非流動資產之部分	(1,224)	(3,461)
分類為流動資產部分	170,032	158,563

附註：於2025年12月31日，應收聯營公司款項按攤銷成本列賬，本金總額為人民幣1,114,284,000元（相當於1,244,037,000港元）（2024年：人民幣1,114,284,000元（相當於1,187,303,000港元））及有權收取聯營公司的相關利息。應收聯營公司款項，年利率介乎9%至18.25%（2024年：年利率介乎9%至18.25%），並已於報告日期逾期（2024年：已於報告日期逾期）。

按金及其他應收款項主要指租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。於2025年12月31日，除應收聯營公司款項總額1,244,037,000港元（2024年：1,187,303,000港元）逾期外，計入上述結餘之金融資產並無逾期（2024年：並無逾期）。

倘適用，本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用加權違約損失概率模型並參考交易對手之違約風險估算。於2025年12月31日，除由於聯營公司控股股東（為擔保人）信貸減值令應收聯營公司款項總額1,244,037,000港元（2024年：1,187,303,000港元）分類為預期信貸虧損評估之第三階段（2024年：第三階段）外，該等款項全部分類為預期信貸虧損計量之第一階段。本集團應用之違約概率為100%（2024年：100%）以及違約損失預計約為88%（2024年：88%）。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	1,044,505	1,081,377
匯兌調整	49,910	(36,872)
於12月31日	1,094,415	1,044,505

22. 現金及等同現金及已抵押存款

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及銀行結餘	(a)	630,897	495,685
定期存款		1,269,071	1,423,197
經紀公司存款		4,389	5,586
小計		1,904,357	1,924,468
減：已抵押存款	(b)	-	(326,472)
有限制銀行結餘	(c)	(76,456)	(62,773)
現金及等同現金		1,827,901	1,535,223

附註：

- (a) 於2025年12月31日，銀行結餘89,081,000港元（2024年：77,573,000港元）已質押以擔保本集團銀行融資（附註25(a)）。
- (b) 於2024年12月31日，銀行結餘300,000,000港元以及26,472,000港元已分別抵押予銀行以擔保本集團銀行融資（附註25(a)）以及向一間合資企業提供銀行融資（附註35(b)）。
- (c) 有限制銀行結餘指已由銀行質押以擔保銀行貸款的銀行賬戶及將於支付若干銀行授出之貸款融資項下之若干債務後或達成若干財務比率後定期解除限制。

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為9,419,000港元（2024年：8,652,000港元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1星期至3個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及近期並無拖欠記錄之銀行。

23. 其他應付款項及預提負債

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
預收款項		54,207	44,021
其他應付款項		105,497	148,837
預提負債		68,678	74,576
應付合資企業款項	(a)	27,484	75,962
租賃負債	16(b)	10,643	16,158
其他應付款項及預提負債總額		266,509	359,554
減：非流動部分		(27,071)	(4,296)
流動部分		239,438	355,258

附註：

- (a) 應付合資企業款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 衍生金融工具

	2025年		2024年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
指定為對沖工具的利率掉期	9,607	–	80,608	–
非指定為對沖工具的利率掉期	–	729	–	–
非指定為對沖工具的遠期貨幣合約	–	–	24,889	11,250
	9,607	729	105,497	11,250
就財務報表之呈列而言：				
非流動資產	9,607	–	80,608	–
流動資產	–	–	24,889	–
流動負債	–	729	–	11,250

指定為對沖工具的利率掉期

現金流量對沖—利率風險

於2025年12月31日，本集團訂立了兩份（2024年：兩份）名義金額合共為436,000,000英鎊（2024年：436,000,000英鎊）的利率掉期，本集團按固定年利率3.30%至3.31%（2024年：3.30%至3.31%）支付利息，並就英鎊名義金額按基於英鎊隔夜平均指數之浮動利率收取利息。該掉期用於對沖英鎊隔夜平均指數英鎊銀行貸款的利率風險。掉期到期日為一年之後。

由於利率掉期的條款匹配英鎊隔夜平均指數英鎊銀行貸款的條款（即名義金額及預期付款日期），對沖項目與對沖工具間存在經濟關係。本集團就對沖關係已設立的對沖比率為1: 1，乃由於利率掉期的相關風險等同於被對沖的風險組合。本集團採用模擬衍生工具法及透過比較因對沖風險引致的對沖工具的公平值變動與對沖項目的公平值變動評估對沖有效性。

對沖無效性可來源於：

- 對沖項目及對沖工具現金流量的時間差異
- 對手方的信貸風險對對沖項目及對沖工具的公平值變動有不同程度的影響

24. 衍生金融工具 (續)

指定為對沖工具的利率掉期 (續)

現金流量對沖—利率風險 (續)

應用對沖會計對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	2025年	2024年
利率掉期：		
賬面值 (千港元)	9,607	80,608
名義金額 (千英鎊)	436,000	436,000
到期日	2027年2月26日至2027年3月1日	2027年2月26日至2027年3月1日
執行利率 (固定利率範圍)	3.30%至3.31%	3.30%至3.31%

於截至2025年12月31日止年度，因對沖利率掉期產生之公平值虧損之有效部分71,001,000港元 (2024年：公平值收益41,529,000港元) 於現金流量對沖儲備中確認以及42,227,000港元 (2024年：77,757,000港元) 自現金流量對沖儲備重新分類至損益表中的融資成本。

非指定為對沖工具的利率掉期

於2025年12月31日，本集團訂立了多份利率掉期，用於管理利率風險。該等利率掉期並非指定為對沖目的，並按公平值計入損益計量。年內，非對沖利率掉期之公平值虧損729,000港元 (2024年：無) 已自損益扣除。

非指定為對沖工具的遠期貨幣合約

於截至2025年12月31日止年度，本集團有多項遠期貨幣合約以降低其外幣負債之貨幣匯率風險。該遠期貨幣合約並未設定為對沖目的，並按公平值計入損益計量。年內，非對沖遠期貨幣合約之公平值虧損13,396,000港元已自損益扣除 (2024年：公平值收益2,624,000港元已計入損益)。截至2025年12月31日止年度內，所有遠期貨幣合約已結算。

財務報表附註

2025年12月31日

25. 計息銀行及其他借貸

	2025年			2024年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
流動						
銀行貸款						
—有抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業 拆息+0.5%	按要求	300,000
—無抵押	香港銀行同業 拆息+1.85%	2026年	1,153,040	不適用	不適用	—
長期銀行貸款之流動部分						
—有抵押	英鎊隔夜 平均指數 +1.66%	2026年	40,236	英鎊隔夜 平均指數 +1.66%	2025年	37,315
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業 拆息+1.85%	2025年	321,228
其他貸款—無抵押	不適用	不適用	—	3.85%	2025年	57,537
流動總額			<u>1,193,276</u>			<u>716,080</u>
非流動						
銀行貸款						
—有抵押	英鎊隔夜 平均指數+1.5% 至+1.66%	2027年至 2028年	6,564,887	英鎊隔夜 平均指數+1.5% 至+1.66%	2026年至 2028年	6,156,186
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業 拆息+1.85%	2026年	1,153,040
其他貸款—無抵押	3.85%	2027年	70,340	不適用	不適用	—
非流動總額			<u>6,635,227</u>			<u>7,309,226</u>
總計			<u>7,828,503</u>			<u>8,025,306</u>
分析如下：						
應償還銀行貸款：						
按						
要求			—			300,000
1年內			1,193,276			358,543
於第2年			5,663,935			1,190,420
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			900,952			6,118,806
小計			<u>7,758,163</u>			<u>7,967,769</u>
應償還其他貸款：						
1年內			—			57,537
於第2年			70,340			—
小計			<u>70,340</u>			<u>57,537</u>
總計			<u>7,828,503</u>			<u>8,025,306</u>

25. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值載列如下：

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
投資物業	15	12,213,740	11,061,312
銀行結餘	22	89,081	377,573

- (b) 於2025年12月31日，除70,340,000港元(2024年：57,537,000港元)之其他貸款按固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

- (c) 本集團以下列貨幣列值之銀行及其他借貸之賬面值如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	1,153,040	1,774,268
英鎊	6,605,123	6,193,501
人民幣	70,340	57,537
總計	7,828,503	8,025,306

- (d) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸6,605,123,000港元(2024年：6,193,501,000港元)之抵押品(附註1)。

- (e) 規管本集團銀行貸款的協議包含該等融資慣用的條件及違約事件。於報告期末分類為非流動負債的若干銀行貸款為6,564,887,000港元(2024年：7,309,226,000港元)，載有財務契諾，包括於每年的適用測試日期直至到期日的資產負債比率、流動比率、利息覆蓋率、貸款對估值比率、最低綜合有形淨值及債務與資產比率規定。於2025年12月31日，本集團已遵守(2024年：已遵守)相關融資協議項下的契諾。

26. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2025年 千港元	2024年 千港元
2021年票據	300,000,000美元	5.20	2025年	-	2,321,829

於2021年9月，本集團發行於聯交所上市本金總額為300,000,000美元(相當於2,325,000,000港元)、票面年利率為5.20%的擔保票據(「2021年票據」)。所得款項淨額為2,307,371,000港元(經扣除發行開支)。於2025年9月20日，本集團已根據2021年票據的條款及條件，於其到期時悉數贖回2021年票據。

於2024年12月31日，2021年票據之公平值為2,246,322,000港元，此乃基於金融機構提供的市價計算。

27. 遞延稅項

於2025年12月31日，本集團來自香港及英國之稅項虧損分別為313,484,000港元（2024年：311,930,000港元）及130,562,000港元（2024年：75,708,000港元），取決於香港稅務局及英國稅務海關總署的同意，有關稅項虧損可無限期抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於有關虧損被認為不大可能會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

於2025年12月31日，由於英國公司利息限制法，本集團未確認的利息限制結轉總額為1,202,287,000港元（2024年：1,041,578,000港元）。該金額可無限期結轉，倘本集團有可用的利息能力，可在未來期間扣除。鑒於使用的不確定性，未就結轉的利息限制金額確定遞延稅項資產。

本公司向其股東支付股息不會產生所得稅後果。

28. 股本 股份

	2025年 千港元	2024年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股每股0.10港元之普通股	388,233	388,233

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

29. 儲備

本集團儲備金額及於本年及過往年度之變動詳情於財務報表第54頁之綜合權益變動表中呈列。

30. 永續資本證券

於2024年12月，張先生向本集團提供一筆本金額為3,000,000,000港元之承諾循環貸款（「股東融資」）。股東融資為無抵押，按現行港元最優惠利率減0.175%之年利率計息。本集團可全權酌情決定該貸款及其應計利息之還款日期。據此，該等款項於綜合財務狀況表中分類為本集團權益項下之永續資本證券。

於2025年12月31日，股東融資已動用1,500,000,000港元，另有應計未付利息22,298,000港元。

31. 購股權計劃

2015年計劃

於2015年5月21日，本公司採納一項購股權計劃（「2015年計劃」），該計劃於2025年5月21日屆滿。2015年計劃之概要如下：

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；及(ii)本公司或上文(i)所述任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合資企業。

目的

為本公司提供靈活的方式，向參與者給予激勵、獎勵、薪酬、補償及／或福利，以及滿足董事會不時批准的有關其他目的。

參與者

由董事會全權釐定，已向或將向本集團提供服務的合資格集團各成員公司的任何董事（或建議獲委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事）、高級職員或員工（無論是全職或兼職）；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問（法律、技術、財務或企業管理領域）（包括該等商業顧問、專業顧問及其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工（或建議獲委任為該等職務的人士）。

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

於2026年3月20日，無(0%)。

各參與人士的配額上限

在2015年計劃條款的規限下，於任何12個月期間內不超過已發行股份總數的1%。

可根據購股權認購股份的期限

有關期限由董事會根據2015年計劃釐定，該期限不超過購股權授出日期起計10年。

授出購股權的歸屬期

有關期限可能由董事會根據2015年計劃的條款釐定。

申請或接納購股權須付金額（如有）以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

行使價的釐定基準

在2015年計劃條款的規限下，行使價為由董事會全權釐定的價格，且不得低於以下各項的最高者：

- (i) 股份在購股權授出日期（必須為營業日）於聯交所每日報價表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接購股權授出日期前連續五個營業日於聯交所每日報價表所載的平均收市價；及
- (iii) 股份在購股權授出日期的面值。

31. 購股權計劃 (續)

2015年計劃 (續)

2015年計劃的餘下有效期

於2025年5月21日屆滿

於2015年計劃獲採納起至屆滿之日並無據此授出購股權。

2025年計劃

於2025年5月19日，本公司採納一項購股權計劃（「2025年計劃」）。2025年計劃之概要如下：

就本節而言，「僱員」指本公司或其任何附屬公司聘用的任何全職僱員。

目的

為本公司提供靈活的方式向參與者提供激勵、獎勵、薪酬、補償及／或福利，符合本集團長期發展利益。

參與者

本公司或其任何附屬公司任何董事或任何僱員，包括根據2025年計劃獲授購股權作為與任何有關公司訂立僱傭合約或服務合約的誘因的人士。

可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比

388,233,466股股份，相當於2026年3月20日已發行股份的10%。

各參與人士的配額上限

在2025年計劃條款的規限下，於任何12個月期間內不超過已發行股份總數的1%。

可根據購股權認購股份的期限

有關期限由董事會根據2025年計劃釐定，該期限不超過購股權授出日期起計10年。

授出購股權的歸屬期

有關期限可能由董事會根據2025年計劃的條款釐定。

申請或接納購股權須付金額 (如有) 以及須作出或可能作出付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

1.00港元，倘本公司要求，則於要求日期起計7日內。

行使價的釐定基準

在2025年計劃條款的規限下，行使價為由董事會全權釐定的價格，且不得低於以下各項的最高者：

- (i) 股份在購股權授出日期 (必須為營業日) 於聯交所每日報價表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接購股權授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所載的平均收市價；及
- (iii) 股份在購股權授出日期的面值。

31. 購股權計劃 (續)

2025年計劃 (續)

2025年計劃的餘下有效期

直至2035年5月18日止

於2025年計劃獲採納起至2025年12月31日期間並無據此授出購股權。

年內本集團並無確認購股權開支 (2024年：無)。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債變動

	應付票據 千港元	計入其他 應付款項及 預提負債的 租賃負債 千港元	計息銀行及 其他借貸 千港元
於2024年1月1日	2,317,415	28,521	9,035,716
來自融資現金流量之變動	–	(12,352)	(893,379)
獲取貸款費用之攤銷	4,414	–	30,433
利息開支	–	647	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	(647)	–
外匯變動	–	(11)	(147,464)
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,321,829	16,158	8,025,306
新租約	–	6,167	–
來自融資現金流量之變動	(2,325,000)	(11,718)	(699,850)
獲取貸款費用之攤銷	3,171	–	28,244
利息開支	–	452	–
分類為經營現金流量之已付利息	–	(452)	–
外匯變動	–	36	474,803
於2025年12月31日	–	10,643	7,828,503

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表中的租賃現金流出總額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
在經營活動中	2,125	3,325
在融資活動中	11,718	12,352
總計	13,843	15,677

財務報表附註

2025年12月31日

33. 承擔

於報告期末，本集團有以下提供予合資企業及一間聯營公司的承擔（包括本集團與其他合資企業共同作出的承擔）：

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付一間合資企業資本注資	112,951	112,951
應付一間聯營公司資本注資	3,796	3,623
發展中物業	68,481	146,298
總計	185,228	262,872

34. 財務擔保

(a) 於2025年12月31日，本集團就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高1,281,701,000港元（2024年：1,328,376,000港元）的擔保，及相關銀行貸款額度已動用1,281,701,000港元（2024年：1,328,376,000港元）。

(b) 於2025年12月31日，本集團已就一間合資企業的项目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高542,337,000港元的擔保（2024年：本集團就一間合資企業项目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出最高608,406,000港元的擔保）。

由於本公司董事認為該等財務擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等財務擔保確認任何負債。

35. 關聯方交易

除本財務報表其他章節詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下重大交易：

(a) 於報告期末，本集團與合資企業及聯營公司往來款之詳情載於財務報表附註23及21。

(b) 有關本集團向其合資企業及聯營公司作出財務擔保之詳情載於財務報表附註34。

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	2025年 千港元	2024年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	71,762	70,765

董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

(d) 本公司董事持有之贖回擔保票據

截至2025年12月31日止年度，本集團贖回由董事持有之本金金額為166,960,000美元（相當於1,293,940,000港元）之應付票據，並結清相關利息50,074,000港元。

於2024年12月31日，董事持有本金為151,960,000美元之2021年票據及截至2024年12月31日止年度支付予彼等之利息支出為63,440,000港元。2021年票據之合約利率為每年5.20%。

(e) 張先生提供之永續資本證券

本集團之永續資本證券詳情計入財務報表附註30。

36. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

2025年12月31日

金融資產

	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	-	11,504	11,504
列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	157,207	157,207
按公平值計入損益之金融資產	244,086	-	244,086
衍生金融工具	9,607	-	9,607
有限制銀行結餘	-	76,456	76,456
現金及等同現金	-	1,827,901	1,827,901
總計	253,693	2,073,068	2,326,761

金融負債

	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融負債 千港元	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	-	7,828,503	7,828,503
租賃負債	-	10,643	10,643
衍生金融工具	729	-	729
計入其他應付款項及預提負債之 金融負債(租賃負債除外)	-	132,981	132,981
總計	729	7,972,127	7,972,856

財務報表附註

2025年12月31日

36. 按類別劃分之金融工具 (續)

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：(續)

2024年12月31日

金融資產

	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	–	8,744	8,744
列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	–	155,915	155,915
按公平值計入損益之金融資產	805,815	–	805,815
衍生金融工具	105,497	–	105,497
已抵押存款	–	326,472	326,472
有限制銀行結餘	–	62,773	62,773
現金及等同現金	–	1,535,223	1,535,223
總計	911,312	2,089,127	3,000,439

金融負債

	於初始確認時 指定為 按公平值 計入損益之 金融負債 千港元	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	–	8,025,306	8,025,306
租賃負債	–	16,158	16,158
應付票據	–	2,321,829	2,321,829
衍生金融工具	11,250	–	11,250
計入其他應付款項及預提負債之 金融負債 (租賃負債除外)	–	224,799	224,799
總計	11,250	10,588,092	10,599,342

37. 金融工具的公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、應收賬款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、列入其他應付款項及預提負債之金融負債之流動部分以及計息銀行及其他借貸之流動部分的公平值與彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本公司董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向本公司董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要輸入數據。估值由本公司董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設：

計息銀行及其他借貸之非流動部分及計入其他應付款項之金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2025年12月31日，本集團之計息銀行及其他借貸以及計入其他應付款項之金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行及其他借貸之非流動部分及計入其他應付款項之金融負債之公平值與彼等的賬面值相若。

上市股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市基金投資之公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。本公司董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表，且公平值相關變動淨額於截至2025年12月31日止年度之損益表（如適當）確認）乃屬合理，且為於報告期末最適當的估值。

本集團與多名對手方（主要為具介乎A+至AA-信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具包括遠期貨幣合約及利率掉期乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入數據，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與彼等的公平值相同。

於2025年12月31日，按市值標價的衍生資產及衍生負債狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公平值確認的其他金融工具並無重大影響。

財務報表附註

2025年12月31日

37. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計量之資產：				
於2025年12月31日				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	21,189	-	-	21,189
非上市基金投資	-	222,897	-	222,897
衍生金融工具	-	9,607	-	9,607
總計	21,189	232,504	-	253,693
於2024年12月31日				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	45,864	-	-	45,864
非上市基金投資	-	759,951	-	759,951
衍生金融工具	-	105,497	-	105,497
總計	45,864	865,448	-	911,312
			使用重大可觀察 輸入數據的 公平值計量 (第二級) 千港元	
按公平值計量的負債：				
於2025年12月31日				
衍生金融工具				729
於2024年12月31日				
衍生金融工具				11,250

於本年度，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且並無轉至或轉自第三級（2024年：無）。

38. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具、應收賬款、按金及其他應收款項、其他應付款項、計息銀行及其他借貸、應付票據、已抵押存款、有限制銀行結餘以及現金及等同現金。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於財務報表附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。本公司董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，有關政策概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及按浮息計算銀行借貸有關。本集團持續監控利率變動及評估風險以及可供對沖其債務責任之成本。

為管理其利息成本，本集團已訂立利率掉期，據此，本集團協議於指定區間交換經參考協定之名義本金額計算所得之定息與浮息金額之差額。於2025年12月31日，於計及利率掉期之影響後，本集團約59%（2024年：54%）之計息銀行及其他借貸按固定利率計息。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，合理利率變動對本集團除稅前虧損之影響（因本集團於報告期末所持有之已抵押存款、有限制銀行結餘、現金及等同現金及經計及利率掉期影響後之按浮息計息銀行借貸所產生），和對本集團權益之影響（因利率掉期公平值變動所產生）。

	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
2025年			
港元	100	(9,802)	—
美元	100	961	—
人民幣	100	94	—
英鎊	100	(4,105)	53,009
港元	(100)	9,802	—
美元	(100)	(961)	—
人民幣	(100)	(94)	—
英鎊	(100)	4,105	(53,009)
2024年			
港元	100	(11,852)	—
美元	100	4,635	—
人民幣	100	87	—
英鎊	100	(10,860)	91,687
港元	(100)	11,852	—
美元	(100)	(4,635)	—
人民幣	(100)	(87)	—
英鎊	(100)	10,860	(91,687)

* 不包括保留盈利

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團主要因業務活動導致應收款項、應付款項及現金及銀行結餘乃以交易相關業務的功能貨幣以外之貨幣計值而面臨貨幣風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前虧損對業務的功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動 (由於貨幣資產及負債的公平值變動所致) 的敏感度。

	匯率 增加 / (減少)	除稅前虧損 減少 / (增加) 千港元
2025年		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	55,451
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(55,451)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	154,923
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(154,923)
2024年		
倘港元兌人民幣轉弱	10%	53,157
倘港元兌人民幣轉強	(10%)	(53,157)
倘港元兌英鎊轉弱	10%	81,642
倘港元兌英鎊轉強	(10%)	(81,642)

上表所載分析結果指為呈列目的而將以對應功能貨幣計量的本集團各實體除稅前虧損按報告期末現行匯率兌換為港元的影響。

敏感度分析假設於報告期末已採用此等匯率變動重新計量本集團所持有導致本集團面對外匯風險的貨幣資產及負債 (包括集團內公司間以並非貸方或借方功能貨幣計值之應付款項及應收款項)。此分析不包括換算境外業務之財務報表為本集團呈報貨幣產生之差額。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

最大風險及年終階段

下表列示以本集團信貸政策為基準的信貸質素及信貸風險的最大風險，其主要根據逾期資料 (除非其他資料毋須花費不必要成本或精力獲取) 以及於12月31日的年終階段分類計算。所呈示金額為非衍生金融資產賬面總值。

於2025年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
應收賬款	-	-	-	11,504	11,504
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常*	10,977	-	-	-	10,977
— 存疑*	-	-	1,244,037	-	1,244,037
有限制銀行結餘	76,456	-	-	-	76,456
現金及等同現金	1,827,901	-	-	-	1,827,901
總計	1,915,334	-	1,244,037	11,504	3,170,875

於2024年12月31日

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期 信貸虧損		合計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化計算法 千港元	
應收賬款	-	-	-	8,744	8,744
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常*	13,117	-	-	-	13,117
— 存疑*	-	-	1,187,303	-	1,187,303
已抵押存款	326,472	-	-	-	326,472
有限制銀行結餘	62,773	-	-	-	62,773
現金及等同現金	1,535,223	-	-	-	1,535,223
總計	1,937,585	-	1,187,303	8,744	3,133,632

* 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產尚未逾期及並無資料顯示金融資產的信貸風險自初次確認起已顯著上升，則其信貸質素視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素視為「存疑」。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

股價風險

股價風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2025年12月31日，本集團承受因按公平值計入損益之金融資產(附註19)之個別上市股本投資所產生之股價風險。於報告期末，本集團之上市投資於聯交所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，聯交所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2025年 12月31日	2025年 高/低	2024年 12月31日	2024年 高/低
香港-恒生指數	25,631	27,382/18,671	20,060	23,242/14,794

下表說明按上市股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他變數維持不變及受任何稅項影響前，上市股本投資公平值每下跌10% (2024年：下跌10%) 之敏感度。

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前 虧損增加 千港元
2025年		
於香港上市之股本投資：		
—按公平值計入損益之金融資產	21,189	2,119
2024年		
於香港上市之股本投資：		
—按公平值計入損益之金融資產	45,864	4,586

本集團管理層透過維持廣泛多元化之投資組合管理上述風險。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足的承諾信貸額度維持可供動用資金，以滿足其預測經營所得現金流量。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項 (包括使用合約利率 (或倘為浮動利率，則根據於報告期末之現行匯率) 計算之利息付款) 及本集團可能被要求作出付款之最早日期，本集團非衍生金融負債之到期資料如下：

	2025年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行及其他借貸	-	1,538,229	5,853,297	907,268	8,298,794
租賃負債	-	5,699	1,663	4,020	11,382
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債 (不包括租賃負債)	27,484	83,673	21,824	-	132,981
合約及預期末貼現付款總額	27,484	1,627,601	5,876,784	911,288	8,443,157
已發出財務擔保： 最高擔保額	1,824,038	-	-	-	1,824,038
	2024年				
	按要求 千港元	1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	合計 千港元
計息銀行及其他借貸	300,000	837,498	1,537,166	6,259,442	8,934,106
租賃負債	-	12,135	4,313	-	16,448
應付票據	-	2,445,900	-	-	2,445,900
計入其他應付款項及預提負債的 金融負債 (不包括租賃負債)	75,962	148,837	-	-	224,799
合約未貼現付款總額	375,962	3,444,370	1,541,479	6,259,442	11,621,253
為反映預期末貼現付款作出的調整： 附有按要求償還條款的計息 銀行借貸 (附註)	(300,000)	-	-	-	(300,000)
預期末貼現付款總額	75,962	3,444,370	1,541,479	6,259,442	11,321,253
已發出財務擔保： 最高擔保額	1,936,782	-	-	-	1,936,782

附註：於2024年12月31日，計入本集團計息銀行貸款包括本金總額為300,000,000港元的循環貸款，相關貸款協議包括按要求償還之條款，賦予銀行無條件權利隨時召回貸款，因此，就上述到期資料而言，總額分類為「按要求」，以及該等貸款將根據相關貸款協議規定的到期日期於一年內償還。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2025年及2024年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率(即淨債務除以母公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債務包括計息銀行及其他借貸以及應付票據減去現金及銀行結餘、定期存款以及經紀公司存款。於報告期末之淨資產負債比率如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註25)	7,828,503	8,025,306
應付票據(附註26)	-	2,321,829
減：現金及銀行結餘、定期存款及經紀公司存款(附註22)	(1,904,357)	(1,924,468)
債務淨額	5,924,146	8,422,667
母公司普通權益擁有人應佔權益	13,023,545	12,789,753
淨資產負債比率	45.5%	65.9%

39. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產		
物業及設備	1	2
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540
於附屬公司之投資	1,000,390	1,000,390
非流動資產總值	1,010,931	1,010,932
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,194	1,013
應收附屬公司款項	12,766,358	13,199,604
現金及等同現金	38,161	33,441
流動資產總值	12,805,713	13,234,058
流動負債		
其他應付款項及預提負債	37,887	46,682
計息銀行借貸	1,153,040	321,228
流動負債總額	1,190,927	367,910
流動資產淨值	11,614,786	12,866,148
總資產減流動負債	12,625,717	13,877,080
非流動負債		
計息銀行借貸	-	1,153,040
資產淨值	12,625,717	12,724,040
權益		
已發行股本	388,233	388,233
儲備(附註)	12,237,484	12,335,807
權益總額	12,625,717	12,724,040

張松橋
董事

林孝文
董事

財務報表附註

2025年12月31日

39. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	11,977,078	510,333	12,487,411
本年度全面虧損總額	–	(151,604)	(151,604)
於2024年12月31日及2025年1月1日	11,977,078	358,729	12,335,807
本年度全面虧損總額	–	(98,323)	(98,323)
於2025年12月31日	11,977,078	260,406	12,237,484

40. 財務報表之批准

財務報表已於2026年3月20日獲董事會批准及授權刊發。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要。

業績

	截至12月31日止年度				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	546,302	508,317	472,980	498,368	648,051
除稅前虧損	(497,070)	(595,580)	(1,916,167)	(1,905,729)	(93,053)
所得稅抵免／(開支)	52,659	(22,344)	(21,073)	(34,612)	583,132
本年度盈利／(虧損)	(444,411)	(617,924)	(1,937,240)	(1,940,341)	490,079
應佔：					
母公司普通權益擁有人	(466,709)	(617,924)	(1,937,240)	(1,940,341)	490,079
永續資本證券持有人	22,298	–	–	–	–
	(444,411)	(617,924)	(1,937,240)	(1,940,341)	490,079

資產及負債

	於12月31日				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
物業及設備	68,939	82,080	121,075	170,521	177,527
投資物業	12,213,740	11,061,312	10,963,627	12,149,321	15,239,280
高爾夫球會所會籍	10,540	10,540	10,540	10,540	10,540
於合資企業之投資	5,839,454	7,324,563	8,166,713	8,601,789	7,254,252
於聯營公司之投資	2,074,119	2,023,021	2,037,138	1,746,271	1,420,141
預付款項、按金及其他應收款項	1,224	3,461	4,625	4,559	814,008
衍生金融工具	9,607	80,608	64,274	131,452	–
遞延稅項資產	–	–	–	–	8,766
非流動資產	20,217,623	20,585,585	21,367,992	22,814,453	24,924,514
流動資產	2,434,498	2,932,292	3,993,846	3,382,576	7,038,246
流動負債	(1,443,980)	(3,414,602)	(2,575,895)	(745,208)	(9,721,532)
流動資產／(負債)淨值	990,518	(482,310)	1,417,951	2,637,368	(2,683,286)
非流動負債	(6,662,298)	(7,313,522)	(9,254,021)	(10,560,297)	(3,800,805)
母公司普通權益擁有人應佔權益	13,023,545	12,789,753	13,531,922	14,891,524	18,440,423
永續資本證券	1,522,298	–	–	–	–
權益總額	14,545,843	12,789,753	13,531,922	14,891,524	18,440,423

物業組合

本集團持作投資的物業權益

物業名稱	物業地點	用途	應佔面積 (平方呎)	租賃年期	本集團權益
One Kingdom Street	英國倫敦Kingdom Street 1號， W2 6BD	寫字樓及 停車場	265,000	永久權益	100%
利德賀大樓	英國倫敦Leadenhall Street 122號， EC3V 4AB	寫字樓、零售及 停車場	610,000	永久權益	100%

「2026股東週年大會」	指	本公司將於2026年5月7日舉行的股東週年大會
「澳洲」	指	澳洲聯邦
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄C1所載的《企業管治守則》
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經不時修訂）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治
「英鎊」	指	英鎊，英國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「千瓦時」	指	千瓦時
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《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	本公司的股東特別大會
「平方呎」	指	平方呎
「英鎊隔夜平均指數」	指	英鎊隔夜平均指數
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比