

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄 D2 第 45 段之規定，謹此公布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財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	301,080	336,812
提供貨品及服務之成本		(43,041)	(56,586)
毛利		258,039	280,226
其他收入	5	80,695	25,801
投資收入淨額	6	138,285	20,710
行政開支		(272,224)	(348,203)
出售設備及無形資產之收益淨額		4,311	64,366
投資物業之公平值變動		(358,423)	(1,731,776)
財務費用	7	(88,873)	(213,425)
其他收益及虧損	8	(2,113)	(110,489)
攤佔以權益法入賬投資之業績		(131,374)	(111,174)
除稅前虧損		(371,677)	(2,123,964)
所得稅 (開支) 撥回	9	(16,543)	16,044
本年度虧損	10	(388,220)	(2,107,920)

綜合全面收益報表 (續)
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他全面收益 (支出)			
不會重新分類至損益之項目			
通過其他全面收益以反映公平值計量之 股本工具投資之收益及虧損		(15,770)	(57,158)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(39)	(323)
重估物業之盈餘		-	5,862
		<u>(15,809)</u>	<u>(51,619)</u>
隨後可能重新分類至損益之項目			
境外業務所產生之匯兌差額		317,119	(77,747)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益 (支出)		7,272	(5,318)
有關出售境外業務之重新分類調整		-	98,247
		<u>324,391</u>	<u>15,182</u>
本年度其他全面收益 (支出) (除稅後)		<u>308,582</u>	<u>(36,437)</u>
本年度全面支出總額		<u>(79,638)</u>	<u>(2,144,357)</u>
應佔本年度 (虧損) 溢利：			
本公司擁有人		(388,499)	(2,108,331)
非控股權益		279	411
		<u>(388,220)</u>	<u>(2,107,920)</u>
應佔本年度全面 (支出) 收益總額：			
本公司擁有人		(79,917)	(2,144,768)
非控股權益		279	411
		<u>(79,638)</u>	<u>(2,144,357)</u>
每股虧損 (港元)			
基本及攤薄	12	<u>(0.204)</u>	<u>(1.105)</u>

綜合財務狀況報表
於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業		9,888,156	9,719,164
物業、廠房及設備		18,965	52,811
使用權資產		90,036	39,293
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		1,691,825	1,862,087
墊付聯營公司款項		59,864	59,332
通過損益以反映公平值計量之金融資產		51,740	54,315
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		122,752	138,522
墊付接受投資公司款項		407,572	345,690
抵押存款		12,420	28,980
		12,343,330	12,300,194
流動資產			
物業存貨		23,316	23,316
通過損益以反映公平值計量之金融資產		417,487	365,643
墊付接受投資公司款項		8,205	64,017
存貨		2,401	4,650
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	13	142,237	164,977
應收證券交易賬項及存款		505	18,062
可收回稅款		6,117	9,939
抵押存款		1,506,687	1,008,194
定期存款、銀行結餘及現金		321,120	1,742,313
		2,428,075	3,401,111
流動負債			
應付賬項及應計款項	14	207,043	499,919
應付證券交易賬項及保證金		245	10,923
按金及預收款項		59,947	62,205
租賃負債		30,392	36,890
稅項負債		25,310	15,644
借貸		2,008,127	1,655,774
衍生金融工具		146	-
		2,331,210	2,281,355
流動資產淨值		96,865	1,119,756
資產總額減流動負債		12,440,195	13,419,950

綜合財務狀況報表 (續)
於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
物業重估儲備	5,862	5,862
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	122,551	138,360
注資儲備	206,627	206,627
法定儲備	4,402	4,402
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(214,687)	(539,078)
保留溢利		
— 擬派末期股息	-	57,229
— 其他	8,957,250	9,364,825
	11,910,514	12,066,736
非控股權益	24,287	24,008
股本權益總額	11,934,801	12,090,744
非流動負債		
借貸	380,880	1,272,684
欠負聯營公司款項	13,163	11,559
欠負接受投資公司款項	28,443	13,885
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	56,000	1,795
遞延稅項負債	26,633	29,008
	505,394	1,329,206
	12,440,195	13,419,950

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

2. 重大會計政策

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已就編製本綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒布之對香港財務報告準則會計準則之修訂（「修訂」），該修訂於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第 21 號（修訂本） 缺乏可兌換性

應用該修訂不會對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則（「新訂及修訂香港財務報告準則會計準則」）。

香港會計準則第 21 號（修訂本）	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則會計準則年度 改進－第 11 卷	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則 第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務 報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號之修訂 ¹
香港詮釋第 5 號（修訂本）	財務報表之呈列－借款人對附帶按要求償還條款之 定期貸款之分類 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

本公司之董事（「董事」）現正評估該等新訂及修訂香港財務報告準則會計準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之表現及財務狀況以及披露會否構成重大影響。該等新訂及修訂香港財務報告準則會計準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、樓宇及物業管理服務收入、已收及應收之物業租金收入、債券之利息收入、上市及非上市股本投資之股息收入以及出售持作買賣之投資收益之合計金額。收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
與客戶合約之收入：		
按於某一時點之基準確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	10,417	13,528
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	51,336	51,986
	<u>61,753</u>	<u>65,514</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	164,795	204,616
債券利息收入 (附註(i))	16,694	10,308
股息收入		
— 上市股本投資 (附註(i))	2,776	2,486
— 非上市股本投資 (附註(ii))	30,000	38,000
	32,776	40,486
出售持作買賣之投資收益	25,062	15,888
	<u>239,327</u>	<u>271,298</u>
收入總額	<u>301,080</u>	<u>336,812</u>

附註：

- (i) 債券之利息收入以及上市股本投資之股息收入乃來自通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）計量之金融資產。
- (ii) 非上市股本投資之股息收入乃來自通過其他全面收益以反映公平值（「通過其他全面收益以反映公平值」）計量之金融資產。

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類 – (i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務，以及本集團歸類為所有其他分類之餘下業務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及買賣物業銷售
物業租賃		
— 零售	—	來自零售物業租賃
— 非零售	—	來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	—	通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	—	於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務
所有其他分類	—	化妝品分銷及貿易、提供樓宇及物業管理服務以及其他

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。

概無營運分類合併成為以上所述之六項可呈報分類。

未分攤之公司資產主要包括使用權資產及可收回稅款。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債以及遞延稅項負債。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

一位（二零二四年：無）主要客戶之個別收入佔本集團收入之 10%或以上。一位來自英國零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為 33,320,000 港元。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	136,110	-	-	136,110
— 其他國家	-	-	-	-	73,817	-	-	73,817
	-	-	-	-	209,927	-	-	209,927
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	16,750	-	-	-	27,193	-	13,250	57,193
— 其他國家	-	-	-	-	17,339	-	-	17,339
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	31,259	87,089	-	-	962	60,791	180,101
— 英國	-	33,320	12,503	-	-	-	-	45,823
— 中國大陸	-	-	624	-	-	-	-	624
	16,750	64,579	100,216	-	44,532	962	74,041	301,080
收入（物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外） 應佔一間接受投資公司物業銷售	-	64,579	100,216	-	44,532	962	74,041	284,330
— 香港	288	-	-	-	-	-	-	288
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	14,241	46,771	-	-	-	-	61,012
— 中國大陸	-	49,867	5,537	-	-	-	-	55,404
	288	128,687	152,524	-	44,532	962	74,041	401,034
業績								
分類業績								
— 香港	24,016	28,575	80,725	-	49,306	85,957	48,639	317,218
— 英國	-	28,412	10,662	-	-	4,816	-	43,890
— 中國大陸	-	-	450	-	-	3,016	-	3,466
— 其他國家	-	-	-	-	31,750	-	-	31,750
	24,016	56,987	91,837	-	81,056	93,789	48,639	396,324
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	13,689	46,444	-	-	-	2,369	62,502
— 中國大陸	-	49,867	5,537	-	-	-	-	55,404
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,964)	(7,352)	-	-	-	-	(9,316)
— 中國大陸	-	(18,820)	(3,273)	-	-	-	-	(22,093)
	24,016	99,759	133,193	-	81,056	93,789	51,008	482,821
其他收入	-	-	1,649	-	-	-	-	1,649
攤佔以權益法人賬投資之業績 — 所得稅及其他	-	(23,430)	(4,289)	-	-	-	(357)	(28,076)
	24,016	76,329	130,553	-	81,056	93,789	50,651	456,394
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(189,802)
財務費用								(88,873)
出售一間附屬公司之虧損								(1,178)
所得稅開支								(16,543)
非控股權益								(279)
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								159,719
於本年度確認攤佔一間聯營公司就出售投資物業之已變現公平值變動								(628)
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動（包括攤佔以權益法人賬投資之業績）								(547,590)
本公司擁有人應佔本年度之虧損								(388,499)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

核心溢利 (不包括主要非現金項目)	千港元
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利	159,719
攤佔一間聯營公司就出售投資物業之累積已變現公平值變動	
— 於本年度確認	(628)
— 於過往年度確認	5,655
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利	<u>164,746</u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
資產								
分類資產								
— 香港	528,342	871,460	5,062,234	-	349,775	1,530,614	81,782	8,424,207
— 英國	-	872,398	3,414,377	-	-	-	-	4,286,775
— 中國大陸	98,148	-	39,237	-	-	-	-	137,385
— 其他國家	-	-	-	-	75,196	-	-	75,196
以權益法人賬之投資								
— 香港	53,519	302,483	1,162,272	-	-	1,223	4,692	1,524,189
— 中國大陸	-	80,032	87,604	-	-	-	-	167,636
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,930	-	101	-	-	1	2	2,034
— 中國大陸	-	27,609	30,221	-	-	-	-	57,830
可呈報分類資產	<u>681,939</u>	<u>2,153,982</u>	<u>9,796,046</u>	-	<u>424,971</u>	<u>1,531,838</u>	<u>86,476</u>	<u>14,675,252</u>
未分攤之公司資產								<u>96,153</u>
綜合資產總額								<u>14,771,405</u>
負債								
分類負債								
— 香港	23,219	11,836	175,408	-	725	409	9,464	221,061
— 英國	-	19,075	26,972	-	-	-	-	46,047
— 中國大陸	35	-	237	-	-	-	-	272
— 其他國家	-	-	-	-	1	-	-	1
可呈報分類負債	<u>23,254</u>	<u>30,911</u>	<u>202,617</u>	-	<u>726</u>	<u>409</u>	<u>9,464</u>	<u>267,381</u>
未分攤之公司負債								<u>2,569,223</u>
綜合負債總額								<u>2,836,604</u>
非流動資產添置 (金融工具除外)	-	4,648	230,789	-	-	-	1,162	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	93,465	-	-	-	93,465
財務費用	-	(88,873)	-	-	(88,873)
收入(開支)淨額	93,465	(88,873)	-	-	4,592
折舊：					
—物業、廠房及設備	-	(36,798)	-	-	(36,798)
—使用權資產	-	(42,385)	-	-	(42,385)
投資物業之公平值變動	-	-	-	(358,423)	(358,423)
攤佔以權益法入賬投資之業績	58,421	-	(628)	(189,167)	(131,374)
所得稅開支	-	(16,543)	-	-	(16,543)
非控股權益	-	(279)	-	-	(279)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	141,803	-	-	141,803
— 其他國家	-	-	-	-	52,527	-	-	52,527
	-	-	-	-	194,330	-	-	194,330
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	38,000	-	-	-	21,144	-	-	59,144
— 其他國家	-	-	-	-	7,538	-	-	7,538
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	33,859	100,682	-	-	2,864	62,650	200,055
— 英國	-	32,494	37,104	-	-	-	-	69,598
— 中國大陸	-	-	477	-	-	-	-	477
	38,000	66,353	138,263	-	28,682	2,864	62,650	336,812
收入(物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外) 應佔一間接受投資公司物業銷售	-	66,353	138,263	-	28,682	2,864	62,650	298,812
— 香港	12,390	-	-	-	-	-	-	12,390
應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	15,461	50,524	-	-	-	-	65,985
— 中國大陸	-	50,066	5,343	-	-	-	-	55,409
	12,390	131,880	194,130	-	28,682	2,864	62,650	432,596
業績								
分類業績								
— 香港	44,925	30,845	94,550	-	11,023	36,999	37,248	255,590
— 英國	-	29,849	20,748	-	-	6,547	-	57,144
— 中國大陸	-	-	277	-	-	3,388	-	3,665
— 其他國家	-	-	-	-	(15,463)	-	-	(15,463)
	44,925	60,694	115,575	-	(4,440)	46,934	37,248	300,936
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	14,960	50,177	-	-	-	2,399	67,536
— 中國大陸	-	50,066	5,343	-	-	-	-	55,409
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,919)	(4,169)	-	-	-	-	(6,088)
— 中國大陸	-	(18,349)	(3,133)	-	-	-	-	(21,482)
	44,925	105,452	163,793	-	(4,440)	46,934	39,647	396,311
其他收入	-	-	12,292	-	-	-	-	12,292
攤佔以權益法入賬投資之業績 — 所得稅及其他	-	(23,835)	(2,806)	-	-	-	(228)	(26,869)
	44,925	81,617	173,279	-	(4,440)	46,934	39,419	381,734
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(280,675)
財務費用								(213,425)
出售一間附屬公司之虧損								(100,142)
所得稅撥回								16,044
非控股權益								(411)
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(196,875)
於本年度確認出售投資物業之已變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(76,913)
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(1,834,543)
本公司擁有人應佔本年度之虧損								<u>(2,108,331)</u>
核心虧損(不包括主要非現金項目)								
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(196,875)
出售投資物業之累積已變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(76,913)
— 於本年度確認								(215,502)
— 於過往年度確認								(489,290)
本公司擁有人應佔本年度之核心虧損								<u>(489,290)</u>

4. 營運分類 (續)

綜合財務狀況報表

於二零二四年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	484,010	1,855,858	5,211,133	-	299,202	1,263,363	147,384	9,260,950
— 英國	-	786,905	3,475,528	-	-	-	-	4,262,433
— 中國大陸	105,482	-	27,156	-	-	-	-	132,638
— 其他國家	-	-	-	-	74,586	47	-	74,633
以權益法人賬之投資								
— 香港	49,751	349,507	1,300,725	-	-	1,339	3,764	1,705,086
— 中國大陸	-	73,153	83,848	-	-	-	-	157,001
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,959	-	152	-	-	2	3	2,116
— 中國大陸	-	26,659	30,557	-	-	-	-	57,216
可呈報分類資產	<u>641,202</u>	<u>3,092,082</u>	<u>10,129,099</u>	-	<u>373,788</u>	<u>1,264,751</u>	<u>151,151</u>	<u>15,652,073</u>
未分攤之公司資產								<u>49,232</u>
綜合資產總額								<u><u>15,701,305</u></u>
負債								
分類負債								
— 香港	33,370	12,971	128,727	-	1,073	12,670	14,520	203,331
— 英國	-	16,990	352,465	-	-	-	-	369,455
— 中國大陸	34	-	227	-	-	-	-	261
可呈報分類負債	<u>33,404</u>	<u>29,961</u>	<u>481,419</u>	-	<u>1,073</u>	<u>12,670</u>	<u>14,520</u>	<u>573,047</u>
未分攤之公司負債								<u>3,037,514</u>
綜合負債總額								<u><u>3,610,561</u></u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	<u>4</u>	<u>107</u>	<u>379,274</u>	-	-	<u>61</u>	<u>7,072</u>	

其他重大項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	68,121	-	-	-	68,121
財務費用	-	(213,425)	-	-	(213,425)
收入(開支)淨額	68,121	(213,425)	-	-	(145,304)
折舊：					
— 物業、廠房及設備	-	(60,718)	-	-	(60,718)
— 使用權資產	-	(45,763)	-	-	(45,763)
投資物業之公平值變動	-	-	(77,092)	(1,654,684)	(1,731,776)
攤佔以權益法入賬投資之業績	68,506	-	179	(179,859)	(111,174)
所得稅撥回	-	16,044	-	-	16,044
非控股權益	-	(411)	-	-	(411)

5. 其他收入

其他收入包括：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃服務收入	1,606	3,033
租務行政服務及物業行政服務收入	4,473	4,881
諮詢及顧問服務收入	41	45
就英國物業向租戶收取之拆卸費用及退租補償	1,649	12,292
匯兌收益淨額	65,406	-

6. 投資收入淨額

通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	20,703	(12,609)
債券之公平值變動而產生之已變現收益		
－公平值變動	1,059	867
－匯兌部分變動	693	616
債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	22,455	(11,126)
衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(108)	127
衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）	3	(1,773)
衍生金融工具之公平值變動而產生之虧損淨額	(105)	(1,646)
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	14,323	(20,508)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(590)	(2,890)
會籍債券之公平值變動而產生之已變現收益	25,630	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	25,040	(2,890)
其他投資（開支）收入淨額	(149)	158
其他金融資產之利息收入	76,721	56,722
	138,285	20,710

7. 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
銀行借貸	68,032	216,480
其他借貸	28,355	7,935
租賃負債	1,408	2,764
利息總額	97,795	227,179
其他財務費用	1,028	7,792
	98,823	234,971
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(9,950)	(21,546)
	88,873	213,425

於本年度，本集團已按年利率 4.29 厘（二零二四年：5.68 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 9,950,000 港元（二零二四年：21,546,000 港元）。

8. 其他收益及虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售一間附屬公司之虧損（附註）	(1,178)	(100,142)
就墊付聯營公司款項之信貸虧損撥備確認之金額	(47)	(7)
土地及樓宇之減值虧損	-	(4,234)

附註：於本年度，出售一間附屬公司之虧損乃來自於二零二五年四月十六日出售守賢投資有限公司（「守賢」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「守賢出售」）。於出售時，守賢持有於香港之會籍債券。守賢出售之詳情載列於附註 15(a)。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，出售一間附屬公司之虧損乃來自於二零二四年八月十四日出售邦穎有限公司（「邦穎」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「邦穎出售」）。於出售時，邦穎持有位於英國倫敦 St George Street 14 號之物業。邦穎出售之詳情載列於附註 15(b)。

9. 所得稅開支（撥回）

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
支出（撥回）包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	1,285	1,934
香港以外地區	26,598	17,280
	27,883	19,214
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(571)	(37)
香港以外地區	(7,113)	(5,490)
	(7,684)	(5,527)
遞延稅項：		
本年度撥回	(3,656)	(29,731)
	16,543	(16,044)

9. 所得稅開支（撥回）（續）

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利按統一稅率 16.5%（二零二四年：16.5%）課稅。中華人民共和國（「中國」）附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零二四年：25%）計算。本集團於英國按稅率 25%（二零二四年：25%）課稅。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

10. 本年度虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(115,216)	(131,532)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 325,000 港元 （二零二四年：205,000 港元）	(6,887)	(7,778)
	(122,103)	(139,310)
核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,008)	(2,050)
其他核數師		
－本年度	(463)	(667)
－過往年度撥備不足	(79)	-
	(2,550)	(2,717)
非核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師	(108)	(645)
折舊：		
－物業、廠房及設備	(36,798)	(60,718)
－使用權資產	(42,385)	(45,763)
	(79,183)	(106,481)
土地及樓宇之減值虧損	-	(4,234)
匯兌虧損淨額	-	(39,438)
短期租賃之租金開支	(3,255)	(3,258)
銷售化妝品之成本	(4,384)	(4,959)
攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）		
－攤佔聯營公司稅項開支	(8,832)	(11,293)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	151,363	118,308
出售持作買賣之投資之賬面值	(126,009)	(102,252)
出售持作買賣之投資之交易成本	(292)	(168)
計入收入內之出售持作買賣之投資收益	25,062	15,888
投資物業租金收入總額	164,795	204,616
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(12,691)	(13,949)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,280)	(14,398)
	148,824	176,269
就以下項目之信貸虧損撥備確認之淨額：		
－墊付聯營公司款項	(47)	(7)
－應收貿易賬項	(29)	(19)
－其他應收賬項	-	(20)

11. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(a) 於二零二五年六月十日已派付之二零二四年末期股息每股 3 港仙 (二零二三年：無)	57,229	-
(b) 於二零二五年九月九日已派付之二零二五年中期股息每股 1 港仙 (二零二四年：無)	19,076	-
已派付股息總額	<u>76,305</u>	<u>-</u>

董事會不建議派付本年度之末期股息（二零二四年：每股 3 港仙）。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損：		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損		
本公司擁有人應佔本年度之虧損	<u>(388,499)</u>	<u>(2,108,331)</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於本公司並無潛在普通股之發行，故上述兩個年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

13. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	10,181	11,324
按金及預付款項	41,751	40,762
債券之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	4,610	4,964
其他應收賬項	85,695	107,927
	<u>142,237</u>	<u>164,977</u>

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 10,181,000 港元（二零二四年：11,324,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到單據後支付之應收租金及樓宇管理費，以及來自物業管理服務及化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）之賬面值如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業租賃之應收租金	2,954	5,128
樓宇及物業管理服務之應收賬項	5,481	4,368
化妝品業務之應收賬項	1,746	1,828
	<u>10,181</u>	<u>11,324</u>

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至三十日	3,688	5,666
三十一日至六十日	2,764	1,752
六十一日至九十日	466	821
九十日以上	3,263	3,085
	<u>10,181</u>	<u>11,324</u>

14. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 523,000 港元（二零二四年：632,000 港元）。

根據發票日期呈列之應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至九十日	298	183
九十日以上	225	449
	<u>523</u>	<u>632</u>

15. 出售一間附屬公司

(a) 守賢出售

於二零二五年四月七日，本集團與獨立第三方就有關出售守賢之全部已發行股本訂立買賣協議。

守賢出售已於二零二五年四月十六日完成，總代價約 27,588,000 港元，其中包括出售守賢之全部已發行股本及轉讓欠負本集團款項分別約 22,081,000 港元及約 5,507,000 港元。

守賢之控制權轉移已於二零二五年四月十六日完成。

於完成後，守賢已不再為本公司之附屬公司，而其財務業績及資產不再計入本集團之綜合財務報表內。

	二零二五年 千港元
守賢於出售日期之資產淨值如下：	
通過損益以反映公平值計量之金融資產	27,580
預付款項	8
欠負本集團款項	<u>(5,507)</u>
出售資產淨值	22,081
銷售欠負本集團款項	5,507
出售一間附屬公司之虧損	<u>(1,178)</u>
	<u>26,410</u>
以下列方式支付：	
現金代價	27,588
出售所產生之開支	<u>(1,178)</u>
	<u>26,410</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	27,588
出售所產生之開支	<u>(1,178)</u>
	<u>26,410</u>

守賢出售之虧損已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損（附註 8）內。

15. 出售一間附屬公司 (續)

(b) 邦穎出售

於二零二四年八月十四日，資堡環球有限公司（「資堡」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與 Oval Gymkhana Holdco Limited（「Oval」）（獨立第三方）訂立買賣協議，據此，資堡同意出售而 Oval 同意收購邦穎之全部已發行股本。

邦穎出售已於買賣協議簽訂後隨即完成。於完成時，Oval 代表邦穎向其相關債權人償還其銀行債務（包括本金、利息及相關費用）（「銀行債務」）約 22,920,000 英鎊（「英鎊」）（相當於約 229,964,000 港元）及欠負本集團款項約 96,415,000 英鎊（相當於約 967,360,000 港元）。出售股份之代價約為 6,198,000 英鎊（相當於約 62,191,000 港元）。

邦穎之控制權轉移已於二零二四年八月十四日完成。

於完成後，邦穎已不再為本公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債不再計入本集團之綜合財務報表內。

邦穎出售之詳情已載列於本公司日期為二零二四年八月十五日之公布以及二零二四年九月十七日之通函。

	二零二四年 千港元
邦穎於出售日期之資產淨值如下：	
投資物業	1,254,162
其他應收賬項及預付款項	7,918
應付賬項及應計款項	(2,366)
預收款項	(5,103)
稅項負債	(862)
出售資產淨值	1,253,749
於出售時撥回之匯兌儲備	98,247
出售一間附屬公司之虧損	(100,142)
	<u>1,251,854</u>
以下列方式支付：	
現金代價	50,653
應收代價	11,538
出售股份代價	62,191
由 Oval 支付銀行債務	229,964
由 Oval 支付欠負本集團款項	967,360
出售所產生之開支	(7,661)
	<u>1,251,854</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	50,653
由 Oval 支付欠負本集團款項	967,360
出售所產生之開支	(7,661)
	<u>1,010,352</u>

邦穎出售之虧損已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損（附註 8）內。

16. 資本承擔

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已批准及已簽約： 物業重建開支 翻新物業	113,676 432 114,108	344,813 - 344,813

17. 或然負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務按金 而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為接受投資公司動用之銀行信貸額而向銀行提供之擔保／ 與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	814,000	827,830
	829,000	842,830

由於董事認為違約風險低，故於二零二五年及二零二四年十二月三十一日並無就財務擔保合約及／或彌償保證契據作出撥備。

股息

董事會不建議派發本年度之末期股息（二零二四年：每股 3 港仙（「2024 末期股息」））。

本公司已於二零二五年六月十日支付 2024 末期股息，並於二零二五年九月九日支付中期股息每股 1 港仙（二零二四年：無）。經考慮本公司之股息政策及本年度並無重大出售交易，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會不建議派發本年度之末期股息（二零二四年：每股 3 港仙）。

根據本公司之股息政策，並無任何預定的派息比率。股息的派發將以本公司及其股東的整體利益為依歸。在考慮宣派或建議派發股息時，董事會將考慮多項因素，包括但不限於業務狀況及策略、資本需求、盈利、財務及現金流量狀況、可分派儲備、以及董事會認為相關的其他因素。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席本公司將於二零二六年五月二十二日舉行之應屆股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將自二零二六年五月十九日起至二零二六年五月二十二日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零二六年五月十八日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 301,100,000 港元（二零二四年：336,800,000 港元），較去年下跌 10.6%，當中包含租金收入總額 164,800,000 港元（二零二四年：204,600,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 25,100,000 港元（二零二四年：15,900,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 32,800,000 港元（二零二四年：40,500,000 港元）、債券之利息收入 16,700,000 港元（二零二四年：10,300,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 51,300,000 港元（二零二四年：52,000,000 港元）以及其他收入 10,400,000 港元（二零二四年：13,500,000 港元）。收入減少主要由於於本年度租金收入總額減少 39,800,000 港元。

毛利

本年度之毛利為 258,000,000 港元（二零二四年：280,200,000 港元），較去年下跌 7.9%，主要亦由於於本年度租金收入淨額減少。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售部分之租金收入減少 27.5% 至 100,200,000 港元及零售部分之租金收入減少 2.6% 至 64,600,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 204,600,000 港元減少 19.5% 至 164,800,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 116,400,000 港元（二零二四年：121,400,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 281,200,000 港元（二零二四年：326,000,000 港元），相對去年減幅為 13.7%。

本年度之應佔租金收入淨額為 233,000,000 港元，較去年之 269,200,000 港元減少 13.4%。

應佔租金收入及租金收入淨額減少主要由於(a)於二零二四年八月出售一間持有英國倫敦 St George Street 14 號之附屬公司；(b)於二零二四年十二月出售位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之物業；及(c)香港辦公室部分之租金收入下降。

物業發展及買賣

於本年度，本集團並無出售任何買賣物業（二零二四年：並無出售）。

本集團收到來自一間從事物業發展及買賣之接受投資公司之股息收入 16,800,000 港元（二零二四年：38,000,000 港元）為本集團本年度之收入及業績帶來貢獻。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二五年十二月三十一日包含上市股本投資、債券及財資產品。於本年度，來自證券投資及財資產品確認之溢利淨額（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）乃指通過損益以反映公平值之投資及財資產品之溢利淨額 81,100,000 港元（二零二四年：虧損淨額 4,400,000 港元）。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於本年度，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 25,100,000 港元（二零二四年：15,900,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 151,400,000 港元（二零二四年：118,300,000 港元）。此外，於本年度錄得來自債券之已變現收益為 1,800,000 港元（二零二四年：1,500,000 港元）及來自衍生金融工具之已變現收益屬較少數目（二零二四年：已變現虧損 1,800,000 港元）。

於本年度，本集團錄得未變現收益 34,900,000 港元（二零二四年：未變現虧損 33,000,000 港元）乃指上市股本投資、債券及衍生金融工具之公平值變動，包含持作買賣之上市投資之未變現收益 14,300,000 港元（二零二四年：未變現虧損 20,500,000 港元）、債券之未變現收益 20,700,000 港元（二零二四年：未變現虧損 12,600,000 港元）以及衍生金融工具之未變現虧損 100,000 港元（二零二四年：未變現收益 100,000 港元），對本集團之現金流量並無影響。

於本年度，來自債券之利息收入（已包括於收入內）為 16,700,000 港元（二零二四年：10,300,000 港元）。連同來自通過損益以反映公平值之上市股本投資之股息收入（已包括於收入內）2,800,000 港元（二零二四年：2,500,000 港元），於本年度本集團確認來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之利息／股息收入 19,500,000 港元（二零二四年：12,800,000 港元）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入及其他投資收入／開支之收入淨額為 19,300,000 港元（二零二四年：13,000,000 港元），於本年度來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品確認之溢利淨額為 81,100,000 港元（二零二四年：虧損淨額 4,400,000 港元）。

其他收入及開支

於本年度，其他收入增加至 80,700,000 港元（二零二四年：25,800,000 港元），相比去年增幅為 2.1 倍。於本年度其他收入增加乃來自英鎊升值所產生的匯兌收益淨額為 65,400,000 港元。

於本年度，行政開支減少 21.8%至 272,200,000 港元（二零二四年：348,200,000 港元）。行政開支減少主要由於折舊開支減少且並無錄得匯兌虧損（二零二四年：39,400,000 港元）。財務費用於本年度減少 58.3%至 88,900,000 港元（二零二四年：213,400,000 港元）。財務費用減少主要由於於本年度之平均利率及平均借貸總額減少導致利息開支減少。

本年度其他收益及虧損錄得虧損淨額 2,100,000 港元（二零二四年：110,500,000 港元）主要包含出售一間附屬公司之虧損 1,200,000 港元（二零二四年：邦穎出售之虧損 100,100,000 港元）。

以權益法入賬之投資

本年度攤佔以權益法入賬投資之業績錄得攤佔聯營公司業績之虧損為 131,400,000 港元（二零二四年：111,200,000 港元）。攤佔聯營公司業績之虧損主要包含聯營公司持有之投資物業之公平值變動之虧損。

投資物業之公平值變動

滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二五年十二月三十一日之物業估值，而英國之投資物業由利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）進行物業估值。滙鋒評估及利駿行測量師為獨立合資格專業物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之未變現虧損為 358,400,000 港元（二零二四年：未變現虧損 1,654,700,000 港元及已變現虧損 77,100,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

虧損、核心溢利／虧損、股息、回購及全面支出總額

虧損

本公司擁有人應佔本年度之虧損為 388,500,000 港元，相比去年虧損為 2,108,300,000 港元。本年度虧損減少主要由於投資物業之公平值變動虧損減少。本年度之每股虧損為 0.20 港元（二零二四年：1.11 港元）。

核心溢利／虧損

核心溢利／虧損為一項非香港財務報告準則會計準則之計量，乃指(i)從呈報溢利／虧損中扣除投資物業及其他物業於本年度之未變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）；及(ii)投資物業及其他物業於過往年度確認之累積已變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）之總和。本集團相信透過消除若干項目之潛在影響而呈列非香港財務報告準則會計準則之計量，有助比較期間與期間之經營表現。

如撇除主要非現金項目虧損淨額 547,600,000 港元（二零二四年：1,834,500,000 港元），但包括攤佔一間聯營公司就出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益 5,600,000 港元（二零二四年：就出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值虧損 215,500,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 164,700,000 港元（二零二四年：核心虧損 489,300,000 港元）及每股核心溢利 0.09 港元（二零二四年：核心虧損 0.26 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項（如適用）共 547,600,000 港元（二零二四年：1,834,500,000 港元）。

股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股 3 港仙（截至二零二三年十二月三十一日止年度：無）總額為 57,200,000 港元之末期股息，已於二零二五年六月十日以現金派付。

截至二零二五年六月三十日止半年度之每股 1 港仙（截至二零二四年六月三十日止半年度：無）總額為 19,100,000 港元之中期股息，已於二零二五年九月九日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 76,300,000 港元。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

全面支出總額

本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額為 79,900,000 港元（二零二四年：2,144,800,000 港元）或每股 0.04 港元（二零二四年：1.12 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本年度之虧損 388,500,000 港元（二零二四年：2,108,300,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面收益 308,600,000 港元（二零二四年：其他全面支出 36,500,000 港元），包括境外業務之英鎊匯兌收益 311,400,000 港元（二零二四年：匯兌虧損 73,400,000 港元並與一項有關出售境外業務之重新分類調整確認為其他全面收益 98,200,000 港元作抵銷）。

資產淨值

於二零二五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 11,910,500,000 港元（二零二四年：12,066,700,000 港元），減少 156,200,000 港元。根據於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 6.24 港元（二零二四年：6.33 港元）。資產淨值變動包含(a)本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額 79,900,000 港元；及(b)於本年度已確認派發之末期及中期股息合共 76,300,000 港元。

就位於英國倫敦之「Fleet Street 120號」之重建計劃，若干重建開支已批准及已簽約而於綜合財務報表附註16「資本承擔」中披露。展望未來，已就該項重建物業之資本開支之進一步投資作出計劃。

除現有項目及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。

證券投資及財資產品

於二零二五年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 417,300,000 港元（二零二四年：365,700,000 港元）中包含持作買賣之上市投資、債券及衍生金融工具（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債），佔資產總額 2.8%（二零二四年：2.3%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團財務狀況強勁，本集團持有現金及銀行存款 1,840,200,000 港元（二零二四年：2,779,500,000 港元），包含無抵押之現金及存款 321,100,000 港元（二零二四年：1,742,300,000 港元）以及抵押存款 1,519,100,000 港元（二零二四年：1,037,200,000 港元）。扣除債務總額 2,475,400,000 港元（二零二四年：2,967,200,000 港元），包含銀行及其他借貸 2,389,000,000 港元（二零二四年：2,928,500,000 港元）以及租賃負債 86,400,000 港元（二零二四年：38,700,000 港元）後，債務淨額（包括租賃負債）為 635,200,000 港元（二零二四年：187,700,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 20.7%（二零二四年：24.5%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 5.3%（二零二四年：1.6%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 11,934,800,000 港元（二零二四年：12,090,700,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 417,300,000 港元（二零二四年：365,700,000 港元），債務淨額及債務淨額與股本權益比率分別為 217,900,000 港元及 1.8%（二零二四年：現金淨額 178,000,000 港元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸 2,389,000,000 港元中，84.1%及 15.9%須分別按要求及/或於一年內以及一年以上但不超逾兩年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（78.6%）及英鎊（21.4%）計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行及其他借貸均為浮息借貸。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行融資，本集團之投資物業 2,798,400,000 港元（二零二四年：4,054,500,000 港元）及銀行存款 82,700,000 港元（二零二四年：112,300,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團獲授之保證金融資，本集團通過損益以反映公平值之債券及上市股本投資之賬面值 283,700,000 港元（二零二四年：231,700,000 港元）及現金存款 1,436,400,000 港元（二零二四年：924,900,000 港元）已抵押予一間金融機構。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入淨額均包括利息收入。本年度之利息收入增加至 93,500,000 港元（二零二四年：68,100,000 港元），較去年增加 37.3%，主要由於於本年度之平均定期存款總額較去年增加促使來自定期存款之利息收入增加。

財務費用包括銀行及其他借貸以及租賃負債之利息開支；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 86,400,000 港元，較去年之 202,900,000 港元減少 57.4%。利息開支減少主要由於於本年度之平均利率及平均借貸總額減少。於本年度資本化之利息為 10,000,000 港元（二零二四年：21,500,000 港元）。於回顧年內之平均利率為 4.30 厘（二零二四年：6.09 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有僱員 412 人（二零二四年：476 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 212 人（二零二四年：241 人）以及位於英國之僱員 5 人（二零二四年：8 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包含薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值為 400,200,000 英鎊（相當於約 4,194,300,000 港元）（二零二四年：395,900,000 英鎊（相當於約 3,856,900,000 港元））並為本集團於本年度貢獻溢利淨額 10,600,000 港元（二零二四年：產生虧損淨額 412,500,000 港元），而該溢利主要包括毛利、投資物業之公平值變動、行政開支、財務費用及稅項。由於於本年度英鎊兌港元升值，已計入本年度之其他全面收益之境外業務之英鎊匯兌收益為 311,400,000 港元（二零二四年：匯兌虧損 73,400,000 港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 3,709,100,000 港元（二零二四年：3,401,800,000 港元），佔本集團股本權益總額 31.1%（二零二四年：28.1%）。

本集團於中國大陸之投資於本年度產生虧損（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、行政開支、攤佔以權益法入賬投資之業績以及稅項）12,800,000 港元（二零二四年：3,600,000 港元）。由於於本年度人民幣（「人民幣」）兌港元升值，已計入本年度之其他全面收益之境外業務之人民幣匯兌收益為 13,000,000 港元（二零二四年：匯兌虧損 9,700,000 港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 344,500,000 港元（二零二四年：345,000,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.9%（二零二四年：2.9%）。

物業估值

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由滙鋒評估進行物業估值，而位於英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值，均為獨立合資格專業物業估值師。該等評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二五年全年業績。

本集團投資物業之估值為 9,888,200,000 港元（二零二四年：9,719,200,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二四年下跌 3.5%。本年度之未變現公平值虧損 358,400,000 港元已於綜合全面收益報表中確認。本集團亦於本年度攤佔聯營公司之投資物業之未變現公平值虧損 189,200,000 港元。

未變現公平值虧損 358,400,000 港元乃主要來自位於香港之物業之公平值減少所致。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公布之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公布中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公布發表任何意見或保證結論。

業務回顧

香港物業投資及發展

於二零二五年十二月三十一日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 98.22%（二零二四年：92.80%）。

於本年度內，位於灣仔之辦公室物業—夏慤大廈之平均出租率約為 68.31%（二零二四年：71.56%）。連同零售部分，夏慤大廈於本年度內之平均出租率約為 70.34%（二零二四年：73.39%）。

MATAKOK，位於荃灣馬角街18號，為一幢25層重建工業大廈（包括兩層地庫用作泊車及上落貨區）。總樓面面積約227,950平方呎。上蓋工程已竣工，佔用許可證亦於二零二五年九月發出。於二零二五年十二月三十一日，工作室的佔用率約為2.72%，而停車位已全獲承租。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層商住大廈。於本年度及二零二四年期間，地下零售部分均獲承租，而其他樓層已租予一間非政府機構以「仲學舍」的名義營運青年宿舍，並已獲政府批出「青年宿舍計劃—將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」的資助。「仲學舍」設有共 42 間房間最多 84 個宿位。

鴻圖道 1 號（佔 33.33%權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於二零二五年十二月三十一日之出租率約為 89.07%（二零二四年：99.44%）。出租率下降主要由於兩層樓面的主要租戶遷出所致。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 92.15%（二零二四年：94.15%）。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於二零二五年十二月三十一日均獲承租（二零二四年：29.85%）。出租率提升乃由於原有的空置樓面自二零二五年十一月起租予一名主要租戶。

啟德項目（啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤）（佔 10%權益）為本集團獲政府投標批予之合營發展項目。總地盤面積合共約為 145,303 平方呎，其總樓面面積合共約為 992,279 平方呎。該土地將發展為住宅及零售項目連同政府、機構或社區設施。該發展項目預期於二零三零年第四季完成。2 號地盤及 3 號地盤均正進行地基工程。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）為一座設有 506 間客房的五星級國際酒店。位於酒店主樓 5 至 14 樓的 198 間客房之翻新工程尚待進行，目前正辦理相關施工許可證以待復工，並預計於二零二六年年年初恢復施工。因此，於二零二五年十二月三十一日，共有 308 間可供出租客房，入住率約為 94.91%（二零二四年：91.60%）。

東方國際大廈（佔 50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓。於二零二五年十二月三十一日之出租率約為 67.20%（二零二四年：84.28%）。出租率下降主要由於兩層樓面的主要租戶遷出所致。

海外物業投資及發展

「Fleet Street 120 號」位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號，由名為 River Court 之永久業權寫字樓及列為二星級歷史建築物之 Daily Express Building（每日快報大樓）組成。River Court 將被重建為一幢樓高 21 層連同兩層地庫的綜合用途建築，以甲級寫字樓為主導，預計提供約 540,800 平方呎的辦公空間和約 18,600 平方呎的零售空間，並將更名為 Evergo Tower，而 Daily Express Building（每日快報大樓）將被保留及活化。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,151 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,843 平方呎、13,694 平方呎及 7,614 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於本年度內，平均出租率約為 93.86%（二零二四年：99.90%），較二零二四年下降 6.04%，乃由於全層樓面的辦公室租戶於二零二五年八月遷出所致。上述辦公室區域將進行翻新，改建及優化工程預計於二零二六年七月展開。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二五年十二月三十一日，本集團證券投資組合包含上市股本投資、債券及財資產品。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東（「股東」）持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本年度來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品確認之溢利淨額為 81,100,000 港元（二零二四年：虧損淨額 4,400,000 港元）。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料及報告期末後事項

提名委員會成員之變動

董事會委任陳凱韻女士（執行董事及本公司行政總裁）為本公司提名委員會成員，自二零二五年六月三十日起生效。本公司已於二零二五年六月三十日發出有關公布。

租賃皇室大廈 - 關連交易及持續關連交易

於二零二五年七月二十三日，本集團（作為租戶）與陳凱韻女士（執行董事、本公司行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）作為彼之未成年子女之信託人間接全資擁有之公司（作為業主），訂立有關續租皇室大廈安達人壽大樓 19 至 21 及 39 樓全層（「該等物業」）的租賃協議（「該等交易」），以繼續使用該等物業作為本集團總部。根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二五年七月二十三日之公布內。

向一間實體提供墊款以及財務資助及擔保

由於(i)本集團向一間實體作出貸款墊款連同應計利息 414,585,743.93 港元，及(ii)本公司根據該實體訂立之貸款融資協議所提供之擔保最多 800,000,000 港元，合共 1,214,585,743.93 港元，按上市規則第 14.07(1)條所界定的本集團資產比率計算超逾 8%，故本公司於二零二六年一月二十二日根據上市規則第 13.13 條發出公布。

展望

經歷了不平凡的一年後，邁入二零二六年，全球經濟趨向穩健，同時面臨新挑戰。伊朗戰爭的發生加劇了全球經濟的不確定性。儘管地緣政治、財政及貨幣風險仍存在，但市場對貿易緊張局勢緩解、利率進一步下調及政策刺激的預期，為二零二六年持續增長提供支撐。縱使該等風險之存在，前景仍保持謹慎樂觀態勢。根據國際貨幣基金組織及瑞銀（一間全球投資銀行）的預測，二零二六年中國內地經濟預期將實現穩健溫和增長，增長率為 4.5%。時值「十五五」規劃開局之年，政策重點正轉向提振內需及穩定房地產市場以應對外部挑戰。

香港方面，受惠於強勁的新股上市活動、寬鬆的借貸成本、穩定的香港銀行同業拆息及有利的政府政策，香港股市於過去一年錄得穩健增長。該等因素預期將繼續保持股市活力，並提振住宅物業市場的信心。本集團位於荃灣的新重建工業物業項目既展現機遇亦帶來挑戰，未來本集團將逆風而上，繼續致力於提升出租率及銷售額。

受遊客入境數量持續增長、股票強勁表現以及穩定住屋市場所推動，零售業於二零二五年恢復穩定。消費者信心增強，從而提振本地消費，且受惠於大型活動使遊客持續流入，預期零售銷售額於二零二六年將進一步走強。儘管零售租賃狀況預計將有所改善，但寫字樓租賃仍然受壓，整體租金水平可能延續低迷態勢。

於英國，勞工市場狀況有所緩和，但商業投資依然疲軟，從而抑制整體增長潛力。宏觀經濟不確定性持續及需求減弱的前景進一步印證本集團視其輕資產策略仍然是最審慎的做法的觀點。因此，本集團將繼續謹慎管理其位於倫敦的物業，著重保持靈活性及維持財務穩健。

展望未來，儘管全球局勢複雜多變，但本集團仍然會保持謹慎樂觀態度。本集團將積極調整策略及投資組合，以應對不斷變化的市場狀況，以保障財務穩健、提升股東回報，並把握香港及海外市場的機遇為目的。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用當時適用之上市規則附錄C1《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

主席 / 非執行董事出席股東大會

董事會主席及非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零二五年五月二十三日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席馬時俊先生亦有出席股東週年大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

建議修訂現行公司細則及採納新公司細則

董事會建議修訂本公司現行公司細則（「現行公司細則」），目的為（其中包括）(i)使現行公司細則與上市規則有關遵從混合式股東大會及電子投票之規定，以及上市發行人透過電子方式發布公司通訊相符；(ii)允許本公司持有其購回股份作為庫存股份及出售或轉讓該庫存股份；及(iii)作出其他相應及內務修訂（統稱「建議修訂」）。董事會亦建議採納載有建議修訂之經修訂及經重列公司細則（「新公司細則」），以取代及廢除現行公司細則。

建議修訂及採納新公司細則，須待股東於二零二六年股東週年大會上通過特別決議案後，並假若獲得批准，將於二零二六年股東週年大會完結後生效。

載有（其中包括）建議修訂及採納新公司細則之詳情連同召開二零二六年股東週年大會之通告之通函將於本公司網站(<https://www.chineseestates.com>)及「披露易」網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載，並將在實際可行情況盡快寄發予股東（如適用）。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二六年三月九日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、梁潤輝先生及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<https://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<https://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零二六年三月九日於本公司網站登載。