

# KW 嘉華國際集團有限公司

K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability

Stock code 股份代號 00173

*Resilience Amid Challenges:  
Preserving Distinctive  
Quality and Value*

守質創值 堅韌維優

ANNUAL REPORT  
2025 年報



## OUR MISSION

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.

## CORPORATE PROFILE

K. Wah International Holdings Limited ("KWIH" or "the Group", stock code: 00173) is the listed property arm of K. Wah Group. With a strong foothold established in Hong Kong, KWIH has grown and prospered into a leading integrated developer and investor of exquisite and niche projects, with a strategic focus on Hong Kong, the Yangtze River Delta and Pearl River Delta regions.

Committed to delivering premium projects built to an uncompromising standard of quality, our portfolio of large-scale residential communities and comprehensive development undertakings such as premium residential developments, Grade-A office towers, hotel, serviced apartments and retail premises are truly one-of-a-kind. Each of our properties boasts a perfect interplay of superb design, delicate craftsmanship, top-notch facilities and innovative features, thanks to a team of seasoned professionals. That is also why we are honoured with a host of international accolades, besides earning a reputed name for impeccable living.

Cresleigh Property, the property management arm of the Group, delivers exceptional hotel serviced property management services guided by advanced and international standards in general to premium residential buildings, commercial facilities, office towers and real estate complexes.

Sharing the common vision of excellence and sustainability, we go beyond both in the projects we develop and the communities we help grow and cultivate. We have always been a trend-setter pioneering unique and sophisticated lifestyle, embracing customers' needs and creating added value in the projects we undertake as a premier brand.

Taking pride in our track record and strong financial capability, guided by the spirit of prudence and excellence, we will continue to adopt a progressive strategy with a disciplined approach in land acquisition, in strive for setting ever higher standards of quality living spaces and delivering long term shareholder value.

## 企業使命

秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。

## 公司簡介

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」或「集團」；股份代號：00173）為嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，創立並紮根於香港，至今已發展成以香港、長三角及珠三角地區為策略據點之綜合發展商及投資者，所開發之項目均以品精質優見稱。

嘉華國際擅長於開發優質物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋大型住宅社區、綜合城市發展項目，其中包括優質住宅、甲級寫字樓、酒店、服務式公寓及特色商鋪，物業皆匠心獨運，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身，多年來物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

集團旗下的嘉英物業以先進的管理理念和國際高端精品酒店的營運模式，為物業提供專業及優質的管理服務，其服務類型涵蓋主流及高端住宅、商業設施、寫字樓和房地產綜合體。

集團以締造理想和諧的生活國度為發展宗旨，因地制宜，不僅用心傳承「嘉華」的優質品牌內涵，更以臻善創新的意念打造別樹一幟的物業，塑造現代生活新標準，切合家需要的同時，亦為物業注入長遠價值。

憑藉資深經驗及雄厚財政實力，嘉華國際將繼續以審慎進取的策略，物色具潛力的土地，竭誠為客戶打造優質的生活空間，為股東帶來長遠而持續的回報。



公司網站

## 目錄

2	傑出成就	51	董事會報告書
4	財務誌要	62	獨立核數師報告
5	公司資料	67	綜合損益表
6	五年賬目摘要	68	綜合全面收益表
8	主席報告	69	綜合資產負債表
11	管理層之討論及分析	71	綜合現金流量表
30	環境、社會及管治政策	72	綜合權益變動表
32	投資者關係	73	綜合財務報表附註
33	企業管治報告書	139	主要物業
47	董事之個人資料		

啟德海灣  
香港



# 傑出成就

## 嘉華國際集團有限公司

- 商界展關懷
- 卓越僱主大獎
- ERB人才企業
- 好僱員嘉許計劃 — 環境、社會及管治團隊
- 好僱主約章
- 積金好僱主
- 開心工作間
- 有心企業
- 香港投資者關係大獎 — 卓越證書

- Hubexo Asia香港十大地產發展商2025
- 2024年年報 — 「封面設計：房地產發展」銅獎
- 2024年年報 — 「封面設計」金獎及企業出版刊物100強

## 嘉華(中國)投資有限公司

- 年度引航僱主
- ESG實踐獎

## 上海嘉英物業管理有限公司

- AAA上海市物業管理行業誠信承諾企業



### 上海翡悦里

- 中國不動產商管「年輕力」領域標竿項目(企業)獎
- 上海城市更新優秀實踐案例優秀獎
- M Chao潮流生活風向標
- 全國百佳公共文化空間獎 — 商圈文化空間
- 人氣潮流文化地標
- 上海設計100+全球競賽正式入選項目

### 上海尚臻

- 年度影響力公寓品牌

### 南京AKIS翎際

- 最佳商業綜合體 — 金獎
- 年度影響力商業品牌
- 最佳可持續綜合體

### 南京臻逸河西公寓

- 年度新晉優質公寓

### 廣州嘉云匯

- MUSE設計獎金獎 — 大地藝術公園

### 廣州花都皇冠假日酒店

- 精英摯愛品質商務酒店
- 高球熱選大獎
- 旅客點評獎
- 甄選品質服務酒店
- 年度臻選商務餐廳 — 園景咖啡廳
- 年度甄選口碑餐廳 — 園景咖啡廳

### 江門東站嘉華廣場智選假日酒店

- 江門市人居好房子戶型(104m<sup>2</sup>, 127m<sup>2</sup>)
- 2025年第一至第三季度銀龍獎



# 財務誌要

日期	事宜
二零二五年八月二十一日	公佈截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績
二零二五年十月二十七日	派發二零二五年度之中期現金股息每股港幣2仙
二零二六年三月二十七日	公佈截至二零二五年十二月三十一日止年度之 全年業績
二零二六年六月十二日至 二零二六年六月十七日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 二零二六年股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零二六年六月十七日	二零二六年股東週年大會
二零二六年六月二十三日	除淨日
二零二六年六月二十五日至 二零二六年六月三十日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有 二零二五年度末期股息之股東資格
二零二六年六月三十日	二零二五年度末期股息之記錄日期
二零二六年七月三十一日	派發二零二五年度之末期現金股息每股港幣1仙

# 公司資料

## 主席

呂耀東先生，BBS

## 聯席董事總經理

鄧呂慧瑜女士，BBS，太平紳士

呂耀華先生

## 非執行董事

鄭慕智博士，GBM，GBS，OBE，太平紳士

## 獨立非執行董事

黃桂林先生

聶潤榮先生

張建生先生

## 審核委員會

聶潤榮先生(主席)

鄭慕智博士，GBM，GBS，OBE，太平紳士

張建生先生

## 薪酬委員會

黃桂林先生(主席)

呂耀東先生，BBS

聶潤榮先生

## 提名委員會

呂耀東先生，BBS(主席)

黃桂林先生

張建生先生

## 公司秘書

謝鳳兒女士

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

## 香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

## 主要往來銀行\*

中國農業銀行

中國銀行(香港)

交通銀行

中國建設銀行(亞洲)

星展銀行

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

瑞穗銀行

南洋商業銀行

華僑銀行

東亞銀行

大華銀行

## 法律顧問\*

貝克·麥堅時律師事務所

國浩律師(香港)事務所

胡百全律師事務所

高露雲律師行

## 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

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

## 網址

<http://www.kwih.com>

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)

## 股份代號

香港聯交所 : 00173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

\* 按英文字母順序排列

# 五年賬目摘要

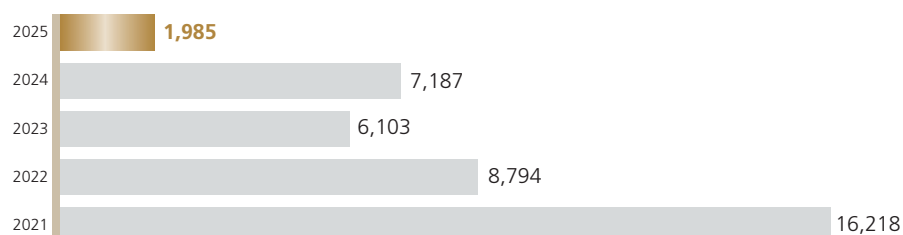
## 綜合損益表

	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
營業額	16,217,700	8,793,712	6,102,809	7,187,433	<b>1,985,027</b>
除稅前溢利／(虧損)	5,090,122	2,068,046	1,488,934	706,348	<b>(489,140)</b>
稅項支出	(1,650,829)	(641,563)	(646,704)	(337,261)	<b>(373,791)</b>
本年度溢利／(虧損)	3,439,293	1,426,483	842,230	369,087	<b>(862,931)</b>
非控制性權益	(84,416)	(54,096)	(40,074)	(34,017)	<b>(6,330)</b>
本公司權益持有者應佔 溢利／(虧損)	3,354,877	1,372,387	802,156	335,070	<b>(869,261)</b>
每股盈利／(虧損)(港仙)	107.3	43.8	25.6	10.6	<b>(27.6)</b>
每股股息(港仙)	21.0	21.0	16.0	9.0	<b>3.0</b>

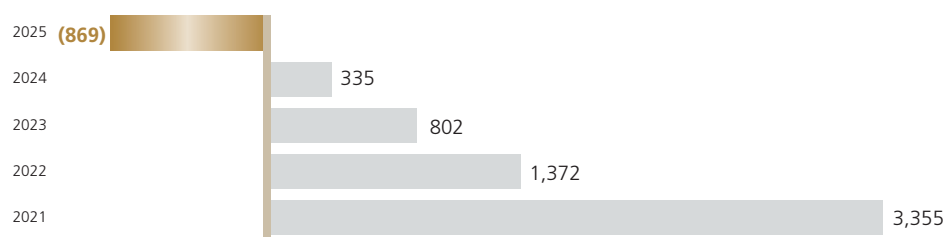
## 綜合資產負債表

	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產	17,473,172	20,498,244	17,224,026	17,062,893	<b>18,532,684</b>
聯營公司及合營企業	14,346,076	13,803,948	13,194,362	12,973,188	<b>14,760,238</b>
其他非流動資產／投資	8,932,309	10,264,672	8,656,304	6,267,514	<b>6,879,586</b>
流動資產淨值	23,737,413	17,004,471	21,055,575	19,099,335	<b>15,017,720</b>
資金之運用	64,488,970	61,571,335	60,130,267	55,402,930	<b>55,190,228</b>
資金來源：					
股本	313,023	313,289	313,289	315,273	<b>315,273</b>
儲備	43,585,993	43,542,869	42,014,797	39,763,363	<b>39,786,752</b>
股東權益	43,899,016	43,856,158	42,328,086	40,078,636	<b>40,102,025</b>
非控制性權益	1,316,418	2,786,713	2,769,355	1,879,113	<b>1,898,669</b>
長期借貸	16,385,011	12,244,037	12,324,296	10,802,654	<b>10,379,475</b>
其他非流動負債	2,888,525	2,684,427	2,708,530	2,642,527	<b>2,810,059</b>
已運用資金	64,488,970	61,571,335	60,130,267	55,402,930	<b>55,190,228</b>
每股資產淨值(港元)	14.02	14.00	13.51	12.71	<b>12.72</b>

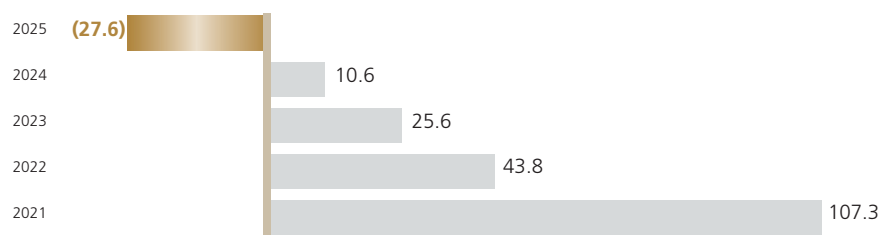
### 營業額 (百萬港元)



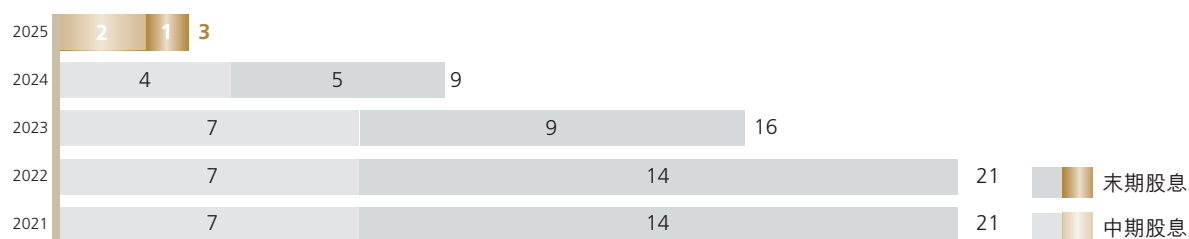
### 本公司權益持有者應佔(虧損)/溢利 (百萬港元)



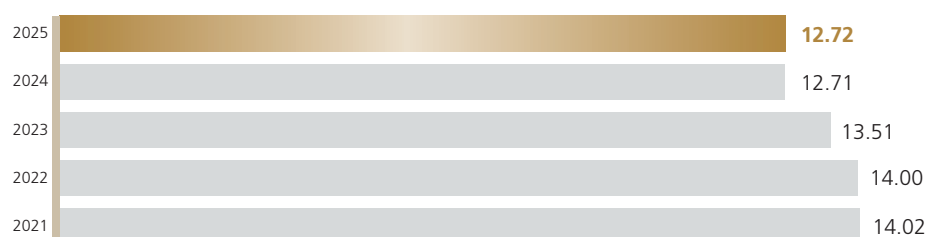
### 每股(虧損)/盈利 (港仙)



### 每股股息 (港仙)



### 每股資產淨值 (港元)



# 主席報告



## 各位股東：

嘉華國際憑藉穩健的業務策略和靈活的市場應對能力，保持平穩發展，整體財政狀況穩健，為未來發展奠定堅實基礎。集團堅守「品精質優」宗旨，貫徹「嘉•多一點」理念，在香港及內地市場穩步推售優質住宅項目。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，集團應佔合約銷售約57億港元；應佔營業額錄得約115億港元，較去年增加37%；權益持有者應佔虧損約8.7億港元。

董事會對集團的長期發展前景保持信心，並建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息每股1港仙，連同中期股息每股2港仙，全年派息每股3港仙，持續回饋股東支持。

二零二五年，香港樓市氣氛漸見回穩，受減息周期及資金流入帶動，下半年市場交投逐步增加。內地房地產市場仍處調整階段，中央政府持續推動穩樓市及

去庫存政策，着力穩定整體市場。集團因應市場環境與政策變化，審慎調整銷售策略，香港及內地重點項目銷售表現保持穩定。

在香港市場，啟德海灣一期交投增加，累計售出逾660個單位；啟德跑道區另一合資項目維港•灣畔1A及1B期於二零二五年下半年開售，累計售出逾150個單位。此外，天后英皇道的獨資項目嘉居•天后二零二六年一月推售，逾九成單位已售出，反應熱烈；合資項目將軍澳海堤灣已於二零二六年三月推售。多個優質項目將按市場情況陸續推出，包括西半山醫院道獨資項目、寶珊道合資項目、啟德海灣二期及維港•灣畔2A及2B期等。內地市場方面，廣州嘉云匯一期住宅部份「云廷」累計售出逾740套；蘇州嘉致峰及江門嘉華新都匯等項目亦按計劃推售。集團將繼續專注於香港及內地一線或二線城市，以升級置業者為目標，靈活因應市場變化部署推售優質項目。

嘉華國際秉持審慎原則維持土地儲備，確保未來發展的持續性與靈活性，推動集團穩健增長。集團現時在香港及內地的土地儲備應佔總樓面面積約127萬平方米，為未來優質項目開發提供堅實基礎。

集團的財務狀況保持穩健正面，回顧年內積極推行減少負債措施。集團資產負債表維持健康，備有充裕資金，將繼續以審慎態度應對市場變化，並在合適時機把握投資機會。

## 展望

二零二六年，地緣政治風險及市場波動持續為全球經濟環境帶來不穩定性；然而，香港樓市氣氛逐步改善，內地房地產市場在政策支持下趨向穩定。作為紮根香港的企業，集團將積極把握國家「十五五」規劃的重要起點，融入國家發展大局，穩步向前。嘉華國際對香港和內地房地產市場的中長期發展維持審慎樂觀，將保持穩健現金流及財務狀況，憑藉多年豐富經驗，靈活調整發展策略，繼續打造優質物業，為各持份者創造長遠價值。

藉此機會，我謹代表董事會感謝全體員工在持續挑戰下仍堅守崗位、全力以赴，為集團作出寶貴貢獻。期望各位繼續與集團攜手並進，把握未來發展機遇，共同實現業務長期持續增長的願景。

主席

呂耀東先生

BBS

二零二六年三月二十七日

柏瓏  
香港



嘉云匯  
廣州



# 管理層之討論及分析

## 業務回顧及展望

### 經營業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之營業額為港幣1,985,000,000元，主要來自香港嘉峯匯、廣州嘉云匯及江門嘉華新都匯的物業銷售，以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣9,564,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣11,549,000,000元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔虧損為港幣869,000,000元，而本集團的核心虧損（未計入投資物業之除稅後公平值變動）為港幣1,292,000,000元。核心虧損主要來自發展物業因市場狀況而進行減值撥備，以及因項目銷售價格壓力而出現負毛利率的合營企業之應佔虧損。儘管如此，本集團仍保持強勁資金流動性，低負債率及充裕的財務資源，包括於二零二五年十二月三十一日持有現金及銀行存款為港幣6,473,000,000元及未提取之銀行貸款額度為港幣15,878,000,000元，及政府積極推出措施以穩定市場。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣244,000,000元，其中主要已計入來自非短期投資即銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）約3.71%之權益的公平值變動及年末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

本集團於二零二五年已簽約之應佔銷售（即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售）為港幣57億元，主要來自香港凱柏峰、啟德海灣及柏瓏，以及廣州嘉云匯。

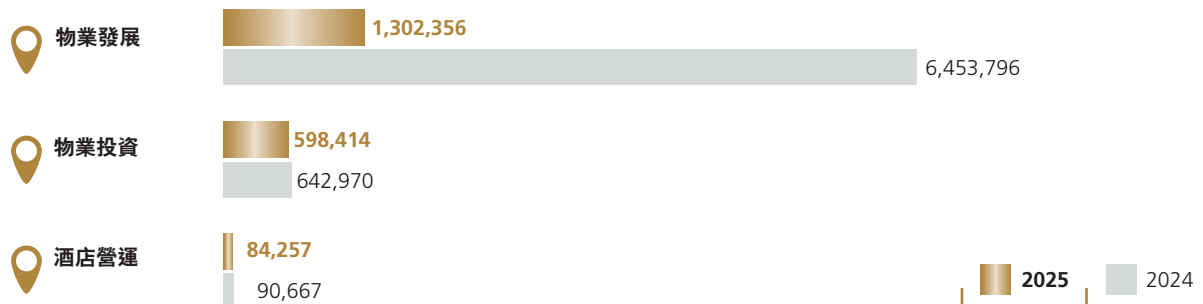
於二零二五年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售為港幣65億元，預計於二零二六年起入賬。

	物業發展		物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
	香港 港幣千元	內地 港幣千元			
<b>2025</b>					
營業額	255,410	1,046,946	598,414	84,257	1,985,027
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	46,974	(743,717)	442,767	(159,402)	(413,378)
總資產	18,331,017	22,473,150	18,428,372	6,859,332	66,091,871
<b>2024</b>					
營業額	540,491	5,913,305	642,970	90,667	7,187,433
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	197,349	353,227	486,538	(194,476)	842,638
總資產	16,160,942	26,909,792	16,700,841	6,599,472	66,371,047

## 管理層之討論及分析

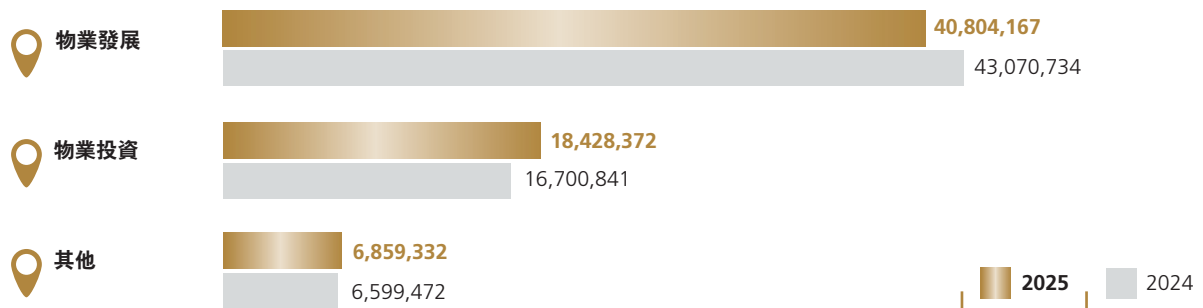
### 按分部分佈之營業額

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



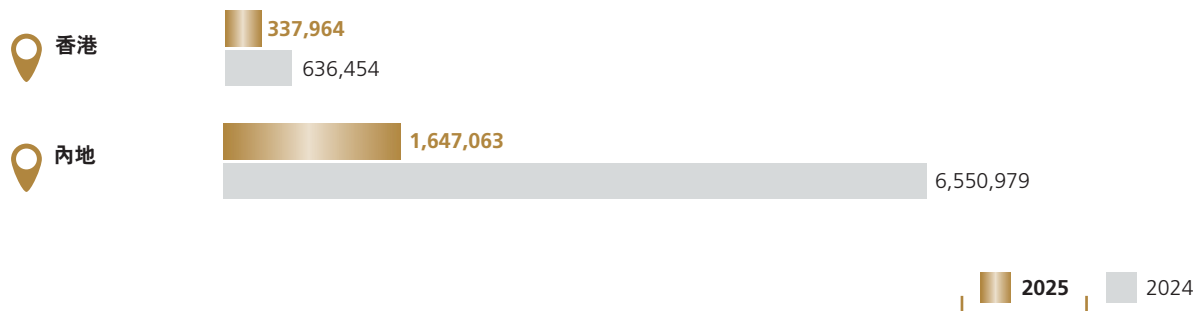
### 按分部分佈之資產總額

二零二五年十二月三十一日  
(港幣千元)



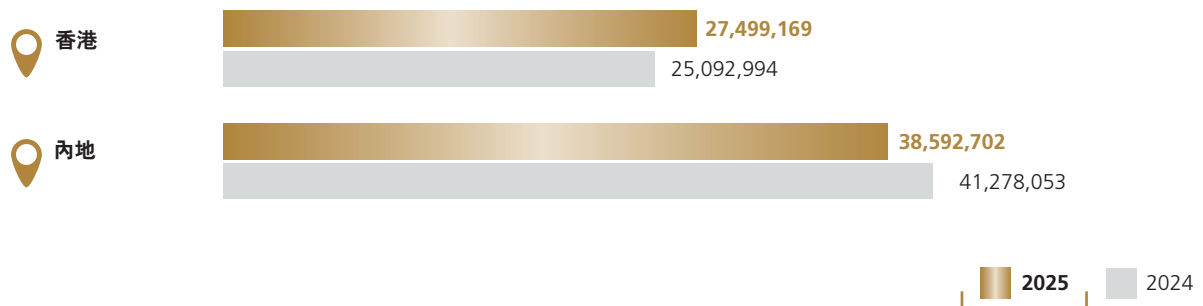
### 按地區分佈之營業額

截至二零二五年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



### 按地區分佈之資產總額

二零二五年十二月三十一日  
(港幣千元)



## 物業發展

### (甲) 香港

隨著借貸成本降低及市場氣氛改善，香港物業市場於二零二五年已顯現出逐步復甦跡象。本年內，本集團繼續推售多個已開售項目的餘下單位。本集團把握市場時機，推出多批將軍澳凱柏峰及啟德海灣單位，以及首次推售元朗柏瓏第三期。市場反應良好，三個合營企業項目錄得已簽約之應佔銷售約為港幣41億元。

在三個合營企業項目(包括柏瓏、凱柏峰以及啟德海灣)獲發滿意紙後，其預售單位已於二零二五年三月底及四月初開始交付予買家，並於本年內確認相關之應佔銷售。

本集團將會繼續推售多個已開售項目的餘下單位。並且更多不同項目會根據市況於二零二六年推售。

各個發展中項目的整體工程均如期進行。

本集團主要發展項目詳情如下：

#### 九龍嘉琳(佔100%權益)

此項目位於九龍尊貴住宅地區，總樓面面積約2,000平方米，提供5座優質洋房單位。項目發展已經完成並已售出其中一座洋房單位。



#### 香港

- 1 嘉琳
- 2 嘉居•天后
- 3 醫院道內地段8872號
- 4 寶珊道28號
- 5 維港滙
- 6 柏瓏
- 7 凱柏峰
- 8 啟德海灣
- 9 維港•灣畔
- 10 海琨灣
- 11 J SENSES
- 12 嘉悅商業項目
- 13 肇輝臺6號
- 14 嘉峯匯商舖

\* 位置僅為大概顯示，準確性不作保證。

## 管理層之討論及分析

### 香港嘉居·天后(佔100%權益)

此項目總樓面面積約4,000平方米，正重新發展成優質住宅，與城市核心商業區近在咫尺，信步即至港鐵天后站。施工進度良好，預計於二零二六年竣工。於二零二六年一月推出預售，市場反應熱烈，僅餘兩個特色單位待售。

### 香港醫院道內地段8872號(佔100%權益)

此優質地皮總樓面面積約4,000平方米，與港鐵西營盤站僅信步之遙。項目正在發展成優質住宅，並且位於半山，城市景緻一覽無遺，鄰近有多座歷史建築。施工進度良好，預計於二零二七年竣工。將根據市況於二零二六年推出預售。

### 香港寶珊道28號(佔50%權益)

此項目為尊貴豪華住宅，總樓面面積約4,100平方米，發展成一幢建在基座上的八層高垂直住宅。項目位於半山豪宅地段，坐擁極致優美海港景緻。項目已於二零二四年竣工，並將根據市況推出市場。

### 西南九龍維港滙(佔22.5%權益)

此優質住宅項目分三期提供共1,437個單位。總樓面面積約91,800平方米，位據罕貴市區臨海地段，享有遼闊海景，信步即至港鐵南昌站。項目發展已完成，至本年底已售出近乎所有單位。



香港維港滙

#### **元朗柏瓏 (佔33 $\frac{1}{3}$ %權益)**

此優質住宅項目總樓面面積約114,800平方米，分三期提供共2,200個單位。毗鄰港鐵錦上路站，往返市內其他地區及內地十分便利。第一及二期已於二零二二年開始預售，而第三期則於二零二五年十月推出預售，並已售出約90%單位。第一及二期已竣工並於二零二五年三月取得滿意紙。第一及二期預售單位已交付予買家，並於本年內確認相關之應佔銷售。第三期施工進度良好，預計於二零二七年竣工。

#### **將軍澳凱柏峰 (佔30%權益)**

此優質住宅項目位於將軍澳臨海地段，連接港鐵康城站。總樓面面積約88,800平方米，分三

期提供共1,880個單位。項目於二零二二年開始預售及已售出超過95%單位。項目已竣工，並於二零二五年五月前取得滿意紙。其預售單位已交付予買家，並於本年內確認相關之應佔銷售。

#### **啟德海灣 (佔40%權益)**

此優質住宅項目總樓面面積約99,900平方米，分兩期提供共2,138個單位。此項目位於啟德發展區及鄰近港鐵啟德站。項目第一期於二零二三年底開始預售，所推單位已售出約85%。將根據市況於二零二六年推售餘下期數。項目第一期已竣工並於二零二五年三月取得滿意紙。其預售單位已交付予買家，並於本年內確認相關之應佔銷售。項目其餘期數施工進度良好，預計於二零二六年竣工。



香港凱柏峰

## 管理層之討論及分析

### 啟德維港•灣畔(佔10%權益)

此優質住宅項目位於啟德發展區，與啟德海灣相對，享有遼闊維港景緻。此項目總樓面面積約111,900平方米，分四期提供共2,060個單位。項目已竣工，並於二零二五年三月取得滿意紙。第一期及第二期於二零二五年八月開始推售，所推單位已售出約75%。

### 將軍澳海堤灣(佔25%權益)

此地段總樓面面積約144,000平方米，與其他地產發展商合作，發展此項目成優質住宅，分兩期提供共2,550個單位。項目位於港鐵康城站西北方，享有將軍澳海灣景緻。施工進度良好，

預計於二零二七年竣工。第一期已於二零二六年三月推出預售。

### (乙) 內地

本年內，本集團繼續推售多個已開售項目的餘下單位，包括廣州嘉云匯、蘇州嘉致峰及江門嘉華新都匯，合共為本集團帶來約人民幣11億元的已簽約銷售額。

本集團發展項目的整體工程如期進行。本集團將會繼續推售多個竣工項目的餘下單位。

本集團主要發展項目詳情如下：



香港維港•灣畔

## 上海、南京及蘇州

### 華涇鎮XHPO-0001、D1-2&D5B-1地段，上海徐匯區(佔60%權益)

此項目總樓面面積約195,800平方米，位於已規劃為人工智能、生命科學等產業樞紐核心發展區，毗鄰多個鐵路中轉站。本項目為綜合發展項目，集住宅、辦公樓、商業及一酒店於一身，將會分期發展，作出售／持作長期投資。住宅部份(嘉俊庭)提供440個三房及四房單位及於二零二四年預售，市場反應良好並於同年所有單位均已售罄。嘉俊庭於二零二五年十二月竣工，其預售單位已於二零二六年一月開始交付予買家，進度理想，並將於二零二六年確認相關之銷售。其他部份施工正按計劃進行中。

### 嘉宏峰，南京江寧區(佔100%權益)

此項目位於江寧區，鄰近眾多鐵路及交通網絡，距南京火車站南站僅信步之遙。項目總樓面面積約49,700平方米，提供381個住宅單位和配套商業設施。項目已竣工，至本年底已售出約70%單位。



### 上海

- 1 嘉御庭、尚臻徐匯及嘉御里
- 2 嘉天匯及尚臻靜安
- 3 徐匯區華涇鎮項目 (住宅部份：嘉俊庭)
- 4 上海嘉華中心
- 5 盈凱文創廣場
- 6 翡悅里

### 南京

- 7 嘉宏峰
- 8 建邺區河西新城2020G72地塊 (一期住宅部份：嘉環峰；服務式住宅：臻逸河西公寓)
- 9 嘉譽山商業部份

### 蘇州

- 10 嘉致峰
- 11 嘉駿峰

\* 位置僅為大概顯示，準確性不作保證。

### 河西新城2020G72地塊，南京建邺區(佔100%權益)

此項目位於城市核心區，河西中央商業區近在咫尺，毗鄰吳侯街地鐵站。項目總樓面面積約477,000平方米，匯聚住宅、公寓、商業、辦公樓及一酒店的綜合項目，將會分期發展，作出售/持作長期投資。住宅部份(嘉璟峰)包括11座大樓，提供856個三至五房單位(面積由103至211平方米)。嘉璟峰於二零二四年竣工及10座住宅大樓已於市場推售，至本年底已售出其中約95%單位。餘下大樓將在獲發相關文件後推售。第一期商業部份已於二零二五年下半年竣工。其中一座公寓大樓於二零二五年年底轉撥至投資物業，並已展開租務活動。

### 嘉致峰，蘇州相城區(佔100%權益)

此項目位於蘇州相城區，鄰近蘇州北高鐵站及蘇州軌道交通2號線。項目總樓面面積約70,400平方米，提供588個三房及四房住宅單位。項目已竣工，至本年底已售出約90%單位。

### 嘉駿峰，蘇州高新區(佔100%權益)

此項目位於蘇州高新區，緊貼蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通3號線及6號線。項目總樓面面積約59,000平方米，提供514個住宅單位。項目已竣工，並已售出約60%之已推單位。



上海嘉俊庭

## 廣州、東莞及江門

### 嘉華廣場第三、四期，廣州花都區(佔100%權益)

此已落成項目由4座大樓組成，包括公寓、辦公樓及零售設施。項目鄰近白雲國際機場，總樓面面積約86,000平方米，至本年底已售出約90%之公寓單位，辦公樓及零售部份則持作長期投資。

### 嘉云匯，廣州花都區新華鎮西地段(佔99.99%權益)

此項目受惠於日趨完善的交通網絡，距白雲區僅信步之遙。項目總樓面面積約579,000平方米，將分期發展為住宅單位和商業項目。第一期包括總樓面面積約187,000平方米之12座住宅大樓，提供共1,474個兩至四房單位，以及一座23,000平方米的商場。項目第一期的發展已完成，至本年底已售出約80%之已推單位。項目第二期施工正按計劃進度良好。

### 嘉譽灣，東莞松山湖片區(佔100%權益)

此項目位於東莞松山湖片區，地點優越，鄰近茶山鎮中央生活區，飽覽遼闊河景，與東莞軌道交通2號線茶山站近在咫尺。項目總樓面面積約159,000平方米，提供1,196個三房及四房單位，並設特色戶單位以及配套商業設施。項目已竣工，至本年底已售出約80%之已推單位。

### 嘉華新都匯，江門江海區(佔100%權益)

此項目位於江海區廣珠城際鐵路江門東站旁，由兩塊毗連地段組成，總樓面面積合共約278,600平方米，提供2,111個可售住宅單位、配套商業設施以及一酒店。項目發展已完成，至本年底已售出約80%之已推單位。



南京嘉環峰

## 管理層之討論及分析

### 物業投資

本年內，本集團的租賃表現繼續保持理想。整體出租率保持穩定及繼續為本集團帶來穩定的經常性收入。

本集團主要投資項目詳情如下：

#### (甲) 香港

##### 灣仔莊士敦道嘉薈軒 J SENSES (佔100%權益)

J SENSES為香港島中心地帶的優質餐廳及購物商場，總樓面面積約3,400平方米，為鄰近地區提供高端餐飲和休憩環境。於本年底全部租出，繼續為本集團賺取穩定租金收入。

##### 將軍澳嘉悅商業項目 (佔100%權益)

嘉悅商業項目總樓面面積約3,500平方米，為嘉悅住客及鄰近地區居民提供服務，於本年接近全部租出，繼續為本集團賺取穩定租金收入。

##### 司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

位於港島區尊貴地段，總樓面面積約4,700平方米，持有作長期投資，於本年整體出租率約90%。

##### 啟德嘉峯匯商舖 (佔100%權益)

嘉峯匯商舖總樓面面積約1,200平方米，為嘉峯匯住客及鄰近地區居民提供服務，於本年底全部租出。

#### (乙) 內地

##### 上海嘉華中心 (佔69.6%實際權益)

此優質投資物業位於上海核心商業區徐匯區淮海中路，總樓面面積約72,000平方米，屬城中地標商廈，向來是跨國企業落戶熱點。於本年底錄得平均出租率約85%，為本集團帶來穩定的租金收入。



蘇州嘉駿峰

### 上海尚臻服務式公寓(佔100%權益)

本集團持續致力為追求高端時尚生活的租客締造尊貴居所。尚臻服務式公寓包括「尚臻靜安」及「尚臻徐匯」。總樓面面積約57,000平方米，提供五星級管理服務，室內設計富時代感，氣派不凡，配備時尚傢俱裝潢。全年整體出租率保持超過90%，為本集團帶來穩定的租金收入。強勁租金收益及高出租率推動了本年公平價值變動。

### 上海嘉御里(佔100%權益)

嘉御里總樓面面積約8,000平方米，為嘉御庭的高尚住戶和徐匯區高端零售市場服務，為消費者帶來多種休閒和餐飲體驗。全年整體出租率約60%。將根據市況考慮用作其他用途。

### 上海盈凱文創廣場(佔53.61%權益)

盈凱文創廣場位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約21,000平方米，鄰近眾多交通網絡並接連上海地鐵8號線和12號線的轉乘站曲阜路。大樓設計加入綠色建築元素，並採用節能技術和物料以可持續發展。項目廣受市場歡迎，於本年維持全部租出。

### 上海翡悅里(佔100%權益)

翡悅里位於長寧區武夷路，在歷史及文化古蹟地區，社區發展成熟，擁有良好公共交通網絡。項目總樓面面積約13,300平方米，定位為城市綠洲項目，集商業、餐飲、休閒和娛樂於一身，並且揉合傳統及現代建築特色。項目於二零二四年開始營運，於本年底出租率約90%。

### 南京嘉宏峰商場(佔100%權益)

此商場總樓面面積約7,300平方米，於本年底出租率約90%。



\* 位置僅為大概顯示，準確性不作保證。

## 管理層之討論及分析

### 南京臻逸河西公寓(佔100%權益)

此公寓為優質高尚服務式住宅，位於河西新城綜合項目內，毗鄰嘉璟峰，總樓面面積約25,200平方米，為住戶提供舒適便捷的智慧生活空間，及於都市生活的節奏中增添寧靜暖意。項目於二零二五年九月竣工，目前租務活動正在進行。

### 東莞星際匯(佔100%權益)

此綜合商業項目位於星際灣內，總樓面面積約11,600平方米。除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，同時為鄰近消費者提供多元化的休閒和餐飲體驗。於本年底出租率約70%。

### 廣州嘉華廣場(佔100%權益)

此項目位於花都區黃金地段及連接多個公共交通網絡，交通往返便利。持作出租之零售及辦公樓總樓面面積約51,000平方米，於本年底出租率約65%。

### 廣州嘉薈(佔99.99%權益)

此綜合商業項目位於嘉云匯，總樓面面積約23,000平方米。為嘉云匯住戶及鄰近地區居民提供社區生活配套設施，及多元化的休閒、娛樂和餐飲體驗享受。項目於二零二四年年底投入營運，於本年底出租率約85%。



東莞嘉譽灣

### 補充土地儲備

本集團將持續關注土地市場，審時度勢，評估在香港和內地補充土地儲備的機遇。以潛在收益最大化為目的，從不同途徑尋找新的投資機會。

### 銀河娛樂的投資

本集團持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.71%（二零二四年：3.71%）權益的投資，按公平值列賬並分類為非流動資產。於二零二五年十二月三十一日，其公平值佔本集團總資產9%（二零二四年：8%），及其股價上升至每股港幣38.32元（二零二四年：港幣33元）。所增加之公平值為港幣864,000,000元（二零二四年：減少港幣1,747,000,000元），已計入儲備中。本年內，本集團收取銀河娛樂之股息港幣195,000,000元（二零二四年：港幣130,000,000元）。

銀河娛樂主要從事娛樂、酒店及銷售、製造與分銷建築材料等業務。截至二零二五年十二月

三十一日止年度，銀河娛樂經審核之權益持有者應佔綜合溢利為港幣10,674,000,000元（二零二四年：港幣8,759,000,000元），及於二零二五年十二月三十一日其經審核之權益持有者應佔綜合資產淨值為港幣83,143,000,000元（二零二四年：港幣75,946,000,000元）。銀河娛樂剛宣佈派發每股港幣0.8元之末期股息。

正如銀河娛樂於其二零二五年全年業績公告所述，長期而言，銀河娛樂繼續對澳門未來充滿信心。憑著穩健及高流動性的資產負債表、穩固的財務實力以及營運現金流，使銀河娛樂能夠向股東回饋資本、為發展項目提供資金、尋求海外擴張機會，並確保在面對經濟受衝擊等不可預計的情況時仍維持強健的資產負債表。

董事會繼續視銀河娛樂為一優質的長期投資。



江門嘉華新都匯

### 市場回顧與展望

#### 環球、內地及香港

二零二五年環球經濟增長放緩，錄得3.2%增幅，略遜於二零二四年的3.3%。儘管地緣政治緊張局勢未見緩和，供應鏈調整持續，然而美國顯著放寬的貨幣政策帶來關鍵調整。隨著美國及歐洲通脹率分別放緩至約2.7%及約2.0%-2.1%，聯儲局進行減息，目標利率區間已由二零二四年的4.5%下跌至今年年底的3.5%-3.75%。即使政策調整帶來一定紓困作用，但主要經濟地區需求疲弱，出口導向型經濟體難免繼續受壓。儘管早前對於貿易政策的憂慮已開始減退，地緣政治不穩仍然最受商界所關注。

二零二五年內地經濟達到預期擴張目標5.0%，與二零二四年增幅持平。然而，經濟復甦呈現不均現象，增長主要有賴於蓬勃工業生產，尤其是先進製造業，至於內需消費信心方面依然受房地產市場持續不確定性影響表現疲弱。政府繼續採取針對性措施，包括加大對買家的支持，以及鼓勵金融機構增加貸款供應，以穩定物業市場。

二零二五年香港經濟表現韌性，增幅約為3.2%-3.5%，增長步伐較二零二四年2.5%有所提升。其中旅遊業持續反彈、跨境貿易復甦，以及政府推行有效提振消費的財政政策，均有助於支撐經濟表現。整體經濟環境穩定，失業率維持於3.8%水平，消費物價指數升幅溫和，上升約1.1%-1.2%。

#### 香港物業市場

二零二五年，香港物業市場持續復甦，一手住宅成交達20,540宗，按年增加約21%。增長主要受惠於政府延續相關政策，包括延長印花稅寬減期限、減息及提高按揭成數，有助於進一步降低置業成本，刺激市場交投。此外，加強投資移民計劃、優才計劃以及大灣區相關發展，均有助於增加住屋需求，加強支撐市場復甦。



上海徐匯區華涇鎮項目

### 內地物業市場

二零二五年，內地物業市場受惠於一系列支持政策，譬如降低首付比例、優惠按揭利率，以及持續放寬購房限制等，逐步呈現穩定跡象。然而，由於經濟走勢仍未明朗，買家態度依然審慎。全國新房銷售量及銷售額分別按年下跌約10%及13.6%，跌幅較去年略有改善，反映市場正在逐步趨向穩定。中央政府致力穩定房地產市場和改善企業流動性，顯示其積極支持行業復甦的決心。

### 二零二六年展望

展望二零二六年，預計全球經濟環境仍將持續疲弱。在市場持續波動及政策多變的情況下，國際貨幣基金組織預測，二零二六年及二零二七年全球實質生產總值將分別增長3.3%及3.2%。主要經濟體的貨幣政策將繼續影響其財政狀況。

香港方面，預計住宅物業市場在二零二六年將持續復甦趨勢。在利率穩定、內地買家持續需求，以及單位供應回復正常等因素的支持下，預計一般住宅樓價將會上升約5%-7%。然而，商業物業板塊可能繼續遇到阻力。

內地方面，預計房地產市場將繼續朝向新發展模式轉型。政府政策支持會繼續以針對性措施為主，重點確保預售住房能夠完成交付、緩解財務風險，以及增加保障性住房的供應。預計核心一線城市和下線城市之間的樓市表現繼續參差。

儘管市場環境充滿挑戰，本集團將繼續致力於提供優質產品，保持良好品牌形象，並嚴格實行成本及項目管理。本集團憑藉其穩健的財政實力，將繼續專注於香港及內地一線城市主要地區的優質項目，積極尋求商機，把握市場復甦機會。



上海翡悦里



上海盈凱文創廣場

## 管理層之討論及分析

### 財務回顧

#### 財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二五年十二月三十一日，資金運用之總額(即總權益及借款總額)為港幣560億元(二零二四年：港幣570億元)。本公司之已發行股份數目自去年年底起沒有變動，於二零二五年十二月三十一日為3,152,728,607股。

#### 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣13,738,000,000元(二零二四年：港幣14,563,000,000元)，其中24%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內(除港幣432,000,000元的還款期為五年後)。本年內，本集團之平均借貸利率由去年平均之4.3%減少至3.1%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣15,878,000,000元(二零二四年：港

幣17,666,000,000元)，包括港幣12,999,000,000元(二零二四年：港幣14,416,000,000元)用作為營運資金及港幣2,879,000,000元(二零二四年：港幣3,250,000,000元)用作項目貸款用途。

於二零二五年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款為港幣6,473,000,000元(二零二四年：港幣9,649,000,000元)，當中所持約73%為人民幣。本年內現金及銀行存款的減少主要用作償還若干合營企業的大部份項目貸款，以減少其相關財務費用。負債比率(比率計算為借貸總額減除現金及銀行存款與總權益相比)由去年年底之12%增加至於二零二五年十二月三十一日之17%。

本年內，本集團簽訂多筆四年／五年期循環／定期貸款，總額合共約港幣20億元，以及於二零二五年十一月簽訂一筆約港幣40億元之三年期銀團貸款，用於優化再融資成本及加強本集團的融資能力。充裕的財務資源為本集團之營運及資本性支出之需求提供足夠的資金。



上海嘉華中心

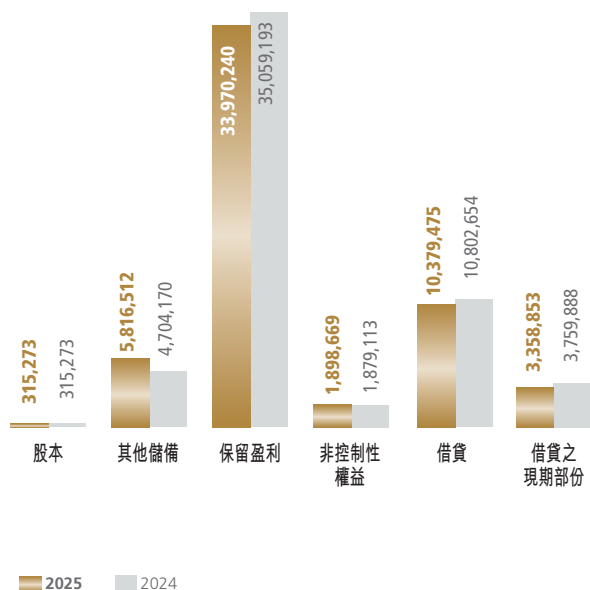


(上)上海尚臻靜安

(下)上海尚臻徐匯

## 資金來源

二零二五年十二月三十一日  
(港幣千元)



## 庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同減輕利率大幅波動而對本集團中期及長期之營運造成影響。利率互換合同已於本年內到期，及於本年底已無餘額(二零二四年：港幣14億元)。

再者，本集團簽訂交叉貨幣互換合同以對沖部份於內地業務的淨投資，作為淨投資對沖。淨投資對沖用於抵銷因人民幣匯率波動而引致內地投資價值變動的風險。於本年末，交叉貨幣互換合同設定本金金額約為港幣28億元(二零二四年：港幣28億元)。於年結日後，餘下的交叉貨幣互換合同已全數結束。



南京建邺區河西新城2020G72地塊

## 管理層之討論及分析

本集團不會利用衍生金融工具作投機性目的及會嚴格監測和管制使用衍生金融工具。本集團簽訂之衍生金融工具的目的純粹是管理本集團的利率及外匯風險。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣13,738,000,000元，其中約65%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約55%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

### 本集團資產之抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業及發展物業)合共賬面值為港幣4,171,000,000元(二零二四年：港幣4,341,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

### 擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣242,000,000元(二零二四年：港幣8,151,000,000元)及港幣1,684,000,000元(二零二四年：港幣980,000,000元)之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額分別為港幣242,000,000元(二零二四年：港幣6,735,000,000元)及港幣1,399,000,000元(二零二四年：港幣980,000,000元)。再者，本集團就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,281,000,000元(二零二四年：港幣1,617,000,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司、合營企業及聯營公司分別取得港幣25,335,000,000元(二零二四年：港幣28,471,000,000元)、港幣242,000,000元(二零二四年：港幣7,622,000,000元)及港幣1,684,000,000元(二零二四年：港幣980,000,000元)之信貸額向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣12,335,000,000元(二零二四年：港幣13,517,000,000元)、港幣242,000,000元(二零二四年：港幣6,713,000,000元)及港幣1,399,000,000元(二零二四年：港幣980,000,000元)。



廣州嘉華廣場及廣州花都皇冠假日酒店

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團在香港及內地僱員總人數為732人（不包括聯營公司及合營企業），於本年度，僱員成本（不包括董事酬金）合共約港幣349,000,000元。

本集團相信公司的業務得以長遠發展及成功，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀人才。在已設立的績效管理系統和結果導向獎賞計劃下，本集團相信僱員現時之薪酬福利，在可比同業中是公平、合理及具市場競爭力的。

自一九八九年，本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。為達致業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。



香港J SENSES

# 環境、社會及管治政策

本章節重點載述本集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度與環境、社會及管治相關的政策及表現。有關本集團可持續發展策略、環境、社會及管治相關政策、舉措和表現的管理方法等詳情，請參閱本集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》發布的二零二五年環境、社會及管治報告。

## 可持續發展願景

可持續發展是本集團業務策略的重點。本集團致力加強對氣候變化的適應能力，並專注於優先提高資源運用效益及綠色建築實踐，促進優化其環境足跡，以配合商界過渡至低碳經濟的進程。董事會對嘉華國際的環境、社會及管治策略和表現承擔整體責任。環境、社會及管治委員會由聯席董事總經理共同擔任主席，並由各職能部門代表組成，帶領有關於本集團日常營運中執行環境、社會及管治的舉措。委員會同時會識別和評估環境、社會及管治相關風險及機遇，包括氣候相關風險與機遇，就重大策略和財務風險向董事會提供意見。

本集團嚴格遵循《環保政策》以管控環境影響。本集團已訂立溫室氣體減排的中期目標，冀於二零二五年的溫室氣體排放密度和能源密度分別比二零一六年減少26%和39%。本集團堅持努力減排，期間溫室氣體排放密度較二零二一年的水平穩步下降，已達到並超越所訂目標。此外，本集團推進其溫室氣體排放清單和氣候相關風險與機遇分析，以應對加強氣候相關披露要求。

二零二五年，嘉華國際對於可持續發展的承擔和努力，繼續得到廣泛認可。

## 推動可持續建築與環境

本集團在創新景觀設計及可持續建築實踐方面廣獲認可，展現持續追求卓越品質及將可持續發展原則融入城市發展的努力。嘉華國際於南京的首個大型綜合地標項目AKIS翎際，憑藉其卓越的綠色建築實踐、創新空間策略及可持續技術整合，於建築業界廣

受讚譽，並榮獲GBE商業地產大獎頒發的「年度最佳可持續綜合體」及「年度最佳商業綜合體—金獎」兩項殊榮。此外，廣州嘉云匯的「大地藝術公園」體現追求卓越景觀設計，將自然生態系統轉化為具有深刻美學與教育價值的空間，融入可持續發展於居民的日常生活，並贏得2025年MUSE設計獎金獎。

## 鞏固與僱員、客戶及供應商的良好關係

本集團定期與持份者接觸，收集持份者回饋的意見，了解他們對本集團可持續發展舉措、表現和未來策略部署的關注和期望，從而識別各種風險與機遇、平衡不同利益，並作出知情決定。

## 培育人才

嘉華國際秉承以人為本的宗旨，致力締造包容的工作環境。本集團悉心安排多元化的活動和計劃，促進員工福祉，且培養團隊精神，營造共融協作的工作文化。為鼓勵持續學習與專業發展，本集團提供各類培訓課程，支援員工提升職務所需的知識與技能。此外，我們充分利用K-Channel及嘉華國際「一嘉人」內部手機程式等渠道，持續加強與員工的溝通。

## 與顧客及供應商保持緊密伙伴關係

嘉華國際實行嚴格管控措施，致力為顧客提供優質項目及服務。所有廣告及其他推廣資料、知識產權均依照相關地方法規處理。本集團的私隱指引制訂了細節程序，指導如何根據相關監管規定使用及管理數據資訊。我們亦設立了清晰與嚴謹的投訴處理機制，確保對顧客投訴適時作出應對及適當跟進。

我們致力將符合環境及社會責任的營商方式，延伸融入整條價值鏈，要求承建商和供應商達到本集團對品質、環境保護、職業安全與安全守則的期望，並且遵守監管規定。我們會適時對承建商和供應商進行審查、實地考察及品質評估，以確保其完全符合本集團的要求。

### 「GO GREEN @ K. Wah」— 推動可持續實踐

本集團全年持續舉辦以「GO GREEN @ K. Wah」為主題的環境、社會及管治相關活動，旨在提升員工的環保意識，推動可持續實踐。各項員工參與的環保活動，攜手推動社區的可持續發展，包括支持米埔自然保護區「步走大自然」活動以推動生態保育；以及月餅盒及利是封回收活動，以鼓勵員工在日常生活實踐負責任的回收習慣。

內部溝通方面，集團通過在辦公室當眼處張貼海報及通告，並以電子郵件提供最新環保資訊，鼓勵員工實踐綠色生活方式，例如無紙化辦公文化和節能實踐。

### 貢獻社區

嘉華國際秉持「取諸社會，用諸社會」的宗旨，積極參與各類社區計劃，關注青少年發展及社區扶助等範疇，以求在社區發揮正面影響。本集團連續三年支持「共創明『Teen』計劃」，為弱勢家庭的中學生提供幫助。本集團並與滬港青年會合作，在社區推動青年發展，並支持關懷兒童活動。此外，本集團亦進行不同支援社區有需要人士的活動，為更廣泛社區福祉作出貢獻。

### 遵守對公司業務具重大影響之相關法律及法規

回顧本年度，本集團在香港及內地無違反任何有關環境、勞工、職業健康與安全、反貪污及資料私隱的相關法律或規例。



嘉華國際以「GO GREEN @ K. Wah」為主題，全年舉辦環境、社會及管治活動，以提升環保意識。



透過「共創明『Teen』計劃」，嘉華國際員工擔任友師，協助來自弱勢家庭的中學生建立自信，並為他們提供多元化的學習機會。



嘉華國際與滬港青年會合作，在社區推動青年發展，並支持關懷兒童活動。

# 投資者關係



嘉華國際致力透過專業團隊與股東、投資者及其他持份者保持透明及開放溝通的關係，準確及適時披露公司訊息。

本集團一直致力遵守監管機構規定的相關法律和政策，維持具高透明度的管理。本集團定期審視股東溝通政策，確保其持續適用性及有效性。本集團的企業管治政策、新聞稿、財務報告及公告等資訊均上載至香港聯合交易所的披露易平台及／或公司網站，向世界各地的投資者提供公司的最新動向、發展計劃及業務策略，深化他們對本集團的了解，確保他們可以

作出最適合的投資決定。股東和持份者亦可透過電郵及公司網站上的查詢表格提交查詢。

本集團的高級管理層及投資者關係工作團隊與股東、投資者及持份者保持恆常溝通，並積極參與股東週年大會、分析員簡報會及項目參觀，讓更多投資者了解本集團的業務和投資價值。交流期間所收集的意見均反饋予本集團的董事及相關的管理層。

於回顧年內，嘉華國際榮獲各項國際及本地獎項，印證了本集團投資者關係上的卓越及可持續性的表現。



# 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

董事會提呈載列於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報內之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為本公司之股東（「股東」）帶來可持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會於本年內已採用載列於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1之企業管治守則（「企業管治守則」）的可適用守則條文（「守則條文」）。

## 企業文化

嘉華國際秉承以客為本的精神，致力為客戶提供品質優的產品及服務。嘉華國際恪守不屈不撓，群策群力及具遠見之經營理念，為股東帶來可觀的投資回報。

嘉華國際的核心價值、承諾、政策及守則，皆由本公司主席領導的董事會確定，對於本公司的整體營運與品牌建立，具有重要指導作用。本公司制訂業務模式、使命和願景時，必將本公司的企業文化與策略納入考慮範圍。企業文化的價值與原則，貫徹於本公司業務守則、舉報政策、反貪污政策及其他相關政策，並通過員工手冊、員工入職培訓、內聯網、培訓、標語及其他適當渠道，向高級管理層和其他員工傳達。

作為一間以人為本的企業，嘉華國際的核心價值的貫徹乃由內而外，僱員必須持守與本公司期望一致的業務原則與道德標準，以核心價值作為日常職務履行的參考與指標。董事會在管理層的輔助下，負責總管及監督本公司營運，對定質定量指標（例如：財務績效、員工績效評核和流失率、舉報數據、僱員意見調查、違規事例、違法事例等）進行評審，確保業務作風與企業文化及其使命和願景、價值與策略相符。董事會定期聽取匯報，廣納眾議，以增益本公司的企業文化。

本公司在營運過程中堅守嚴格道德標準與責任，絕不容忍任何欺詐或不道德行為。所有僱員必須熟習業務守則，了解本公司對於負責任業務行為的必備要求，並加以遵守。為確保舉報者能夠自由申訴不平，無需擔憂遭到報復懲處，所有個案均嚴格保密處理，由指定人員負責展開進一步調查。

## 董事會

**董事會** 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治風險及機遇）。董事會制定本集團的發展策略、審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

## 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

**主席及聯席董事總經理** 於二零二五年三月二十七日，呂耀東先生獲委任為董事會主席，而鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生獲委任為本公司聯席董事總經理。

主席領導董事會，確保董事會有效運作及履行責任、以及所有重要事項得以適時討論及回應，以及適時、充分和準確提供資料。主席亦鼓勵所有董事（特別是非執行董事及獨立非執行董事），於任何決議案進行表決前隨意表達彼等之意見。聯席董事總經理領導及監察本集團之日常管理。主席與聯席董事總經理的角色有區分及彼等之間職責的分工也清楚界定。

**董事會組成** 董事會現由七名董事會成員組成，包括主席、兩名聯席董事總經理、一名非執行董事及三名獨立非執行董事；其中一名獨立非執行董事擁有專業會計資格。獨立非執行董事人數佔董事會人數多於三分之一，符合上市規則第3.10A條。現任董事之個人資料分別載列於本年報第47至50頁，及本公司之網站。董事名單及彼等之角色及職能亦分別載列於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。

執行董事為本公司員工，彼等除履行作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等共同制定策略目標、制定策略性方案及監察本集團業務之日常管理，以確保本集團之資源得以有效地運用，達至董事會所制定之策略目標，使本集團表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常管理。非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會考慮和決策。

**董事會及員工多元化** 董事會的七名董事中其中一人為女性，並致力於確定合適人選時提升性別多元化。有關董事會多元化之政策的詳情及董事會之多元化狀況分別載列於本企業管治報告書第41頁及42頁。

於二零二五年十二月三十一日，(i)高級管理人員中女性比例為33百份比，三名管理層員工中有一名為女性；及(ii)本集團全體員工（不包括高級管理人員）之男女比例約為1比1.08，全體員工的性別多元化達致平衡。本公司設有政策和程序為員工提供平等機會，並防止在招聘及晉升方面存在性別歧視。本公司所實施的《平等機會法例政策》不會考慮性別、年齡、國籍、種族、宗教、殘障或性取向等因素。

本集團的員工層面的性別多元化的詳情載於本集團一份獨立的二零二五年環境、社會及管治報告。

**董事會常規** 於二零二五年，董事會共舉行四次董事會會議，約每季舉行一次。會議日期於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。董事均積極親身出席、透過電話或根據本公司之公司細則關於其他電子通訊方式參與每次的董事會會議，考慮及(如適合)批核年度預算(如適用)及檢討相對應業務進程之預算。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決批核，而董事會成員對此集體負責。主席鼓勵及容許所有董事在會議期間有足夠的時間就每項議程作出提問。於已安排之董事會會議期外，例行／日常運作上需要董事會批准之事項會透過傳閱書面決議案，連同相關文件及由公司秘書提供之書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

除董事會會議外，主席亦會在其他董事不在場之情況下與獨立非執行董事定期聚會，藉以在非正式場合下考慮有關本公司業務及事務之事宜。本公司鼓勵獨立非執行董事可自由地向董事會提出獨立意見和建議。

新委任的董事在受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。此外，公司秘書會定期向董事更新有關合規事宜之發展。所有董事均可隨時從管理層及公司秘書取得意見及幫助，從而確保董事會程序及所有適用之規則及規例均獲依循。本公司亦向董事提供持續專業發展培訓(包括出席外界論壇、相關主題之簡介會及演講)及相關之閱讀資料，確保他們獲悉本集團經營業務的商業、法律與規管環境的最新變動，並更新他們本身作為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。各董事將確保付出足夠時間及注意力以有效地履行其對本公司之責任，並(如適用)盡量出席所有董事會會議／董事委員會會議及股東大會，而彼之其他職務沒有影響其為本公司提供之服務效能或時間。本公司按年從各董事收取通知，載列有關彼於其他公眾上市公司及組織所擔任之職務及其他重大承擔之性質以及其相關職務所涉及之估計時間。

本公司已投保合適的董事及要員責任保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對潛在法律訴訟之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為資深專業人士或實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的技能與經驗，亦藉著參與董事會會議以及本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據上市規則之企業管治守則之守則條文第C.5.7條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事尋求專業建議(費用由本公司承擔)及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出建議。

**資訊提供及使用** 公司秘書會於召開董事會會議日期的最少三天前向董事傳閱會議議程(並附有可供各董事提出其認為合適事項之安排)及相關會議文件，亦會出席董事會會議以協助會議程序。

## 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

所有董事均可直接向管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會會議上提及之事宜獲提供適當的扼要說明，以及迅速及全面地獲得相關資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會定期向各董事提供管治及規管事項之更新。各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員亦同樣可取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有董事會會議記錄，而該等會議記錄連同相關董事會文件，會提供予各董事會成員審閱。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後的合理時間內分別發送予各董事評議及存檔。

董事於二零二五年召開之董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席/具資格出席會議				
	董事會 會議 (4)	審核委員會 會議 (2)	薪酬委員會 會議 (1)	提名委員會 會議 (1)	股東週年 大會 (1)
<b>執行董事</b>					
呂耀東 <sup>1</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
鄧呂慧瑜 <sup>2</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 <sup>3</sup>	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
鄭慕智	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
黃桂林	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
聶潤榮	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1
張建生	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1
<b>平均出席率</b>	100%	100%	100%	100%	100%

附註：

1. 呂耀東先生為鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。呂耀東先生於二零二五年三月二十七日獲委任為本公司董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。
2. 鄧呂慧瑜女士為呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。鄧呂慧瑜女士於二零二五年三月二十七日獲委任為本公司聯席董事總經理。
3. 呂耀華先生為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。呂耀華先生於二零二五年三月二十七日獲委任為本公司聯席董事總經理。

**委任、膺選連任及撤職** 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據本公司之公司細則，除擔任本公司主席或董事總經理之董事外，當時三分之一的董事會成員（或人數最接近三分之一者）須於本公司每年之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。本公司之董事會主席及聯席董事總經理將自願至少每三年輪值告退以維持良好企業管治原則。呂耀東先生（主席兼執行董事）、鄭慕智博士（非執行董事）及聶潤榮先生（獨立非執行董事）將於本公司之二零二六年股東週年大會（「二零二六年年會」）上輪值告退，而彼等均合資格並願意膺選連任。

上述退任董事之詳情及董事會就重選上述退任董事的決議案向股東推薦投票贊成之意見已載列於本公司之通函內，該通函於本年報刊發的同時已分別登載於本公司及港交所之網站。

**董事會的獨立性** 董事會意識到董事會的獨立性極其重要，是良好企業管治的關鍵。本公司已訂立相關機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見並對該等機制進行年度檢討。

董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之三名獨立非執行董事的每一位，黃桂林先生、聶潤榮先生及張建生先生，已各自根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。所有載有董事姓名的公司通訊中，均清晰註明獨立非執行董事的身份。

黃桂林先生自二零一一年八月起為本公司獨立非執行董事，已服務本公司逾九年。於彼服務期間，黃桂林先生多年來對本公司提供客觀的觀點及作出獨立指導。儘管黃桂林先生已擔任本公司獨立非執行董事多年，董事會認為黃桂林先生具備以繼續履行其職責所需的知識及專業資格，並深入瞭解本公司的營運和業務。黃桂林先生亦具備繼續履行其獨立非執行董事角色所需的品格、誠信和經驗。董事會認為黃桂林先生仍屬獨立人士，且並無證據顯示彼超過九年的任期對其獨立性有任何影響。

**董事入職及持續專業發展** 所有董事已參與持續專業發展培訓（包括出席外界論壇或簡介會、集團業務及營運相關主題之演講及內部研討會）並獲提供相關閱讀資料以確保彼等獲悉相關適用法例、規則及監管規例的最新變化，以進一步增強彼等於其角色、職能及職責方面的知識及技能。本公司亦不時為董事就有關董事職務及職責的相關上市規則、適用之法例、規則及監管規例的最新發展提供書面培訓資料及舉辦研討會。

於回顧年度內，本公司已向董事提供有關法規更新之書面培訓資料及安排合資格專業人士進行內部研討會，以供本公司董事及管理層參與，費用概由本公司承擔。

## 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

本公司保存有提供予各董事之下列主題培訓記錄，概要載列如下：

- a. 與集團業務相關的行業最新發展及趨勢
- b. 金融／經濟
- c. 法律及監管發展(包括上市規則的更新)

董事會成員	培訓主題
<b>執行董事</b>	
呂耀東	a, b, c
鄧呂慧瑜	a, b, c
呂耀華	a, b, c
<b>非執行董事</b>	
鄭慕智	a, b, c
<b>獨立非執行董事</b>	
黃桂林	a, b, c
聶潤榮	a, b, c
張建生	a, b, c

**董事進行證券交易的標準守則** 董事會已採納一套符合上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。在個別向所有董事作出查詢後，各董事已確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的持續關連交易外，於本年度內任何時間及截至本報告書日期或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

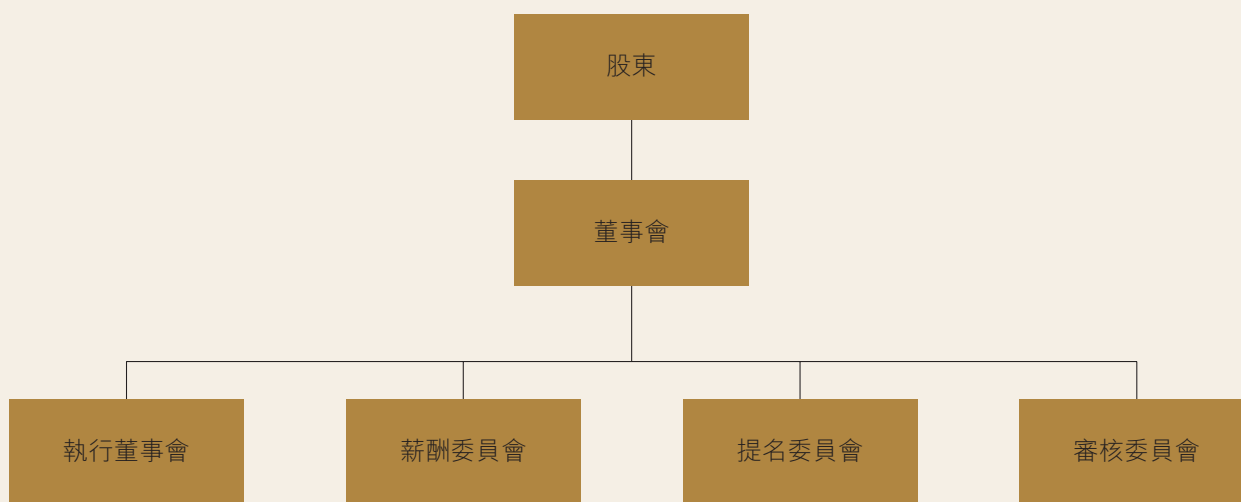
**企業管治職責** 董事會於二零一二年三月二十二日採納之企業管治政策並於二零二六年三月二十七日作出修訂，包括載列於企業管治守則之守則條文第A.2.1條所有需要之職權範圍，並須每年進行檢討。董事會主要負責制定本公司之企業管治政策並履行下列根據企業管治守則要求之企業管治職務：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並作出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守所有法律及監管規定方面(如適用)的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及在企業管治報告書內的披露要求。

於回顧年度內，董事會檢討提名董事政策（「提名政策」）、標準守則、企業管治政策、股息政策、股東溝通政策及本集團持續關連交易的年度上限的總額及本公司透過內部審計部門及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統（包括環境、社會及管治風險及機遇）是否有效及足夠。本公司亦已制定內部政策，處理機密及內幕消息，而且所有本集團員工在持有本集團未經公佈之機密及內幕消息時進行證券交易須遵守證券及期貨條例第XIVA部之要求。

## 董事會之授權

董事會轄下設立四個委員會，分別為執行董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以協助董事會履行其職責。其架構如下：



**執行董事會** 董事會設立執行董事會（「執行董事會」），其成員包括所有執行董事並由董事會主席擔任主席，並在董事會制定之清晰指引下授權執行董事會，監察董事會為本集團所制定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易（除正常和日常業務融資附帶的工具外）、關連交易及一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席向董事會匯報，並每季度向全體董事傳閱董事會或執行董事會或委員會或股東大會之決議案及會議紀錄。在執行董事會的領導下，執行董事會將日常行政工作分派予各負責特定營運事務之管理委員會。管理層按執行董事會賦予之權限，向執行董事會提交計劃書及建議，包括財務及商業之詳盡分析，以作考慮及審批。當須審批之事宜超出執行董事會所賦予之權限，或指明須由董事會批准之事項時，有關資料將向董事會提交。

## 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

### 董事及高級管理人員之薪酬

**薪酬委員會** 薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載列於第36頁之列表內(黃桂林先生、聶潤榮先生及呂耀東先生(自二零二五年三月二十七日起獲委任為成員))，並由黃桂林先生(獨立非執行董事)擔任主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，負責保存薪酬委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。

薪酬委員會向董事會負責，並定期檢討、制定及釐定公平兼具競爭力的薪酬方案，以吸引、挽留及激勵具備成功管理本公司所需素質的董事。

薪酬委員會之書面職權範圍已於二零二二年十二月作出修訂，包括持續審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜的職責。經修訂之薪酬委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零二五年三月四日，審閱及批准發放予執行董事之二零二四年度年終花紅；
- 二零二五年三月二十一日，審閱二零二四年度之董事袍金及二零二五年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理人員)薪酬待遇；
- 二零二六年三月十二日，審閱及批准發放予執行董事之二零二五年度年終花紅；及
- 二零二六年三月十八日，審閱二零二五年度之董事袍金及二零二六年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理人員)薪酬待遇。

薪酬委員會就二零二五年度之執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零二六年年會上提呈股東批准。薪酬委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

本公司的董事薪酬政策旨在吸引、挽留及激勵董事，並就其表現進行獎勵。於釐定董事之薪酬待遇時，薪酬委員會將根據本公司之薪酬政策，並考慮本公司之表現及盈利、市場對於相同職位之基準，以及董事於本公司之職責及責任。

概無董事參與釐定其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載列於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二五年財務報表」)之附註第11(a)及12項。

**提名委員會** 提名委員會現由三名成員組成，詳情載列於第36頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事(黃桂林先生及張建生先生)，並自二零二五年三月二十七日起由呂耀東先生擔任主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，負責保存提名委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。

提名委員會負責至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；並就每位獨立非執行董事之獨立性進行評估及處理董事會之繼任。為切實執行提名之程序和履行挑選及推薦成為本公司董事之候選人事宜的過程及準則之運作，董事會已於二零一二年三月二十二日採納提名政策，並於二零一三年三月及二零一九年三月修訂該政策，並於二零二六年三月進一步更新，以符合企業管治守則及相關上市規則項下的新規定，並將該政策更名為董事提名及董事會多元化政策(「提名及董事會多元化政策」)。

本公司經過若干因素考慮董事會的多元化，包括(但不限於)董事的性別、年齡、種族、信譽、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年期以及其他與其職責相關及董事會不時認為相關之質素。本公司亦不時考慮其企業策略及業務運作，以制定最佳董事會的組成。董事會會確保其成員非單一性別，並根據公司的具體情況、業務需求、候選人的可用性及其他相關因素，逐步提升董事會的性別多元化。董事會將合理地盡力維持及提升董事會性別平衡至合適水平。該等性別多元化的承諾將每年進行檢閱。

提名委員會不時適當地對提名及董事會多元化政策作出檢討，以確保其持續的有效性。提名委員會亦負責評核每名獨立非執行董事之獨立性以確保彼等能持續作出獨立判斷及檢視彼等就其獨立性提供的年度確認書。

董事會經提名委員會每年檢討提名及董事會多元化政策的實施及有效性，以及檢討確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制，所考慮的因素包括下列各項：

- 確保董事會維持切合本集團業務需要的均衡技能、經驗及多元化觀點；
- 保持董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合均衡，以使董事會能夠有效地作出獨立判斷；
- 董事可取得獨立專業意見以履行其職責；及
- 每年審視董事對本公司承擔投放的時間，以確保每名董事能夠投入足夠時間以履行其對本公司的職責。

提名委員會之書面職權範圍已於二零二六年三月作出修訂，包括持續協助董事會編制董事會技能表及支援公司定期評估董事會表現之職責。有關已修訂之提名委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

## 企業管治報告書

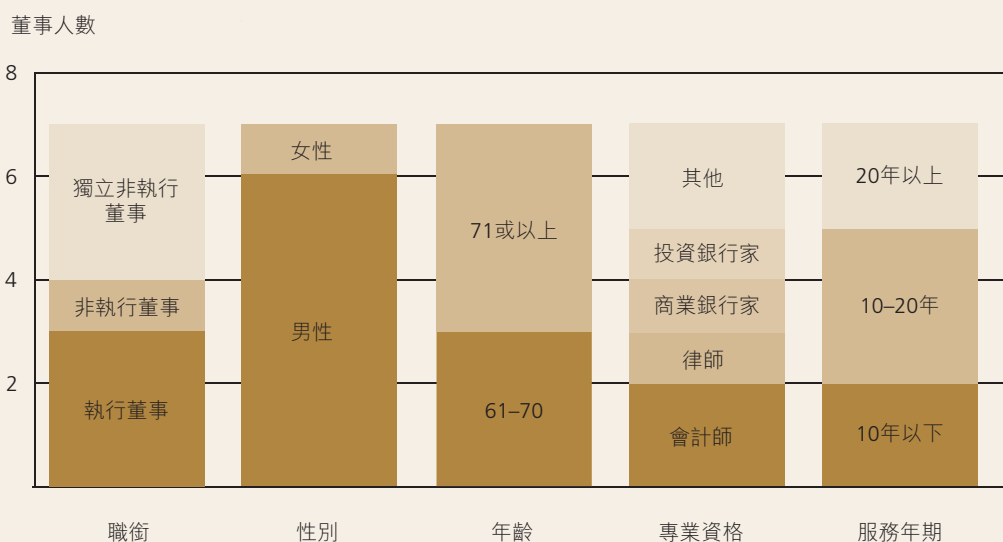
於二零二六年三月二十七日

於二零二五年，提名委員會於二零二五年三月召開一次會議，所有當時成員均有出席前述會議。於二零二六年三月十八日召開的會議，提名委員會進行了以下工作：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括提名及董事會多元化政策的實施和有效性)；
- 就每名董事對董事會投入的時間及貢獻、能否有效履行職責作出的評估，當中須考慮董事的專業資格及工作經驗、現有在香港聯交所上市的發行人董事職位及其他重大外部事務(如有)所涉及時間投入以及其他與董事的個性、品格、獨立性及經驗有關的因素或情況；
- 評估所有獨立非執行董事之獨立性(包括檢討確保董事會可獲得彼等的獨立觀點的機制)；
- 向董事會建議於二零二六年年會上退任及重選之董事；及
- 考慮及向董事會建議修訂提名及董事會多元化政策以符合企業管治守則及相關上市規則項下的新規定。

提名委員會認為，本公司提名及董事會多元化政策的實施仍有效及合適，及對董事會的獨立性表示信納，並認為上述確保董事會獨立性的機制於年內維持有效。提名委員會亦認為，各董事均投入充足時間，並對董事會作出寶貴貢獻，以及有效地履行其職責。提名委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

於二零二六年三月二十七日董事會之多元化狀況如下：



**審核委員會** 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會監督本公司呈報財務資料之程序及風險管理(包括環境、社會及管治風險及機遇)與內部監控系統，以及審閱本集團之中期及全年綜合財務報表。

審核委員會現由一名非執行董事(鄭慕智博士)及兩名獨立非執行董事(聶潤榮先生及張建生先生)組成，詳情載列於第36頁之列表內，並由聶潤榮先生擔任主席。公司秘書擔任審核委員會之秘書，負責保存審核委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司管理層、內部審計部主管及羅兵咸永道(外聘核數師)之高級代表。

審核委員會於二零二五年共舉行兩次會議，分別於二零二五年三月審閱(當中包括)本集團二零二四年度之全年業績及財務報表，及於二零二五年八月審閱(當中包括)本集團二零二五年度之中期業績及財務報表。於二零二六年三月十八日之會議上，審核委員會審閱本集團二零二五年度之全年業績及財務報表、本集團之風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統是否有效足夠及內部審計部是否有效。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。審核委員會已於會議後向董事會呈交書面報告及/或向董事會作出建議。

審核委員會之書面職權範圍已於二零一五年十二月作出修訂，包括持續監督本公司風險管理系統之責任。經修訂之審核委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

審核委員會滿意羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性，並已建議董事會於二零二六年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零二五年度支付予外聘核數師之服務費用載列於二零二五年財務報表之附註第9項。

**公司秘書** 公司秘書為本公司之全職僱員，負責向主席匯報及協助董事會以確保董事會成員之間的資訊有效交流，以及遵循董事會政策及程序(包括企業管治事宜)。公司秘書已於回顧年度內一直遵守上市規則第3.29條的規定。

## 審核、內部監控及風險管理

**財務報告** 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用之法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告已載列於本年報第62至66頁。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。由二零一二年四月開始，本公司已每月向全體董事提供管理層重要更新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正、清晰及易於理解的評估，讓董事會整體及個別董事可履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

**風險管理及內部監控** 董事會知悉其有責任維持及持續檢討本集團之風險管理及內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構，明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管，並已制定政策及措施以執行所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

## 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

本集團已建立風險管理策略以協助個別營運部門管理本集團不時面對之重大風險(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治風險)及支援董事會履行其企業管治的職責。風險評估透過向高級行政人員及部門主管進行問卷及面談方式進行，以識別及評估本集團之重大風險，並經由審核委員會向董事會匯報評估結果，以考慮任何風險紓緩措施及控制。本集團正採取適當的風險紓緩措施以管理及控制已識別的個別風險。

董事會透過審核委員會已每年檢討本集團風險管理系統及每半年檢討本集團內部監控系統。該等系統旨在監管而非消除未能達成業務目標的風險(包括環境、社會及管治風險)，而且只會對重大的失實陳述或損失作出合理及非絕對性之保證。董事會之檢討亦考慮本集團在會計、內部審核、財務匯報職能與環境、社會及管治表現和匯報相關方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算的足夠性。

本集團成立內部審計部以對本集團之風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治風險)及內部監控系統的足夠性及效能進行分析及獨立評核。其審核工作涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。風險管理和內部監控系統的評估是透過與高級行政人員及部門主管進行檢討性會談進行。會談基於內部審計部門制定的內部監控評估問卷的結果，該問卷旨在協助高級行政人員和部門主管根據其在各自職能或運營領域的監督經驗或透過管理層會議獲取的認知，評估本公司內部監控系統是否足以將關鍵流程的風險控制在可接受的水平。為提高評估的可靠性，獨立的保證程序已實施，包括對相關證明文件進行全面審查。問卷的結果及相關印證面談的結論，佐證風險管理和內部監控系統充足及有效。風險管理和內部監控系統評估的綜合結果將會匯報給管理層和審計委員會。

審核委員會主席可直接會見內部審計部主管。根據內部審計部透過審核委員會向董事會報告，於二零二五年度及截至二零二五年財務報表日，並無發現(i)任何重大的監控失誤或弱項；(ii)本集團之風險評估(包括環境、社會及管治風險)以及風險管理及內部監控系統的任何重大變更。透過審核委員會的審閱，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統有效及充分。

## 股東及投資者參與及溝通

董事會於二零一二年三月採納股東溝通政策並已於二零二三年三月作出修訂，載有本公司有關與股東溝通之原則，目的為確保不論於任何時間均能有效地及適時向股東、投資者及其他持份者發放資訊。除向股東刊發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會確保適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，登載於本公司及港交所之網站，以供股東查閱。本公司的網站<http://www.kwih.com>亦是有效的投資者平台，設有投資者關係專欄，適時及直接提供財務報告、企業公告、新聞稿及其他業務資訊。

本公司已委派管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東、投資者及其他持份者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地作出回應。於每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會／刊發新聞稿(如適合)，並向投資界發表簡報，而執行董事亦會與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為備任分析員籌組實地考察及會議，使彼等能更廣泛瞭解本集團之項目。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以知悉進程及摘要。本公司將會定時監察和檢視本公司股東大會的流程，並作出改動(如有需要)，以確保股東的需要得以妥善地解決及處理。董事會主席及其他董事在該等會議上會回應股東提問。每項重大的個別事項(包括個別董事的選舉)以獨立決議案形式於本公司股東大會上提呈。所有於二零二五年六月十八日舉行之本公司之二零二五年股東週年大會(「二零二五年年會」)上提呈之決議案乃根據上市規則第13.39(4)條，以投票方式表決。二零二五年年會之主席確保於會上說明以投票方式進行表決之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零二五年年會擔任監票員進行點票，有關投票結果已由本公司按照上市規則第2.07C條的規定分別於本公司及港交所之網站內公佈。本公司已於二零二五年年會前至少二十一日向股東發出二零二五年年會通告。二零二六年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零二六年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

董事會已於年內檢討本公司股東溝通政策之實施及有效性。由於採取了上述措施，本公司股東溝通政策被視為已得到有效執行。

## 股東權利

**由股東召開股東特別大會** 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74節條文，倘持有本公司不少於十分之一已繳足資本的任何股東，於本公司股東大會上有權投票之當日提出要求，董事會可召開股東特別大會。該請求必須列明大會目的及必須由相關股東簽署，並遞交至本公司香港主要辦事處。倘董事會並未於遞交請求日期起計二十一內正式召開大會，則該等股東或持有該等股東之過半數總投票權之任何股東，可自行召開大會，惟任何據此召開之大會不可於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

**於股東大會上提呈建議** 股東須向本公司董事會或公司秘書提出書面要求於股東大會提呈決議案，致函本公司香港主要辦事處，其函件須列明該股東的股權資料、其詳細聯絡資料，以及有關其擬於股東大會上提呈的任何具體的交易／事宜的建議及其相關之助證文件。

**提名董事之建議** 倘股東擬提名某名人士(本公司之退任董事除外)選舉為本公司董事，有關程序已載列於本公司之網站。

**向董事會提出查詢** 股東可經由本公司香港主要辦事處或透過本公司企業事務部門以電郵形式向董事會查詢有關本公司事宜。

## 企業管治報告書

於二零二六年三月二十七日

### 組織章程文件

本公司之組織章程大綱及公司細則已分別刊載於本公司及港交所之網站。於本年度內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無作出任何變更。

董事會建議對本公司之現有公司細則作出若干修訂，以便(i)使本公司可靈活持有其購回股份作為庫存股份；(ii)使公司細則與上市規則有關進一步擴大無紙化上市機制所訂明之混合式股東大會及電子投票之相關條文一致；及(iii)作出其他相應及行文修訂，使公司細則與上市規則及百慕達適用法例更加一致(統稱為「建議修訂」)。鑑於建議修訂，董事會建議採納一套新的本公司之公司細則以取代及摒除現有的本公司之公司細則，惟此建議須待股東於二零二六年年會上以特別決議案方式批准後方可作實。

### 股息政策

董事會已採納股息政策，旨在確保本公司宣派及建議派付股息的適當程序，而該政策的詳情載列於本年報第51頁。

### 遵守上市規則附錄C1

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治，以穩健的管理達至增加股東價值的目標。董事會全體成員負責發展、監察及確保遵守本公司之「企業管治政策」及「股東溝通政策」。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度及問責性。

於回顧年度內，本公司已遵守企業管治守則的可適用守則條文，惟有關偏離(i)守則條文第C.2.2條至第C.2.6條及第C.2.8條至第C.2.9條(董事會主席的職責)；(ii)守則條文第C.6.3條(公司秘書應向董事會主席匯報)；及(iii)守則條文第B.3.5條(提名委員會性別多元化)。

隨著本公司於二零二五年三月二十七日委任董事會主席及本公司聯席董事總經理(已在本公司日期為二零二五年三月二十七日的相關公告中披露)後，董事會認為該等短暫偏離的情況已妥善處理，而本公司已遵守上述偏離第(i)項及第(ii)項內所述之各守則條文。

守則條文第B.3.5條規定，提名委員會須至少有一名不同性別的成員。董事會認同提名委員會具備性別多元化有助拓寬視野，並擴闊潛在董事候選人的人才庫。雖然本公司目前未能委任不同性別的董事加入提名委員會，但正積極物色合適的不同性別候選人，並將在切實可行的情況下儘快拓寬搜尋渠道，以接觸更多元化的人才庫，務求確保符合相關守則條文。

### 環境及社會事宜

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，已遵守上市規則附錄C2所載之環境、社會及管治報告守則的相關條文，詳情載列於一份獨立的環境、社會及管治報告，該報告於本年報刊發的同時已分別登載於本公司網站(<http://www.kwih.com>)及港交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

# 董事之個人資料

## 執行董事

**呂耀東先生**，*BBS*，現年七十歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事，現為本公司之主席，並為提名委員會主席及薪酬委員會成員。呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事及主席。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州大學柏克萊分校土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生自二零零八年第十一屆起出任中國人民政治協商會議全國委員會委員至今、香港特別行政區行政長官選舉委員會委員及澳門特別行政區行政長官選舉委員會委員。彼亦為澳門旅遊大學發展基金會信託委員會主席、澳門旅遊大學校董會副主席、第七十二屆澳門中華總商會會董、第二十二屆鏡湖醫院慈善會名譽主席、中華全國歸國華僑聯合會第十一屆委員會常務委員、中華全國工商聯合會旅遊業商會常務理事、大灣區金融發展協會永遠榮譽會長、澳門旅遊從業員協會永遠榮譽會長及團結香港基金參事。呂先生於二零一二年獲澳門特區政府頒發旅遊功績勳章；並於二零二四年，憑藉其在建築及房地產開發方面的專業知識，以及多年來積極參與公共服務的傑出貢獻，獲香港特區政府頒發銅紫荊星章。呂先生於二零二一年榮獲法國政府頒發「法國藝術與文學軍官勳章」；並於二零二五年第九度於「亞博匯五十強」榮膺榜首，獲評為亞洲博彩界最具影響力的領袖人物；亦在「2024 IAG Academy IR Awards」頒獎禮上榮膺「傑出行政總裁」。此外，呂先生分別為廣州市、深圳市及江門市榮譽市民。呂先生為鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

**鄧呂慧瑜女士**，*BBS*，*太平紳士*，現年七十二歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事，現為本公司之聯席董事總經理。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一二年十二月至二零二二年十二月期間獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。彼於二零一四年十月三十日獲委任為上海交通大學之校董。呂女士曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局之成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。彼為仕德福國際酒店集團董事總經理。彼於二零二六年一月一日獲委任為香港酒店業主聯會主席。呂女士為呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

**呂耀華先生**，現年六十三歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為本公司之執行董事，現為本公司之聯席董事總經理。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。呂先生曾獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十一至十二屆委員會委員；於二零二三年再度獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十三屆委員會委員。呂先生於二零一七年獲委任

## 董事之個人資料

為廣東省總商會副會長，並於二零二二年再獲委任為廣東省工商業聯合會（總商會）副會長。呂先生於二零二四年獲委任為國際灣區高校聯盟榮譽會長，以及於二零一七年十月獲委任為粵港澳大灣區青年總會榮譽顧問。呂先生於二零二三年再度獲委任為廣東海外聯誼會第八屆理事會副會長、廣州外商投資企業商會第十二屆理事會常務副會長及廣州海外聯誼會第七屆理事會副會長。彼於二零一八年獲委任為中國（廣東）自由貿易試驗區珠海橫琴新區片區駐香港經貿代表處榮譽顧問。二零二三年呂先生獲委任為江門外商投資企業協會第七屆理監事會榮譽會長及江門市新會海外聯誼會第七屆理事會副會長。彼於二零一七年十二月榮獲蓬江海外青年聯合會第一屆理事會榮譽會長。二零一九年十二月呂先生獲委任為新會區大澤鎮僑聯第三屆委員會名譽主席。呂先生自一九九九年起出任香港地產建設商會董事會之成員，並於二零二四年獲委任為香港城市大學顧問委員會委員。彼自二零二三年獲委任為香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會會員，並於二零二一年起擔任香港房地產協會之第一副會長。於二零一三年四月，呂先生獲委任為港區省級政協委員聯誼會有限公司理事，現為名譽董事。呂先生獲委任為香港廣東各級政協委員聯誼會之第三屆及第四屆理事。彼由二零二三年起擔任香港廣東外商公會名譽會長。呂先生於二零一七年七月獲委任為香港廣東社團總會之副會長，現為名譽副會長。呂先生曾獲委任為香港廣東青年總會第一屆及第二屆會董會常務副主席，於二零二二年十月獲委任為第三屆會董會名譽參事。呂先生在二零一零年獲委任為香港廣佛肇聯誼總會第三屆執行副主席。二零二四年，呂先生獲委任為香港廣州社團總會第四屆會董會常務副會長。彼亦於二零一八年十一月獲委任為廣州地區政協香港委員會聯誼會名譽會長。呂先生於二零二二年十二月獲委任為香港廣州青年總會顧問。呂先生為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

## 非執行董事

**鄭慕智博士**，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*，現年七十六歲，自二零零九年八月起出任為本公司之非執行董事。彼於二零一五年七月三十一日獲委任為本公司之審核委員會成員。鄭博士為執業律師，自一九九四年至二零一五年間出任胡百全律師事務所之首席合夥人及二零一六年至二零二三年一月期間擔任其顧問律師，現為該所之資深顧問律師。彼亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員以及保險業監管局主席、香港聯交所主板上市委員會主席及創業板上市委員會之主席及香港財務匯報局之薪酬委員會成員。彼於二零二二年七月一日獲委任為香港特別行政區行政會議非官守議員。彼亦獲香港特別行政區政府委任為香港海運港口發展局之主席，任期由二零二五年七月一日起生效，為期三年。鄭博士現為多間於香港聯交所主板上市之公眾上市公司之獨立非執行董事，包括粵海投資有限公司、廖創興企業有限公司、香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司。彼亦為天安中國投資有限公司（於香港聯交所

主板上市之公眾上市公司)之非執行董事。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。鄭博士於二零一六年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

### 獨立非執行董事

**黃桂林先生**，現年七十六歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零一二年三月獲委任為本公司之提名委員會成員。彼自二零一一年八月起獲委任為本公司之薪酬委員會成員，並於二零二三年六月七日獲委任為本公司之薪酬委員會主席。黃先生於一九七二年於香港中文大學(「中大」)取得文學士學位，並於一九七七年於英國理斯特大學取得博士學位。彼於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。彼自一九九三年五月至二零零九年八月於美林(亞太)有限公司(「美林」)任職，並自一九九五年一月起獲亞太區投資銀行部董事總經理職銜。黃先生於二零零九年九月獲委任為美林之高級客戶顧問，並出任該職位一年。黃先生於美林出任不同高級職位的十七年間，曾負責(其中包括)於二零零三年三月至二零零五年五月管理該公司亞太區投資銀行部的整體業務。加入美林之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司之投資銀行部董事，並為渣打(亞洲)有限公司之董事及第一市場主管。黃先生目前為殷視顧問有限公司之主席。黃先生獲委任為中大新亞書院投資委員會成員及校董會副主席。彼獲委任為中大專業進修諮詢委員會成員(二零一七年八月生效)。黃先生為泓富資產管理有限公司作為泓富產業信託(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之管理人之獨立非執行董事、審核委員會及專責(財務)委員會成員及提名委員會主席。於二零一三年四月，黃先生亦獲委任為朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店」)(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)及朗廷酒店管理人有限公司(「朗廷酒店管理人」)(為朗廷酒店投資之託管人 — 經理)之獨立非執行董事。黃先生亦為朗廷酒店及朗廷酒店管理人之審核委員會之主席，及朗廷酒店之薪酬委員會及提名委員會之成員。於二零二零年五月，彼獲委任為長江和記實業有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之獨立非執行董事，以及審核委員會及薪酬委員會成員，於二零二二年八月及二零二四年五月分別獲委任為該公司之審核委員會主席及薪酬委員會主席；而彼亦於二零二零年五月至十一月期間曾擔任該公司之提名委員會成員。黃先生於二零一九年八月起獲委任為香港大歌劇院有限公司之主席及董事。黃先生於二零一九年六月四日至二零二一年六月二十九日期間獲委任為香港上市公司商會之主席。彼之前為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會之房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局中國委員會委員。彼亦曾擔任香港中文大學醫學中心有限公司之董事及香港上市公司商會之顧問。彼自二零二一年三月三十一日起不再擔任香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員。彼於二零二四年十二月二日退任為Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited(為和記港口信託(於新加坡上市之商業信託)之託管人 — 經理)之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會主席、薪酬委員會成員及首席獨立董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

## 董事之個人資料

**聶潤榮先生**，現年七十二歲，自二零一九年七月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於二零二零年三月一日獲委任為本公司之審核委員會成員，並於二零二三年六月七日獲委任為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。聶先生持有香港中文大學工商管理碩士學位及為香港會計師公會資深會員。聶先生於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗。彼自二零零九年八月十七日起於中國海外發展有限公司(股份代號：00688)擔任執行董事及財務總監，並於二零一八年四月三日退休。聶先生於二零二零年六月十二日退任為深圳國際控股有限公司(股份代號：00152)之獨立非執行董事、審核委員會主席及成員及提名委員會成員。兩間公司均為於香港聯交所主板上市之公眾上市公司。彼自二零二四年四月一日起獲委任為大埔醫院之醫院管治委員會成員。自二零二五年四月一日起，彼亦獲委任為醫院管理局新界區域諮詢委員會成員。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**張建生先生**，現年六十七歲，自二零二三年四月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於二零二三年六月七日獲委任為本公司之審核委員會及提名委員會之成員。張先生持有香港大學經濟學社會科學學士學位。彼於企業及商業銀行業擁有逾四十年經驗，涉及多元化的行業、產品和機構業務範疇。張先生自二零零九年七月起至二零二二年十二月期間任職於星展銀行有限公司—香港分行/星展銀行(香港)有限公司(「該銀行」)，並自二零一一年六月起出任香港董事總經理兼企業及機構銀行總監一職，至二零二二年十二月退休。彼亦於二零一二年十二月至二零二二年十二月期間為星展銀行(香港)有限公司之替任行政總裁。張先生於該銀行在職逾十三年，彼負責拓展該銀行於香港的企業及機構銀行業務。在加入該銀行之前，彼曾為華僑銀行東北亞洲區總經理及香港分行總經理。在此等委任之前，張先生曾於花旗銀行、荷蘭銀行和荷蘭合作銀行等主要國際銀行出任企業及商業銀行和風險管理方面之高級職位。張先生現為世界綠色組織董事會主席、香港金融學會成員及香港理工大學會計及金融諮詢委員會成員。彼亦曾於二零一一年一月至二零一六年十二月期間為香港出口信用保險局之諮詢委員會及投資委員會之成員及於二零二一年一月至二零二三年十二月期間為香港資歷架構行業培訓諮詢委員會(銀行業)成員。張先生現為越秀地產股份有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會之成員。彼於二零二四年一月一日獲委任為大新銀行有限公司之獨立非執行董事及風險管理及合規委員會成員。彼亦於二零二四年一月二日獲委任為大新銀行集團有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

## 高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及經營是由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理人員。

# 董事會報告書

董事欣然提呈致本公司股東（「股東」）之董事會報告書及本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（「二零二五年財務報表」）。

## 主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務為於香港及內地從物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零二五年財務報表附註第40項。

有關該等活動而進一步之討論及分析，其中包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零二五年十二月三十一日止財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情、以及對本集團未來潛在可行性的業務發展，詳見載列於本年報標題為「五年賬目摘要」、「主席報告」、「管理層之討論及分析」、「環境、社會及管治政策」、「投資者關係」及「企業管治報告書」之章節內以及刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司網站之環境、社會及管治報告內。該等章節乃本董事會報告書之一部分。

## 業績及分派

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載列於本年報第67至138頁之二零二五年財務報表。

於本年度內，本公司曾派發中期現金股息每股本公司之普通股股份（「股份」）港幣0.02元。董事會建議派發末期現金股息，每股股份港幣0.01元。包括已派發之中期股息，本年度股息總額將為每股股份港幣0.03元（二零二四年：每股股份港幣0.09元）。股息詳情載於二零二五年財務報表附註第15項。

## 股息政策

董事會於二零一九年三月二十日已採納股息政策，旨在確保本公司宣派及建議派付股息的適當程序。在決定是否建議派發股息及金額（如適用）時，董事會須考慮(i)本集團的實際和預期經營業績；(ii)本集團的營運資金需求和未來投資機會；(iii)本集團的財務和流動資金狀況；(iv)任何支付股息的法定和合同限制；及(v)任何董事會認為相關的其他因素。

股息的宣派、派付及金額將由董事會酌情決定，並須遵守適用的法律及法規，包括百慕達法律及本公司之公司細則。股息政策須每年進行檢討。

## 已發行股份

二零二五年財務報表附註第27項載有本公司於本年度內已發行股份之詳細資料，於本年度內，本公司已發行股本概無任何變動。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並沒有持有任何庫存股份。

## 上市證券的買賣

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。於二零二五年十二月三十一日，本公司並沒有持有任何庫存股份。

### 股票掛鈎協議

除下文所述之認股權計劃外，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司法，本公司之可分派儲備為港幣2,211,067,000元（二零二四年：港幣2,335,652,000元）。

### 捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣2,466,000元（二零二四年：港幣22,735,000元）。

### 主要物業

本集團於二零二五年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第139至140頁。

### 董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期，服務於本公司的董事包括呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、鄭慕智博士、黃桂林先生、聶潤榮先生及張建生先生。

現任董事之個人資料載於本年報第47至50頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條的規定，鄭慕智博士及聶潤榮先生將於即將舉行之本公司二零二六年股東週年大會（「二零二六年年會」）上輪值告退，而呂耀東先生將自願輪值告退，彼等均合資格並願意於二零二六年年會上膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立於一年內終止時毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

經股東於二零二六年年會上批准後，各董事就截至二零二五年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	232,000	200,000
審核委員會	146,000	125,000
薪酬委員會	60,000	50,000
提名委員會	60,000	50,000

### 董事酬金

本公司各董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）之酬金，按具名方式詳列於二零二五年財務報表附註第11(a)項。

董事之薪酬乃根據本公司之薪酬政策，參照其於本公司之職責及責任、本公司之表現及盈利以及市場對於相同職位之基準而釐定。

## 獲准許彌償條文

董事及要員獲准許之彌償條文現時及於本財政年度持續生效。本公司已就其董事及要員投購及維持適當的董事及要員責任保險，以承保彼等因本集團業務及活動而可能面臨潛在法律行動所產生之風險及法律責任。

## 董事在交易、安排及合約之重大權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零二五年十二月三十一日或本年度內之任何時間，本公司或其附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事或其關連實體於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約。

## 董事於證券及相關股份之權益

於二零二五年十二月三十一日，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部第352條而備存的登記冊內記錄，或根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及香港聯交所，各董事在本公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益或淡倉，及認購股份之任何權利及行使該等權利之詳情，載列如下：

### （甲）股份（包括相關股份）

董事姓名	所持股份數目（包括相關股份）					佔已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂耀東	8,538,035	-	330,256,231 <sup>(1)</sup>	1,784,138,543 <sup>(2),(3)&amp;(4)</sup>	2,122,932,809	67.34
鄧呂慧瑜	25,098,417 <sup>(4)</sup>	-	210,000 <sup>(5)</sup>	1,722,066,188 <sup>(2)&amp;(3)</sup>	1,747,374,605	55.42
呂耀華	16,470,497 <sup>(4)</sup>	-	4,005,183 <sup>(6)</sup>	1,732,860,882 <sup>(2)&amp;(3)</sup>	1,753,336,562	55.61
鄭慕智	729,175	-	-	-	729,175	0.02
黃桂林	720,000	-	-	-	720,000	0.02
聶潤榮	160,000	-	-	-	160,000	0.01
張建生	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 該等股份之權益為呂耀東先生控制的該等公司之權益或被視為該等公司之權益。
- (2) 已故呂志和博士以財產授予人身份成立之一項酌情家族信託擁有1,684,776,769股股份之權益。呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該酌情家族信託之酌情受益人，因此被視為擁有該信託所持有的股份權益。於29,688,273股股份（包括相關股份）之權益由呂耀東先生（已故呂志和博士的遺囑執行人）擁有。
- (3) 按證券及期貨條例第XV部而言，由於呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為若干信託之受益人，故彼等亦被視為分別於69,673,501股股份、37,289,419股股份及48,084,113股股份中擁有權益。
- (4) 呂耀東先生和鄧呂慧瑜女士擁有3,514,831股股份之權益為重複；及呂耀東先生和呂耀華先生擁有4,519,069股股份之權益為重複。
- (5) 該等股份之權益為鄧呂慧瑜女士控制的一間公司之權益。
- (6) 該等股份之權益為呂耀華先生控制的一間公司之權益。

**(乙) 相關股份 – 認股權**

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉前述附註(2)所述被視作持有1,684,776,769股股份的權益及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，通過持有本公司股份被視為擁有本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

**主要股東之權益**

於二零二五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，或已知會本公司及香港聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士(董事或本公司行政總裁除外)載列如下：

股東名稱	身份	所持股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
HSBC International Trustee Limited <sup>(1)</sup>	受託人	1,686,018,737	53.48
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	1,684,776,769	53.44
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.53
Star II Limited	受控制公司之權益	264,752,460	8.40
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	229,857,444	7.29
呂志和基金有限公司	實益擁有人	206,285,639	6.54
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.84

附註：

(1) HSBC International Trustee Limited作為由已故呂志和博士以財產授予人身份成立的信託之受託人，其持有本公司1,684,776,769股股份。

呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,684,776,769股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,120,247,673股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中69,919,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中229,857,444股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中184,229,079股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中80,523,381股股份。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉。

## 認股權計劃

本公司之現有認股權計劃(「二零二一年認股權計劃」)已於二零二一年六月九日舉行之股東週年大會上獲股東批准及採納，以取替本公司於二零一一年六月二十日採納之認股權計劃(「二零一一年認股權計劃」)，即不得再根據二零一一年認股權計劃進一步提出要約或授出本公司認股權。然而，先前已授出但尚未行使之認股權依其發行條款下仍將繼續有效及可予行使。

二零二一年認股權計劃及二零一一年認股權計劃均屬上市規則第十七章範圍內並受其規定。

二零二一年認股權計劃之概述如下：

### (1) 目的

- (i) 吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；
- (ii) 向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及
- (iii) 透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

### (2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司所僱用的任何人士(不論全職或兼職)及任何擔任本公司或任何聯屬公司的高級行政人員或董事(不論執行或非執行)的人士；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 其他參與者詳述於二零二一年認股權計劃。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

### (3) 可予發行之股份總數

授權限額 – 在下段所述規限下，根據二零二一年認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零二一年六月九日之已發行股份之10%，即312,697,461股股份。

主要限額 – 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出載有根據上市規則規定的有關資料的通函。就主要限額而言，其根據二零二一年認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

於本年報日期，概無任何認股權自二零二一年六月九日採納二零二一年認股權計劃起根據認股權計劃獲授出，根據二零二一年認股權計劃可予發行之股份總數為312,697,461股，佔本公司於本年報之日期之已發行股本(不包括庫存股份(如有))約9.92%。

#### (4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權(皆包括已行使及尚未行使)在行使時獲發行及將獲發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。然而，如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，及本公司在尋求該項批准前向股東發出載有根據上市規則規定的有關資料的通函，則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。

#### (5) 行使期限

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限，惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

#### (6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定。

#### (7) 接納認股權須付款項

獲授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內(或董事會書面指定之較長時限內)被接納。

#### (8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

- (i) 於授出日期的股份收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；及
- (iii) 一股股份之面值。

## (9) 股本結構重組的影響

倘若於任何認股權仍可行使時，本公司的股本結構發生任何變動，不論該等變動是源於將盈利或儲備撥充資本（根據以股代息計劃除外）、供股、股份合併或拆細或削減股本，均須對下列項目作出相應的變動（如有）：(a)尚未行使的認股權所涉及的股份數目及／或面值；及／或(b)認購價；及／或(c)二零二一年認股權計劃涉及的最高股份數目，須獲本公司當時核數師向董事會發出書面證明，指出彼等認為該等變動乃為公平合理（惟資本化發行並不須如此證明）。然而，(i)在任何該等調整後，該名認股權持有人在悉數行使任何認股權時應付的認購價總額，必須盡可能與作出調整前相同（但不可較大）；(ii)任何該等調整均不得使股份以低於其面值發行；及(iii)認股權持有人就其所持認股權而於本公司已發行股本中所持比例不得因任何該等調整而較作出調整前而有所增加。

## (10) 二零二一年認股權計劃之餘下年期

二零二一年認股權計劃之有效年期由二零二一年六月九日起計為期十年，並將於二零三一年六月八日屆滿。

除可授出之認股權數目及二零二一年認股權計劃之屆滿日期外，二零二一年認股權計劃與二零一一年認股權計劃在重要方面一切條款均相同。適用於二零一一年認股權計劃中尚未行使之認股權的條款概要，已在本公司二零二零年之年報中披露。

自二零二一年六月九日採納二零二一年認股權計劃起，概無任何認股權根據二零二一年認股權計劃獲授出。因此，於二零二五年十二月三十一日，概無根據二零二一年認股權計劃授出之尚未行使認股權。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，授權限額下之可予授出之認股權總數為312,697,461。

於二零一一年認股權計劃下持有之認股權截至二零二五年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

參與人姓名 或類別	授出日期	認股權數目		於二零二五年 十二月三十一日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於二零二五年 一月一日 持有	於本年內 已失效			
<b>董事</b>						
呂耀東	二零二零年七月十五日	1,300,000	-	1,300,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄧呂慧瑜	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
呂耀華	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄭慕智	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
黃桂林	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
聶潤榮	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
張建生	-	-	-	-	-	-
<b>僱員<sup>(a)</sup> (合共)</b>	二零二零年七月十五日	8,080,000	2,220,000	5,860,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
<b>其他<sup>(b)</sup></b>	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日

## 董事會報告書

附註：

(a) 僱員包括上述董事之聯繫人，而董事之聯繫人於本年內所持有認股權的變動如下：

名稱	授出日期	於二零二五年 一月一日及 於二零二五年 十二月三十一日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
鄧宇聰	二零二零年七月十五日	300,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日

(b) 所有未行使的認股權由已故呂志和博士之遺囑執行人呂耀東先生持有。

所有授出之認股權須受一年持有期限。

於本年報日期，計及二零一一年認股權計劃項下已授出之認股權，根據二零一一年認股權計劃可供發行之股份總數為16,590,000股，佔於本年報日期已發行股份（不包括庫存股份（如有））約0.53%及佔於本年度內已發行股份（不包括庫存股份（如有））加權平均數約0.53%。

於本年度內，概無認股權根據二零一一年認股權計劃獲授出、行使或被註銷。

除上述認股權計劃外，本公司或其附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

## 持續關連交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司持續關連交易之詳情載列如下：

於二零二零年八月二十日，本公司與Polymate Co., Ltd.（「Polymate」）（為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由已故呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂耀東先生、鄧宇慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之酌情受益人）訂立租賃框架協議（「2020年租賃框架協議」），據此，本集團（作為承租人或獲許可人）可與Polymate各自之附屬公司（「出租人集團」）（作為出租人或許可人）就出租人集團不時實益擁有的若干物業及車位（「出租人物業」）的租賃及／或許可租用而重訂或訂立新的租約，為期三年（由二零二零年十一月一日起至二零二三年十月三十一日止（包括首尾兩天））。基於本集團行政管理、營運、營銷、推廣及銷售等各方面的持續需要，並考慮到本集團可能需要於2020年租賃框架協議下的現有租約之租賃期屆滿後重訂部分現有租約，以滿足本集團今後業務不時的需要，隨著2020年租賃框架協議屆滿後，本公司與Polymate於二零二三年八月二十三日就出租人物業（本集團作為承租人或獲許可人，而出租人集團作為出租人或許可人）簽訂另一份租賃框架協議（「2023年租賃框架協議」），為期三年（由二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止（包括首尾兩天））。根據2020年租賃框架協議及2023年租賃框架協議，本集團應支付予出租人集團之年度租金金額須遵守各相應財政年度之年度上限（「年度上限」），其分別載列於日期為二零二零年八月二十日及二零二三年八月二十三日本公司之公告（「該等公告」）內。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團根據2023年租賃框架協議已支付及應支付之年度租金總額為港幣5,489,000元，並無超逾年度上限。

訂立2020年租賃框架協議及2023年租賃框架協議構成為本公司之持續關連交易，由於適用百分比率超逾0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，訂立租賃框架協議獲豁免遵守獨立股東批准的規定。該項持續關連交易之詳情載列於該等公告內。

本公司之董事會(包括獨立非執行董事)已知悉及批准上述持續關連交易。本公司獨立非執行董事(彼等概無於本公司任何持續關連交易中擁有權益)已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及已根據規管各自之交易之相關協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號(修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司獨立核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就於上文披露的持續關連交易向本公司發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。

除上文所披露者外，概無二零二五年財務報表附註第38項所披露本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之有關連人士交易(定義見香港會計準則第24號 — 有關連人士披露)，屬於上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易而須遵守上市規則第14A章有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

### 優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

### 董事於競爭業務之權益

於回顧年度內及截至本董事會報告書日期，呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士和呂耀華先生(合稱「相關董事」)直接或間接經酌情家族信託及其他私人擁有公司被視為擁有若干從事物業投資、買賣及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務(「競爭業務」)與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。截至本董事會報告書日期，本公司擁有強大及獨立的董事會，7位董事會成員當中4位為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士(核數／會計／銀行及法律方面)或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等對本公司之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之緊密聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

### 足夠的公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司已按上市規則之要求，維持足夠公眾持股量。

### 上市規則第13.22條的披露

於二零二五年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併 資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
非流動資產	1,692,801	421,526
流動資產	72,172,633	18,509,601
流動負債	(9,317,922)	(2,450,694)
	64,547,512	16,480,433
股本	1,802,548	806,912
儲備	978,145	181,785
應付股東款項	55,673,931	13,845,802
非流動負債	6,092,888	1,645,934
	64,547,512	16,480,433

### 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零二五年財務報表，現載於本年報第6至7頁。

## 主要客戶及供應商

截至二零二五年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於30%；及
- (2) 本集團從主要供應商購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額百分比如下：

最大供應商	15%
五位最大供應商	38%

概無董事，彼等之緊密聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本(不包括庫存股份(如有))之股東，於五大客戶或供應商(不包括資本性物品之供應商)擁有任何權益。

## 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

## 核數師

二零二五年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零二六年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席

呂耀東

香港，二零二六年三月二十七日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致嘉華國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第67至138頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二五年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

### 我們的意見

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

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 發展物業的可變現性

### 關鍵審計事項

#### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.5(重大會計政策信息概要)，5(a)(關鍵會計估計及判斷)及17(綜合財務報表附註)

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的投資物業為港幣17,852,928,000元，其公平值收益已予以確認並於綜合損益表內列為「投資物業之公平值變動」。貴集團之投資物業組合包括在香港及內地已落成的物業及興建中的物業。

獨立估值師獲委聘對貴集團之投資物業進行估值。已落成的投資物業採用收入資本化估值，估值時考量該等物業的現有租約產生的資本化收入，以及租約期滿後之復歸潛力(包括資本化利率和當時市值租金)，並在適當情況下採用直接比較法參考近期市場交易價格的市場證據。而興建中投資物業，估值時採用餘值法估值。除了資本化利率、當時市值租金和近期市場交易價格外，亦會考量估計發展成本和發展商的利潤。

由於估值師在關鍵領域進行假設，判斷和估算，因此在確定投資物業估值時存在內在的估算不確定性。投資物業估值時行使重大判斷及估算。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解了管理層用於確定投資物業估值的控制和程序，並通過考慮估算不確定性的程度以及在確定適用假設時所涉及的判斷，評估了重大錯報的內在風險。

我們評估了獨立估值師的資質、能力及客觀性，獲取了估值報告並與獨立估值師會面討論估值方法。

我們以抽樣方式檢查獨立估值師在物業估值中所用輸入數據的準確性，包括將現有租約的租金與租戶的相關協議進行核對。

我們評估了估值師使用的方法，並通過比較資本化利率的市場收益率、可比較物業的租賃交易及／或近期市場交易價格，挑戰物業估值中關鍵假設的合理性(如適用)。

對於興建中的投資物業，我們以抽樣方式將開發成本與施工合同、最新預算及／或其他支持文件(如適用)進行測試，並比對可比較物業的市場數據以評估發展商的利潤。

我們的內部估值專家有參與了所選投資物業之估值評估。

我們評估了合併財務報表中有關披露的適當性。

根據已進行的審計程序，我們發現根據可用證據的支持下，投資物業的估值是有支持依據的。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 發展物業的可變現價值

請參閱綜合財務報表附註3.10(重大會計政策信息概要)，5(b)(關鍵會計估計及判斷)及23(綜合財務報表附註)

發展物業是權益持有者應佔的淨資產值的關鍵部分。截至二零二五年十二月三十一日，貴集團透過附屬公司、合營企業及聯營公司持有於香港及內地的發展中物業及已落成待售物業。管理層於評估相關物業的可變現淨值時需行使重大判斷。

管理層根據發展物業的可變現淨值確定其賬面值，該評估涉及對未來銷售價格及預計完成成本的估算。這些估算基於相關物業的已簽訂銷售合同價格及／或可比較物業的近期市場交易價格及預測的開發及其他成本。由於此評估，本年度確認了港幣715,472,000元的撥備。

由於確定可變現淨值存在固有的估計不確定性，管理層的假設、判斷和估計在估值過程中至關重要。主要判斷領域包括估計未來銷售價格及發展物業的預計完成成本。

#### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解了管理層用於確定發展物業的可變現淨值的控制和程序，並通過考慮估算不確定性的程度以及在確定適用假設時所涉及的判斷，評估了重大錯報的內在風險。

我們獲取了管理層對於相關物業的可變現淨值的評估，並以抽樣方式評估管理層應用的關鍵假設的合理性。就未來銷售價格的估算，我們以抽樣方式檢查了相關物業的已簽訂銷售合同價格，及／或可比較物業的近期市場交易價格(如適用)。就興建中的物業預計完成成本，我們以抽樣方式將預測的開發成本與施工合同、最新預算及／或其他支持文件(如適用)進行測試。

我們的內部估值專家有參與了所選發展物業的可變現淨值的評估。

我們評估了合併財務報表中有關披露的適當性。

根據已進行的審計程序，我們發現根據可用證據的支持下，用於計算發展物業的可變現淨值的估算是支持依據的。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致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。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。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》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙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》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

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

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

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專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曹健麟先生(執業證書編號：P05514)。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二六年三月二十七日

# 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	7	<b>1,985,027</b>	7,187,433
銷售成本		<b>(1,980,483)</b>	(5,827,434)
毛利		<b>4,544</b>	1,359,999
其他營運收入		<b>537,929</b>	609,704
其他淨收益		<b>50,141</b>	96,327
投資物業之公平值變動		<b>524,683</b>	(52,602)
其他營運費用		<b>(284,013)</b>	(323,318)
行政費用		<b>(452,705)</b>	(552,623)
財務費用	8	<b>(365,072)</b>	(442,038)
合營企業之應佔(虧損)/溢利		<b>(465,914)</b>	21,155
聯營公司之應佔虧損		<b>(38,733)</b>	(10,256)
除稅前(虧損)/溢利	9	<b>(489,140)</b>	706,348
稅項支出	13	<b>(373,791)</b>	(337,261)
本年度(虧損)/溢利		<b>(862,931)</b>	369,087
應佔：			
本公司權益持有者		<b>(869,261)</b>	335,070
非控制性權益		<b>6,330</b>	34,017
		<b>(862,931)</b>	369,087
		<b>港仙</b>	港仙
每股(虧損)/盈利	14		
基本		<b>(27.57)</b>	10.63
攤薄		<b>(27.57)</b>	10.63

# 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>本年度(虧損)/溢利</b>	<b>(862,931)</b>	369,087
<b>其他全面收益/(虧損)：</b>		
將不會重新分類為損益之項目：		
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之公平值變動	<b>864,415</b>	(1,746,703)
來自換算之匯兌差額		
— 非控制性權益	<b>47,796</b>	(72,120)
或會重新分類為損益之項目：		
來自換算之匯兌差額		
— 附屬公司	<b>576,972</b>	(601,082)
— 合營企業及聯營公司	<b>2,240</b>	(1,515)
淨投資對沖之(虧損)/收益	<b>(330,286)</b>	138,497
<b>本年度其他全面收益/(虧損)</b>	<b>1,161,137</b>	(2,282,923)
<b>本年度總全面收益/(虧損)</b>	<b>298,206</b>	(1,913,836)
<b>應佔總全面收益/(虧損)：</b>		
本公司權益持有者	<b>244,080</b>	(1,875,733)
非控制性權益	<b>54,126</b>	(38,103)
	<b>298,206</b>	(1,913,836)

# 綜合資產負債表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	16	316,306	330,263
投資物業	17	17,852,928	16,349,981
使用權資產	18	74,599	77,416
合營企業	19	10,769,795	9,984,779
聯營公司	20	3,990,443	2,988,409
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	21	6,226,389	5,361,974
遞延稅項資產	32	288,851	305,233
其他非流動資產	22	653,197	905,540
		<b>40,172,508</b>	36,303,595
<b>流動資產</b>			
發展物業	23	17,920,236	18,634,218
存貨		970	897
應收合營企業	19	74,260	96,167
應收賬款及預付款	24	608,801	503,910
衍生金融工具	31	—	62,202
按公平值透過損益列賬的金融資產	25	1,274	215,895
可收回稅項		840,685	904,784
現金及現金等價物及銀行存款	26	6,473,137	9,649,379
		<b>25,919,363</b>	30,067,452
<b>總資產</b>		<b>66,091,871</b>	66,371,047
<b>權益</b>			
股本	27	315,273	315,273
儲備	29	39,786,752	39,763,363
股東權益		<b>40,102,025</b>	40,078,636
非控制性權益		<b>1,898,669</b>	1,879,113
<b>總權益</b>		<b>42,000,694</b>	41,957,749

## 綜合資產負債表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	30	10,379,475	10,802,654
租賃負債	18	3,052	3,937
遞延稅項負債	32	2,807,007	2,638,590
		<b>13,189,534</b>	13,445,181
<b>流動負債</b>			
應付合營企業	19	826,999	808,253
應付聯營公司	20	83,856	79,219
應付賬款、應計費用及其他負債	33	1,660,137	1,539,793
預售按金	34	4,355,968	4,291,758
借貸之現期部份	30	3,358,853	3,759,888
衍生金融工具	31	103,360	2,553
應付稅項		512,470	486,653
		<b>10,901,643</b>	10,968,117
<b>總負債</b>		<b>24,091,177</b>	24,413,298
<b>總權益及負債</b>		<b>66,091,871</b>	66,371,047
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,017,720</b>	19,099,335
<b>總資產減流動負債</b>		<b>55,190,228</b>	55,402,930

鄧呂慧瑜

聯席董事總經理

呂耀華

聯席董事總經理

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
來自經營業務之現金	35(a)	<b>418,144</b>	4,791,080
稅項支出		<b>(145,684)</b>	(752,967)
利息支出		<b>(538,216)</b>	(762,613)
(用於)／來自經營業務之現金淨額		<b>(265,756)</b>	3,275,500
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業、機器及設備		<b>(10,119)</b>	(4,662)
購買投資物業		<b>(33,131)</b>	(67,238)
增加合營企業投資及提供予合營企業之款項		<b>(2,953,986)</b>	(769,413)
合營企業之還款		<b>1,734,492</b>	701,563
增加聯營公司投資及提供予聯營公司之款項		<b>(1,040,664)</b>	(268,181)
聯營公司之還款		<b>4,200</b>	6,180
出售按公平值透過損益列賬的金融資產		<b>223,215</b>	1,139,114
結算衍生金融工具		<b>39,527</b>	96,942
銀行存款之減少／(增加)		<b>1,413,684</b>	(1,128,652)
出售物業、機器及設備之款項		<b>197</b>	150
已收銀行利息		<b>109,842</b>	179,308
已收合營企業及聯營公司之股息		<b>16,215</b>	25,589
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入		<b>194,981</b>	129,987
(用於)／來自投資業務之現金淨額		<b>(301,547)</b>	40,687
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行借款	35(b)	<b>6,037,645</b>	7,658,561
償還銀行借款	35(b)	<b>(7,118,541)</b>	(8,236,548)
租賃負債之本金部份		<b>(2,861)</b>	(3,573)
來自非控制性權益之資本		—	693
退還非控制性權益之股本		—	(794,118)
已付予非控制性權益股息		<b>(34,570)</b>	(58,714)
已付予股東股息		<b>(220,691)</b>	(373,717)
用於融資活動之現金淨額		<b>(1,339,018)</b>	(1,807,416)
<b>現金及現金等價物之(減少)／增加淨額</b>		<b>(1,906,321)</b>	1,508,771
於年度開始之現金及現金等價物		<b>7,808,759</b>	6,421,254
匯率變動之影響		<b>125,930</b>	(121,266)
<b>於年度終結之現金及現金等價物</b>		<b>6,028,368</b>	7,808,759

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零二五年一月一日</b>	<b>315,273</b>	<b>4,704,170</b>	<b>35,059,193</b>	<b>40,078,636</b>	<b>1,879,113</b>	<b>41,957,749</b>
<b>全面虧損</b>						
本年度(虧損)/溢利	—	—	(869,261)	(869,261)	6,330	(862,931)
<b>其他全面收益</b>						
本年度其他全面收益	—	1,113,341	—	1,113,341	47,796	1,161,137
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權失效	—	(999)	999	—	—	—
股息	—	—	(220,691)	(220,691)	(34,570)	(255,261)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>315,273</b>	<b>5,816,512</b>	<b>33,970,240</b>	<b>40,102,025</b>	<b>1,898,669</b>	<b>42,000,694</b>
<b>二零二四年一月一日</b>	<b>313,289</b>	<b>6,930,788</b>	<b>35,084,009</b>	<b>42,328,086</b>	<b>2,769,355</b>	<b>45,097,441</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	335,070	335,070	34,017	369,087
<b>其他全面虧損</b>						
本年度其他全面虧損	—	(2,210,803)	—	(2,210,803)	(72,120)	(2,282,923)
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權失效	—	(13,831)	13,831	—	—	—
發行代息股份	1,984	(1,984)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	34,353	34,353	—	34,353
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	693	693
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(794,118)	(794,118)
股息	—	—	(408,070)	(408,070)	(58,714)	(466,784)
<b>二零二四年十二月三十一日</b>	<b>315,273</b>	<b>4,704,170</b>	<b>35,059,193</b>	<b>40,078,636</b>	<b>1,879,113</b>	<b>41,957,749</b>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。香港主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事認為最終控股公司為CWL Assets (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為一由已故呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人。CWL Assets (PTC) Limited並未編製財務報表以供公眾使用。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港及內地從事物業發展及投資。

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及於二零二六年三月二十七日獲董事會批准。

## 2 編製基準

此綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業、若干金融資產及金融工具之重估作出修訂，按公平值列賬。財務準則包含以下文獻：香港財務報告會計準則、香港會計準則及香港會計師公會制定之詮釋。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

除以下所列外，編製此綜合財務報表所應用之會計政策及計算方法，與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

### 已採納準則修訂

於二零二五年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂。

會計準則21及財務準則1(修訂) 缺乏可兌換性

上述準則修訂對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須因此作任何追溯調整。

## 2 編製基準(續)

### 尚未生效之新準則、準則修訂、改進及詮釋修訂

		於會計年度開始 或以後生效
財務準則10及會計準則28 (修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間 的資產銷售或貢獻	待定
財務準則9及財務準則7(修訂)	涉及依賴自然電力之合約	二零二六年一月一日
財務準則9及財務準則7(修訂)	金融工具的分類和計量	二零二六年一月一日
會計準則7、財務準則1、財務準則7、 財務準則9及財務準則10	財務準則第十一冊之年度改進	二零二六年一月一日
會計準則21(修訂)	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣	二零二七年一月一日
財務準則18	財務報表列報和披露	二零二七年一月一日
財務準則19	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港詮釋5(修訂)	財務報表列報 — 借款人對具按要求 償還條款的有期貨款的分類	二零二七年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述新準則、準則修訂、改進及詮釋修訂。本集團對採納上述新準則、準則修訂、改進及詮釋修訂可能產生的影響已進行初步評估，並預期對本集團經營業績及財務狀況並無重大影響(除預期採納財務準則18將主要影響綜合財務報表的列報和披露外)。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

## 3 重大會計政策信息概要

編製此綜合財務報表之主要會計政策如下。除另外註明，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

### 3.1 綜合基礎

#### (a) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體之權力影響該等回報時，即取得控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

集團內公司之間交易、結餘及未變現收益均會對銷。除非該交易能提供證據顯示所轉讓資產減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。非控制性權益之應佔附屬公司業績和權益，已分別列賬於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表。

##### (i) 業務合併

本集團就業務合併，無論是收購權益工具或其他資產，均採用收購法入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團所發行人股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值以及附屬公司中任何已存在之權益的公平值。除特定例外情況，於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認在被收購方的任何非控制性權益，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公平值確認。或然代價之公平值在日後有所變動，將按照財務準則9的規定，被視為一項資產或負債，確認於損益。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控制性權益及在被收購方任何過往股權於收購日期之公平值，超出所收購可辨識淨資產公平值之差額乃作為商譽列賬。若該金額低於所收購業務可辨識淨資產之公平值，差額直接於損益內確認為廉價購入。

##### (ii) 不導致失去控制權之附屬公司權益變動

與非控制性權益之交易(不導致失去控制權)列作權益交易——即以彼等為附屬公司的擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額記錄為權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

###### (iii) 出售附屬公司

當本集團不再有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益內確認。其公平值是最初的賬面值，以後續計量為聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益。除此之外，以前確認在其他全面收益的款項猶如本集團直接處置相關資產或債務。這表明以前確認在其他全面收益的款項被重新分類至損益中或轉移至其他香港財務準則指定／允許的儲備分類。

###### (iv) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

##### (b) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而無控制權的實體。聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認，其賬面值隨收購日後投資者應佔有關投資的溢利或虧損而增加或減少。

本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽，扣除任何累計減值。在收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (b) 聯營公司(續)

本集團於各報告日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。

本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益按本集團在該聯營公司應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

如果對聯營公司的擁有權減少但仍保留重大影響，適當時將按比例將之前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益中。

##### (c) 合營安排

在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每名投資者擁有的合約權益和義務。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，並就本集團所佔合營企業於收購後之溢利或虧損以及其他全面收益變動作出調整。本集團於合營企業之投資包括收購時已辨識之商譽。在收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。當本集團分攤之虧損等於或超過其合營企業之權益(包括任何未抵押之長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔義務或作出付款。

本集團與其合營企業交易所產生之未變現收益按本集團在該合營企業應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.2 分部報告

業務分部是根據交予主要決策者之內部報告的形式列示。主要決策者負責分配資源及評估營運分部表現，董事會被視為作出策略性決定之決策者。

#### 3.3 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓代價，被收購方的非控制性權益金額及本集團先前之股本權益之公平值的總額超過所得之可識別淨資產之公平值的淨額計算。

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽分配於本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位，而現金產生單位預期會得益於合併之協同效果。各獲分配商譽之單位或單位組別指在該實體內商譽被監察作內部管理用途的最低層面。商譽於業務分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽之現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### 3.4 物業、機器及設備

土地及樓房主要包括辦公室及酒店物業。租賃土地分類為融資租賃而所有其他物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。

被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備於在建期間之所有直接及間接有關的費用包括借貸費用均資本化為資產成本。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.4 物業、機器及設備(續)

當被分類為融資租賃之租賃土地達至預定用途時，該租賃土地便開始計算攤銷。租賃土地上之樓房(包括酒店物業)按可使用年期或其租賃年期(選取較短期者)以直線法計算折舊。興建中資產不計算折舊。其他物業、機器及設備則按下列估計可使用年期，以直線法在剩餘價值中撇銷成本，以計算折舊：

酒店物業	20年
土地及樓房	按餘下租賃年期或其可使用年期(選取較短期者)
廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如資產之賬面值高於其可收回價值，則將資產之賬面值撇減至可收回價值。出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表內確認。

#### 3.5 投資物業

物業持作為了獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用，列為投資物業。投資物業包括完成後將用作投資物業的興建中或發展中物業。

投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(如適用)。通過租賃取得的投資物業均以初始租賃負債金額計算，並與該租賃相關的任何預付租賃金額(減去任何已收的租賃獎勵)及所產生的直接費用進行調整。

在初始確認後，投資物業按公平值列賬，即外部估值師所釐定的於每個結算日的公開市值。公平值乃根據專業估值師的評估。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

投資物業之公平值，乃反映自目前之租金收入及按現時市場情況對未來租金收入之假設。公平值同樣地亦反映有關物業的預期現金流出。投資物業的公平值也反映了近期交易的類同物業之市場價值，並根據任何可能影響價格的質量差異進行了調整，例如建築物的位置、建築面積、質素、裝修、以及其他相關因素。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.5 投資物業(續)

興建中的投資物業之公平值有時可能難以可靠地計量。為了評估興建中的投資物業之公平值是否能夠可靠地計量，管理層考慮了以下因素，其中包括：

- 估計建築成本
- 完成階段
- 物業類型
- 竣工後現金流入的可靠性水平
- 針對物業的發展風險
- 在類似建築上的過往經驗

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

投資物業(已落成或興建中)之公平值變動在損益表列賬。投資物業於出售或永久不用及預期出售時不會帶來未來經濟利益時確認剔除。

當投資物業用途改變，並有跡象顯示將作出售，物業會轉至待售的已落成物業，並以改變用途當天的公平值列賬。

若投資物業變成業主自用或在發展中已改變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備；其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。

若業主自用物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在其他全面收益中確認為物業、機器及設備的重估儲備。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該撥回於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至保留盈利。

若發展物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在損益表確認。用途改變需評估該物業是否符合投資物業之定義及具該用途改變之支持證據。單憑改變意向並不足以支持轉撥為投資物業。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.6 非金融資產、聯營公司及合營企業的投資之減值

沒有確定使用年期或未能使用之非金融資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，需攤銷的資產會就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可辨識現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已減值之非金融資產(除商譽外)於每個結算日重新評估是否有減值回撥之可能性。

當收到聯營公司或合營企業的股息時，而股息超過聯營公司或合營企業在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過有關投資淨資產(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則須對該等聯營公司或合營企業的投資進行減值測試。

#### 3.7 金融資產

##### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為其後將按公平值計量(計入其他全面收益或損益)及將按攤銷成本計量之資產。有關分類會視乎本集團管理金融資產的業務模式及就其現金流量的合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，其盈虧於損益或其他全面收益列賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團有否於初步確認時作出不可撤回的選擇，將權益投資按公平值計入其他全面收益列賬。

本集團在，並只在管理該等資產的業務模式有變時，方重新分類債務投資。

##### (b) 確認及終止確認

金融資產的日常購入及出售在交易完成日確認。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，及本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

##### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值透過損益列賬，則另加收購該金融資產的直接應佔交易成本。按公平值透過損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

當釐定包含嵌入衍生工具之金融資產的現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會就其特徵作整體考慮。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.7 金融資產(續)

##### (c) 計量(續)

###### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量的特徵。本集團將債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收合同約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入按有效息率法計入財務收入。終止確認產生的盈虧連同外匯盈虧於損益中其他淨收益／虧損直接確認。減值虧損於損益表中獨立呈列。
- 按公平值透過其他全面收益列賬：就持作收合同約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按公平值透過其他全面收益列賬。除減值收益或虧損、利息收入及外匯盈虧於損益確認外，賬面值變動透過其他全面收益列賬。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益的其他淨收益／虧損。來自該等金融資產的利息收入按有效息率法計入財務收入。外匯盈虧於其他淨收益／虧損呈列及減值支出則於損益表中獨立呈列。
- 按公平值透過損益列賬：不符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬之條件的資產則按公平值透過損益列賬。其後按公平值透過損益列賬的債務投資所產生之盈虧在產生期間於損益確認並呈列於其他淨收益／虧損。

###### 權益工具

本集團按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值盈虧，則公平值盈虧不會於有關投資終止確認後重新分類至損益。當本集團確立該等投資的股息具收款權利時，該股息將繼續於損益確認為其他營運收入。

按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值變動於損益表中其他淨收益／虧損確認(如適用)。作為按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.7 金融資產(續)

##### (d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信用損失。減值方法的應用取決於信貸風險有否顯著增加。

就應收貿易款項而言，本集團應用財務準則9所允許的簡化方法，當中要求於初步確認應收款項時確認預計全期虧損。

#### 3.8 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷及有明確意向以淨金額結算或變現資產及清償負債會在同時進行的情況下，金融資產及負債之金額才可抵銷並以淨額於資產負債表呈列。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而是在一般業務過程中以及倘公司或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，即具有約束力。

#### 3.9 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具初步按於衍生工具合同訂立日的公平值確認，其後於各報告期末按其公平值重新計量。當衍生工具的剩餘期限超過十二個月時，衍生工具會被分類為非流動資產或負債，而當衍生工具的剩餘期限少於十二個月時，衍生工具會被分類為流動資產或負債。衍生工具的公平值的任何變動，於損益表中確認。

本集團指定若干衍生工具(附註31)及人民幣計值的借貸(附註30)為海外業務作淨投資對沖。股東權益中的對沖儲備變動載於附註29。

於對沖交易發生時，本集團記錄對沖工具及被對沖項目之間的經濟關係。本集團亦記錄進行對沖交易之風險管理目的和採取之策略。

##### *對海外業務之淨投資對沖*

對沖工具之有效對沖部份的收益或虧損，會於其他全面收益內確認及於權益內累計。而其無效部份的收益或虧損則即時於綜合損益表的財務費用確認。

當出售部份或售出海外業務時，於權益內累計的收益或虧損將重新分類至綜合損益表內。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.10 發展物業

待興建／興建中物業包括租賃土地及土地使用權、建築費用、建築工期內的開發開支及借貸成本，扣除減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值根據估算的最終銷售價減相關的變動銷售費用及預期竣工成本而作出釐定。物業會在落成時，轉至待出售物業。列入流動資產的興建中物業預計將在本集團的正常經營周期內變現，或有意在該周期內出售。

待出售的已落成物業初始按其從興建中物業重新分類當天的賬面值計量。其後，待出售物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值是參考管理層按當時市況的估算來釐定的。

#### 3.11 存貨

存貨主要包括營運供應品、食品與飲料、工程零件及客房供應品。營運供應品及食品與飲料以成本與可變現淨值之間較低者列賬。工程零件及客房供應品以成本與可變現淨值之間較低者列賬，當耗用後列為開支。成本按先入先出法分配予個別項目。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

#### 3.12 應收貿易賬款

由於本集團持有應收貿易賬款旨在收回合約現金流量及該現金流量純粹為支付本金及利息，應收貿易賬款最初按可無條件獲得的對價金額確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。本集團的減值政策載列於附註3.7(d)。應收貿易賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的其他營運費用中確認。如有應收貿易賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的其他營運收入。

如應收貿易賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

#### 3.13 應收按揭貸款

應收第一按揭貸款初步按公平值確認及其後於各報告期末重新計量其公平值。應收第二按揭貸款分類為貸款及應收賬款，初步按公平值確認，其後採用有效息率法按攤銷成本列賬，扣除減值撥備。

應收按揭貸款倘若預計於結算日起十二個月內清還，則列為流動資產，否則列為非流動資產。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.14 現金及現金等價物

於綜合現金流量表，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險少的原到期為三個月或以下的其他短期高度流動性投資，及銀行透支。於綜合資產負債表，銀行透支於流動負債之借貸內呈列。

#### 3.15 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

#### 3.16 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項金融資產或金融負債直接所佔的新增成本包括付予代理及顧問的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。如可能提取部分或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部分或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。借貸在合同中規定的義務獲解除、註銷或屆滿時確認剔除。已解除或轉移至另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括任何轉讓的非現金資產或假定的負債)之間的差額，會於損益確認為財務費用。除非在報告期末，本集團有權利將負債的結算遞延至報告期末最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。分類帶有約定承諾的貸款安排為流動或非流動需考慮集團在報告期末或之前需遵守的約定承諾。集團在報告期後需遵守的約定承諾不影響其於報告日的分類。

#### 3.17 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。如果付款期限在一年或以內(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)，則被歸類為流動負債。否則呈列為非流動負債。

#### 3.18 租賃

租賃產生之資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下的租賃付款之淨現值：

- 固定租賃付款(包括實質固定付款)，減去任何應收租賃獎勵；
- 若集團合理確定將行使續租權，根據該續租權應支付的租賃付款；及
- 若租賃期間反映集團行使終止租約權之相關終止租約的罰款。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.18 租賃(續)

租賃付款於償付本金與財務費用中分攤。財務費用於租期內計入損益表，以使各期間負債餘額產生固定週期利息率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收取之租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

有關本集團租賃政策的詳細說明，請參閱附註18。

使用權資產一般按資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)以直線法折舊。

短期租賃之相關付款以直線法在損益表確認為開支。短期租賃租期為十二個月或以下。

本集團作為出租人收到的經營租賃租金收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註3.23)。為獲取經營租賃所產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並在租賃期內按照與租金收入相同的基礎確認為開支。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。

#### 3.19 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認為法律索賠、服務保修及履行義務的撥備。未來經營虧損不會確認為撥備。當預計撥備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金額可實質確定時確認。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性低，仍須確認撥備。

撥備採用管理層對稅前預期需償付有關責任的開支的最佳估計現值計量，該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.20 現期及遞延稅項

本期所得稅支出或抵免是根據各稅務管轄區適用的所得稅稅率計算當期應課稅收入之應付稅額，並按暫時差異和未用稅損所產生之遞延稅項資產及負債變動進行調整。

##### *現期稅項*

現期稅項支出按附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家的稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期評估在適用稅務條例存在詮釋空間的情況下所採取的報稅立場，並考慮稅務機關接受不確定稅務處理方式的可能性。本集團根據最可能金額或預期值來估算其稅務餘額，具體取決於何種方法能更準確預測解決其不確定性。

##### *遞延稅項*

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表內賬面值兩者之暫時差異全額計算。然而，因初步確認商譽而產生的遞延稅項負債不予確認，因初步確認交易(不包括企業合併)中的資產或負債而產生的遞延稅項，若該項資產或負債在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，同時未產生相等的應課稅及可扣減之暫時差異，則遞延稅項不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

對於海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差異，假若本集團可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回，則不予確認遞延稅項資產及負債。

倘有法定可執行權利抵銷現期稅項資產及負債，並當遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機構徵收的一應課稅企業或不同應課稅企業的所得稅有關，而該稅金打算以淨額結算，或同時變現資產和清償負債時，遞延稅項資產及負債可予以抵銷。

現期及遞延稅項於損益中確認，如若該稅項與在其他全面收益或直接在權益中確認的事項相關，則該稅項也會分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.21 僱員福利

##### (a) 僱員權利、福利及花紅

以強制性，合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。一旦本集團作出供款後，便無進一步付款責任。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

##### (b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股權)的代價。

僱員為獲取認股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標及挽留公司員工至特定時期)；及
- 包括任何非可行權條件的影響(例如：規定員工儲蓄)。

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當認股權被行使時，本公司會發行新股份。所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.21 僱員福利(續)

##### (b) 以股份為基礎的補償(續)

本公司向集團附屬公司的員工授予其權益工具的認股權，被視為資本投入。收取員工服務的公平值，參考授出日的公平值計量，並在於行使期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應計入於母公司賬目的權益中。

#### 3.22 借貸成本

凡直接與收購、興建或生產一項合資格資產有關之一般及特定借貸成本，在完成並該資產已準備作其預定用途或銷售所需的期間內予以資本化。合資格資產為必須經一段長時間處理才能達到作其預定用途或銷售之資產。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可作資本化之借貸成本中扣除。

#### 3.23 營業額確認

營業額包括已收或應收代價的公平值。該等金額為扣除增值稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。

當未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等營業額。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點作出估計。

##### (a) 物業銷售

收入是於資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款及適用於合約的法律規定。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度在一段時間內確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

對於在某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當客戶取得已完成物業單位的實物所有權或法定產權，且本集團具有即時權利收取並可收回代價時，可確認收入。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團會調整合同承諾代價的金額。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.23 營業額確認(續)

##### (a) 物業銷售(續)

獲得合約而產生的成本將資本化為取得合約成本，及於相關的收入確認時進行攤銷。

任何與物業銷售同時簽訂並於物業交付時完成的額外裝修服務，均視為物業銷售交易及履約義務的一部分。相關收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認為物業銷售。

##### (b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

##### (c) 酒店營運收入

酒店營運收入於提供服務時確認。

##### (d) 利息收入

來自按公平值透過損益列賬的金融資產之利息收入，計入該資產的公平值淨收益／虧損。而按攤銷成本列賬的金融資產的利息收入在損益表中呈列為其他營運收入。

利息收入將按有效息率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產除外。就存在信貸減值的金融資產而言，按該金融資產的賬面剩值(扣除虧損撥備後)採用有效息率。

##### (e) 股息收入

來自按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息，在確定有權利收取時於損益中呈報為其他營運收入。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.24 外幣

##### (a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣列賬，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或估值日(若對項目作出重新計量)的現行匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

外幣匯兌損益於損益表中呈列為其他淨收益／虧損。來自換算本集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃本集團於外國實體之淨投資之一部分，均會於其他全面收益內確認及累計在匯兌儲備之標題內。

按公平值持有透過損益列賬之非貨幣性金融資產的換算差額在損益中呈報為公平值收益或虧損的一部分。按公平值持有透過其他全面收益列賬之非貨幣性金融資產的換算差額則包括在公平值透過其他全面收益列賬儲備內。

##### (c) 集團公司

本集團之功能貨幣與列賬貨幣不同的所有實體的業績和財務狀況按以下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈列的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為其他全面收益。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市匯率換算，產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

### 3 重大會計政策信息概要(續)

#### 3.24 外幣(續)

##### (d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益,或涉及失去對包括海外業務的附屬公司的控制權的出售、涉及失去對包括海外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及失去對包括海外業務的聯營公司的重大影響力的出售)時,就本公司權益持有者應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新分類至損益內。

倘部分出售並不會導致本集團失去對包括海外業務的附屬公司的控制權,按比例所佔的累計匯兌差額乃重新歸於非控制性權益,且並不於損益內確認。就所有其他部分出售(即本集團於聯營公司或合營企業的所有者權益的減少,而該減少並不導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益內。

#### 3.25 政府補助

假若可合理地確定本集團將獲得政府補助,以及其可符合該補助所附帶之條件,政府補助以公平值確認入賬。與成本相關之政府補助按遞延法,與相應補償成本,在相關期間內於損益表中配對確認入賬。

#### 3.26 財務擔保

財務擔保於發出擔保時確認為金融負債。有關負債首次按公平值計量,其後則按以下較高者計量(1)根據財務準則9的預期信用損失模式釐定的金額;及(2)首次確認的金額減根據財務準則15原則累計確認的收入金額(如適用)。

財務擔保的公平值按債務工具下的合約付款與在無擔保下須作出的付款之間的現金流量差額的現值,或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額所釐定。

倘以無償方式就聯營公司或合營企業的貸款或其他應付賬款作出擔保,則有關公平值乃當出資入賬,並確認為投資成本的一部分。

#### 3.27 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事批准之財政期間內,於本集團的財務報表內列為負債。

## 4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。由於香港及內地的地產行業對經濟環境敏感，物業成交量及成交價均受到其影響。本集團主要通過物業銷售、投資物業收入及銀行借貸續期以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

### 4.1 財務風險因素

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團在香港及內地經營，因而面對各種貨幣風險產生的匯兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之以其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

為了對沖部份於內地業務的淨投資及減輕因人民幣匯率波動而引致內地投資價值變動的風險，本集團已簽訂交叉貨幣互換合同並借入以人民幣計值的借貸。這些對沖工具能夠有效抵銷與功能貨幣為人民幣的子公司淨投資相關之外匯風險。

於二零二五年十二月三十一日，集團指定用於對沖淨投資的交叉貨幣互換合同的賬面值約為港幣103,000,000元（負債）（二零二四年：港幣39,000,000元（淨資產）），設定本金金額約為港幣2,825,000,000元（二零二四年：港幣2,825,000,000元）。這些合同的到期日為二零二六年（二零二四年：二零二五年）。

於二零二五年十二月三十一日，用作對沖目的之以人民幣計值的借貸賬面值約為港幣3,360,000,000元（二零二四年：港幣3,191,000,000元）。這些借貸的到期日為二零二六年至二零三零年（二零二四年：二零二五年至二零二六年）。

本集團設定的對沖比率與相關風險緊密匹配，及評估為高度有效，預計其對沖無效性並不重大。

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以減低風險。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

於二零二五年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣升值或貶值3% (二零二四年：3%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前虧損將增加或減少約港幣100,000元 (二零二四年：除稅前溢利將減少或增加約100,000元)，主要原因為銀行存款所產生之外匯損益。

##### (ii) 利率風險

本集團之銀行存款，應收合營企業／聯營公司之款項，應收按揭貸款及銀行借款是按可波動之現行市場利率計息，因而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

就借貸現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率互換合同以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行借貸外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

本集團依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率走勢及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零二五年十二月三十一日，倘利率增加或減少1% (二零二四年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前虧損(資本化前)將減少或增加約港幣8,000,000元 (二零二四年：除稅前溢利(資本化前)將增加或減少約港幣46,000,000元)，主要因為淨利息收入增加或減少。

##### (iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可公開交易的按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產，而面對股本證券價格風險。

於二零二五年十二月三十一日，倘按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產的股價增加或減少10% (二零二四年：10%)，而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣623,000,000元 (二零二四年：港幣536,000,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，倘按公平值透過損益列賬的金融資產的交易價增加或減少10% (二零二四年：10%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前虧損將減少或增加約港幣100,000元 (二零二四年：除稅前溢利將增加或減少約港幣22,000,000元)。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收貿易及其他應收賬款、應收按揭貸款、銀行存款、應收合營企業／聯營公司款項以及擔保。

本集團基於信貸質素自初始確認以來的變動，採納「三個階段」方法評估減值(除了應收貿易款項採用簡化法外)。根據管理層的評估，由於沒有就上述金融資產發現信貸風險的重大變化，截至二零二五年十二月三十一日止年度所歸類的階段沒有改變。於二零二五年十二月三十一日，上述金融資產在「三個階段」方法下均歸類為第一階段，即其信貸風險自初始確認後並沒有重大增加或在報告日為低信貸風險。

本集團的政策是確保物業、產品及服務銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團定期檢討應收賬款及應收貸款的可收回金額，並於預期信用損失存在後就呆壞賬作出撥備。

為計量預期信用損失，應收賬款及應收貸款根據相同的信貸風險特徵及逾期日分組。預期信用損失率是根據歷史支付概況及相應的歷史信用損失來釐定。歷史信用損失率將予以適當調整，以反映當前和前瞻性宏觀經濟因素及行業趨勢之資訊而影響債務人的還款能力。

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就應收按揭貸款的信貸風險，本集團在批核客戶貸款之前會對客戶進行信用評估，亦定期執行嚴格監測程序，對逾期未清還之款項進行審查。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。就來自應收合營企業／聯營公司款項的信貸風險，本集團定期監察合營企業及聯營公司的業務績效。本集團的信貸風險通過這些實體所持有的資產價值以及有權參與／共同控制其相關活動來減輕。經考慮這些實體所持有的資產價值及其經營業績，管理層認為對方的違約風險低。就本集團提供的財務擔保，本集團會因對方未能履行義務而導致出現財務虧損。相關合同中之最高擔保金額已於附註37中披露。於報告日，管理層已進行減值評估並認為財務擔保合同之信貸風險自初始確認後並沒有重大增加。

流動資金的信貸風險有限，因為約82%(二零二四年：79%)資金存放於擁有高信貸評級的銀行(評級由Aa至A)，剩餘18%(二零二四年：21%)資金存放於當地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦保持穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零二五年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣159億元(二零二四年：港幣177億元)。

如經濟環境不景，本集團備有多種應變方案，以緩和可能出現的對預計現金流的重大影響，包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團根據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

以下載列本集團的金融負債的合約到期日，此乃根據本集團金融負債的未貼現現金流量(即利息及本金的最早支付日期)為基準制定。

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零二五年十二月三十一日</b>					
借貸	3,800,660	5,627,832	5,022,651	455,116	14,906,259
租賃負債	1,119	1,161	2,089	—	4,369
應付貿易賬款	939,185	—	—	—	939,185
其他應付賬款及應計費用	493,858	—	—	—	493,858
應付合營企業	826,999	—	—	—	826,999
應付聯營公司	83,856	—	—	—	83,856
<b>總額</b>	<b>6,145,677</b>	<b>5,628,993</b>	<b>5,024,740</b>	<b>455,116</b>	<b>17,254,526</b>
<b>二零二四年十二月三十一日</b>					
借貸	4,414,457	7,594,012	3,611,262	325,049	15,944,780
租賃負債	2,827	1,092	3,170	—	7,089
應付貿易賬款	790,514	—	—	—	790,514
其他應付賬款及應計費用	520,542	—	—	—	520,542
應付合營企業	808,253	—	—	—	808,253
應付聯營公司	79,219	—	—	—	79,219
<b>總額</b>	<b>6,615,812</b>	<b>7,595,104</b>	<b>3,614,432</b>	<b>325,049</b>	<b>18,150,397</b>

註：

上述列表不包括本集團提供之擔保，原因為管理層認為有關履行擔保之可能性很低。

借貸之利息是按二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的金額計算。浮動利率的利息分別是按二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的當時利率估算。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及權益為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部，除其他外，按項目部建議的項目工程計劃，並考慮所需資金的時間，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股(如適用)、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總權益計算。借貸淨額以總借貸(包括流動及非流動之借貸)減現金及銀行存款計算。

負債比率之計算如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
借貸總額	13,738,328	14,562,542
減：現金及銀行存款(附註26)	(6,473,137)	(9,649,379)
借貸淨額	7,265,191	4,913,163
總權益	42,000,694	41,957,749
負債比率	17%	12%

### 4.3 公平值的估計

按公平值列賬的金融工具乃按下列公平值計量等級制度的級別而披露：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價(未經調整)(級別一)。
- 按可見的資產或負債市場價格(除級別一之市場報價外)，直接按價格或間接由價格引申(級別二)。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據(級別三)。

#### (a) 級別一之金融工具

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。當報價可隨時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價。此等工具包括在級別一。在級別一的工具主要包括香港上市之按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(附註21)。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值的估計(續)

#### (b) 級別二之金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有),儘量減少依賴主體的特定估計。如計算金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據,則該金融工具列入級別二。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據,則該金融工具列入級別三。

用以估值金融工具的特定估值技術包括:

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。
- 利率互換合同的公平值根據可觀察收益率曲線,按估計未來現金流量的現值計算。
- 遠期外匯合約的公平值利用結算日的遠期匯率釐定,而所得價值折算至現值。
- 其他技術,例如貼現現金流量分析,用以釐定其餘金融工具的公平值。

注意所有的公平值估計均列入級別二。

在級別二的工具包括按公平值透過損益列賬的金融資產(附註25)及衍生金融工具(附註31)。

不同級別的金融資產之間並無轉撥。

長期借貸的公平值是按預期未來之合約付款額以現有市場利率貼現計算。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值,包括非上市的匯集基金,是利用估值技術,以銀行提供的同類型市場價格來釐定價格。

到期日少於一年之金融資產及負債、合營企業及聯營公司結餘、應收賬款、投標預付款、銀行存款、應付賬款及借貸之現期部份的賬面值減估計信貸調整,假定接近其公平值。

以公平值等級制度計量之級別三內之投資物業之披露見附註17。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值的估計(續)

應收第一按揭貸款的公平值(附註22)按貼現現金流量分析技術釐定，當中參照的未可見數據包括財務機構的借貸利率及相關年期不超過二十五年(二零二四年：二十五年)，並按公平值等級制度計量之級別三計量。

### 4.4 按類別劃分之金融工具

本集團持有之金融工具如下：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>金融資產</b>			
按攤銷成本列賬之金融資產			
應收合營企業	19	<b>9,596,303</b>	9,005,456
應收聯營公司	20	<b>3,594,999</b>	2,554,335
應收貿易及其他應收賬款及投標預付款	24	<b>186,172</b>	167,634
現金及現金等價物及銀行存款	26		
按公平值透過損益列賬		—	647,948
按攤銷成本列賬		<b>6,473,137</b>	9,001,431
應收按揭貸款	22		
按公平值透過損益列賬		<b>269,781</b>	427,733
按攤銷成本列賬		<b>246,893</b>	342,457
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	21	<b>6,226,389</b>	5,361,974
按公平值透過損益列賬的金融資產	25	<b>1,274</b>	215,895
衍生金融工具	31	—	62,202
		<b>26,594,948</b>	27,787,065
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本列賬之負債			
應付合營企業	19	<b>826,999</b>	808,253
應付聯營公司	20	<b>83,856</b>	79,219
應付貿易及其他應付賬款*	33	<b>1,020,438</b>	899,205
借貸	30	<b>13,738,328</b>	14,562,542
租賃負債	18	<b>4,036</b>	6,528
衍生金融工具	31	<b>103,360</b>	2,553
		<b>15,777,017</b>	16,358,300

\* 不包括非金融負債

本集團金融工具相應之不同風險已於附註4.1及4.2討論。於報告日，以上各項金融資產之最大信貸風險是其賬面值。

## 5 關鍵會計估計及判斷

編製本綜合財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。

對資產及負債之賬面值有重大調整之重大風險之估算及假設討論如下：

### (a) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立估值師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、條件或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之售價，經調整以反映此等差別；
- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，根據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的當時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱；及
- (iv) 估計開發成本及發展商利潤。

如無當時或近期價格可用，投資物業的公平值是用附註17所披露之評估技術決定。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收款、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以當時市場收益數據、本集團當時之成交及市場報告作比較，以及當時或估計開發成本。估算會由外部估值師每半年檢討。

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (b) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性估計其可變現淨值，以評估發展中物業及可供銷售之已落成物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本、銷售佣金和財務費用，及根據當時市況估計銷售淨值。任何未來銷售價格估算的變動會對發展物業的可變現淨值有影響，因此，當於報告日發展物業的可變現淨值低於其賬面值，其賬面值可能需作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

本集團密切監察房地產市場的趨勢和發展，及定期審視發展物業的可變現淨值，從而確保其賬面值準確地反映於綜合財務報表中。

### (c) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響財政期間內作出決定之現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面是不明確及有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響財政期間內作出稅務撥備之決定。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

### (d) 非金融資產減值

本集團於每個結算日測試沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，會作減值檢討。

資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (e) 其他非流動資產、應收賬款、應收合營企業／聯營公司款項及擔保的預期信用損失之可收回性

本集團評估是否存在客觀證據顯示其他非流動資產、應收賬款及應收合營企業／聯營公司款項已經發生減值及擔保引致之財務虧損。並根據有關違約風險及預期損失率的估計確認減值。本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時已根據本集團過往歷史、當時市況及於各報告年度的前瞻性估計作出判斷。上述非流動資產、應收賬款、應收合營企業／聯營公司款項最終能否收回及最終收回現金流量的金額，以及就擔保之對方違約風險的改變，將影響所需減值撥備／預期信用損失之金額。

### (f) 若干金融資產、衍生金融工具及應收第一按揭貸款的公平值

沒有在活躍市場交易的金融資產、衍生金融工具及應收第一按揭貸款的公平值是通過使用估值技術來計量。本集團以其判斷來選擇各種方法，及主要基於各報告期末存在的市場狀況而作出的假設。投資的公平值之評估需要管理層重大的判斷和假設，如附註4.3所述。

## 6 分部資料

本集團主要在香港及內地從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團視董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利(「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」)。若干項目包括其他營運收入／費用、其他淨收益／虧損及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括合營企業及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

分部資產為不包括合營企業、聯營公司及其他資產在內的總資產。其他資產主要包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、酒店物業、存貨及其他非營運之總部資產。

## 6 分部資料(續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>					
來自客戶合約的收入：					
— 在某一時點確認	255,410	1,046,946	—	—	1,302,356
— 在一段時間內確認	—	—	—	84,257	84,257
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	—	—	598,414	—	598,414
<b>營業額</b>	<b>255,410</b>	<b>1,046,946</b>	<b>598,414</b>	<b>84,257</b>	<b>1,985,027</b>
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	46,974	(743,717)	442,767	(159,402)	(413,378)
其他淨收入及支出／淨收益					304,057
折舊及攤銷					(34,783)
投資物業之公平值變動			524,683		524,683
財務費用					(365,072)
合營企業之應佔虧損	(444,522)	(21,392)			(465,914)
聯營公司之應佔虧損	(38,733)	—			(38,733)
除稅前虧損					(489,140)
稅項支出					(373,791)
本年度虧損					(862,931)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>					
分部資產	4,541,924	21,427,745	18,428,372	—	44,398,041
其他資產	—	—	—	6,859,332	6,859,332
合營企業	9,827,242	1,016,813	—	—	10,844,055
聯營公司	3,961,851	28,592	—	—	3,990,443
<b>總資產</b>	<b>18,331,017</b>	<b>22,473,150</b>	<b>18,428,372</b>	<b>6,859,332</b>	<b>66,091,871</b>
<b>總負債</b>	<b>5,785,747</b>	<b>15,307,315</b>	<b>2,845,999</b>	<b>152,116</b>	<b>24,091,177</b>

6 分部資料(續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
來自客戶合約的收入：					
— 在某一時點確認	540,491	5,913,305	—	—	6,453,796
— 在一段時間內確認	—	—	—	90,667	90,667
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	—	—	642,970	—	642,970
<b>營業額</b>	<b>540,491</b>	<b>5,913,305</b>	<b>642,970</b>	<b>90,667</b>	<b>7,187,433</b>
<b>經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利</b>	<b>197,349</b>	<b>353,227</b>	<b>486,538</b>	<b>(194,476)</b>	<b>842,638</b>
其他淨收入及支出／淨收益					382,713
折舊及攤銷					(35,262)
投資物業之公平值變動			(52,602)		(52,602)
財務費用					(442,038)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	24,008	(2,853)			21,155
聯營公司之應佔虧損	(9,993)	(263)			(10,256)
除稅前溢利					706,348
稅項支出					(337,261)
本年度溢利					<b>369,087</b>
二零二四年十二月三十一日					
分部資產	4,195,954	25,805,425	16,700,841	—	46,702,220
其他資產	—	—	—	6,599,472	6,599,472
合營企業	9,004,466	1,076,480	—	—	10,080,946
聯營公司	2,960,522	27,887	—	—	2,988,409
<b>總資產</b>	<b>16,160,942</b>	<b>26,909,792</b>	<b>16,700,841</b>	<b>6,599,472</b>	<b>66,371,047</b>
<b>總負債</b>	<b>6,253,448</b>	<b>15,406,978</b>	<b>2,678,840</b>	<b>74,032</b>	<b>24,413,298</b>
<b>非流動資產增加</b>					
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>	<b>—</b>	<b>9,843</b>	<b>33,164</b>	<b>243</b>	<b>43,250</b>
截至二零二四年十二月三十一日止年度	—	9,576	67,249	291	77,116

## 6 分部資料(續)

### 地區分部資料

本集團在兩個(二零二四年：兩個)主要地區從事業務：香港及內地。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之營業額及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、遞延稅項資產及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>營業額</b>		
香港	337,964	636,454
內地	1,647,063	6,550,979
	<b>1,985,027</b>	7,187,433
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
香港	2,643,637	2,687,570
內地	15,600,196	14,070,090
	<b>18,243,833</b>	16,757,660

## 7 營業額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業銷售	1,302,356	6,453,796
租金收入	598,414	642,970
酒店營運	84,257	90,667
	<b>1,985,027</b>	7,187,433

## 8 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	566,961	835,481
租賃負債	239	190
	<b>567,200</b>	835,671
資本化作為發展中物業成本	(202,128)	(393,633)
	<b>365,072</b>	442,038

用作釐定可計入物業發展內之借貸成本金額的資本化年率為2%至5%(二零二四年：2%至6%)。

## 9 除稅前(虧損)/溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利已計入：		
銀行利息收入	98,644	186,057
來自合營企業及聯營公司之利息收入	50,613	66,057
按揭貸款及其他之利息收入	32,676	48,010
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	194,981	129,987
出售物業、機器及設備之收益	37	—
結算衍生金融工具收益淨額	39,527	96,942
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	6,029	17,639
匯兌收益淨額	25,483	28,099
及已扣除：		
銷售物業成本	1,138,241	5,307,965
消耗/銷售存貨成本	14,924	14,749
發展物業之減值(附註23)	715,472	393,976
銷售及推廣費用	136,970	189,277
物業、機器及設備之折舊(扣除列於發展物業之資本化金額 港幣141,000元(二零二四年：港幣326,000元))	30,074	29,789
使用權資產之折舊	4,709	5,473
本公司之核數師酬金		
審核服務(包括中期審閱)	5,000	5,200
非審核服務	526	684
出售物業、機器及設備之虧損	—	807
租賃費用	5,441	5,998
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	42,967	40,488
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	5,239	3,666
衍生金融工具之公平值虧損淨額	20,935	45,546

## 10 員工福利費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	356,077	433,854
退休金成本 — 界定供款計劃	24,808	31,626
	380,885	465,480
資本化作為發展中物業成本	(48,418)	(53,402)
	332,467	412,078

## 10 員工福利費用(續)

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在內地員工根據各省及市政府法規而制訂之社會保障基金供款，每月供款額為僱員基本工資之16%，視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付其他退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣1,488,000元（二零二四年：港幣1,013,000元），於結算日無剩餘款項（二零二四年：港幣2,000元）可用作扣減未來的供款。

## 11 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

姓名	(附註i)		(附註ii)		總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 計劃的供款 港幣千元	
<b>二零二五年</b>					
呂志和 (iii)	292	—	—	—	292
呂耀東 (iv)	200	1,776	538	178	2,692
鄧呂慧瑜 (v)	200	7,968	2,670	797	11,635
呂耀華 (v)	200	10,824	3,640	1,082	15,746
鄭慕智	325	—	—	—	325
黃桂林	310	—	—	—	310
聶潤榮	396	—	—	—	396
張建生	375	—	—	—	375
	<b>2,298</b>	<b>20,568</b>	<b>6,848</b>	<b>2,057</b>	<b>31,771</b>
<b>二零二四年</b>					
呂志和 (iii)	342	13,406	4,470	1,358	19,576
呂耀東 (iv)	200	1,920	538	192	2,850
鄧呂慧瑜 (v)	200	8,616	2,670	862	12,348
呂耀華 (v)	200	11,700	3,640	1,170	16,710
葉樹林 (vi)	197	—	—	—	197
鄭慕智	325	—	—	—	325
黃桂林	306	—	—	—	306
聶潤榮	365	—	—	—	365
張建生	250	—	—	—	250
	<b>2,385</b>	<b>35,642</b>	<b>11,318</b>	<b>3,582</b>	<b>52,927</b>

## 11 董事福利及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 該等金額指就某名人士擔任本公司或其附屬公司董事而提供服務所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。
- (ii) 該等金額指就某名人士從事有關管理本公司或其附屬公司事務之其他服務而所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。二零二五年支付之酌情花紅乃依二零二四年之表現及服務而發放。
- (iii) 於二零二四年十一月七日辭世。
- (iv) 於二零二五年三月二十七日獲委任為本公司之董事會主席、提名委員會主席以及薪酬委員會成員。
- (v) 於二零二五年三月二十七日獲委任為本公司之聯席董事總經理。
- (vi) 於二零二三年六月七日退任本公司之獨立非執行董事。

本年度及往年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據本公司與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」) 於二零二三年八月二十三日所簽定的租賃框架協議，截至二零二五年十二月三十一日止年度已支付之年度租金總額為港幣5,489,000元(二零二四年：港幣5,696,000元)。Polymate為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由已故呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之酌情受益人。

除上述的合約及安排外，於年度終結或本年度內之任何時間，本公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約(二零二四年：無)。

## 12 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括兩位(二零二四年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他酬金	27,866	41,304
退休金成本 — 界定供款計劃	2,452	3,769
酌情花紅	7,417	12,105
	<b>37,735</b>	57,178

各人士的薪酬在以下範圍內：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
港幣3,000,001元 — 港幣3,500,000元	2	—
港幣3,500,001元 — 港幣4,000,000元	1	1
港幣4,500,001元 — 港幣5,000,000元	—	1
港幣11,500,001元 — 港幣12,000,000元	1	—
港幣12,000,001元 — 港幣12,500,000元	—	1
港幣15,500,001元 — 港幣16,000,000元	1	—
港幣16,500,001元 — 港幣17,000,000元	—	1
港幣19,500,001元 — 港幣20,000,000元	—	1
	<b>5</b>	5

## 13 稅項支出

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	8,278	16,818
內地		
— 所得稅	164,324	391,115
— 土地增值稅	72,023	76,237
往年度撥備不足／(多撥備)	236	(2,113)
遞延(附註32)	128,930	(144,796)
	<b>373,791</b>	337,261

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後按16.5%(二零二四年：16.5%)稅率提撥。本年度內地經營業務所產生之應課稅溢利相應稅項按25%(二零二四年：25%)作出撥備。沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

### 13 稅項支出(續)

內地土地增值稅一般按土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

本集團屬於經濟合作暨發展組織所頒布之支柱二規則(「規則」)範圍內。在此等規則下，本集團須在其司法管轄區中的實際稅率低於15%時繳納補足稅。

香港支柱二法規，名為「二零二五年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例」，已於二零二五年六月六日完成立法，此等規則並自二零二五年一月一日起生效。

本集團已評估此等規則對本集團的影響。本集團已採納根據相關會計準則強制性暫時豁免確認及披露與此等規則相關的遞延稅項。根據截至二零二五年十二月三十一日止年度之評估，本集團預計此等規則不會對其所得稅狀況產生重大影響。

本集團除稅前(虧損)/溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業所在國家之現行適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異，詳情如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(489,140)	706,348
合營企業之應佔虧損/(溢利)	465,914	(21,155)
聯營公司之應佔虧損	38,733	10,256
	<b>15,507</b>	695,449
按適用稅率計算之稅項	25,833	211,852
毋須課稅之收入	(42,458)	(48,806)
不可扣稅之支出	70,296	87,267
確認及使用先前未確認之稅務虧損	(14,469)	(39,787)
未確認之稅務虧損	275,127	66,719
可於所得稅計算中扣減之土地增值稅	(18,006)	(19,059)
往年度撥備不足/(多撥備)	236	(2,113)
	<b>296,559</b>	256,073
預扣所得稅	5,209	4,951
土地增值稅	72,023	76,237
稅項支出	<b>373,791</b>	337,261

## 14 每股(虧損)/盈利

本年度之每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司權益持有者應佔(虧損)/溢利	<b>(869,261)</b>	335,070

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
用以計算每股基本(虧損)/盈利之股份加權平均數	<b>3,152,728,607</b>	3,152,728,607
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	—	—
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之股份加權平均數	<b>3,152,728,607</b>	3,152,728,607

## 15 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣2仙 (二零二四年：港幣4仙)	<b>63,055</b>	126,109
建議末期現金股息，每股港幣1仙 (二零二四年：港幣5仙)	<b>31,527</b>	157,636
	<b>94,582</b>	283,745

董事會建議派發二零二五年之末期現金股息，每股港幣1仙(二零二四年：港幣5仙)。該股息將於截至二零二六年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

16 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	土地及樓房 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>					
二零二四年一月一日	427,524	171,788	28,136	154,482	781,930
匯兌率調整	(9,141)	(1,241)	(602)	(1,862)	(12,846)
添置	—	—	—	4,662	4,662
出售	—	—	—	(6,549)	(6,549)
二零二四年十二月三十一日	418,383	170,547	27,534	150,733	767,197
匯兌率調整	10,561	1,434	696	2,243	14,934
添置	—	—	—	10,119	10,119
出售	—	—	—	(1,813)	(1,813)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>428,944</b>	<b>171,981</b>	<b>28,230</b>	<b>161,282</b>	<b>790,437</b>
<b>累積折舊</b>					
二零二四年一月一日	218,881	64,310	25,359	110,887	419,437
匯兌率調整	(4,962)	(482)	(542)	(1,040)	(7,026)
本年度折舊	18,865	2,992	—	8,258	30,115
出售	—	—	—	(5,592)	(5,592)
二零二四年十二月三十一日	232,784	66,820	24,817	112,513	436,934
匯兌率調整	6,126	589	627	1,293	8,635
本年度折舊	18,803	2,987	—	8,425	30,215
出售	—	—	—	(1,653)	(1,653)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>257,713</b>	<b>70,396</b>	<b>25,444</b>	<b>120,578</b>	<b>474,131</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>171,231</b>	<b>101,585</b>	<b>2,786</b>	<b>40,704</b>	<b>316,306</b>
二零二四年十二月三十一日	185,599	103,727	2,717	38,220	330,263

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，並無土地及樓房已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

其他資產包括遊艇、傢俬及設備、物業裝修及汽車。

## 17 投資物業

	已落成		興建中		總額
	香港	內地	香港	內地	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零二四年一月一日	2,670,400	12,384,551	—	1,546,016	16,600,967
匯兌率調整	—	(265,438)	—	(33,956)	(299,394)
添置	—	—	2,802	64,436	67,238
來自發展物業	—	—	33,772	—	33,772
公平值變動	(90,600)	42,140	—	(4,142)	(52,602)
二零二四年十二月三十一日	2,579,800	12,161,253	36,574	1,572,354	16,349,981
匯兌率調整	—	315,557	—	39,388	354,945
添置	—	—	4,243	28,888	33,131
來自發展物業	—	590,188	—	—	590,188
公平值變動	(46,000)	574,235	—	(3,552)	524,683
重新分類	—	48,282	—	(48,282)	—
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>2,533,800</b>	<b>13,689,515</b>	<b>40,817</b>	<b>1,588,796</b>	<b>17,852,928</b>

- (a) 本集團之投資物業以公平值模式入賬，並於二零二五年十二月三十一日由獨立專業估值師 Cushman & Wakefield Limited、Cushman & Wakefield International Property Advisers (Guangzhou) Co., Ltd.、Savills Valuation and Professional Services (China) Limited、Knight Frank Petty Limited及 Vincorn Consulting and Appraisal Limited採用公開市值基準重估。
- (b) 賬面值港幣2,319,863,000元(二零二四年：港幣2,300,540,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。
- (c) 投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。
- (d) **集團估值過程**

本集團之投資物業於二零二五年十二月三十一日由持有相關專業資格及擁有估值投資物業之位置及地區之近期經驗的獨立專業估值師進行估值。所有投資物業之現有用途等同於最高及最好之用途。

本集團之財務部審閱估值師所作出之估值，並直接向本集團之高級管理層報告。與本集團之中期及年度報告日一致，管理層最少每六個月會與估值師討論估值過程及結果。財務部於每年結算日：

- 核實獨立估值報告的重大輸入數據；
- 與往年度之估值報告比較，評估物業估值的波動；
- 與獨立估值師進行討論。

## 17 投資物業(續)

### (e) 估值技術

#### 用未可見的重大數據之公平值計量

已落成之投資物業之公平值一般以收入資本化法釐定或在適合時以直接比較法釐定。收入資本化法是採用以銷售交易之分析及估值師對現時投資者之要求或期望所詮釋而引申的適當資本化率，來資本化其淨收入及潛在可回復之收入。估值所採用之現時市場租金乃參照相關物業項目或其他類同物業之近期租賃。直接比較法乃參照相關市場類同物業售價，按照其關鍵特質(如：物業位置及質素)進行調整。

已使用未可見的重大數據計量已落成之住宅及商業物業並以收入資本化法釐定之公平值的資料如下：

	住宅物業		商業物業	
	香港	內地	香港	內地
<b>二零二五年</b>				
租值(港元/平方米/每月)	<b>389至401</b>	<b>244至494</b>	<b>238至1,090</b>	<b>43至668</b>
資本化率(%)	<b>2.15至2.30</b>	<b>3.50</b>	<b>3.25至6.00</b>	<b>4.00至8.00</b>
<b>二零二四年</b>				
租值(港元/平方米/每月)	389至401	240至428	238至1,060	42至700
資本化率(%)	2.10至2.25	3.50	3.25至6.00	4.50至8.00

估值師參照相關物業項目或其他類同物業之近期租賃估計現時市場租金。租金越低，公平值越低。估值師參照所估價之物業的風險預測估計資本化率及貼現率。資本化率及貼現率越高，公平值越低。

興建中投資物業之公平值以餘值法釐定。餘值法實質是指透過假設於估值日，已落成開發項目的估計資本價值乃參照類同物業的近期市場交易，並扣除所有已知或預期的開發成本及發展商利潤，從而參考其發展潛力來對物業進行估值的方法。

估值師參照興建中的投資物業的市場狀況預測估計落成成本和發展商利潤。該等估計與本集團根據管理層的經驗和對市場狀況的了解所制定的內部預算基本一致。成本越高，公平值越低。用於公平值計量之估計發展商利潤為介乎總發展價值的10%至20%。

於年內估值方式並無任何改變。

## 18 使用權資產及租賃負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>使用權資產</b>		
租賃土地及土地使用權	70,693	71,109
辦公室物業	3,906	6,307
	<b>74,599</b>	77,416
<b>租賃負債</b>		
流動	984	2,591
非流動	3,052	3,937
	<b>4,036</b>	6,528

使用權資產中的租賃土地及土地使用權及辦公室物業之折舊金額分別為港幣2,182,000元(二零二四年：港幣2,189,000元)及港幣2,527,000元(二零二四年：港幣3,284,000元)。

本集團租用不同的土地及辦公室。租賃土地及租賃合同通常訂立在1至50年內的固定期限，租賃條款乃在個別基礎上協商。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，並無使用權資產已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

## 19 合營企業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔淨資產	1,247,752	1,075,490
應收合營企業之款項	9,522,043	8,909,289
	<b>10,769,795</b>	9,984,779

列作非流動資產中之應收合營企業之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(除了金額為港幣13,562,000元(二零二四年：港幣14,909,000元)根據固定利率計算)。列作流動資產/負債中之應收/應付合營企業之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。

金額為港幣236,067,000元(二零二四年：無)的若干物業之減值於本年內確認。

於本年內，本集團於若干合營企業之應佔虧損超過其在該等合營企業之投資賬面值，及其超出金額港幣654,500,000元已於應收合營企業之款項中扣除。

本集團主要合營企業之資料，詳見附註40(b)。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於合營企業所持權益之或有負債。

所有合營企業為私人公司，其股份並無市場報價。

## 19 合營企業(續)

本集團截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度有關重大合營企業的財務資料概要如下。

### (a) 錦浩發展有限公司之財務資料概要

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	—	5,655
流動資產	16,268,169	18,557,220
流動負債	(17,108,992)	(18,682,423)
淨負債	(840,823)	(119,548)
營業額	3,440,591	—
除稅後虧損及總全面虧損	(721,275)	(35,093)

財務資料概要和賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
淨負債	(840,823)	(119,548)
佔此合營企業之實際權益	40%	40%
於十二月三十一日之賬面值	(336,329)	(47,819)

### (b) 泰達集團有限公司之財務資料概要

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	7,767,986	16,113,031
流動負債	(7,243,772)	(16,108,318)
淨資產	524,214	4,713
營業額	12,281,748	—
除稅後溢利及總全面收益	519,501	26,241

財務資料概要和賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
淨資產	524,214	4,713
佔此合營企業之實際權益	33 $\frac{1}{3}$ %	33 $\frac{1}{3}$ %
於十二月三十一日之賬面值	174,738	1,571

## 19 合營企業(續)

### (c) 悅景集團有限公司之財務資料概要

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	4,022,957	13,927,361
流動負債	(5,083,527)	(13,964,794)
淨負債	(1,060,570)	(37,433)
營業額	11,364,857	—
除稅後(虧損)/溢利及總全面(虧損)/收益	(1,023,137)	13,913

財務資料概要和賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
淨負債	(1,060,570)	(37,433)
佔此合營企業之實際權益	30%	30%
於十二月三十一日之賬面值	(318,171)	(11,230)

### (d) 非個別重大的合營企業匯總資料

本集團亦持有多間非個別重大的合營企業之權益。本集團應佔該等合營企業之總賬面值及業績如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
總賬面值	1,073,014	1,132,968
除稅後(虧損)/溢利	(43,630)	22,271
其他全面收益/(虧損)	1,899	(1,219)
總全面(虧損)/收益	(41,731)	21,052
來自合營企業之股息	15,615	24,869

## 20 聯營公司

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔淨資產	395,444	434,074
應收聯營公司之款項	3,594,999	2,554,335
	<b>3,990,443</b>	2,988,409

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產	6,496,027	5,904,165
負債	(6,100,583)	(5,470,091)
淨資產	395,444	434,074
營業額	115,928	1,372
除稅後虧損	(38,733)	(10,256)
其他全面收益／(虧損)	341	(296)
總全面虧損	(38,392)	(10,552)
來自聯營公司之股息	600	720

列作非流動資產中之應收聯營公司之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(除了金額為港幣1,383,013,000元(二零二四年：港幣1,285,376,000元)根據當時市場利率計算)。列作流動資產／負債中之應收／應付聯營公司之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。本集團沒有重大之單一聯營公司。於二零二五年十二月三十一日，沒有應收聯營公司之款項減值(二零二四年：無)。

本集團主要聯營公司之資料，詳見附註40(c)。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於聯營公司所持權益之或有負債。

所有聯營公司為私人公司，其股份並無市場報價。

## 21 按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
上市投資證券，公平值	<b>6,226,389</b>	5,361,974

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之3.71%(二零二四年：3.71%)權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店及銷售、製造及分銷建築材料等業務。

## 22 其他非流動資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收第一按揭貸款	<b>262,621</b>	417,031
應收第二按揭貸款	<b>238,104</b>	332,016
發展按金及其他	<b>152,472</b>	156,493
	<b>653,197</b>	905,540

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以相關物業作第一或第二按揭之擔保。第一及第二按揭貸款之現期部份金額分別為港幣7,160,000元(二零二四年：港幣10,702,000元)及港幣8,789,000元(二零二四年：港幣10,441,000元)，已包括於其他應收賬款內。本年內，本集團沒有就按揭貸款作出減值虧損(二零二四年：無)。應收第二按揭貸款之公平值與其賬面值相近。

## 23 發展物業

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零二五年 港幣千元	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃土地及 土地使用權	<b>7,102,807</b>	<b>2,687,659</b>	<b>9,790,466</b>	5,046,416	5,794,307	10,840,723
發展成本	<b>6,045,924</b>	<b>2,083,846</b>	<b>8,129,770</b>	4,934,071	2,859,424	7,793,495
	<b>13,148,731</b>	<b>4,771,505</b>	<b>17,920,236</b>	9,980,487	8,653,731	18,634,218

賬面值為港幣1,851,612,000元(二零二四年：港幣2,040,610,000元)的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零二五年十二月三十一日，金額為港幣4,179,851,000元(二零二四年：港幣4,061,831,000元)的興建中之發展物業將不會於十二個月內落成。

金額為港幣715,472,000元(二零二四年：港幣393,976,000元)的若干已落成物業之減值於本年內確認。

## 24 應收賬款及預付款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貿易賬款	7,227	7,508
其他應收賬款	144,894	181,269
投標預付款	50,000	—
預付款及其他按金	85,805	27,198
銷售佣金	11,483	9,027
預付銷售稅項	309,392	278,908
	<b>608,801</b>	503,910

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港元	95,142	55,810
人民幣	513,659	448,100
	<b>608,801</b>	503,910

應收貿易賬款主要來自租金之應收款項。租金在每個租賃期開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一個月內	5,818	4,618
二至三個月	1,409	2,541
四至六個月	—	334
六個月以上	—	15
	<b>7,227</b>	7,508

## 24 應收賬款及預付款(續)

本集團計量預期信用損失，對所有應收貿易賬款採用預期全期虧損撥備。應收貿易賬款已根據共同信貸風險的特質分類，及其逾期日如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期	5,818	4,618
逾期三個月以內	1,409	2,541
逾期三個月以上	—	349
	<b>7,227</b>	7,508

於二零二五年十二月三十一日，沒有應收貿易賬款減值撥備(二零二四年：無)。

於二零二五年十二月三十一日，其他應收賬款包括金額為港幣17,471,000元(二零二四年：港幣24,600,000元)之應收借貸，此應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於一年內。此應收借貸已全數獲得履行。本集團沒持有任何抵押品作擔保。於二零二五年十二月三十一日，沒有其他應收賬款減值(二零二四年：無)。

銷售佣金為取得物業銷售合約時產生的合約取得成本。本集團把該金額資本化及於相關收入確認時進行攤銷。截至二零二五年十二月三十一日止年度，已在損益中入賬的預付金額為港幣841,000元(二零二四年：港幣13,108,000元)及已資本化的成本並沒有減值虧損(二零二四年：無)。

應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收貿易賬款並無集中的信貸風險。以上各項應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

## 25 按公平值透過損益列賬的金融資產

此金額為在內地以人民幣計值的非上市匯集基金，已分類為按公平值透過損益列賬的金融資產，及其任何公平值變動於綜合損益表內確認。

## 26 現金及現金等價物及銀行存款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行及庫存現金	4,233,831	5,650,837
短期及其他銀行存款	1,794,537	2,157,922
<b>現金及現金等價物</b>	<b>6,028,368</b>	7,808,759
超過三個月到期之短期銀行存款	6,861	1,403,888
受限制現金	437,908	436,732
<b>總現金及銀行存款</b>	<b>6,473,137</b>	9,649,379

## 26 現金及現金等價物及銀行存款(續)

受限制現金主要為於獨立託管戶口中根據相關規則／條例要求所保留的銷售款項，並用作支付相關物業發展的未付建築成本或償還項目貸款。所受限制的結餘將於相關項目完成後或當相關結餘超過所規定之限額時解除。

銀行存款之有效年息率為3.01% (二零二四年：3.05%)，及此等存款之平均日數為18日 (二零二四年：124日)。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港元	1,726,648	1,656,364
人民幣	4,743,233	7,992,832
其他	3,256	183
	<b>6,473,137</b>	9,649,379

現金及銀行存款之信貸質素乃參考穆迪之信用評級如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
信用評級：		
Aa	687,227	2,371,781
A	4,597,960	5,264,906
Baa	1,168,029	1,409,523
其他	19,921	603,169
	<b>6,473,137</b>	9,649,379

## 27 股本

	二零二五年 每股面值港幣一角之股份 股份數目 港幣千元		二零二四年 每股面值港幣一角之股份 股份數目 港幣千元	
	法定：			
年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	3,152,728,607	315,273	3,132,894,615	313,289
發行代息股份	—	—	19,833,992	1,984
年末	<b>3,152,728,607</b>	<b>315,273</b>	3,152,728,607	315,273

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，並無認股權獲行使。

## 28 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司股份之認股權可授予本公司或其聯屬公司之僱員、高級行政人員或董事或顧問，及其他合資格承授人。認股權之行使價以授出日期之股份收市價及授出日期前五個營業日的股份平均收市價，兩者之較高價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價及須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度認股權之變動及其相關之每股加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	平均行使價 港幣	認股權數目	平均行使價 港幣	認股權數目
年初	3.462	19,160,000	3.914	38,550,000
已失效	3.462	(2,220,000)	4.361	(19,390,000)
年終	3.462	16,940,000	3.462	19,160,000
年終可行使	3.462	16,940,000	3.462	19,160,000

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，並無認股權獲行使。

於二零二五年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價為每股港幣3.462元（二零二四年：港幣3.462元），而加權平均餘下合約年期為0.6年（二零二四年：1.6年）。

年終，尚未行使之認股權的行使期限及每股行使價如下：

行使期限	行使價 港幣	認股權數目	
		二零二五年	二零二四年
<b>董事</b>			
二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	3.462	7,980,000	7,980,000
<b>僱員及其他</b>			
二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	3.462	8,960,000	11,180,000
		16,940,000	19,160,000

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，沒有認股權授出。

29 儲備

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回/ 資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	公平值透過	對沖儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
						其他全面收益 列賬儲備 港幣千元				
<b>二零二五年一月一日</b>	<b>1,799,245</b>	<b>8,622</b>	<b>99,089</b>	<b>872</b>	<b>636</b>	<b>5,189,741</b>	<b>138,497</b>	<b>(2,532,532)</b>	<b>35,059,193</b>	<b>39,763,363</b>
<b>全面虧損</b>										
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(869,261)	(869,261)
<b>其他全面收益/(虧損)</b>										
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	16	—	—	576,956	—	576,972
合營企業及聯營公司產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	2,240	—	2,240
按公平值透過其他全面收益列賬的										
金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	864,415	—	—	—	864,415
淨投資對沖虧損	—	—	—	—	—	—	(330,286)	—	—	(330,286)
<b>與權益持有者之交易</b>										
已失效之認股權	—	(999)	—	—	—	—	—	—	999	—
二零二四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(157,636)	(157,636)
二零二五年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(63,055)	(63,055)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>1,799,245</b>	<b>7,623</b>	<b>99,089</b>	<b>872</b>	<b>652</b>	<b>6,054,156</b>	<b>(191,789)</b>	<b>(1,953,336)</b>	<b>33,970,240</b>	<b>39,786,752</b>
<b>二零二四年一月一日</b>	<b>1,801,229</b>	<b>22,453</b>	<b>99,089</b>	<b>872</b>	<b>650</b>	<b>6,936,444</b>	<b>—</b>	<b>(1,929,949)</b>	<b>35,084,009</b>	<b>42,014,797</b>
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	335,070	335,070
<b>其他全面(虧損)/收益</b>										
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	(14)	—	—	(601,068)	—	(601,082)
合營企業及聯營公司產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(1,515)	—	(1,515)
按公平值透過其他全面收益列賬的										
金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	(1,746,703)	—	—	—	(1,746,703)
淨投資對沖收益	—	—	—	—	—	—	138,497	—	—	138,497
<b>與權益持有者之交易</b>										
已失效之認股權	—	(13,831)	—	—	—	—	—	—	13,831	—
發行代息股份	(1,984)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,984)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	34,353	34,353
二零二三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(281,961)	(281,961)
二零二四年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(126,109)	(126,109)
<b>二零二四年十二月三十一日</b>	<b>1,799,245</b>	<b>8,622</b>	<b>99,089</b>	<b>872</b>	<b>636</b>	<b>5,189,741</b>	<b>138,497</b>	<b>(2,532,532)</b>	<b>35,059,193</b>	<b>39,763,363</b>

## 30 借貸

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	1,480,856	1,448,612
沒有抵押	12,257,472	13,113,930
列為流動負債之現期部份	13,738,328 (3,358,853)	14,562,542 (3,759,888)
	10,379,475	10,802,654

銀行借款的到期日如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	3,358,853	3,759,888
第二年	5,252,261	7,094,765
第三年至第五年	4,694,829	3,402,725
五年後	432,385	305,164
	13,738,328	14,562,542

根據當時市場利率計算，銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為3.1%（二零二四年：4.3%）。借貸為公平值等級制度之級別二之內。

借貸所持有之貨幣單位如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港元	8,903,175	9,927,305
人民幣	4,835,153	4,635,237
	13,738,328	14,562,542

本集團於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度內皆遵守融資借貸的財務約定承諾。

有抵押的銀行借貸是以投資物業及發展物業作為擔保（附註17及23）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團指定港幣3,360,000,000元（二零二四年：港幣3,191,000,000元）之人民幣計值的借貸來對沖主要業務於內地之若干附屬公司的淨投資所產生之風險。截至二零二五年十二月三十一日止年度，對沖工具所產生之虧損為港幣169,613,000元（二零二四年：收益為港幣54,869,000元）已於其他全面虧損／收益確認為有效對沖。

### 31 衍生金融工具

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產		
利率互換合同	—	20,935
交叉貨幣互換合同(淨投資對沖)	—	41,267
	—	62,202
流動負債		
交叉貨幣互換合同(淨投資對沖)	<b>103,360</b>	2,553

於二零二五年十二月三十一日仍未結算的交叉貨幣互換合同之設定本金金額為港幣2,825,000,000元(二零二四年：港幣2,825,000,000元)。

於二零二四年十二月三十一日仍未結算的利率互換合同之設定本金金額為港幣1,400,000,000元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，交叉貨幣互換合同所產生之虧損為港幣160,673,000元(二零二四年：收益為港幣83,628,000元)已於其他全面虧損／收益確認為有效對沖。

對沖的有效性是於對沖關係開始時確認，及定期作預計有效性評估以確定被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係存在。

### 32 遞延稅項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	<b>288,851</b>	305,233
遞延稅項負債	<b>(2,807,007)</b>	(2,638,590)
	<b>(2,518,156)</b>	(2,333,357)

### 32 遞延稅項(續)

當有法定可執行權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。上述的資產／負債是已抵銷了有關的金額。

	加速折舊	公平值收益	附屬公司之		總額
	免稅額		未分配利潤	其他暫時差異	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二四年一月一日	(280,628)	(1,695,563)	(504,679)	(44,808)	(2,525,678)
匯兌率調整	6,224	35,443	10,634	(4,776)	47,525
(扣除)／計入至損益表	(14,948)	(12,296)	10,552	161,488	144,796
二零二四年十二月三十一日	(289,352)	(1,672,416)	(483,493)	111,904	(2,333,357)
匯兌率調整	(7,373)	(43,106)	(11,206)	5,816	(55,869)
(扣除)／計入至損益表	(5,123)	(155,321)	75,197	(43,683)	(128,930)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>(301,848)</b>	<b>(1,870,843)</b>	<b>(419,502)</b>	<b>74,037</b>	<b>(2,518,156)</b>

除某些稅項虧損外，所有其他遞延稅項資產及負債預期於十二個月後收回或償付。

未用稅損港幣2,564,055,000元(二零二四年：港幣1,492,830,000元)所產生之遞延稅項資產為港幣545,515,000元(二零二四年：港幣288,741,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損為港幣1,123,519,000元(二零二四年：港幣993,766,000元)並無到期日，而其餘將於二零三零年(二零二四年：二零二九年)或以前之多個不同日期到期。

附屬公司投資之暫時差異所產生之遞延稅項負債為港幣601,000元(二零二四年：港幣3,446,000元)並無在財務報表中確認，因本集團認為可以控制暫時差異撥回之時間以及暫時差異有可能在可見未來不會撥回。

### 33 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付貿易賬款	939,185	790,514
其他應付賬款	81,253	108,691
應計營運費用	412,605	411,851
已收租金及其他按金	226,110	226,146
租賃負債 — 現期部份(附註18)	984	2,591
	<b>1,660,137</b>	1,539,793

### 33 應付賬款、應計費用及其他負債(續)

應付賬款、應計費用及其他負債所持有之貨幣單位如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港元	130,756	139,613
人民幣	1,529,381	1,400,180
	<b>1,660,137</b>	1,539,793

應付貿易賬款主要來自建築成本之應付款項及應計營運費用主要包括應計銷售佣金、銷售稅項及其他營運費用。應付賬款、應計費用及其他負債之賬面值與其公平值相近。

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一個月內	938,206	788,891
二至三個月	11	123
四至六個月	124	12
六個月以上	844	1,488
	<b>939,185</b>	790,514

### 34 預售按金

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。該等款項通常於履約責任之前進行支付。

於年初持有的預售按金並在本年度內已確認為物業銷售的金額為港幣192,816,000元(二零二四年：港幣5,230,045,000元)。

下表載列物業銷售合約中原預期期限為一年或以上所產生的未完成履約責任金額：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
預期將於一年內確認	3,980,000	4,124,000
預期將於一年後確認	—	152,000
	<b>3,980,000</b>	4,276,000

## 35 綜合現金流量表附註

### (a) 除稅前(虧損)/溢利與來自經營業務之現金對賬表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(489,140)	706,348
合營企業之應佔虧損/(溢利)	465,914	(21,155)
聯營公司之應佔虧損	38,733	10,256
財務費用	365,072	442,038
投資物業之公平值變動	(524,683)	52,602
物業、機器及設備之折舊	30,074	29,789
使用權資產之折舊	4,709	5,473
銀行利息收入	(98,644)	(186,057)
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損	(37)	807
發展物業之減值	715,472	393,976
股息收入	(194,981)	(129,987)
結算衍生金融工具收益淨額	(39,527)	(96,942)
衍生金融工具之公平值虧損淨額	20,935	45,546
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	(6,029)	(17,639)
營運資產變動前之經營溢利	287,868	1,235,055
發展物業之(增加)/減少	(77,366)	4,191,000
應收賬款及預付款之(增加)/減少	(106,660)	152,112
受限制現金之減少	9,720	328,373
存貨之(增加)/減少	(73)	352
其他非流動資產之減少	261,383	564,044
預售按金之減少	(41,096)	(1,446,952)
應付賬款、應計費用及其他負債之增加/(減少)	84,368	(232,904)
來自經營業務之現金	418,144	4,791,080

### 35 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動之負債之變動及償付期

	借貸		總額 港幣千元
	一年內到期 港幣千元	一年後到期 港幣千元	
二零二四年一月一日	2,858,009	12,324,296	15,182,305
匯兌率調整	(30,776)	(52,445)	(83,221)
新增	3,405,018	4,253,543	7,658,561
償還	(4,450,000)	(3,786,548)	(8,236,548)
重新分類	1,975,440	(1,975,440)	—
其他非現金之變動	2,197	39,248	41,445
二零二四年十二月三十一日	3,759,888	10,802,654	14,562,542
匯兌率調整	24,629	183,159	207,788
新增	1,418,029	4,619,616	6,037,645
償還	(3,728,603)	(3,389,938)	(7,118,541)
重新分類	1,877,910	(1,877,910)	—
其他非現金之變動	7,000	41,894	48,894
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>3,358,853</b>	<b>10,379,475</b>	<b>13,738,328</b>

### 36 承擔

#### (a) 已簽約但未撥備

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
物業投資	141,313	122,986
物業發展		
— 附屬公司	1,633,499	2,369,738
— 合營企業及聯營公司	454,509	1,528,669
	<b>2,229,321</b>	4,021,393

## 36 承擔(續)

### (b) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而將於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
第一年內	473,636	524,130
第二年	233,070	326,786
第三年	120,140	170,588
第四年	62,759	75,732
第五年	35,741	39,815
五年後	50,732	42,381
	<b>976,078</b>	1,179,432

## 37 擔保

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零二五年		二零二四年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	241,670	241,670	8,150,687	6,734,987
聯營公司	1,684,050	1,399,050	980,000	980,000
物業買家(註)	1,281,080	1,281,080	1,617,295	1,617,295
	<b>3,206,800</b>	<b>2,921,800</b>	10,747,982	9,332,282

註：本集團就安排予本集團位於內地的物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

本集團正監察受物業市場波動影響之相關物業的可變現淨值。於二零二五年十二月三十一日，由於以上擔保初始確認之公平值及其後撥備之確認金額並不重大，所以並沒有就以上擔保作出撥備(二零二四年：無)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司、合營企業及聯營公司分別取得港幣25,335,000,000元(二零二四年：港幣28,471,000,000元)、港幣242,000,000元(二零二四年：港幣7,622,000,000元)及港幣1,684,000,000元(二零二四年：港幣980,000,000元)之信貸額向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣12,335,000,000元(二零二四年：港幣13,517,000,000元)、港幣242,000,000元(二零二四年：港幣6,713,000,000元)及港幣1,399,000,000元(二零二四年：港幣980,000,000元)。

### 38 有關連人士交易

除於綜合財務報表中其他章節所披露外，本年度本集團與有關連人士於董事認為在本集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

(a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
袍金	892	942
薪金及其他酬金	20,568	35,642
酌情花紅	6,848	11,318
退休金成本 — 界定供款計劃	2,057	3,582
	<b>30,365</b>	51,484

(b) 根據與一集團關連之公司租務協議條款所收取租金收入為港幣568,000元(二零二四年：港幣1,410,000元)。

(c) 根據與集團之關連公司租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣5,489,000元(二零二四年：港幣5,696,000元)。

### 39 公司資產負債表及儲備之變動

#### 公司資產負債表

二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
附屬公司	259,561	259,561
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	4,074,924	4,200,439
現金及銀行存款	3,385	3,234
	4,078,309	4,203,673
<b>總資產</b>	<b>4,337,870</b>	4,463,234
<b>權益</b>		
股本	315,273	315,273
儲備(附註a)	4,017,948	4,143,532
股東權益	4,333,221	4,458,805
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	4,649	4,429
<b>總權益及負債</b>	<b>4,337,870</b>	4,463,234
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,073,660</b>	4,199,244
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,333,221</b>	4,458,805

鄧呂慧瑜  
聯席董事總經理

呂耀華  
聯席董事總經理

39 公司資產負債表及儲備之變動(續)

(a) 公司儲備之變動

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零二五年一月一日</b>	<b>1,799,245</b>	<b>8,622</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>2,122,092</b>	<b>4,143,532</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	95,107	95,107
<b>與權益持有者之交易</b>						
已失效之認股權	—	(999)	—	—	999	—
二零二四年末期股息	—	—	—	—	(157,636)	(157,636)
二零二五年中期股息	—	—	—	—	(63,055)	(63,055)
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	<b>1,799,245</b>	<b>7,623</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>1,997,507</b>	<b>4,017,948</b>
<b>二零二四年一月一日</b>	<b>1,801,229</b>	<b>22,453</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>2,187,671</b>	<b>4,224,926</b>
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	294,307	294,307
<b>與權益持有者之交易</b>						
已失效之認股權	—	(13,831)	—	—	13,831	—
發行代息股份	(1,984)	—	—	—	—	(1,984)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	34,353	34,353
二零二三年末期股息	—	—	—	—	(281,961)	(281,961)
二零二四年中期股息	—	—	—	—	(126,109)	(126,109)
<b>二零二四年十二月三十一日</b>	<b>1,799,245</b>	<b>8,622</b>	<b>213,560</b>	<b>13</b>	<b>2,122,092</b>	<b>4,143,532</b>

## 40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

### (a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司直接持有</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元1	100	投資控股
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
栢浩集團有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
栢科集團有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
世紀基業有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
志惠有限公司	香港	1,000	不適用	72	投資控股
昌輝太平洋有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
彩虹日國際有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
龍星太平洋有限公司	香港	1,000	不適用	100	提供財政服務
威享國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
鴻輝企業有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
天崎有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
興威投資有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
存豐國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
鴻利威企業有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
盈莉有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天能發展有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	不適用	100	提供財政服務
K. Wah International Development Limited	香港	1	不適用	100	提供財政服務
K. Wah International Property Limited	香港	1	不適用	100	投資控股
嘉華企業管理有限公司	香港	100	不適用	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	不適用	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	不適用	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
萬豐環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
美興亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
新晉亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
華控有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
寶力有限公司	香港	2	不適用	100	提供財政服務
同沛有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
韋時行有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯躍有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
資源管理有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
源裕發展有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
宏徽投資有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
銀都海外有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
銀石有限公司	香港	1	不適用	100	提供財政服務
天樂訊有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天寶遠東有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天驊國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
通旭有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯廣有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
同佳香港有限公司	香港	1	不適用	60	物業發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	不適用	99.99	投資控股

## 40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

### (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
澤原有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
耀廷有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
威晟有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Choice Treasure Limited	香港	10	1	60	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
K. Wah International Financial Services Limited	香港	10	1	100	提供財政服務
Lehorne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Strategic Pioneer Limited	香港	10	1	100	投資控股
公司名稱	主要經營地區	註冊資本		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在內地註冊成立</b>					
<b>外商獨資企業</b>					
嘉華(中國)投資有限公司	上海	美元38,000,000		100	投資控股
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海	美元13,000,000		100	物業投資
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海	美元126,000,000		100	物業發展及投資
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海	美元119,500,000		100	物業發展及投資
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海	美元30,000,000		100	物業發展及投資
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海	人民幣10,000,000		100	物業發展
上海嘉爵房地產開發經營有限公司	上海	人民幣600,000,000		100	物業發展
上海嘉悅房地產開發經營有限公司	上海	人民幣20,000,000		100	物業發展
上海嘉瑤置業有限公司	上海	人民幣280,000,000 (實繳：人民幣10,000,000)		100	物業投資
上海嘉熙房地產開發經營有限公司	上海	人民幣258,000,000		100	物業投資
上海嘉裕駿商務管理有限公司	上海	人民幣1,000,000 (實繳：無)		100	物業投資
上海嘉琛裝飾設計有限公司	上海	人民幣50,000,000 (實繳：人民幣35,000,000)		100	提供裝飾工程服務
上海嘉英物業管理有限公司	上海	人民幣5,000,000		100	物業管理
上海曦臻煦商務管理有限公司	上海	人民幣20,000,000 (實繳：無)		100	投資控股

## 40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

### (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	註冊資本	本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
<b>本公司間接持有</b>				
<b>在內地註冊成立</b>				
<b>外商獨資企業</b>				
上海曦聿凱商務管理有限公司	上海	人民幣20,000,000 (實繳：無)	100	投資控股
南京嘉耀房地產開發有限公司	南京	人民幣300,000,000	100	物業發展及投資
南京嘉琛房地產開發有限公司	南京	人民幣60,000,000	100	物業發展及投資
南京嘉兆房地產開發有限公司	南京	人民幣2,500,000,000	100	物業發展及投資
蘇州嘉煦房地產開發經營有限公司	蘇州	人民幣500,000,000	100	物業發展
蘇州嘉煦房地產開發有限公司	蘇州	人民幣100,000,000	100	物業發展
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州	港元488,000,000	100	物業發展及投資
廣州市泰榮商業經營管理有限公司	廣州	人民幣60,000,000	100	物業投資
東莞廣裕房地產開發有限公司	東莞	人民幣1,309,393,800	100	物業發展及投資
東莞嘉裕房地產開發有限公司	東莞	人民幣500,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門	港元18,300,000	100	物業發展
江門市嘉瀚房地產開發有限公司	江門	人民幣2,402,608,000 (實繳：人民幣2,088,069,267)	100	物業發展
<b>合作合營企業</b>				
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州	港元600,000,000	99.99	物業發展及投資
<b>合資經營企業</b>				
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海	美元5,000,000	69.6	物業投資
上海凱通文安建設開發有限公司	上海	人民幣234,000,000	53.61	物業投資
上海嘉龍匯置業有限公司	上海	人民幣2,000,000,000	60	物業發展及投資

## 40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

### (b) 合營企業

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
穎賓有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
加耀發展有限公司	香港	10,000	不適用	22.5	投資控股
天基置業有限公司	香港	1	不適用	22.5	物業發展
泰達集團有限公司	香港	90	不適用	33 $\frac{1}{3}$	投資控股
宏鍵有限公司	香港	1	不適用	33 $\frac{1}{3}$	物業發展
錦浩發展有限公司	香港	10	不適用	40	投資控股
星龍香港投資有限公司	香港	1	不適用	40	物業發展
悅景集團有限公司	香港	10	不適用	30	投資控股
佳僑有限公司	香港	1	不適用	30	物業發展
<b>在內地註冊成立</b>					
		註冊資本			
上海翰豐置業有限公司	上海		人民幣163,599,961	49	物業發展
南京弘威盛房地產開發有限公司	南京		人民幣4,000,000	33	物業發展
江門市新會區駿景灣譽峰房地產有限公司	江門		人民幣70,000,000	50	物業發展
江門市新會銀湖置業有限公司	江門		人民幣120,000,000	30	物業發展

### (c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
瑞建控股有限公司	香港	1	不適用	10	物業發展
置俊投資有限公司	香港	4	不適用	25	投資控股
泰衛有限公司	香港	1	不適用	25	物業發展
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
Clear Elegant Limited	香港	2,000	美元1	10	投資控股

註：雖然本集團在若干公司持有少於百分之二十股權，但由於本集團透過參與該等公司董事會，對其管理有重大影響力，故亦被視為本集團之聯營公司。

# 主要物業

二零二五年十二月三十一日

	物業類型	樓面面積 平方米(大約)	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
<b>投資及其他物業</b>						
<b>香港</b>						
嘉華國際中心 香港北角渣華道191號 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106年	已落成	現有
J SENSES 香港灣仔莊士敦道 60, 60A-66號	商業	3,400	100	2054年	已落成	現有
Chantilly 香港肇輝臺6號	住宅	4,700	100	2070年	已落成	現有
嘉悅 新界將軍澳至善街9號	商業	3,500	100	2062年	已落成	現有
嘉峯匯 九龍沐泰街9號	商業	1,200	100	2067年	已落成	現有
<b>內地</b>						
上海嘉華中心 上海市徐匯區 淮海中路1010號	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成	現有
尚臻靜安 上海市靜安區新開路1999弄	住宅	31,000	100	2072年	已落成	現有
尚臻徐匯 上海市徐匯區建國西路236號	住宅	26,000	100	2065年	已落成	現有
嘉御里 上海市徐匯區建國西路236號	商業	8,000	100	2065年	已落成	現有
盈凱文創廣場 上海市靜安區西藏北路88號	寫字樓	21,000	53.61	2056年	已落成	現有
翡悅里 上海長寧區武夷路	商業/寫字樓	13,300	100	2069年至2073年	已落成	現有
上海徐匯區華涇鎮 XHPO-0001, D1-2&D5B-1地段	商業/酒店	59,300	60	2063年	施工階段	2027年或以後
嘉譽山 南京市興賢路19號	商業	8,000	100	2054年	已落成	現有
嘉宏峰 南京江寧區	商業	7,300	100	2057年	已落成	現有
臻逸河西公寓 南京建邺區廬山路318號	公寓	25,200	100	2061年	已落成	現有
南京建邺區河西新城2020G72號地塊	商業/寫字樓/ 酒店	208,000	100	2061年	商業(第一期): 已落成 其他: 施工階段	商業(第一期): 現有 其他: 2028年或以後
嘉華廣場 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	商業/寫字樓/ 酒店	83,000	100	2039年	已落成	現有
嘉晉 廣州市花都區新華西鎮	商業	23,000	99.99	2038年	已落成	現有
星際匯 東莞石龍鎮江南中路111號	商業	11,600	100	2052年至2054年	已落成	現有

## 主要物業

二零二五年十二月三十一日

	物業類型	樓面面積 平方米(大約)	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
<b>發展物業</b>						
<b>香港</b>						
嘉琳 九龍嘉林邊道2號	住宅	2,000	100	2047年	已落成	現有
香港半山寶珊道28號	住宅	4,100	50	2090年	已落成	現有
嘉居·天后 香港英皇道33號	住宅	4,000	100	2072年	施工階段	2026年
香港醫院道內地段8872號	住宅	4,000	100	2072年	施工階段	2027年
柏瓏 元朗錦田南錦河路29號	住宅	39,400	33 $\frac{1}{3}$	2067年	第一、二期：已落成 第三期：施工階段	第一、二期：現有 第三期：2027年
啟德海灣 啟德承豐道15號	住宅	66,600	40	2069年	第一期：已落成 第二期：施工階段	第一期：現有 第二期：2026年
維港·灣畔 啟德承豐道18號	住宅	84,200	10	2069年	已落成	現有
凱柏峰 將軍澳康城路1號	住宅	11,900	30	2052年	已落成	現有
海堤灣 將軍澳康城路1號	住宅	144,000	25	2052年	施工階段	2027年
<b>內地</b>						
上海徐匯區華漕鎮 XHPC-0001, D1-2&D5B-1地段	住宅/寫字樓	136,500	60	2073年至2093年	住宅：已落成 其他：施工階段	住宅：現有 其他：2027年或以後
嘉宏峰 南京江寧區農花路68號	住宅	12,100	100	2087年	已落成	現有
南京建邺區河西新城2020G72號地塊	住宅/公寓/ 寫字樓	住宅：24,000 其他：118,000	100	2061年至2091年	住宅：已落成 公寓/寫字樓 (第一期)：已落成 其他：施工階段	住宅：現有 公寓/寫字樓 (第一期)：現有 其他：2028年或以後
嘉駿峰 蘇州高新區	住宅	52,100	100	2088年	已落成	現有
嘉致峰 蘇州相城區青龍港路42號	住宅	7,300	100	2089年	已落成	現有
嘉華廣場第三四期 廣州市花都區	公寓	6,000	100	2039年	已落成	現有
嘉云匯 廣州市花都區新華西鎮	住宅	第一期：84,300 其他：369,000	99.99	2068年	第一期：已落成 其他：施工階段	第一期：現有 其他：2027年或以後
嘉譽灣 東莞松山湖片區	住宅/商業	69,300	100	2058年至2088年	已落成	現有
嘉華新都匯 江門江海區新源路33號/站前一路38號	住宅/商業	106,200	100	2057年至2088年	已落成	現有

註：若干物業的面積為可售樓面面積。

The information, drawings (including design concept drawings) and/or photos of the developments in Hong Kong (inclusive of the developments under construction) as provided in this Annual Report are for the purpose of the Annual Report of K. Wah International Holdings Limited ("KWIH") (please refer to the sales brochures for details of the respective developments) and are not and do not form part of any advertisement purporting to promote the sale of any residential property, and do not constitute and shall not be construed as constituting any offer, representation, warranty, covenant or contractual term whether expressed or implied (whether related to the development, any residential property in the development, the standard provisions, fittings, finishes and appliances, etc. of any residential property, appearance, view, surrounding environment and facilities, and clubhouse facilities, etc. or not). No publishing or transfer to any third party is allowed without the prior written consent of KWIH and the respective vendors as stated in the sales brochures of the respective developments (each a "Vendor"). For some of such developments, permission for promotional activities and/or pre-sale consent is/are not yet applied for and/or issued and the time of issue of such permissions and pre-sale consents are not certain. All time schedule of sales launch set out herein are of the tentative sale schemes and are for reference only. KWIH and the respective Vendors do not represent or warrant the time of issue of such permissions and/or consents. KWIH and the respective Vendors shall not be liable for any reliance of these information, drawings and/or photos by any party for his/her decision on purchase of any residential property in the respective developments or otherwise.

All photos, images, drawings or sketches in this Annual Report represent artists' impressions of the respective developments or the part of the respective developments concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques. In respect of any design concept drawings of the respective residential developments contained in this Annual Report, they are products of computer renderings. Pipes, conduits, air-conditioners, grilles etc. which might exist on the external walls, flat roofs or roofs, etc. of the respective developments, and the surrounding environment and buildings of the respective developments have been simplified or omitted. The respective renderings do not simulate or reflect the actual appearance and the surrounding environment of the respective developments. The respective design concept drawings do not simulate or reflect the view from any part of the respective developments and the present or future condition of the surrounding environment and buildings of the respective developments. The layout, partition, specifications, dimensions, colour, materials, fittings, finishes, appliances, equipment, furniture, household accessories, display, decorations, signs, clubhouse facilities, sculptures, models, artwork, plant, trees, landscape design, lighting features and lightings, etc. shown in the respective design concept drawings might be different from those, if any, to be actually provided in the respective developments and that they might not appear in the part of the developments concerned. The respective Vendors reserve the right to alter, increase and reduce the above items and clubhouse and recreational facilities, which are subject to the agreements for sale and purchase. The respective Vendors reserve the right to alter the building plans and other plans from time to time, which are subject to the final approvals of the relevant Government authorities. The provision of clubhouses and recreational facilities are subject to the terms and conditions of the agreements of sale and purchase and the final approvals of the relevant Government authorities. The opening time and use of different clubhouses and recreational facilities are subject to the relevant laws, land grant conditions, terms of the deed of mutual covenant and the actual conditions of the facilities. The use and operations of some parts of the facilities and/or services may be subject to the consents or permits to be issued by the relevant Government authorities. The respective Vendors reserve the right to amend the use of the facilities and/or services which are shown or not shown or not specified in the design concept drawings. Such facilities (including clubhouse and ancillary recreational facilities, etc.) may not be in operation when the respective developments can be occupied. The respective Vendors reserve the rights to alter the clubhouse and recreational facilities and the partition, design, layout and use thereof. Fees may be separately charged on the use of the clubhouse(s) and different recreational facilities. The existing, future or proposed buildings and facilities, etc as shown in this Annual Report (if any) are subject to changes from time to time, and may not be completed or ready for operation when the relevant developments can be occupied, and their physical state after completion may be different from those as stated or shown in this Annual Report, and are for reference only.

本年報中關於香港的發展項目(包括在建中的發展項目)的資訊、繪圖(包括設計概念圖)及/或相片乃嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」)為其年報而提供的(各該等發展項目的詳情請參閱各該等發展項目的售樓說明書),其本意並非亦不構成任何旨在促銷任何住宅物業的廣告的一部分,也不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之要約、陳述、保證、承諾或合約條款(不論與發展項目、發展項目內的住宅物業、其交樓標準、裝置、裝修物料及設備等、外觀、景觀、周邊地區環境及設施,及會所的設施等是否有關)。未得嘉華國際及各該等發展項目的售樓說明書中所列明的賣方(「賣方」)的書面同意不可向第三方發布或轉發。部分的該等發展項目未申請及/或未獲批出推廣許可書及/或預售樓花同意書,而該等許可書及/或同意書的發出時間尚未能確定。本年報所載的所有銷售時間表只是暫定的銷售計劃,僅供參考。嘉華國際及各相關賣方對該等許可書及/或同意書的發出時間不作陳述或保證。嘉華國際及各相關賣方對任何人士依賴本資訊、繪圖及/或相片而作出購買各該等發展項目中的任何住宅物業或其他的決定不承擔任何責任。

本年報中所有相片、圖像、繪圖及素描純屬畫家對各該等發展項目或各該等發展項目相關部分之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。本年報所載的各該等住宅物業發展項目設計概念圖乃電腦模擬效果。各該等發展項目外牆、平台、天台等上可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵等及各該等發展項目周邊地區環境及建築物可能經簡化處理或並無顯示。各電腦模擬效果並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之實際外觀或各該等發展項目周邊地區環境。各設計概念圖並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之景觀及各該等發展項目現在或將來的周邊地區環境及建築物狀況。各設計概念圖所示之佈局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、器材、家具、家居用品、擺設、裝飾、招牌、會所設施、望像、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與各該等發展項目所實際提供的(如有)不同,亦未必會實際地在各該等發展項目的相關部分中出現,各相關賣方保留權利改動及增減任何上述項項及會所及康樂設施,一切以買賣合約為準。各相關賣方保留權利不時改動建築圖則及其他圖則,各該等發展項目之設計以有關政府部門最後批准之圖則為準。各會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及政府相關部門最後批准者為準。不同會所及康樂設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件及公契條款及其實際環境狀況限制。部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於政府相關部門發出之同意書或許可證。各相關賣方保留修改設計概念圖所顯示或未顯示或未列舉的設施及/或服務的用途之權利。各該等設施(包括會所、附屬康樂設施等)於各該等發展項目入伙時未必能即時使用。各相關賣方保留權利更改會所及康樂設施及其間隔、設計、佈局及用途。會所及不同康樂設施可能需另行收費。本年報所顯示之現有、未來或擬建建築物及設施等(如有)可能不時更改,於有關發展項目入伙時亦可能尚未落成或可以啟用,其完成後之狀況與本年報所述或所顯示者可能不同,僅供參考。

 嘉華國際集團有限公司  
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong  
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓  
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

[www.kwih.com](http://www.kwih.com)

