



STAR GROUP ASIA LIMITED

星星集團亞洲有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1560

年報
2025



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事會及高級管理層	15
企業管治報告	19
環境、社會及管治報告	33
董事會報告	45
獨立核數師報告	61
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
物業詳情	154
財務概要	156

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港金鐘夏慤道18號
海富中心一座6樓603室

公司網站

www.stargroupasia.com

董事會

執行董事

陳文輝先生
張慧璇女士

非執行董事

嚴國文先生
徐穎德先生

獨立非執行董事

李仲明先生
陳華敏女士
黃偉桃博士

公司秘書

張慧璇女士 (FCG HKFCG)

審核委員會

陳華敏女士 (主席)
李仲明先生
黃偉桃博士

提名委員會

陳文輝先生 (主席)
李仲明先生
黃偉桃博士

薪酬委員會

陳華敏女士 (主席)
陳文輝先生
黃偉桃博士

風險控制委員會

嚴國文先生 (主席)
陳文輝先生
張慧璇女士
李仲明先生
徐穎德先生

執行委員會

陳文輝先生 (主席)
張慧璇女士



法定代表

陳文輝先生
張慧璇女士

主要銀行

上海商業銀行有限公司
北角分行
香港北角英皇道486號地下

富邦銀行
香港中環德輔道中38號
富邦銀行大廈

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號

中信銀行(國際)有限公司
香港德輔道中61至65號
華人銀行大廈3樓

中國銀行(香港)有限公司
香港花園道1號

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
(註冊公眾利益實體核數師)

開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

致股東：

本人代表星星集團亞洲有限公司（「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」或「星星集團」）董事（「董事」）會（「董事會」），謹此呈報本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告。於本年度，本集團錄得總收益約為192.4百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度報告的總收益約1,133.1百萬港元減少約940.7百萬港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額為268.2百萬港元及每股基本虧損為41.8港仙。香港經營環境艱難，加上利息成本高企，導致本公司於本財政年度錄得負盈利。

今年最重大的成果之一是觀塘偉業街項目取得進展。我們已獲得城市規劃委員會的規劃批文，包括「城中學舍」計劃獲正式批准，將該項目與香港的政策重點相結合，以支持人才引進及提供學生宿舍。該等批准已吸引多家機構投資者的濃厚興趣，本集團有望在未來數年達成增值交易。

透過嚴謹的財務管理及各種降低槓桿的措施，本集團已成功於截至二零二五年十二月三十一日止年度將借貸總額減少至約11億港元。管理層仍專注於主動管理負債，以維持穩健的財務基礎，並確保我們業務的長期可持續發展。

展望未來，本公司繼續將星星集團打造成具優質、創新且使命感的品牌，其不僅是一個物業發展商，亦是不同生活方式業務的服務提供者以及資本市場參與者。本公司將繼續致力為股東提供有利回報，並為僱員提供有意義的工作機會。通過開展不同活動及營銷活動，本公司將繼續按其對創造力、創業精神及環境保護的承諾回饋社會。

最後，本人藉此機會衷心感謝我們的股東、客戶及業務合作夥伴的一貫支持及信任，以及其他董事多年來的共同努力及見解，並感謝星星集團的管理層及全體其他同事的堅定付出及勤勉工作。

主席

陳文輝

二零二六年三月三十日



管理層討論及分析

財務業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之收益及本公司擁有人應佔虧損分別約為192.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,133.1百萬港元）及約為268.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約605.0百萬港元）。

末期股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。

業務回顧

本公司主要從事物業發展；物業投資，以進行出售、出租或資本增值；提供物業管理及安保服務；清潔及裝修工程；提供融資；基金投資及基金管理；以及葡萄酒業務，包括經營酒窖及葡萄酒貿易。多項生活方式相關業務以「城市 (Metropolitan)」品牌經營。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為192.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約1,133.1百萬港元），較去年減少約940.7百萬港元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為268.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約605.0百萬港元）。虧損收窄約336.8百萬港元乃主要由於(i)銷售物業單位（不包括撇減持作待售物業）由截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛損約155.7百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度之毛利約10.1百萬港元；及(ii)因貸款餘額輕微減少及香港銀行同業拆息自二零二五年第二季度起下降，融資成本（於扣除合資格資產成本的已資本化金額後）由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約143.4百萬港元減少約69.8百萬港元至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約73.6百萬港元。然而，虧損主要由於(i)撇減持作待售物業約36.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：185.7百萬港元）；(ii)投資物業公平值變動虧損約136.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：52.8百萬港元）。

期內每股基本虧損約為41.80港仙，而去年同期每股虧損約為94.32港仙。本集團個別業務分部的概覽載列如下。



物業發展

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，該業務分部確認收益約為111.6百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：1,053.8百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有三項竣工項目，即(a)虹方；(b)雲之端；及(c)雨後；以及兩項待發展項目，即(d)觀塘地盤項目及(e) Big Triangle項目（由本集團一間聯營公司持有）。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業發展項目整體概要及最新情況如下：

香港項目：

- (a) 虹方：於截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售竣工單位及就持作待售物業確認暫時租金收入分別為約2.1百萬港元及10.5百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為約21.1百萬港元及9.6百萬港元）。
- (b) 雲之端：鑒於二零一八年第四季度的行政長官施政報告公告的工廈活化新計劃，本集團重新發展新樓宇。雲之端已於二零二二年竣工，且已自二零二二年第二季度起確認收益。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益約13.6百萬港元已於完成及交付該項目的6個物業單位時確認（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為8.2百萬港元及4個物業單位）。
- (c) 雨後項目：本集團已開發一個豪華時尚共享公寓住宅綜合體，面向追求高品質及設計感的生活方式的年輕住戶。該項目提供335個住宅單位、5間地舖及65個停車位。預售許可已於二零二三年二月發出。入伙紙及合約完成證明書已分別於二零二三年四月及二零二三年十月獲授。於二零二三年下半年已完成竣工及收益確認。截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益約95.9百萬港元已於完成及交付該項目的5個住宅單位、45個停車場單位及1個商舖單位時確認（截至二零二四年十二月三十一日止年度：分別為1,024.5百萬港元及168個住宅及停車場單位）。
- (d) 觀塘地盤項目：本集團繼續推進觀塘地盤（面積約12,600平方呎）重建，以充分利用該地盤的優越地理位置及維多利亞港的全景；於二零二五年第四季度已獲城市規劃委員會同意更改土地使用權為商業酒店，並已就合共988間客房取得規劃批文，而教育局已就建議的「城中學舍」計劃提供正式批准。獲批土地用途變更及監管支持預計將減低項目風險、提升資產的適銷性及價值，並為本集團帶來穩定的經常性收益來源。

韓國首爾項目：

- (e) Big Triangle項目：該地盤位於韓國首爾聖水洞區，該項目於二零二二年度由本集團設立的一間聯營公司及兩名獨立第三方重新發展為高端知名辦公及零售綜合體。本集團於二零二二年收購該項目作為於一間聯營公司的投資。收購該項目的土地及設計工程自二零二二年第三季度開始，並於二零二三年第一季度完成。該項目的拆卸工程已於二零二三年第二季度完工，而建設工程則預計將於二零二七年完工。

物業投資

本集團從事物業投資，以進行出售、出租或資本增值。部分出租收益來自提供「城市(Metropolitan)」品牌的服務式公寓；共用工作空間及倉儲。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，此業務分部確認的收益約為43.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約43.1百萬港元），較去年同期輕微增加約0.3百萬港元。以下為物業投資業務（包括服務式公寓、倉儲及工作間）所得收益的明細：

城市公寓

城市公寓主要於香港從事經營服務式公寓之業務，其提供之套房均按月續訂，條款靈活，家俱齊全。城市公寓之目標客戶為短期海外僱員、本地居民及大學生。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此分部確認的收益約為3.5百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約3.5百萬港元）。儘管兩個年度的收益變動不大，但由於預計未來幾年香港學生公寓的需求龐大，本集團未來擬將重心轉移至本分部。

城市倉儲

城市倉儲於香港向大眾提供並營運24小時倉儲服務。於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益分別為24.7百萬港元及24.6百萬港元，兩者相似，說明該部分業務表現穩定。儘管整體市場疲軟，但按年變動幅度溫和，反映住宅及商業客戶的佔用率維持穩定，且需求展現韌性。管理層透過實施精準的定價策略、提升客戶服務品質、加強保安措施與設施維護，以及開展針對性的營銷活動，以吸引中小型企業客戶及搬遷住戶，持續維持競爭力。該等措施有助維持利潤率及現金流，為持續的業務營運及於市場條件改善時可能進行的選擇性擴張提供支持。

城市工作間

城市工作間提供24小時共用工作空間，包括私人房間、共享辦公室、專屬辦公桌、流動辦公桌、虛擬辦公室及多個地點會員服務。我們的收費計劃彈性，且均已配備適合自由工作者、企業家、小型公司及企業客戶的完善設備。該分部的收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的13.4百萬港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的11.2百萬港元，主要由於競爭加劇導致定價受壓及佔用率下降。該減少亦受到年內戰略性關閉一處工作間的影響，此舉旨在提高成本效益、優化營運及維持該分部的整體盈利能力。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業組合總賬面值約為484.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約738.4百萬港元），其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地435.2百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約693.2百萬港元），及符合投資物業定義的使用權資產（「**使用權資產**」）49.3百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：45.2百萬港元）。

於所有投資物業中，物業投資分部分類下的總賬面值約為448.6百萬港元（二零二四年十二月三十一日：697.9百萬港元），其中包括位於香港的工業及商業大廈之樓層及單位以及農地404.7百萬港元（二零二四年十二月三十一日：659.2百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產43.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：38.7百萬港元）。餘下投資物業分類至葡萄酒業務分部。

本集團亦會考慮是否有購買投資物業的機會，或是否有任何發展物業具備可轉換為投資物業的升值潛力，從而產生更穩定的租金收入。

提供物業管理服務

本集團為五項竣工項目天際中心、星星中心、虹方、雲之端及雨後以及上環兩幢商業大樓及位於跑馬地的一幢住宅大樓提供物業管理及安保服務。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此分部確認的收益約為13.9百萬港元，而於二零二四年同期則約為13.9百萬港元。收益略為穩定彰顯本集團於市場的品牌優勢。本集團相信，提供全方位優質物業管理及安保服務將會進一步提升我們的品牌知名度。隨著我們的服務擴展至其他物業業主及發展商，我們預期此分部將持續增長，從而有助本集團長期產生穩定收益。

提供融資

本集團為自有商業及工業發展項目的個人及公司客戶提供信貸融資。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此分部產生的收益約為1.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：2.8百萬港元），較去年同期減少約1.4百萬港元，乃由於全資附屬公司星星信貸有限公司的全部已發行股本及結欠集團實體的所有債項於二零二五年八月以代價14.6百萬港元出售予一名獨立第三方買家。

清潔及裝修工程

本集團為本集團所管理物業的業主提供清潔及裝修工程。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此業務分部產生的收益約為6.2百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：6.0百萬港元），與二零二四年同期持平。本集團預期此分部通過提高工程質量及以較低成本高效運營而對其他業務領域產生協同效應。



葡萄酒業務

本集團從事向香港當地居民銷售葡萄酒，透過城市酒業提供交付服務及透過城市酒窖提供專業葡萄酒儲存租賃。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於此業務分部確認的收益約為15.9百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：約13.4百萬港元），其中葡萄酒儲存服務收益減少約2.1百萬港元，葡萄酒銷售收益增加約4.6百萬元，同比增加約2.5百萬港元。優質葡萄酒銷售收益增長乃主要由於本期間成功推出多項季節性促銷活動。

本集團葡萄酒業務分部分類下的投資物業組合總賬面值約為36.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約40.5百萬港元），其中包括位於香港的工業大廈的一個單位約30.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約34.0百萬港元）；及符合投資物業定義的使用權資產約5.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約6.5百萬港元）。

基金投資與管理

本集團基金投資之賬面總額約為5.2百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約4.8百萬港元）。為拓寬融資來源以及擴大物業發展業務的市場份額，本集團計劃日後設立及管理房地產基金以籌集更多資金。

流動資金及財務資源

本集團於二零二五年十二月三十一日的權益總額約為536.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約801.5百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團維持銀行結餘及現金約9.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約28.9百萬港元）。本集團於二零二五年十二月三十一日之流動資產淨值約為84.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約95.7百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產約為1,410.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,619.0百萬港元）。流動資產減少主要由於年內銷售物業單位（分類為持作待售物業）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債約為1,325.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,523.2百萬港元）。流動負債減少主要由於年內使用銷售物業單位產生的所得款項償還貸款、出售信貸融資業務及支付應付保留金所致。

本集團一般以內部所產生的現金流量、可換股債券及銀行、金融機構及聯營公司之股東之控股公司借貸為其營運提供資金。於二零二五年十二月三十一日，本集團的本公司已發行可換股債券負債部分為62.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：60.7百萬港元）；及尚未償還借貸約為1,123.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約1,238.7百萬港元）。於二零二五年十二月三十一日的借貸由本集團物業、已抵押銀行存款及公司擔保作抵押。

本集團的資本負債比率（定義為計息借貸總額除以總權益再乘以100%）由二零二四年十二月三十一日的約154.6%增至二零二五年十二月三十一日的約209.5%。與此類似，淨債務對權益比率（定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總權益）由二零二四年十二月三十一日的約151.0%上升至二零二五年十二月三十一日的約207.7%。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，資本負債比率及淨債務對權益比率上升主要反映所得款項用於償還借貸的分部出售及已確認物業出售虧損導致權益暫時性減少。本集團仍謹守財務紀律，並將採取針對性行動，包括加快資產貨幣化及有選擇的再融資，以恢復資產負債表指標及支持未來增長。

本集團的債務對資產比率（定義為借貸總額減現金及現金等價物除以總資產）由二零二四年十二月三十一日的約48.8%增加至二零二五年十二月三十一日的約56.0%。本集團的增加主要反映若干物業出售導致會計虧損及資產撇減減少及該等出售的現金所得款項淨額有限（基本用於結算應付款項）。於報告日期，該等因素暫時性降低資產基礎及增加借貸淨額。本集團正尋求透過針對性的資產變現及有選擇性的再融資改善槓桿指標。

本集團於二零二五年十二月三十一日之資本承擔為約14.9百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約13.0百萬港元）。

本集團於二零二五年十二月三十一日並無重大或然負債。本集團具備充足現金及可動用銀行融資，以滿足其承擔及營運資金需求。

本集團就財務管理政策採納持續監測法，不時檢討財務資源，以確保本集團運作順利及償還貸款責任。因此，本集團管理層認為，本集團的財務架構及資源穩健，足以滿足其運營及潛在投資需求以及應對市場變化。

資本結構

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司股本並無變動（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。



可換股債券

於二零二零年七月二十一日，本公司（作為買方）與Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（作為賣方）訂立收購協議，以總代價460,000,000港元收購Metropolitan Group (BVI) Limited之待售股份及待售貸款（定義見本公司日期為二零二零年九月十五日之通函），其將以(i)現金部分支付；及(ii)配發及發行可換股債券之方式達成（「**非常重大收購事項**」）。非常重大收購事項之完成於二零二零年十月二十二日落實，而每年票面息率為3%及本金額為418,000,000港元之可換股債券已發行予Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日及二零二零年九月三十日之公告以及本公司日期為二零二零年九月十四日之通函。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無贖回或轉換可換股債券（截至二零二四年十二月三十一日止年度：無）。

外匯

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以美元及韓元計值並位於韓國之業務經營。商業交易、資產及負債與境外業務的投資淨額的計值外幣主要為美元及韓元。

就本集團於韓國的運營而言，本集團為自然對沖該等項目所涉及的韓元維持適當水平的韓元外部借貸。本集團的韓元貨幣風險主要來自將韓國附屬公司以韓元為功能貨幣的流動資產及負債及為支付未來發展成本而持有的韓元存款換算為港元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得匯兌虧損約0.4百萬港元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：0.2百萬港元）。

於二零二五年十二月三十一日，境外銀行及其他借貸為約27億韓元（約14.7百萬港元）（二零二四年十二月三十一日：約28億韓元（約14.6百萬港元）），作為韓國業務經營之營運資金貸款。境外借貸預期於二零二七年悉數償還。於二零二五年十二月三十一日，該等借貸的年利率介乎4.6%至6.4%（二零二四年十二月三十一日：4.6%至6.0%）。

除此之外，本集團並無承受任何重大外匯風險。外幣資金及存款的風險按持續基準監控。本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。本集團管理層認為，本集團於報告期內並未因貨幣匯率波動而令本地運營或經歷任何重大困難或流動資金流動性問題。因此，本集團不進行任何對沖活動。

資產質押

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業及待售物業以及已抵押銀行存款之賬面值分別約為435.2百萬港元、1,357.0百萬港元及零百萬港元（二零二四年十二月三十一日：分別約693.2百萬港元、1,436.0百萬港元及10.0百萬港元），均已質押以作為本集團信貸融資的抵押。

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所盡悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重要影響之有關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律及法規之情況。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本公告其他地方所披露者外，於本報告期間內概無持有重大投資，亦無任何重大的附屬公司收購或出售事項，而本集團截至二零二五年十二月三十一日概無其他重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有117名僱員（二零二四年十二月三十一日：116名僱員）及委任7名董事（二零二四年十二月三十一日：7名董事）。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且密切留意個人表現、工作經驗、資質及目前相關行業慣例。除基本薪金及法定強積金計劃外，亦可能會參照本集團及個人表現授予經甄選員工酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供醫療計劃及在職及外部培訓等其他形式之福利。本集團並無經歷任何與其僱員的重大糾紛或因勞資糾紛而對其營運造成干擾，亦無就聘請及挽留具經驗員工或具技術人員方面遇上任何困難。本集團與其僱員維持良好關係。



潛在風險及不明朗因素

本集團已審閱可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i) 市場風險，指可直接影響物業市場及購買力之經濟及財務狀況。其他零售業務供應商（包括提供服務式公寓、工作間、倉儲及酒窖業務）亦於香港經濟前景仍不明朗時受到市場情緒的重大影響；(ii) 業務風險，如可能對我們的發展項目成本產生重大影響之銀行借貸的供應及價格水平；(iii) 行業風險，主要指建築成本不斷上漲；(iv) 監管風險，如規則變革（如政府不時實施之樓市降溫措施）可能影響我們物業發展項目的完工時間或市場情緒；(v) 供應商風險，如外判建築工程予獨立第三方，彼等可能無法在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi) 其他業務風險，如收益週期極為依賴物業銷售，此可能導致不同期間的盈利能力出現重大波動；(vii) 金融資產及投資物業的公平值收益或虧損或會起伏波動；(viii) 提供融資的信貸風險，於經濟衰退時或會產生壞賬；(ix) 銀行借款及利率風險，可能會限制我們的業務、經營業績及財務狀況或以其他方式對其產生重大不利影響；及(x) 經營開支亦可能會受經濟狀況所影響。

董事會認為其有責任持續監控本集團風險管理及內部監控系統並不時檢討其成效。本集團已設立風險控制委員會以協調、應對及處理上述潛在風險及不明朗因素，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。風險控制委員會擬管理（但非消除）未達到業務目標之風險，及合理（但非絕對）保證不會出現重大錯誤陳述或損失。風險控制委員會亦負責制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦聘請內部核數師審核內部營運流程以確保遵守相關規章制度。在可能的情況下，本集團亦積極建議解決方案，減低潛在風險對本集團業務的影響。

前景

隨著二零二五年漸進尾聲，本集團對二零二六年抱持審慎樂觀態度。通脹壓力趨緩、利率放緩，加上政府放寬購買住宅物業的投資移民政策，以及受大學教育資助委員會資助大學的非本地本科生錄取配額增加，這些因素均有助於重振香港物業市場的買家及投資者信心。

我們預期住宅需求將逐步復甦，特別是地段優越、適合自住及長期投資的中型單位。二零二五年全年租賃市場仍具韌性。在人才引進計劃及持續推行「城中學舍」計劃的推動下，區內人口流入實現增長，租賃住房及專建學生宿舍的需求仍然殷切。年內續約活動有所改善，在市場基本面允許的情況下有選擇地實施租金調整。就本集團而言，位於觀塘偉業街的學生公寓組合將是二零二六年的主要著力點。

零售及臨街商舖的表現呈現選擇性復甦態勢，以社區為主的零售物業受惠於穩定的本地客流及社區消費。我們仍專注於優化租戶組合，並針對性地提升資產質素，以把握需求持續改善帶來的機會。

營運方面，我們欣然呈報，「雨後」項目銷售維持強勁勢頭，住宅單位已於二零二五年全部售出，充分印證了我們的產品定位、定價策略及銷售執行能力。當前，我們的首要任務是將「雨後」及「虹方」項目餘下的零售商舖、商業單位及停車位變現。視乎慣常的竣工程序及市場時機，我們預計該等交易將於未來數季內完成。與此同時，我們將透過主動租賃、針對性翻新及租戶保留措施，維持穩定的經常性收入。

財務方面，我們將主動管理債務到期狀況、有選擇性地進行再融資以取得更優惠條件，以及維持充裕流動性，以增強資產負債表。透過該審慎策略，本集團將保持財務靈活性及控制風險，並能及時把握投資良機。

憑藉縝密的發展佈局、審慎的資本管理及積極的資產管理，本集團蓄勢待發，將於二零二六年把握市場氛圍回暖的機會，推動銷售及租賃業務回升，並繼續為股東及持份者創造可持續價值。



董事會及高級管理層

董事會

執行董事

陳文輝先生，67歲，自二零一六年三月十四日起擔任執行董事。彼亦為本公司的主席、行政總裁兼其中一名控股股東。陳先生亦為提名委員會兼執行委員會的主席。彼亦為薪酬委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。陳先生主要負責本集團的整體管理、策略性規劃、業務策略及企業發展。陳先生擁有逾41年於龍頭金融機構的顧問及買賣經驗，並具備豐富的物業市場經驗。陳先生在制訂投資策略以及股本及策略性發展上扮演重要角色。彼於證券及金融界別以及物業市場的多年經驗使彼發展出對宏觀經濟環境及市場趨勢的觸覺，可有助本集團識別市場上的主調及機會。陳先生已承諾投放充裕時間及精力於本集團的整體管理、策略性規劃及企業發展。陳先生於一九八二年十一月獲香港大學頒發社會科學學士學位，並於一九八七年五月獲美國賓夕法尼亞大學華頓商學院頒發工商管理碩士學位。陳先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

張慧璇女士，50歲，自二零一六年三月十四日起擔任本公司的執行董事及公司秘書。張女士亦為執行委員會兼風險控制委員會成員，專注於負責業務風險。張女士主要負責本集團的財務管理、公司秘書事宜、內部監控相關事宜及行政。張女士分別自二零一零年十一月起及自二零一四年十月起一直出任本集團之公司秘書及星星地產（香港）有限公司（「星星地產」，星星集團之全資附屬公司）的財務及企業規劃董事總經理。張女士擁有逾24年財務及受規管活動經驗。張女士現時為持有證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的法定代表。張女士為特許公司治理公會資深會員，並獲接納為香港公司治理公會會員。張女士於一九九八年十二月畢業於香港浸會大學，取得工商管理榮譽學士（金融）學位，並於二零一三年十月取得香港理工大學企業管治碩士學位。張女士於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。



非執行董事

嚴國文先生，57歲，自二零一六年三月十四日起擔任非執行董事。嚴先生為風險控制委員會的主席，專注於負責合規之相關事宜。嚴先生擁有逾28年香港企業財務、權益資本市場及併購顧問領域的豐富經驗。嚴先生分別自一九九八年十一月起及自二零零二年一月起為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。嚴先生於一九九一年十一月畢業於香港理工大學，並取得土木工程之工程學學士學位。彼於一九九三年參與美國洛杉磯加州大學的分校約翰安德森管理學院的國際工商管理碩士交換課程，並於一九九四年九月自香港中文大學取得工商管理碩士學位。嚴先生現為光麗科技控股有限公司（股份代號：6036）的獨立非執行董事，任期自二零一八年二月起，該公司於聯交所主板上市，為數位存儲產品及電子元件供應商。除所披露者外，嚴先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

徐穎德先生，44歲，自二零二二年二月七日起擔任本公司非執行董事。徐先生亦為風險控制委員會成員。徐先生於二零零四年十一月獲得香港科技大學會計學工商管理學士學位。彼分別於二零零九年一月及二零一二年一月獲認可為香港會計師公會會計師及會計師（執業）。

徐先生於會計及企業領域積逾21年經驗。徐先生自二零一二年一月起擔任明大企業顧問有限公司的首席執行官，該公司主要從事提供企業諮詢服務。彼於二零一三年七月至二零一四年八月擔任名軒（中國）控股有限公司（現稱中華燃氣控股有限公司）（股份代號：8246，一間於聯交所GEM上市的公司）的公司秘書。於二零零四年八月至二零一二年一月，徐先生任職於香港一家國際會計師事務所，他所出任的最後職位是審計經理。徐先生自二零一七年一月至二零一八年四月曾擔任中建置地集團有限公司（現稱GBA集團有限公司）（股份代號：261，一間於聯交所主板上市的公司）的非執行董事。徐先生自二零一九年二月至二零二二年五月曾擔任九尊數字互娛集團控股有限公司（現稱多牛科技國際（開曼）集團有限公司）（股份代號：1961，一間於聯交所主板上市的公司）的非執行董事及公司秘書。徐先生自二零二二年二月至二零二三年十二月獲委任為冠中地產有限公司（股份代號：193，一間於聯交所主板上市的公司）的執行董事兼主席。徐先生自二零一六年九月起擔任齊家控股有限公司（股份代號：8395，一間於聯交所GEM上市的公司）的執行董事。徐先生自二零一七年八月起一直擔任正利控股有限公司（股份代號：3728，一間於聯交所主板上市的公司）的公司秘書。

徐先生獲烏幹達共和國駐北京大使館委任為中國（香港及澳門特區）貿易、旅遊及投資榮譽顧問，任期由二零一六年十一月至二零一九年六月止。徐先生自二零一九年十二月起獲委任為中國廣西省欽州市中國人民政治協商會議的委員。徐先生於二零二零年三月獲加納共和國外交部委任為加納駐香港名譽領事。徐先生亦自二零二三年九月二十九日起獲委任為香港特別行政區民政事務總署東區關愛隊（寶馬山）隊長。除所披露者外，徐先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。



獨立非執行董事

李仲明先生，61歲，自二零一六年六月二十七日起擔任獨立非執行董事。李先生為審核委員會、提名委員會及風險控制委員會成員，專注於負責行業風險。李先生擁有專業的建築業經驗。李先生現為一間建築公司LCM & Associates Ltd. 的董事。李先生於一九八八年十一月畢業於香港大學，並取得文學士（建築學）學位，其後於一九九一年十一月取得建築學士學位。李先生亦於二零零五年十二月取得香港大學的理碩士（保育）學位。彼自一九九二年十二月起一直為香港建築師學會會員，並自一九九三年七月起為香港建築師註冊管理局的註冊建築師。彼於一九九五年亦獲屋宇署之認可人士（建築師名單）的資格。李先生於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

陳華敏女士，57歲，自二零一六年六月二十七日起加入本集團擔任獨立非執行董事。陳女士為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會主席。陳女士擁有逾31年資產管理、企業財務及財務顧問經驗。陳女士於一九九三年八月取得美國伯米吉明尼蘇達大學的理學學士學位，並於二零零零年二月透過遠程學習取得澳洲Curtin University of Technology的會計碩士學位。陳女士分別自二零零五年七月起及自二零零五年四月起一直為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會的註冊執業會計師。自二零零一年十一月、二零二二年八月及二零二四年八月九日起，彼分別為持牌進行證監會第6類（就機構融資提供意見）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）以及第1類（證券交易）受規管活動的負責人員。陳女士於過往三年內並無擔任上市公眾公司的任何其他董事職務。

黃偉栢博士，60歲，自二零二零年一月二十四日起加入本集團擔任獨立非執行董事。黃博士為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃博士於一九九零年十一月獲得香港浸會大學工商管理學士學位、於一九九五年五月獲得英國University of Sheffield工商管理碩士學位、於二零零三年一月獲得英國Middlesex University商業資訊科技學碩士學位，及於二零一五年七月獲得菲律賓比立勤國立大學工商管理博士學位。黃博士於企業融資、財務諮詢及管理、專業會計和審計方面擁有逾26年之經驗。黃博士為香港執業會計師及特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會資深會員。

黃博士自二零二二年二月起一直為環聯連訊科技有限公司（股份代號：1473）之執行董事，該公司於聯交所主板上市，主要從事分發接駁產品。黃博士於二零一八年一月至二零二零年十二月擔任錦興國際控股有限公司（股份代號：2307）的非執行董事，該公司於聯交所主板上市，主要從事針織物、染色織物和紗線的生產和貿易。除所披露者外，黃博士於過去三年內並無擔任任何上市公眾公司之任何其他董事職務。

高級管理層

李立人先生，54歲，為星星地產的項目發展董事總經理，並負責整體設計、項目管理、項目整體規劃、執行政策及程序、設計品質監控以及領導及管理顧問。李先生擁有逾24年物業發展、建築、樓宇及建造業經驗。李先生於一九九二年六月畢業於英國（「英國」）University of Portsmouth，並取得建築文學士學位。

余湛銘先生，36歲，為星星地產的資本市場董事總經理。余先生負責本集團的整體業務發展及資本管理。彼成功帶領本集團開拓新商機，並與業主、開發商、房地產投資信託、家族理財室、投資者及顧問等不同股權持有人維護關係。余先生現時為持有證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的法定負責人員。在此之前，余先生曾在對沖基金及私募股權投資行業任職，已積累豐富的金融知識和經驗。余先生亦是香港及亞洲共用工作空間Metropolitan Workspace的聯合創辦人兼總經理。余先生領導業務於七年內由一個單一地點擴展到八個地點。余先生一直參與推動開發、品牌建設、客戶關係管理、營銷及系統開發事務。余先生擁有美國紐約Hofstra University工商管理學位，及香港大學房地產學理學碩士學位。

李妙琴女士，36歲，為Star Properties (Metropolitan)的董事。李女士主要負責監督葡萄酒業務，包括酒窖租賃和名酒交易。彼於二零一七年加入城市優質生活有限公司及其僱傭關係於星星集團收購Metropolitan業務及品牌時轉至星星集團。李女士在酒業擁有逾13年經驗。彼自城市酒窖於二零一二年成立初期以來，一直已在城市酒窖集團任職。彼對葡萄酒充滿熱情，於二零一五年曾前往澳大利亞一年體驗當地美食佳釀。此外，為拓寬自己在葡萄酒方面之視野，她耗時一年半在勃艮第(Burgundy)首都迪戎(Dijon)修讀葡萄酒業務碩士學位，直接向葡萄酒大師(Wine Master)、酒莊老闆(Chateaux Owner)及釀酒師學習。彼一直是買家，並與酒莊大使巧妙地安排品酒及晚餐活動。

陳志偉先生，48歲，為Star Properties (Metropolitan)的董事。陳先生負責監督倉儲業務。彼於二零一九年加入城市優質生活有限公司及其僱傭關係於星星集團收購Metropolitan業務及品牌時轉至星星集團。陳先生在特許經營及業務發展領域擁有逾21年經驗，負責董事會一系列範疇之職務，包括開設新業務及指導業務增長策略，特別是迷你倉管理及發展。彼統籌逾80個不同行業品牌，並成功協助該等品牌在香港、澳門及台灣建立其特許經營業務。

何肇麟先生，41歲，為本集團財務總監。何先生主要負責本集團的財務運營及策略，監督資金管理及戰略投資，以推動可持續增長，同時確保嚴格遵守監管要求。何先生為資深財務行政管理專家，擁有逾18年財務及商業管理經驗。其職業生涯橫跨香港、中國內地、歐洲及亞太地區之跨國企業及大型國際會計師事務所。何先生擅長透過優化企業表現及內部控制體系以推動戰略性增長。他曾成功執行多項重大項目，包括為全球基金公司及地區性集團提供併購(M&A)及首次公開招股(IPO)顧問服務，並在資金籌措及風險評估方面擁有深厚專業知識。除財務核心職能外，何先生亦曾於多間建築、醫療及國際諮詢機構擔任重要職務，在推動房地產開發、建築、醫療保健以及市場研究與商業諮詢行業的業務增長與客戶關係管理方面展現了卓越的領導力。何先生持有澳洲Monash University工商管理商業學士學位（主修會計及金融），並為執業會計師(CPA)。



企業管治報告

董事會欣然提呈載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的本企業管治報告。

企業管治常規守則

董事認為，於整個報告期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，而該條例規定主席及行政總裁角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的角色須予區分，不應由同一名人士擔任。陳文輝先生現時出任該兩個職位。回望我們的業務歷史，陳文輝先生一直為本集團的主要領導人，主要負責參與制訂業務策略及釐定本集團的整體方向。由於彼直接指導高級管理層，故彼亦對本集團的營運承擔主要責任。

本公司已考慮董事會權力制衡的事宜，並相信本公司的架構（包括董事會具備足夠獨立性、向管理層授予權力、由董事會及董事委員會進行監察）足以應對權力集中之潛在問題。所有董事為本公司帶來不同經驗及專業技能，彼等於董事會會議上提出之事項均能獲妥善講解及能收取足夠、完整及可靠之資料。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及實施業務流程。董事會亦相信，將兩個職能集中於同一人士，可為本集團提供強大及一致的領導，方便發展及執行本集團的業務策略。董事會認為陳文輝先生為最合適擔任該兩個職位之最佳人選及當前安排有利於且符合本公司及本公司股東（「股東」）之整體利益。

公司宗旨及管治

本公司致力於為其客戶提供最優質的服務並為股東創造長期的投資回報。對本集團業績的討論及分析載於本年報「管理層討論及分析」。

董事會致力於維持高水準的企業管治常規及商業道德標準，並堅信良好的管治對業務的長期成功及可持續發展至為重要。為了達到股權持有人對企業管治水平不斷提升的期望和符合日趨嚴格的監管規定，以及實踐董事會對堅守優越企業管治的承諾，董事會不時檢討其企業管治常規。

董事會負責履行企業管治職責且董事會已將該等職責委託予本公司審核委員會（「審核委員會」）。企業管治職責包括(1)制定及審查本集團的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(2)審查及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(3)審查及監督本集團遵守法律及監管規定的政策及常規；(4)根據適用於僱員及董事的反腐敗政策制定、審查及監督行為準則；及(5)審查本集團遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的披露。



董事會

董事會組成

於二零二五年十二月三十一日，董事會由7位董事組成，其中2位為執行董事（「**執行董事**」），2位為非執行董事（「**非執行董事**」）及3位為獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。

於二零二五年十二月三十一日董事會組成載列如下：

執行董事：

陳文輝先生
張慧璇女士

非執行董事：

嚴國文先生
徐穎德先生

獨立非執行董事：

黃偉桃博士
李仲明先生
陳華敏女士

所有董事的履歷載於本年報第15至18頁。除本年報所披露者外，就本公司所知，董事會成員之間概無其他關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會認為其組成具備為集團作決策及符合其業務需要所必須的性別、技能和經驗之均衡搭配。7名董事中3名為獨立董事；董事會的組成具有很強的獨立元素，能夠有效地進行獨立判斷。此外，非執行董事的人數亦足以使彼等的意見得到重視。董事會認為，獨立非執行董事的參與為有關本集團的策略及表現事項提供獨立專業意見，以確保全體股東的利益得到充分考慮。

於報告期內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條及第3.10A條。根據上市規則之規定，本公司已收到各獨立非執行董事發出之獨立性書面確認函，並根據上市規則第3.13條載列之獨立指引考慮全體獨立非執行董事之獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事根據上市規則所載的獨立規定屬獨立。所有董事均知悉上市規則第3.08條規定之誠信責任、謹慎、技能及勤勉水平。



董事會出席情況

於報告期內，各位董事出席本公司董事會會議及股東大會的情況載列如下：

	董事會會議	審核 委員會會議	提名 委員會會議	薪酬 委員會會議	風險控制 委員會會議
執行董事：					
陳文輝先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
張慧璇女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事：					
嚴國文先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
徐穎德先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
黃偉桃博士	4/4	3/3	1/1	1/1	不適用
李仲明先生	4/4	3/3	1/1	不適用	1/1
陳華敏女士	4/4	3/3	不適用	1/1	不適用

董事會及管理層之職責、問責性及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監管本集團的業務、策略決策、預算及業務計劃、重大交易（特別是該等可能涉及利益衝突的交易）、財務資料、董事委任及表現評估，並共同負責透過指導及監督本公司事務以推動本公司成功發展。董事必須個別及共同地為本公司及股東的最佳利益真誠行事。

董事會對風險管理及內部控制負有整體責任，並將此職責委託予本公司風險控制委員會（「**風險控制委員會**」）。董事會亦負責審查本集團董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）的實施及有效性，並將該職責委託予本公司提名委員會（「**提名委員會**」）。

本集團的日常管理、董事會決策的執行、行政管理及運營均委託予本公司的管理層。董事會定期檢討管理層的表現。

持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第C.1.4條，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事持續獲得法律及法規發展、業務及市場變動之最新資料以促使彼等履行其職責並確保彼等充分了解彼等於法規及普通法、上市規則以及本公司業務及管治政策項下之責任及職責。於必要時，將會為董事安排持續簡報及專業發展。

本公司已接獲各董事於報告期內接受培訓之記錄。有關培訓概要載列如下：

董事姓名	培訓類型
執行董事	
陳文輝先生	A, B
張慧璇女士	A, B
非執行董事	
嚴國文先生	A, B
徐穎德先生	A, B
獨立非執行董事	
黃偉桃博士	A, B
李仲明先生	A, B
陳華敏女士	A, B

A: 參加培訓課程及／或講座、研習會、討論會或會議

B: 閱讀與監管最新發展、董事責任及職責以及本集團業務相關之期刊及資料。

公司秘書培訓

根據上市規則第3.29條，公司秘書須於各財政年度接受不少於15小時之相關專業培訓。執行董事張慧璇女士獲委任為本公司公司秘書（「公司秘書」）。彼已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於報告期內已通過參加講座及閱讀相關指引資料接受超過15小時之相關專業發展。



董事委員會

董事會已向5個常設委員會授權特定角色及職責。董事會定期檢討各委員會的職權範圍及組成，以確保仍然妥善恰當並反映良好常規及管治的變動。各委員會須於適當情況下向董事會報告其決定及推薦意見。

執行委員會

本公司執行委員會（「**執行委員會**」）成立於二零一六年十一月一日，包括不時的所有執行董事。執行委員會負責整體管理、投資、撥付資金及融資需求及應用，根據本集團的業務策略監控日常管理、表現及營運，檢討本集團的策略及業務發展舉措及監督其執行情況。於二零二五年十二月三十一日，執行委員會由兩名成員組成，包括陳文輝先生（執行委員會主席）及張慧璇女士。

薪酬委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第E.1.2條的規定，於二零一六年六月二十七日成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站上查閱。於二零二四年十二月三十一日，薪酬委員會由陳華敏女士（薪酬委員會主席）、黃偉桃博士及陳文輝先生組成。

薪酬委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就設立正規並具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 根據董事會的方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (c) 負責就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇（包括實物福利、退休金權利及賠償金額（包括就喪失或終止職務或委任而應付的任何賠償））向董事會提出建議；
- (d) 經參考同類行業其他非執行董事的薪酬範圍，就非執行董事的董事袍金向董事會提出建議；
- (e) 考慮本公司營運所在行業可資比較的公司支付之薪金、須付出的時間及職責、本集團其他職位的僱傭條件；
- (f) 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而向執行董事及高級管理層支付的賠償，以確保該賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須屬公平並符合市場慣例；

- (g) 檢討及批准因董事行為失當而作解僱或罷免所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，亦須合理適當；
- (h) 確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定本身薪酬；及
- (i) 根據上市規則第17章檢討及／或批准股份計劃的相關事宜。

於報告期內，薪酬委員會共舉行一次會議，以（其中包括）檢討本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構，全體成員均有出席會議且並無董事參與釐定本身薪酬。

根據企業管治守則第E.1.5段，於報告期內，董事及高級管理層成員的薪酬按組別列示於綜合財務報表附註11。

提名委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第B.3.1條，於二零一六年六月二十七日成立本公司提名委員會（「**提名委員會**」），並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責。提名委員會職權範圍（經不時修訂）可於本公司及聯交所網站上查閱。於二零二五年十二月三十一日，提名委員會由陳文輝先生（提名委員會主席）、黃偉桃博士及李仲明先生組成。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (a) 制定提名政策供董事會審議，並執行董事會制定的提名政策；
- (b) 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提出建議，以配合本公司企業策略；
- (c) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及本集團董事總經理）繼任計劃向董事會提出建議；
- (d) 物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選及提名有關人士出任董事職務或就此向董事會提出建議；
- (e) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (f) 採納提名程序、過程及標準選擇及推薦董事候選人，並定期審議及每年在企業管治報告內披露。委員會應確保甄選程序透明及公平，並確保委員會考慮在董事會聯繫圈外的各類候選人及符合本公司的多元化政策；



- (g) 每年審查董事所需的時間承擔，並評估董事是否有足夠的時間來履行其職責；
- (h) 就任何須經股東在股東大會上事先批准之建議由本集團任何成員與其董事或擬任董事者訂立的任何服務合同而言，進行審閱並且就服務合同的條款是否公平合理、有關服務合同是否符合本公司及股東的整體利益，以及股東應如何投票向股東（不包括出任董事並於有關服務合同中擁有重大權益的股東及其各自的聯繫人）提出建議；
- (i) 檢討關於董事會成員多元化之政策、董事會不時採納以實施此類政策的可計量目標，及審查實現該等目標的進展成效；並須於每年的企業管治報告中披露有關多元化的政策或政策概要；
- (j) 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，應於致股東通函及／或有關股東大會通告所附說明函件中列明(i)用以物色該名人士的流程、董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因；(ii)如果候任獨立非執行董事將出任第七家（或以上）上市公司的董事，董事會認為該名人士仍可向董事會投入足夠時間的原因；(iii)該名人士可為董事會帶來的觀點、技能及經驗；及(iv)該名人士如何促進董事會成員多元化；及
- (k) 就下列事項向董事會提出建議：(a)制訂執行及非執行董事之繼任計劃；(b)審核委員會及薪酬委員會之成員人選（徵詢有關委員會主席的意見）；及(c)非執行董事指定任期屆滿後之重新委任（根據所需要之知識、技能及經驗，適當考慮其表現及繼續為董事會作出貢獻的能力）。

於報告期內，提名委員會已舉行一次會議，以檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；及評核獨立非執行董事的獨立性，全體成員均有出席該會議。

董事會成員多元化政策

本公司已根據董事會決議案採納董事會成員多元化政策。董事會成員多元化政策旨在列載為達致本公司董事會成員多元化而採取的方針。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，以及董事會不時認為相關及適當之任何其他因素。

提名委員會負責在適當時候檢討及監察董事會成員多元化政策之可計量目標有否達成，以確保董事會成員多元化政策行之有效。提名委員會將討論任何可能需要作出的修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。其將每年至少一次檢討董事會之組成，同時考慮到所有相關多元化方面之裨益，並於遵守董事會成員多元化政策之情況下對任何董事會成員的任命提出推薦建議。

於二零二五年十二月三十一日董事會組成載列如下：

性別	女性(2)；男性(5)
年齡組別	35–45歲(1)；46–55歲(1)；56–65歲(4)；66–75歲(1)
董事年限	1–3年(1)；4–5年(1)；6年以上(5)
其他公眾公司董事職位(公司數量(董事人數))	0(4)；1(1)；2(1)；3(1)
會計專業人員	(3)

於二零二四年十二月三十一日，高級管理層的性別比例載列如下：

性別	女性(1)；男性(4)
----	-------------

董事提名

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、在其他公眾公司擔任董事職務的數量及服務年期。本公司重視確保董事會層面的技能及經驗均衡以提供一系列觀點、見解及挑戰，使董事會有效履行其責任及職責、為本集團的核心業務及策略作出正確決策。最終決定將按甄選對象的才幹及將為董事會帶來的貢獻而作出。董事會亦期望擁有適當比例的具有本集團核心市場直接經驗的董事並反映本集團的策略。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

非執行董事的任期

各非執行董事或獨立非執行董事獲委任三年的特定任期。

董事委任及重選

根據企業管治守則守則條文第B.2.2條，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，屆時將符合資格於有關會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期將僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格膺選連任。

審核委員會

本公司已遵守企業管治守則守則條文第D.3.3條，於二零一六年六月二十七日成立審核委員會，並訂立明確的書面職權範圍，當中訂明其權限及職責。有關職權範圍(可不時更新)可於本公司及聯交所網站上查閱。於二零二五年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事(即陳華敏女士(審核委員會主席)、李仲明先生及黃偉桃博士)組成。



審核委員會的職能乃(其中包括)協助董事會審閱本公司的財務資料(包括中期及全年業績)、按適用標準監督及檢討與外聘核數師的關係,尤其是彼等是否獨立客觀及核數程序是否有效、監察本公司的風險管理、財務風險及內部監控程序;監督本公司的企業管治職能及關連交易及向董事會作出相關推薦意見,以確保直實、高效及可靠的申報。有關審核委員會的職能和職責的更多詳情,請見職權範圍。

審核委員會已審閱本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。於報告期內,審核委員會舉行三次會議,以審閱並與本公司管理層以及內部及外聘核數師討論(其中包括)本集團所採納的會計原則及常規,以及內部監控、風險因素及其他財務申報事宜,全體成員均有出席會議。

檢討核數師薪酬及獨立性

與本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度提供的核數服務有關的費用為1,080,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度:1,390,000港元),而與非核數服務有關的費用為150,000港元(二零二四年:190,000港元)。

董事會或審核委員會信納(其中包括)香港立信德豪會計師事務所有限公司的核數費用、審核程序的有效性、獨立性及客觀性,並於本公司應屆股東週年大會上向董事會建議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司來年的外聘核數師。

關聯方交易

於報告期內,本集團與「關聯方」(定義見適用會計準則)訂立若干交易,有關重大關聯方交易(「交易」)的詳情披露於綜合財務報表附註39。

除本年報所披露者外,交易符合上市規則第14A章項下的「持續關連交易」定義,惟獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。有關該等全面豁免持續關連交易的詳情請參閱「持續關連交易」一段。

風險控制委員會

風險控制委員會於二零一六年六月二十七日成立。於二零二五年十二月三十一日,風險控制委員會由兩名非執行董事嚴國文先生(風險控制委員會主席)及徐穎德先生,及兩名執行董事陳文輝先生及張慧璇女士,以及一名獨立非執行董事李仲明先生組成。

風險控制委員會的主要職責包括(但不限於):

- 監督及監控風險(重點是業務風險、行業風險、監管風險、合規風險)及本公司的合規管理制度,包括政策、結構及具體責任;
- 於本公司建議進行上市規則第14章及第14A章所適用的交易之前,就遵守相關上市規則提供建議及監督;

- 審查及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 監督企業管治守則的遵守情況及企業管治報告中的披露事項；及
- 監督風險與合規管理的有效實施，並評估我們負責風險與合規管理的高級管理層的表现。

於報告期內，風險控制委員會舉行一次會議，以檢討本集團的內部監控及風險管理，所有成員均有出席會議。董事會認為，報告期間及直至年報刊發日期實施的風險管理及內部監控系統屬有效充分。

風險管理及內部監控

董事會的最終責任是為本集團維持健全及有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東及本集團的整體利益，並確保嚴格遵守相關法律、法規和規章。董事會已授權風險控制委員會及審核委員會負責審查風險管理及內部監控系統的有效性並向董事會報告，而審核委員會則特別關注財務方面的風險管理和內部監控。

我們的內部監控系統涵蓋多項營運流程，由風險評估、財務申報、成本管理、物業項目定價以至招聘及培訓員工以及每年維護資訊科技系統監控。本集團高級管理層在執行董事、審核委員會及風險控制委員會的協助下負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，定期向執行董事匯報以及與內部審計處合作。

根據企業管治守則守則條文第D.2.1條，董事會持續監督風險管理及內部監控系統。於報告期內，本集團聘請了一個外包內部審計團隊對本集團的主要經營單位進行年度審查。



於回顧報告期內，通過審計銷售及營銷程序、資金管理，上市規則附錄十四項下的企業管治規定合規及審閱去年審閱時作出的推薦意見更新方面，本集團內部審計處就本集團風險管理及內部監控系統成效在財務、營運及合規監控方面作出甄選檢討。有關審閱結果由本集團內部核數師評估及向風險控制委員會及審核委員會匯報。風險控制委員會及審核委員會其後審閱有關資料並向董事會匯報。

股息政策

為提升本公司之透明度，便於本公司股東及投資者就本公司作出知情投資決定，董事會採納股息政策（「**股息政策**」）。根據股息政策，在釐定未來是否宣派任何股息及所宣派的股息金額時，本公司需考慮多項因素，包括但不限於：

- 本集團之實際及預期財務業績；
- 股東之權益；
- 可能影響本公司業務或財務表現及狀況之整體經濟狀況及其他內在或外在因素；
- 本公司之業務經營策略，包括預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- 本公司之流動資金狀況；
- 本公司之保留盈利及可分配溢利儲備；
- 本公司貸款人及其他機構施加的股息付款合約限制；
- 我們的資本需求；
- 對我們信譽的可能影響；
- 稅務考慮因素；
- 法定及監管限制；及
- 董事會認為不時適用之任何其他因素。

股東權利

任何一位或以上於遞呈申請書當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東（「**合資格股東**」），均有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請（「**申請書**」），要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。

欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提呈決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室，註明致公司秘書收啟。

申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。

本公司將檢查申請書，以及向本公司的股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內正式安排於遞交申請書當日起計兩個月內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照組織章程大綱及細則，有關結果將會告知相關合資格股東，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司任何有關股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的任何決議案進行表決。

倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知合資格股東，申請書並無妥為排列及未有遵照組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東可根據組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東大會的方式自行召開股東特別大會。就相關合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

投資者關係

於二零一六年六月二十七日，本公司採納一項股東溝通政策，其主要反映本公司目前與其股東溝通的做法。本公司將透過以下渠道向股東傳達資料：

- 本公司的股東週年大會及其他股東大會乃本公司與其股東溝通及股東參與的主要平台。
- 本公司鼓勵及支持股東參加股東會議。倘股東無法出席有關會議，本公司鼓勵股東委任受委代表代其出席會議及在會議上投票。
- 董事會將定期檢討股東參與機制，以便鼓勵股東積極參與。

董事會主席、董事委員會的合適成員及本公司的外聘核數師將出席股東週年大會，以回答股東的提問。



舉報政策

本公司已於二零一六年六月二十七日採納一項舉報政策，協助達致最高水平的開放、誠信及問責性。為本公司員工和與本公司有往來之人士（例如客戶及供應商）制定程序及制度，以便以秘密及匿名的方式向審核委員會或指定的高級管理人員提出關切。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級職員：公司秘書。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。報告期內，本公司僱員概無報告對本集團的財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐事件或失當行為。

反貪污政策

本公司採取一項反貪污政策，以促進及支持反貪污法律和法規。審核委員會就該政策負有全面責任，惟日常監管及實施之責任已轉授予指定的高級管理層。監察及檢討政策的運作及就投訴個案的調查行動提出建議乃屬審核委員會之責任。報告期內，本公司僱員概無報告任何事件。

內幕資料

本公司按企業管治政策所載的規定規管內幕資料的處理及發佈，以確保內幕資料於獲適當批准予以披露之前維持保密及有關資料以有效及一致的方式發佈。

憲章文件

本公司於二零一六年六月二十七日採納組織章程大綱及細則並由於二零二二年六月二日通過的特別決議案採納的第二次經修訂及重訂之組織章程大綱及細則取代。第二次經修訂及重訂之組織章程大綱及細則已更新，藉此反映上市規則最新修訂之最新要求。有關組織章程大綱及細則變動的詳情可閱本公司日期為二零二二年四月二十五日的股東週年大會通函。章程文件（不時修訂）可於本公司及聯交所網站查閱。

進行證券交易的標準守則

本公司已就證券交易採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，確認全體董事於整個報告期內一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司概無知悉於整個報告期內出現任何董事違規的事件。

董事對綜合財務報表承擔的責任

董事確認其有責任編製於截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本集團於該日的事務狀況，以及本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，且有關財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外部核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的陳述書，載於本年報的「獨立核數師報告」內。

財務申報

董事明白彼等須負責編製提供真實而公平的意見，且符合香港財務報告準則會計準則、法定要求及其他監管規定的財務報表。於二零二五年十二月三十一日，董事會知悉有一重大不確定因素可能令本集團的持續經營能力出現重大疑問。董事會致力確保於財務申報中對本集團的表現、狀況及前景作出公正、清晰及易明的評估。

核數師就彼等的申報責任發出的聲明載於本年報第64及65頁。有一重大不明朗狀況可能令本公司的持續經營能力出現重大疑問。該等狀況之詳情載於綜合財務報表附註3。



環境、社會及管治報告

管治架構

本集團欣然提呈於截至二零二五年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。本集團將業務的可持續發展作為長期發展目標的重中之重，並將環境、社會及管治要素納入長期業務戰略規劃。董事會對監督、管理及監控本集團的環境、社會及管治策略及報告負上全責，並致力於將環境及社會責任的觀點與本集團的營運及管理活動相結合。

董事會已與各業務單位的業務經理進行溝通，以確保各單位瞭解將環境和社會責任的理念融入本集團運營的目標及方向；業務經理可不時向董事會提出不同的措施或建議，因此，董事會將審查、批准及評估措施及成效。

展望未來，董事會將繼續審查及監控本集團於環境、社會及企業管治方面的表現，並向其持份者提供重要、可靠、一致及可比較的環境、社會及企業管治資訊，為創造一個更好的環境作出貢獻。

關於本報告

本環境、社會及管治報告乃根據聯交所上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製。本報告披露有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治管理方法、策略、重點、目標、遵守相關法律及法規以及我們的表現的資料，以加深持份者對本集團的了解。

董事會確認，彼等有責任確保本環境、社會及管治報告的完整性，據彼等所知，環境、社會及管治報告闡述了所有相關的重要問題，公平地呈現了本集團的環境、社會及管治表現。本報告已於二零二六年三月二十七日由董事會審查並批准。

本集團尊重閣下對本報告的意見。倘閣下有任何意見或建議，歡迎到香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室與本集團交流。

報告原則

報告原則的基準—重要性、定量和一致性：

- 「重要性」原則：本集團通過持份者參與和重要性評估確定重大的環境、社會及管治問題。有關確定的重要持份者，請參閱持份者參與章節。
- 「定量」原則：在可行的情況下，資料以定量的方式呈現，包括有關所使用的標準、方法、假設及提供可資比較資料的資料。
- 「一致性」原則：除非識別方法改進，否則本報告將使用一致性的方法對過往數年的情況進行有意義的比較。



報告範圍

本公司主要於香港及韓國從事物業發展；物業投資，以進行出售、出租或資本增值；提供物業管理及安保服務；清潔及裝修工程；提供融資；葡萄酒業務，包括於香港經營酒窖及葡萄酒貿易；以及提供媒體製作服務。多項生活方式相關業務以「城市 (Metropolitan)」品牌經營。本環境、社會及管治報告主要涵蓋香港業務活動的環境、社會及管治表現，香港為本集團受環境、社會及管治影響的主要地區。

我們致力於改進內部資料收集程序。倘具體內容的範圍和界限不同，我們會於環境、社會及管治報告的相關章節進行闡釋。

持份者參與

本集團認為持份者的有效反饋有助於環境、社會及管治表現。本集團定期與其各方持份者（包括僱員、投資者及股東、承包商、客戶、政府及更大群體）進行公開溝通。

持份者	參與渠道
股東及投資者	公司網站、股東大會、財務報告、公告及通函；
僱員	直接參與及討論、會議、績效審閱及評估、培訓、講座及簡報會；
承包商	會議或實地視察、工作評估、採購經理；
客戶	直接參與、來自代理機構反饋、公司網站；
政府／監管者	電郵、電話或書面信件、政府網站；
公眾	環境、社會及管治報告



A. 環境

本集團認為，環境保護、低碳出行、節約資源及可持續發展是社會的主要趨勢。我們深知有責任盡量減少我們的開發項目對周圍環境的污染及潛在堪憂。我們所採取的措施包括對我們的物業建設項目進行環境評估以及挑選擁有良好環境保護及安全往績記錄的建築承包商，並要求彼等遵守有關環境保護及安全的相關法律及法規。

本集團認為節約能源的最有效策略為使其成為習慣。本集團已引入綠色辦公室計劃，以鼓勵員工隨時隨地通過以下方式實現環保：

- 採用最高效的出行方式。
- 對所有閒置電子設備及照明設備進行「關閉」；鼓勵員工在毋需使用設備時，關閉（或調至節能模式）電腦、顯示器及其他電器設備或轉至節能狀態。
- 在辦公室盡量使用自然光及維持辦公室的溫度在攝氏25度，這會減少使用過多的照明及空調電力。
- 通過鼓勵使用電子複本來推行無紙化環境及通過鼓勵雙面打印及紙張循環使用，減少紙張的使用。

1. 排放－減少碳排放的措施包括：

本集團已將建築工程外判予獨立承包商，其業務並無直接產生重大溫室氣體排放。本集團的主要排放乃源於工作場所、汽車及員工差旅產生的電力消耗。

本公司致力於環境保護。為減少業務活動對環境的影響，我們將遵守環境方面的適用法律及其他規定；減少污染與廢物及防止不必要的資源消耗；鼓勵僱員充分利用資源以減低對環境及自然資源的影響，以及鼓勵供應商、賣家及分包商進行環境保護活動。

廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團租有一輛使用汽油的私人汽車。該汽車所使用汽油合共約為4,744升（截至二零二四年十二月三十一日止年度：4,340升）。

污水排放／廢物管理

本集團並無消耗大量用水，因此亦無排放大量污水。於我們的營運過程中進行的向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生均不重大。

法規遵從

於回顧年度，本集團並不知悉任何就廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生而言對本集團有重大影響的法律及法規的不合規事宜。

2. 資源利用

我們已進行綠色辦公室計劃指引中所述的各種資源節約措施，以證明我們於日常營運中有效利用資源方面的努力。本集團已在辦公室引入節能設備，如在辦公區域安裝感應裝置以免浪費電力，同時採用符合效能規範的多功能影印機（具備打印、掃描及傳真功能）以減少能源消耗。

本集團辦公室正常業務營運過程中所用電力乃由香港電燈有限公司供應。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團辦公室所消耗電量約為20,798千瓦時（截至二零二四年十二月三十一日止年度：20,394千瓦時），產生二氧化碳當量排放約12,479千克二氧化碳／千瓦時（截至二零二四年十二月三十一日止年度：13,460千克二氧化碳／千瓦時），能源消耗強度為每平方呎約4.73千瓦時（截至二零二四年十二月三十一日止年度：每平方呎5.10千瓦時）。

本集團於二零二零年十月二十二日收購Metropolitan品牌後營運共用工作空間業務及倉儲業務。營運共用工作空間業務及倉儲業務所消耗的電力列示於下表。

共用工作空間業務所消耗的電力由港燈供應，惟元朗及葵涌現場則由中華電力有限公司供應電力。下表列示的碳排放量乃根據港燈網站上的資料，以截至二零二五年十二月三十一日止年度每單位0.6千克二氧化碳當量的碳排放量，以及根據中電於二零二五年可持續發展報告所披露二零二五年碳強度0.34千克二氧化碳當量／千瓦時計算。

共用工作空間現場	黃竹坑	中環1	中環2	灣仔	金鐘	天后	元朗	葵涌
截至二零二五年十二月三十一日								
止年度								
單位總數	54,956	15,575	19,238	-	41,595	68,068	37,982	99,320
碳排放	32,980	9,345	11,543	-	24,957	40,841	12,914	33,769
	附註2	附註2	附註2	附註2	附註2	附註2	附註1	附註1
截至二零二四年十二月三十一日								
止年度								
單位總數	51,135	17,393	19,134	-	40,787	65,355	38,691	127,198
碳排放	33,749	11,479	12,628	-	26,919	43,134	14,703	170,783
	附註4	附註4	附註4	附註4	附註4	附註4	附註3	附註3



柴灣現場倉儲業務所消耗的電力由港燈供應，而其餘現場所消耗的電力則由中華電力有限公司供應。有關碳排放的相關計算基準，請參閱附註。

倉儲現場	柴灣2	柴灣3	柴灣4	葵涌1	葵涌2	荔枝角1	新蒲崗
截至二零二五年十二月三十一日止年度							
單位總數(單位)	37,222	62,607	47,133	56,136	21,664	25,933	58,230
碳排放(千克二氧化碳當量)	22,333	37,564	28,274	19,086	7,366	8,817	19,798
附註	附註2	附註2	附註2	附註1	附註1	附註1	附註1
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
單位總數(單位)	29,199	67,278	47,737	61,308	20,720	27,685	62,176
碳排放(千克二氧化碳當量)	11,096	25,566	18,140	40,463	13,675	18,272	41,036
附註	附註4	附註4	附註4	附註3	附註3	附註3	附註3
倉儲現場	火炭2	火炭4	火炭5	大埔	青衣	元朗1	元朗2
截至二零二五年十二月三十一日止年度							
單位總數(單位)	34,736	34,326	37,759	73,039	25,083	93,981	58,901
碳排放(千克二氧化碳當量)	11,810	11,617	12,838	24,833	8,528	31,954	20,026
附註	附註1	附註1	附註1	附註1	附註1	附註1	附註1
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
單位總數(單位)	34,969	36,014	39,166	92,197	26,662	112,622	48,174
碳排放(千克二氧化碳當量)	23,088	23,769	25,850	40,463	17,597	74,331	31,795
附註	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3	附註3

附註1：根據畢馬威會計師事務所就中電二零二五年可持續發展報告所發出的獨立執業會計師的有限保證鑒證報告，二零二五年每單位計費電力的平均二氧化碳當量排放量為0.34千克二氧化碳當量/千瓦時。

附註2：根據港燈網站提供的碳強度計算，二零二五年每單位計費電力的平均二氧化碳當量排放量為0.60千克二氧化碳當量/千瓦時。

附註3：根據畢馬威會計師事務所於二零二五年二月二十四日就中電二零二四年可持續發展報告所發出的獨立執業會計師的有限保證鑒證報告，二零二四年每單位計費電力的平均二氧化碳當量排放量為0.38千克二氧化碳當量/千瓦時。

附註4：根據港燈網站提供的碳強度計算，二零二四年每單位計費電力的平均二氧化碳當量排放量為0.66千克二氧化碳當量/千瓦時。

3. 環境及自然資源

本集團的經營活動並無對環境及自然資源產生重大影響，及本公司應確保遵守所有適用的環境相關法律及法規。

4. 氣候變化

本集團的營運活動不會對氣候相關事宜產生重大影響或受其重大影響。

B. 社會方面

1. 僱傭及勞工慣例

本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按照個人表現及我們的業務表現發放酌情花紅。

我們就僱傭、補償及解僱、其他福利、晉升、工時、平等機會、多樣性及反歧視方面訂有符合適用法律及法規的人力資源常規。本集團接受多樣化，並為僱員提供平等機會。本集團會根據僱員的能力而無論其年齡、性別、國籍、文化背景及宗教信仰等對僱員進行評估及僱傭。於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，本集團已遵守強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）及其他勞動相關法例及法規。

僱傭

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港及韓國聘有117名僱員（二零二四年十二月三十一日：116名僱員）及委任7名董事（二零二四年十二月三十一日：7名董事）。當中55.4%為女性及44.6%為男性；大部分僱員為全職合約員工，惟9.1%的僱員為臨時工除外；6.6%為30歲以下；35.5%為30至50歲；54.5%為50歲以上；96.7%來自香港及駐居香港，而33%來自韓國及駐居韓國。

僱員流失率

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團整體僱員流失率為約28.1%。當中10.76%為男性及17.4%為女性（按性別劃分）；100%位於香港（按地理區域劃分）。



2. 健康及安全

本集團須遵守香港的健康及安全規定，包括但不限於職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例。本集團對僱員的責任乃由本集團根據法例須投購的保險所涵蓋。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉有任何嚴重違反對提供安全工作環境及保護僱員有重大影響之相關法律法規的情況。此外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度亦無因不遵守相關法律法規而被判處大額罰款或處罰。

本集團安裝節能消毒散熱器 Airpurion 90，發揮其紫外線功效為我們在共用工作空間的客戶提供額外保護，保持共用空間安全清潔。本集團部分共用工作空間已安裝該等於德國製造的裝置。

本集團毋須負責承包商僱員的保險。承包商須依法就其對僱員負有的責任自行投保。然而，我們嚴格的質量控制措施規定承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及規例，以盡量減少我們的風險和責任。

於截至二零二五年十二月三十一日止過去三年各年，因工死亡事故數目為零。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，因工傷導致的損失工作日數為零。

3. 發展及培訓

為幫助培育專業人才及促進整體效率、提高僱員士氣及忠誠度，本集團提供在職培訓、專業會籍報銷及就完成強制性基本安全培訓課程及實現持續專業培訓時間規定為僱員提供協助。我們亦鼓勵僱員進行與工作相關的進修以及參加研討會及研習會磨煉技能。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團為其僱員提供以下培訓課程：

培訓課程	部門／員工
新員工入職指導	所有新員工
MemDB系統培訓	會計部員工
人力資源系統培訓	人力資源部員工
葡萄酒交易系統培訓	會計員工及資訊部員工
安保培訓	所有安保員工
客戶服務培訓	所有物業管理員工
都市固體廢物收費計劃	所有物業管理員工
物業管理培訓	所有物業管理員工
職業安全與健康管理	所有物業管理員工
銷售系統培訓	所有銷售及營銷員工

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，接受過任何培訓的員工（包括年內離職的員工）的百分比列示如下，按彼等的工作要求，員工完成的培訓時間從1小時至15小時不等：

整體	59.8%
按性別	
— 男性	60.3%
— 女性	39.7%
按級別	
— 最高管理層	17.24%
— 中級管理層	10.34%
— 普通員工	72.41%

4. 勞工標準

本集團致力於保護人權。我們對強制勞工、童工或非法移民勞工零容忍。本集團在業務營運中遵守所有關於使用強制勞工及童工的相關法律及法規。

我們的人力資源經理負責在招聘過程中甄別出任何可疑人選。為避免項目開發工地出現任何違規現象，項目開發部門亦定期對建築工地進行檢查，以消除非法僱傭現象。本集團的目標為不能直接或間接參與侵犯人權的行為，並確保代表我們所執行的所有工作均符合所有相關勞動法律及法規。

5. 供應鏈管理

物業發展

本集團分包建築工程的不同部分予合資格的一般建築承包商。該等承包商均為獲屋宇署認證的註冊持牌建築承包商。本集團乃根據項目規模、承包商的能力、資格及相關經驗而甄選承包商。本集團在甄選過程中亦將考慮承包商工作於可靠性、質素及施工安全方面的聲譽、報價、經驗水平、技術能力、行業聲譽及提供的工作參考資料。本集團要求承包商遵守環境、勞工及社會方面的相關規則及規例以及安全法規，以最大限度降低風險及責任。項目開發部門藉定期進行實地監督及嚴格把控質檢程序，在建築期間密切監察成本控制及建築進度。

對於物業發展業務而言，所有供應商於香港受僱於香港項目。



葡萄酒貿易業務

我們的葡萄酒貿易業務營運超過十年，建立了長期合作供應商名單。我們根據客戶需求及業務計劃於國際及本地採購葡萄酒，並考慮是否應從現有供應商購買葡萄酒或物色任何新供應商。於我們物色新供應商時，其聲譽及規模將為主要考慮因素。我們亦可能為本地客戶物色股票經紀。

對於葡萄酒貿易業務而言，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，我們有30個來自香港的供應商；60個供應商來自法國；5個供應商來自英國；及8個供應商來自不同國家。

其他業務分部

本集團於香港開展酒窖、工作間、倉儲及公寓業務。由於業務的性質使然，所有供應商均來自香港。

6. 產品責任

本集團極為著重物業建築的質量監控，包括採購建築材料、外部裝修、內部裝修、內部裝潢用材料以及物業發展項目的用具，以確保符合我們的質量標準。本集團著重項目監督，藉以確保發展項目符合我們的質量標準並遵守相關法例及規例。

城市酒窖獲得香港品質保證局葡萄酒儲存管理體系(WSMS)認證及香港品質保證局高級葡萄酒儲存設施證書。

認證過程遵循經充分認證及國際認可的方法提供客觀公正的證明，確定管理體系提供葡萄酒儲存、運輸及零售服務的能力符合葡萄酒行業專家認受的良好管理常規。

其確保良好的行業準則得以應用，提高行業競爭優勢，最終使消費者及葡萄酒收藏家受惠。

質量監控始於挑選符合資格的建築承包商。我們委聘的大部分主要承包商均擁有ISO 9001、ISO 14001及／或OHSAS 18001等行業認證。本集團定期檢驗及檢討承包商的資格及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準並遵守法例及規例。

我們的項目發展部會對建築公司進行資格預審檢查，並主要根據我們過往與彼等進行業務的經驗定期檢討委託彼等開展我們的建築工程是否合適。另外，我們的承包商負責採購建築材料（如外部裝修、內部裝修及內部裝潢用材料）以及物業發展項目的用具，而彼等均須根據相關法例、實務守則及相關政府機關的規定採購、檢驗或測試任何貨品或材料，以確保其符合我們的要求及規格，例如承包商均須安排在實驗室測試混凝土樣本，並向政府呈交測試報告以供批准；就鐵及鋼等其他材料而言，承包商均須向我們提供來源地及鋼廠證明書等資料以及相關質量監控生產證書（尤其是預製建築組件），以確保質量符合我們的要求，而所有原材料的類型、標準及質量亦必須令我們就該等樓宇項目委聘的建築師及工程顧問滿意。

對工程進行實地監督是我們對樓宇項目採取的另一項重要的質量監控措施。本集團顧問屬下的駐工地工程師及建築師屬下的工程文員會實地就建築材料及工藝進行定期質量檢查，以確保嚴格符合相關實務守則及合同要求指定的標準。我們的顧問亦會監察現場進度，對建築工地的安全及環境進行定期檢查，並向我們的項目發展部呈交每月進度報告。

作為對環境負責任的公司，本集團確保所有樓宇項目均擁有BEAM Plus認證，故此於下列方面均滿足環保要求：(a) 材料方面，挑選可持續的材料及廢物管理措施；(b) 工地方面，施工期間的空氣污染、噪音污染及水污染；(c) 能源方面，減少二氧化碳排放及提高能源效率；(d) 水質方面，最大限度節水表現；及(e) 室內空氣質量方面。本公司外聘的綠色建築顧問會於每個物業發展項目開始時編製綠色建築計劃，並會監督及進行實地檢驗，以確保工地現場妥善落實綠色建築操作。

作為質量監控政策的一部分，我們亦會要求買方各自確認及簽署物業移交表格，當中確認彼等已接收及滿意其所購買的樓宇單位，以及單位的附屬項目，如鎖匙、設備及固定裝置。我們提供全面售後服務，包括處理客戶投訴以及監督我們所發展物業的維修及持續維護。本集團亦要求承包商提供缺陷責任期，一般自落成起為期一年，期間物業管理員及客戶所申報的任何物業缺陷將會轉交總承包商跟進及糾正，而毋須買方支付任何額外成本。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何違反對與本集團所提供的產品及補救方法相關的健康及安全、廣告、商標及隱私事宜有關的問題有重大影響的相關法律及規例的情況。



產品安全及健康

本集團的產品主要為物業單位及葡萄酒，且並無因安全及健康理由而須召回的產品。我們重視客戶對我們已開發物業及葡萄酒的反饋，並提供售後跟進服務，以確保交付的物業單位及葡萄酒符合交付標準。

知識產權

本集團已採用相關商標及域名以保護知識產權。

產品退貨及召回政策，客戶投訴處理

本集團保持產品一貫的高品質，倘客戶對我們的產品品質有任何投訴或意見，可與我們的銷售團隊聯繫，我們將按照銷售合同中寫明的條款安排處理有關問題。

保護客戶私隱

我們尊重並已採取措施保護客戶私隱。我們已對員工進行培訓以處理包含客戶敏感資料的材料，亦已於資訊科技基礎設施安裝防火牆及防毒解決方案以幫助保護客戶資料。

7. 反貪污

本集團堅持實施嚴格的反貪污政策（載於本集團辦公室手冊），包括商業行為的誠實性、道德標準、利益衝突、違反行為、處理機密信息及預防賄賂及反貪污的法律規定。

本集團已就舉報行為採取最佳方法。有關我們舉報政策及程序的詳情刊登於本公司網站。

本集團不時向全體僱員發放反貪污培訓材料或最新資料。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無報告任何貪污案例。

於報告期間，本集團已遵守有關反貪污及反洗錢之相關法律及法規。

8. 社區投資

本集團旨在致力於承擔其所在社區的企業社會責任。作為負責任的世界公民，本集團致力於透過社區投資提升社會形象及社會責任感，亦鼓勵本集團全體僱員主動幫助及支持本地社區及鄰里。

本集團的重點貢獻領域為環境關注、勞工需求及健康以及青年人的創業精神，具體方式如下：

- (1) 環境關注：本集團推出了綠色辦公室政策，以鼓勵環保的態度；
- (2) 勞工需求及健康：本集團引入了生日假，讓員工於生日時有半天假期，以鼓勵工作與生活的平衡；
- (3) 青年人的創業精神：作為企業社會責任的一部分，透過投資於具有相同理念的基金，本集團一直專注於支持香港的青年人追求彼等的激情與夢想；及
- (4) 社會關懷：本集團推出了社區服務假，以鼓勵員工參與服務社會。



董事會報告

董事會提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度（「報告期間」）之董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務包括從事物業發展、物業投資（出售、出租或資本升值）、提供物業管理及安保服務、清潔及裝修工程、提供融資、葡萄酒業務（包括經營酒窖及葡萄酒貿易），以及提供媒體製作服務。以「城市 (Metropolitan)」品牌經營多項生活方式相關業務。此外，本集團於報告期間亦從事基金投資及基金管理。詳情載於「管理層討論及分析」及綜合財務報表附註7。於報告期間本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業務回顧

按照公司條例附表5及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則第A.1.2條規定，本集團業務的討論及分析，包括對本集團業務的中肯審視、本集團所面對的主要風險及不明朗因素之描述、運用財務關鍵表現指標進行之分析、影響本集團之重要事件詳情及本集團業務未來可能發展之揭示及長期業務策略，乃分別載於本年報第4頁及第5至14頁的「主席報告」及「管理層討論及分析」內。討論及分析構成本董事會報告的一部分。

環境政策及表現

本集團致力於通過將社會、管治及環境風險及利益納入業務決策及發展項目的發起、設計、建築、佔用、拆卸及改造階段而實現長期可持續發展。本集團與顧問及承包商緊密合作，以實現創新及華麗的設計理念，同時配合並著重我們的環境及社會責任。物業開發項目的實施工作外包給獨立建築公司，該等公司須遵守各種環境法律及規例，包括有關處置廢物、水污染管制、空氣污染管制、排水管制及噪音管制者。

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團通過紙張循環再用文化、節水措施及節能文化而營造綠色辦公文化，從而減少營運對環境及自然資源的影響。更多詳情可參閱於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法例及法規

董事會認為，本集團於報告期間一直在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關適用法律及法規。



與僱員、客戶及供應商的關係

本集團根據僱員表現、經驗及現行市場薪酬水準給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金及酌情花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃。董事薪酬政策由本公司薪酬委員會經考慮董事之經驗、職責、工作量、投放於本集團的時間及本集團的表現後予以檢討及釐定。

本集團之主要客戶為買家。本集團致力於開發並交付整體上具有創新及華麗設計的高質素物業單位予我們的客戶。為實現本集團持續提高客戶滿意度承諾，本集團在發展項目中一直保證採納最優秀設計理念及採用最優質產品。

本集團的主要服務供應商為承包商、建築公司、律師事務所及顧問服務供應商。本集團與廣大供應商有著良好的合作關係，並與多家優質的供應商簽訂了戰略合作協議，以期實現更加優質的建築工程及材料供應。本集團將秉承雙贏的理念實現與廣大供應商的共同發展。

業績

本集團於報告期間的業績及本集團於該日的財務狀況載於本年報第66至69頁。本集團於過去五個財政年度業績及資產及負債的概要亦載於本年報第156頁。

股息

董事會不建議就報告期間派發末期股息（二零二四年：無）。於報告期間，董事會並未就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

股東週年大會

本公司二零二六年股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二六年五月十八日（星期一）舉行。二零二六年股東週年大會的通告將於適當時候按照聯交所上市規則規定的方式刊發及寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二六年五月十三日（星期三）至二零二六年五月十八日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，期間本公司概不辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年五月十二日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（「股份過戶登記處」），地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。



借款融資

本集團於二零二五年十二月三十一日的借款融資詳情載於綜合財務報表附註29。

物業、廠房及設備

本集團於報告期間的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業及持作待售物業

本集團於二零二五年十二月三十一日的投資物業及持作待售物業詳情分別載於綜合財務報表附註17及23。

股本

於報告期間，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

儲備

本集團及本公司於報告期間的儲備變動呈列於第70頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註40。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派儲備（二零二四年：63.6百萬港元）。

主要客戶及供應商

於報告期間，最大供應商及五大供應商分別約佔本集團於報告期間所產生的總成本18.8%及25.6%。我們的五大供應商包括承包商及管理服務供應商。本集團五大客戶應佔收益總額佔本集團本年度收益總額39%以下。

董事或彼等的任何聯繫人或本公司任何股東（「股東」，就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何實益權益。

股權掛鈎協議

於報告期間，本公司並未簽訂任何股權掛鈎協議，於二零二五年十二月三十一日，概不存在任何由本公司訂立的股權掛鈎協議。

管理合約

於報告期間，概無訂立或存在任何涉及本集團全部或任何主要部分業務的管理及行政合約。

董事

於報告期間及直至本年報日期任職的董事如下：

執行董事：

陳文輝先生
張慧璇女士

非執行董事：

嚴國文先生
徐穎德先生

獨立非執行董事：

黃偉桃博士
李仲明先生
陳華敏女士

根據組織章程細則第111條，本公司可於股東大會上不時藉普通決議案選舉任何人士為董事，以填補臨時空缺或增加董事會成員。以此方式獲委任之任何董事須根據第108條輪值退任。

根據組織章程細則第108條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一的數目）須退任。退任董事有資格膺選連任。

董事會及高級管理層

於本年報日期，本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第15至18頁。

獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已收到各獨立非執行董事發出的有關彼等於報告期間根據上市規則第3.13條獨立於本公司的確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。



董事及主要行政人員於本公司或其關聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見經不時修訂、補充或以其他方式修改的香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置的登記冊的權益及／或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

(A) 於二零二五年十二月三十一日於股份及相關股份中的好倉

董事／主要行政人員姓名	持有股份數目 (實益擁有人／ 受控制法團)	於購股權之 權益 (附註2)	於上市公司的 其他衍生權益	總計	佔本公司股權 概約百分比 (附註4)
陳文輝先生	440,710,800 (附註1)	10,000,000	836,000,000 (附註3)	1,286,710,800	200.58%
張慧璇女士	300,000	2,300,000	—	2,600,000	0.41%
嚴國文先生	—	1,070,400	—	1,070,400	0.17%
陳華敏女士	156,000	1,070,400	—	1,226,400	0.19%
李仲明先生	—	1,070,400	—	1,070,400	0.17%
黃偉栢博士	—	600,000	—	600,000	0.09%

附註：

1. *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 為 432,140,800 股普通股的登記或實益擁有人。*Star Properties Holdings (BVI) Limited* 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Star Properties Holdings (BVI) Limited* 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 該等權益指根據本公司於二零一六年六月二十七日採納之購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。
3. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 於 836,000,000 股股份中擁有權益。*Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 由陳文輝先生間接持有 100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 *Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited* 擁有權益的股份中擁有權益。
4. 該等百分比乃根據二零二五年十二月三十一日的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。

(B) 於二零二五年十二月三十一日於債權證中的好倉

董事／ 主要行政人員姓名	債權證數目			佔已發行債權證	
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	總數的概約百分比
陳文輝先生	-	-	418,000,000港元 (附註1)	418,000,000港元	100%

附註：

- 於二零二零年十月二十二日發行予Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited的可換股債券，由陳文輝先生間接持有100%。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，據董事所知悉，以下人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的淡倉權益：



於二零二五年十二月三十一日於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	於購股權 之權益	佔本公司股權 概約百分比 (附註4)
Star Properties Holdings (BVI) Limited	實益擁有人 (附註1)	432,140,800	–	67.36%
林建國先生	實益擁有人	39,649,200	–	6.18%
Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited	實益擁有人 (附註2)	836,000,000	–	130.32%

附註：

1. Star Properties Holdings (BVI) Limited 為 432,140,800 股普通股的登記或實益擁有人。Star Properties Holdings (BVI) Limited 由陳文輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 Star Properties Holdings (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
2. 由於本公司於二零二零年十月二十二日發行可換股債券，故 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 於 836,000,000 股股份中擁有權益。Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 由陳文輝先生間接持有 100%。根據證券及期貨條例，陳文輝先生被視為於 Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited 擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該等百分比乃根據二零二五年十二月三十一日的已發行股份總數（即 641,498,000 股股份）計算。
4. 上述所有權益均為好倉。

據董事所知，於二零二五年十二月三十一日，概無任何人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須予披露的淡倉權益。

董事服務合約及委任函件

本公司已與各執行董事訂立服務合約，並與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函件，該等服務合約及委任函件的主要條款包括：(1) 各董事的任期直至本屆董事會任期屆滿為止；及 (2) 任期可根據各自合約條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用規則續期。

除上文所披露者外，概無董事已與本公司訂立任何於一年內尚由本公司終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於合約、交易及安排中的重大權益

除綜合財務報表附註28、30及38所披露者外，於報告期間及於本年報日期，董事概無於本集團任何重大合約、交易及安排中擁有任何直接或間接的重大權益。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報「購股權計劃」一節所披露的詳細資料外，於報告期間任何時候，本公司或其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司概無訂立任何安排，致使董事及本公司主要行政人員（包括彼等的配偶及18歲以下子女）以收購本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或債權證的方式獲益。

控股股東的不競爭承諾

本公司控股股東陳文輝先生已於二零一六年六月二十七日以本公司為受益人訂立不競爭契據。陳文輝先生已向本公司書面確認，其於報告期間一直遵守不競爭契據項下的承諾。獨立非執行董事亦已審閱陳文輝先生於報告期間一直遵守不競爭契據項下承諾的有關確認及已評估不競爭契據的執行成效，並確認陳文輝先生並未違背不競爭契據的承諾。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於報告期間內及直至本年報日期止，除本集團業務外，董事概無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

根據上市規則第13.18及13.21條須予披露的資料

根據上市規則第13章第13.21條所載持續責任，下列為本公司控股股東根據上市規則第13.18條有關特定表現契諾的貸款協議詳情。因此根據上市規則第13.17條及第13.19條，該貸款協議的存在沒有對本公司構成報告責任。

- 於二零二零年十一月二十七日，本公司與一家銀行就一筆循環貸款30,000,000港元的一般銀行融資訂立融資協議。根據該融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於51%的股權。於該貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。
- 於二零二二年九月六日，財誌有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行就一筆金額最多合共40,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。



- 於二零二二年十一月九日，秋汜（香港）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為借款人，與一家銀行（「該銀行」）就一筆金額最多合共125,000,000港元的循環貸款訂立一份融資協議。根據融資協議的條款，陳文輝先生將直接或間接持有本公司不少於60%的股權。於貸款協議日期，陳文輝先生持有本公司已發行股本約68.69%。

於二零二五年十二月三十一日，陳文輝先生於本公司直接及間接合共持有440,710,800股股份的權益，佔本公司已發行股本的約68.70%。

購股權計劃

本公司於二零一六年六月二十七日有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在(1)確認及肯定合資格參與者（定義見下文）對本集團所作或可作之貢獻；(2)為合資格參與者提供認購本公司專有權益的機會，以激勵合資格參與者以最佳表現及最高效率為本集團創造利益，並吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續業務關係，彼等的貢獻乃有利於、將會或預期將有利於本集團。

合資格參與者

- 董事會可酌情向以下人士授出購股權：(i) 本集團或本集團持有權益的公司或有關公司的附屬公司（「聯屬人士」）的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承包商；或(ii) 任何信託或任何全權信託的受託人，而有關信託的受益人或有關全權信託的全權信託人包括本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承包商；或(iii) 本集團或聯屬人士的任何董事、僱員、諮詢人、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承包商實益擁有的公司。
- 為使董事會信納一名人士符合資格作為（或（如適用）繼續符合資格作為）合資格參與者，該人士須提供董事會可能要求以評估該人士是否符合資格（或繼續符合資格）的所有資料。
- 每次向本公司關連人士（定義見上市規則）或其任何聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，均須按照上市規則的規定獲得批准。
- 倘董事會議決承授人無法／未有或不能／未能符合購股權計劃項下的持續資格條件，受限於購股權計劃列明的若干規定，本公司將（受限於任何相關法律及法規）有權視授予該承授人的任何尚未行使購股權或其中一部分（以尚未行使者為限）為已失效。

可供發行證券總數

根據上市規則第17.03(3)條註釋2及購股權計劃之規則，本公司可於根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時發行之本公司最高股份（「股份」）數目，不得超過不時已發行股份之30%。

根據購股權計劃可能授出的最高股份數目為22,400,000股，佔上市日期已發行股份總數的10%，除非本公司於股東大會取得股東之更新批准則另當別論。於二零二一年一月二十六日，本公司已通過於股東特別大會向陳文輝先生授出10,000,000份購股權及更新其計劃授權限額至64,149,800股股份（不包括先前已授出、尚未行使、已註銷、已失效或根據購股權計劃已行使之購股權），佔於股東特別大會上通過批准建議更新計劃授權限額決議案當日的已發行股份總數10%。

於二零二五年十二月三十一日，本公司之已發行股本為6,414,980港元，分為641,498,000股股份，全部均已繳足或入賬列為繳足。根據購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使後可發行的最高股份數目為24,357,600份（二零二四年十二月三十一日：30,257,600份）及根據購股權計劃授權上限可能授出的餘下購股權數目為38,799,800份（二零二四年十二月三十一日：32,899,800份）。根據購股權計劃可供發行的股份總數為63,157,400股，相當於本公司已發行股份之9.85%。於本年報日期，根據購股權計劃供發行的股份總數為38,799,800股，相當於本公司已發行股份之6.05%。

每名參與者之配額上限

截至授出日期止十二個月期間，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃向各參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超出已發行股份的1%。任何進一步授出超出該上限的購股權，須獲股東於股東大會上批准。

向關連人士授出購股權

倘向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出任何購股權，會導致於截至有關授出日期（包括當日）止十二個月期間向該人士已授出及將授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份數目：

- (a) 合共佔已發行股份的0.1%以上；及
- (b) 按每次授出日期聯交所每日報價表所列的股份收市價計算的總價值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的其他金額，則進一步授出購股權須經股東於股東大會上批准。建議承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須於該股東大會上放棄投贊成票。



購股權行使時間

在購股權計劃所載若干限制的規限下，可於適用購股權期間（不得超過授出購股權當日起計十年）隨時根據購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。根據購股權計劃條款，並無須持有購股權的最短期間或須達成若干表現目標方可行使購股權的一般規定。

然而，董事會可於授出任何購股權時，按個別情況向有關授出施加董事會全權酌情釐定的條件、限制或規限，包括但不限於須持有購股權的最短期間及／或須達成的表現目標。

購股權計劃的期限

於購股權計劃生效日期二零一六年六月二十七日起計的十年期間內，可根據購股權計劃向合資格參與者授予購股權。購股權計劃的詳情載於日期為二零一六年六月三十日之招股章程「購股權計劃」一節。

接納購股權

於購股權計劃各承授人接納購股權之最後日期或之前須支付1.00港元之名義代價。

如上文與上市規則第17章有任何抵觸，本集團須遵守新規則及採納新購股權計劃。

釐定行使價之基準

購股權計劃項下任何股份的行使價將由董事會釐定及通知各承授人（載列於載有購股權授出要約的函件），惟該價格不得低於以下各項的最高者：

- (a) 於有關購股權授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所述的股份收市價；
- (b) 相等於緊接授出有關購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所述的股份平均收市價之金額；及
- (c) 股份於授出日期的面值。

計劃餘下年期

約2年（於二零二六年六月二十七日屆滿）。

根據購股權計劃規則，購股權乃按以下方式行使：

授出日期	已授出購股權總數	行使期間	行使價
二零一七年一月二十五日	26,107,200(附註1)	二零一八年一月二十五日至 二零二六年七月十二日	0.98港元(附註1)
二零一八年十月十八日(附註2)	21,193,088	二零一八年十月十八日至 二零二八年十月十七日	0.75港元
二零二零年十一月二十三日 (附註2)	32,950,000	二零二零年十一月二十三日至 二零三零年十一月二十二日	0.41港元
二零二零年十二月十一日	10,000,000	二零二一年一月二十六日至 二零三零年十二月十日	0.41港元
二零二一年一月二十七日	27,250,000	二零二一年一月二十七日至 二零三一年一月二十六日	0.418港元

附註：

- 由於本公司分別於二零一七年五月十九日及二零一七年九月十一日發行紅股及公開發售股份，故尚未行使購股權的數目及行使價已予調整。
- 所有已授出購股權均已行使或失效或註銷。

於報告期間，概無根據已更新計劃授權限額授出之購股權已失效；並無根據先前計劃授權限額授出之購股權已失效（不能加回計劃授權限額）及並無購股權已行使。

購股權所採用的詳細會計政策於綜合財務報表附註4及附註32中描述。



本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	於二零二五年						於二零二五年	
	一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內調整	年內註銷	年內失效	十二月三十一日 尚未行使	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
執行董事								
陳文輝先生	10,000,000	-	-	-	-	-	10,000,000	1.56%
張慧璇女士	2,300,000	-	-	-	-	-	2,300,000	0.36%
非執行董事								
嚴國文先生	1,070,400	-	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
徐穎德先生	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
獨立非執行董事								
陳華敏女士	1,070,400	-	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
李仲明先生	1,070,400	-	-	-	-	-	1,070,400	0.17%
黃偉栢博士	600,000	-	-	-	-	-	600,000	0.09%
其他								
其他合資格參與者	8,246,400	-	-	-	-	-	8,246,400	1.29%
	24,357,600	-	-	-	-	-	24,357,600	

附註：

1. 該等購股權為承授人以實益擁有人身份持有之個人權益。

董事於競爭業務之權益

於報告期間，非執行董事徐穎德先生於其他主要在香港及中國內地從物業投資及發展以及提供融資的公司中持有股份權益及／或擔任董事職務。因此，根據上市規則第8.10條，徐先生被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

由於本公司及上述實體的業務乃由單獨管理層運營，並互不依賴（不論財務或業務），故本集團能與競爭實體獨立及公平地經營其業務。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，除董事及彼等的緊密聯繫人獲委任以代表本公司及／或本集團權益而進行之業務外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立之司法權區）法例概無有關優先購股權之條文。

獲准許彌償條文

於報告期間，根據本公司的組織章程細則，各董事及其他高級職員有權就因彼等執行各自的職務或擬定職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、成本、費用、虧損、損失及開支，從本公司的資產中獲得彌償，確保就此免受任何損害。本公司已就董事及高級職員可能面臨之法律訴訟作適當投保安排。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治常規。於報告期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，其規定主席及行政總裁須由不同人士擔任。本公司採納的企業管治常規資料載於本年報第19至第32頁的「企業管治報告」內。



董事及五名最高薪酬人士的酬金

於報告期間，董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於綜合財務報表附註11。

薪酬政策

本公司薪酬委員會將審閱本集團之薪酬政策及本集團全體董事及高級管理層之薪酬結構，當中已考慮本集團之經營業績、個人表現以及可資比較市場慣例。

董事酬金由本公司薪酬委員會建議，由董事會批准，當中已考慮本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場的統計資料。任何董事或行政人員，及其任何聯繫人，均不得參與決定其自身的薪酬。

有關本公司僱員薪酬詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析」的「僱員及薪酬政策」一節。

本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）以吸引及挽留最稱職人員，為本集團之僱員、董事、顧問、諮詢人、服務提供商、代理、客戶、合作夥伴或合營企業夥伴提供額外獎勵及推動本集團業務之成功。有關購股權計劃的詳情，請參閱上文「購股權計劃」一節。

持續關連交易

綜合財務報表附註39所披露的報告期間若干關聯方交易根據上市規則第14A章亦構成本公司全面豁免關連交易。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無進行任何持續關連交易（定義見上市規則）。

公眾持股量

根據本公司可從公開途徑得到的資料及據董事所知，於整個報告期間及直至本年報日期，本公司已維持上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

報告期後事項

自二零二五年十二月三十一日起直至本年報日期，董事會並不知悉發生任何須於本年報披露之任何重大事件。

已由審核委員會審閱

本集團於報告期間之經審核綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱。審核委員會認為本集團於報告期間之綜合財務報表符合適用的報告準則、上市規則，並已作出充分披露。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）已獲委任為本公司核數師。截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已經立信德豪審核。彼將會退任，並合資格及願意在應屆股東週年大會膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘立信德豪為本公司核數師。

代表董事會

主席

陳文輝

香港，二零二六年三月三十日



獨立核數師報告

獨立核數師報告

致星星集團亞洲有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第66至153頁所載之星星集團亞洲有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真確及公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行我們之審核工作。我們就該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的適用於審核公眾利益實體的財務報表的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

有關持續經營之重大不確定性

我們提請 閣下注意綜合財務報表附註3，該附註顯示截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損269,085,000港元。截至二零二五年十二月三十一日，儘管 貴集團的流動資產超過流動負債84,886,000港元，但流動資產主要包括待售物業1,357,014,000港元，截至二零二五年十二月三十一日應於報告日期後十二個月內償還的借貸為1,117,566,000港元，而其現金及現金等價物僅為9,545,000港元。誠如附註3所述，該等情況連同附註3所載的其他事宜顯示存在重大不確定性，或會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們對此事宜之意見並無作出修訂。



關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，對當前期間的綜合財務報表的審核最為重要的事項。此等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而我們不會對此等事項提供單獨意見。除「與持續經營相關的重大不確定性」一節所述事項外，我們已確定下述事項為我們報告中需傳達的關鍵審核事項。

釐定持作待售物業之可變現淨值

如綜合財務報表附註23所披露，於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為1,357,014,000港元的持作待售物業，其中包括已竣工物業562,068,000港元及發展中物業794,946,000港元。該等持作待售物業按個別物業基準以成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減去估計竣工成本及作出銷售所需的估計成本估算。此外，由於個別物業的獨特性質，故售價的預測屬高度主觀，管理層須按客戶喜好作出判斷。年內，根據管理層的評估，本集團確認撇減持作待售物業36,345,000港元。倘持作待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及／或發展成本預算出現重大變更而低於預期，則可能會導致額外重大撇減持作待售物業。

由於在確定持作待售物業的可變現淨值時涉及重大管理層估計，我們已將持作待售物業估值識別為關鍵審核事項。

請分別參見綜合財務報表附註4中重大會計政策概述、附註5中估計不明朗因素的主要來源及附註23持作待售物業之披露。

我們的回應：

我們就持作待售物業估值執行的程序包括：

- 評估管理層評估持作待售物業及開發中物業的可變現淨值所用方法的合適性；
- 通過與相似地點的類似物業的近期銷售交易比較，評估估計銷售價格的合適性；
- 參考最近期經批准預算及經批准發展計劃，證實管理層及項目經理所提供的成本估計；
- 將估計建築成本與外部行業數據進行比較；及
- 評估獨立專業估值師的獨立性、資格、能力及客觀性。



年報的其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年度報告所載的資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們就綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

於我們審核綜合財務報表時，我們的責任乃閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者可能存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

董事對綜合財務報表承擔的責任

董事負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實董事釐定對編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的綜合財務報表屬必要的內部監控。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行該方面責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標乃就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。該報告僅按我們的委聘條款向閣下（作為整體）作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

於根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用職業判斷，保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對此等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 就董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，確定是否存在與可能令貴集團持續經營能力產生重大疑問的事件或情況有關的重大不確定性。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要於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。假如有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否以達致公平陳述之方式反映相關交易及事項。
- 計劃並執行集團審核，就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充分適當的審核憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及覆核就集團審核目的而執行的工作。我們對我們的審核意見承擔全部責任。



核數師就審核綜合財務報表承擔的責任（續）

我們與審核委員會就（其中包括）審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，確認我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施（如適用）。

從與董事溝通的事項中，我們釐定對當前期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某件事項作出公開披露，或於極端罕見的情況下，倘合理預期於我們報告中披露某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則我們決定不應於報告中傳達該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

何綺雯

執業證書編號 P07395

香港，二零二六年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	6	192,357	1,133,074
銷售及服務成本		(150,937)	(1,409,929)
毛利／(損)		41,420	(276,855)
其他收入	8	22,753	30,429
投資物業公平值變動的虧損	17	(136,454)	(52,784)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動收益／(虧損)	27	3,847	(9,204)
出售投資物業之虧損		(76,458)	—
按公平值計入損益之金融資產公平值變動(虧損)／收益	22	(113)	1,051
附屬公司取消註冊之收益		—	241
出售附屬公司之收益	33	1,633	—
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損	28	—	(6,476)
於一間聯營公司投資之減值虧損	18	—	(18,892)
銷售開支		(8,165)	(80,669)
行政開支		(59,888)	(71,451)
融資成本	9	(73,555)	(143,423)
分佔一間聯營公司之業績	18	(2,164)	17,653
除稅前虧損	10	(287,144)	(610,380)
所得稅抵免	13	18,059	5,089
年內虧損		(269,085)	(605,291)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
匯兌差額：			
換算海外業務之匯兌差額		3,106	(5,104)
分佔一間聯營公司之其他全面收益	18	595	(2,412)
		3,701	(7,516)
年內全面收益總額		(265,384)	(612,807)
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(268,171)	(605,029)
非控股權益		(914)	(262)
		(269,085)	(605,291)



綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(264,470)	(612,545)
非控股權益		(914)	(262)
		(265,384)	(612,807)
每股虧損（以港仙計）			
基本	14	(41.80)	(94.32)
攤薄	14	(41.80)	(94.32)



綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,028	2,656
投資物業	17	484,506	738,379
於一間聯營公司之投資	18	4,747	6,316
遞延稅項資產	19	1,786	5,627
應收貸款	20	–	44,198
按金及其他應收款項	21	3,820	3,880
應收一間聯營公司款項	28	7,080	3,655
按公平值計入損益之金融資產	22	76,962	53,047
		579,929	857,758
流動資產			
存貨	23	7,451	11,980
持作待售物業	23	1,357,014	1,503,784
貿易及其他應收款項	21	34,960	46,132
按公平值計入損益之金融資產	22	1,011	1,952
應收一間關聯公司款項	28	3	3
可收回稅款		29	29
代管人賬目	24	–	16,223
已抵押銀行存款	24	–	10,000
銀行結餘及現金	24	9,545	28,855
		1,410,013	1,618,958
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	128,847	184,526
合約負債	26	1,587	13,819
按公平值計入損益之金融負債	27	5,357	9,204
應付一名董事款項	28	53,679	74,375
應付關聯公司款項	28	2	2
租賃負債	16	17,829	16,633
稅項負債		260	258
借貸	29	1,117,566	1,224,429
		1,325,127	1,523,246
流動資產淨值		84,886	95,712
總資產減流動負債		664,815	953,470



綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
租賃負債	16	30,211	28,673
其他應付款項		4,254	–
借貸	29	5,408	14,249
可換股債券－負債部分	30	62,538	60,662
遞延稅項負債	19	26,319	48,417
		128,730	152,001
資產淨值		536,085	801,469
資本及儲備			
股本	31	6,415	6,415
儲備		546,653	811,123
總權益		553,068	817,538
非控股權益		(16,983)	(16,069)
總權益		536,085	801,469

第66至153頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二六年三月三十日批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
陳文輝

董事
張慧璇



綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	股東供款 千港元	可換股債券－ 權益儲備 千港元	合併儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	6,415	233,457	8,520	(4,611)	193,911	313,698	(150,227)	828,920	1,430,083	(15,807)	1,414,276
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(605,029)	(605,029)	(262)	(605,291)
年內其他全面收益	-	-	-	(7,516)	-	-	-	-	(7,516)	-	(7,516)
年內全面收益總額	-	-	-	(7,516)	-	-	-	(605,029)	(612,545)	(262)	(612,807)
購股權失效(附註32)	-	-	(1,462)	-	-	-	-	1,462	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	6,415	233,457	7,058	(12,127)	193,911	313,698	(150,227)	225,353	817,538	(16,069)	801,469
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(268,171)	(268,171)	(914)	(269,085)
年內其他全面收益	-	-	-	3,701	-	-	-	-	3,701	-	3,701
年內全面收益總額	-	-	-	3,701	-	-	-	(268,171)	(264,470)	(914)	(265,384)
於二零二五年十二月三十一日	6,415	233,457	7,058	(8,426)	193,911	313,698	(150,227)	(42,818)	553,068	(16,983)	536,085



綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自營運活動之現金流量		
除稅前虧損	(287,144)	(610,380)
調整：		
自有物業、廠房及設備折舊	1,215	574
使用權資產折舊	1,507	1,828
融資成本	73,555	143,423
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的虧損／(收益)	113	(1,051)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動的(收益)／虧損	(3,847)	9,204
出售附屬公司之收益	(1,633)	-
出售投資物業之虧損	76,458	-
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	1,197	(218)
撇減持作待售物業	36,345	185,679
投資物業公平值變動產生的虧損	136,454	52,784
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損	-	6,476
於一間聯營公司投資之減值虧損	-	18,892
租賃修訂虧損／(收益)	-	(1,789)
利息收入	(158)	(571)
附屬公司取消註冊之收益	-	(241)
分佔一間聯營公司之業績	2,164	(17,653)
未變現匯兌差額	(375)	(5,727)
營運資金變動前的營運溢利／(虧損)	35,851	(218,770)
存貨減少／(增加)	4,529	863
應收貸款減少	873	16,549
貿易及其他應收款項減少	4,666	5,510
持作待售物業減少	110,425	1,211,509
代管人賬目減少／(增加)	16,223	15,019
貿易及其他應付款項減少	3,449	(5,084)
合約負債增加／(減少)	(12,232)	862
應收一間聯營公司款項增加	(56,785)	(3,109)
應收關聯公司款項(增加)／減少	-	(2)
營運所產生的現金	106,999	1,023,347
退回／(已付)所得稅	(779)	28
營運活動所產生現金淨額	106,220	1,023,375



綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自投資活動之現金流量		
購買投資物業	(1,683)	(246)
購買物業、廠房及設備	(1,094)	(115)
出售附屬公司產生的所得款項淨額	15,643	–
出售投資物業的所得款項	63,332	–
贖回按公平值計入損益之金融資產的所得款項	(21,841)	–
於一種債券之投資	–	(9,496)
已收來自按公平值計入損益之金融資產的投資收入	10,000	–
已收利息	158	571
投資活動(所用) / 所產生現金淨額	64,515	(9,286)
來自融資活動之現金流量		
籌得借貸	83,527	109,537
償還借貸	(170,264)	(938,656)
償還租賃負債	(20,978)	(20,875)
一名董事墊款	–	41,200
償還一名董事墊款	(15,430)	(49,013)
已付利息	(66,536)	(173,982)
融資活動所用現金淨額	(189,681)	(1,031,789)
現金及現金等價物減少淨額	(18,946)	(17,700)
年初現金及現金等價物	28,855	46,919
外匯匯率變動對現金及現金等價物的影響	(364)	(364)
年末現金及現金等價物	9,545	28,855
指銀行結餘及現金		



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

星星集團亞洲有限公司(「本公司」)乃在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的直接及最終控股公司為Star Properties Holdings (BVI) Limited，此乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其最終控股方為本公司董事會主席兼執行董事陳文輝先生(「陳先生」)。註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而其主要營業地點的地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心一座6樓603室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理及安保服務、提供融資業務及葡萄酒貿易。

2. 採用香港財務報告準則會計準則

(A) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈若干經修訂香港財務報告準則會計準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效：

香港會計準則第21號(修訂本) 外匯匯率變動的影響	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第18號、 香港會計準則第1號、 香港會計準則第8號、 香港會計準則第36號及 香港會計準則第37號示例說明之修訂本	關於財務報表中不確定性的披露

本集團於本年度並無採納任何尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

該等新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之財務報表並無重大影響。



2. 採用香港財務報告準則會計準則 (續)

(B) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等變動之生效日期採納該等變動。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責性的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號 (修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ²
外匯匯率變動的影響	
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	參考依賴自然產生電力的合約 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)	金融工具分類及計量的修訂 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營企業之間的資產出售或出資 ³
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 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未確定強制生效日期但可供採納

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響。除下述者外，該等新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則已進行初步評估，預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第18號，財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表呈報。雖然香港會計準則第1號沿用了許多章節並進行了有限的修改，但香港財務報告準則第18號對損益表中的列報提出了新的要求，包括指定的總計和和小計。實體必須將損益表中的所有收入和支出分類為五類之一：經營、投資、融資、所得稅和終止經營，並提交兩個新定義的小計。其亦要求在單一附註中披露管理層定義的績效指標，並對分組（匯總和分解）以及主要財務報表和附註中的資訊位置提出更高的要求。先前包含於香港會計準則第1號的部分要求已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，並更名為香港會計準則第8號財務報表編製基準。由於發佈有限但廣泛適用的香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告亦作出修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則的後續修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。需要追溯應用。本集團目前正在分析新要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表列報和披露的影響。



3. 編製基準

合規聲明

綜合財務報表已按照所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則會計準則」）以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露。

計量基準及持續經營基準

綜合財務報表已經按歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外，其闡釋於附註4所載的會計政策。

就按公平值交易的投資物業及金融工具以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值技巧而言，估值技巧會予以校準以便於初步確認時估值技巧結果與交易價相等。

此外，就財務申報目的而言，公平值計量乃按公平值計量輸入數據可予觀察的程度及輸入數據對公平值計量的整體重要程度而分類為第1、2或3層，其乃載述如下：

- 第1層輸入數據為相同資產或負債於實體可接通的活躍市場於計量日期的報價（未經調整）；
- 第2層輸入數據為第1層內報價以外的輸入數據，其乃直接或間接就資產或負債而言可予觀察；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。重大會計政策載列於下文附註4。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損269,085,000港元。於二零二五年十二月三十一日，儘管本集團的流動資產超過其流動負債84,886,000港元，但本集團的流動資產主要包括待售物業1,357,014,000港元。同時，本集團應於報告日期後十二個月內償還的借貸（附註29）為1,177,566,000港元，而其現金及現金等價物僅為9,545,000港元。此外，本集團違反與本金總額為411,708,000港元的若干借貸有關的若干財務契諾。由於該違反，相關銀行有權要求立即還款，因此該等銀行借貸已被分類為上述借貸即期部分之流動負債。該等事件或情況可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。

於評估本集團的持續經營能力及使用持續經營基準編製該等綜合財務報表的適當性時，本公司董事已編製一份自報告期末起涵蓋12個月的現金流量預測，並考慮到本集團的未來流動資金及以下計劃和措施：

- (i) 本集團於二零二五年十二月三十一日有賬面值562,068,000港元的已竣工持作待售物業（附註23）。本集團預計以能夠涵蓋該等已竣工物業賬面值的保證金變現部分物業。

3. 編製基準 (續)

計量基準及持續經營基準 (續)

- (ii) 本集團於二零二五年十二月三十一日有未動用信貸融資約9,321,000港元來支持其日常運營開支，而鑑於本集團提供信貸增強措施的價值，董事合理預期信貸融資將會續期；
- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，分類為流動負債的借貸中包括71,251,000港元的借貸根據合約計劃於報告日期起計一年後償還，但貸款人有無條件的權利自行決定於任何時候要求還款，因此該等借貸被分類為流動負債。此外，計劃於1年內償還的借貸中包括738,574,000港元的循環貸款融資，該等貸款須由相關銀行定期審查。該等借貸乃由本集團的物業項目或投資物業抵押。經計及相關抵押品的價值及與相關銀行的持續溝通後，儘管違反附註29詳述的若干財務比率，惟董事認為相關銀行行使其酌情權要求立即還款的可能性很小。因此，董事相信該等借貸將按照預定的還款日期償還，並且本集團在未來12個月內將可繼續獲提供信貸融資。
- (iv) 本集團將能夠及時及成功與貸款人就延長其現有借貸之還款日期達成協議（受限於本集團的財務狀況及流動性狀況），並於有需要時從現有及其他貸款人取得額外信貸融資；及
- (v) 本集團將能夠及時於香港成功實施其有關學生宿舍開發項目的業務計劃。

根據上文所述，董事認為本集團將有充足資源在可預見的未來繼續營運並持續經營。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

然而，該等計劃及措施的結果存在固有的不確定性，包括：i) 本集團已竣工物業的銷售能否實現；ii) 本集團於未來十二個月內是否仍能繼續獲得信貸融資；iii) 現有借貸的貸款人是否將同意建議延期或重續該等借貸的條款及條件；及iv) 潛在投資者是否會認同聯合發展項目的條款及條件。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮，因此，可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

若本集團無法持續經營，則需作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，為可能出現的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。



4. 會計政策

合併基準

綜合財務報表納入本公司及由本公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。

附屬公司在本集團取得對該附屬公司的控制權時開始合併入賬，並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支均自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制該附屬公司當日為止計入綜合損益及其他全面收益表。

有關本集團成員公司之間交易的全部集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於附屬公司的權益分開呈列，指相關附屬公司清盤時其持有人可按比例分佔其資產淨值的現時擁有權權益。代表目前於附屬公司擁有權權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額另加有關非控股權益應佔的其後權益變動。即使全面收益總額歸屬予該等非控股權益會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額仍須歸屬於該等非控股權益。

倘本集團失去對附屬公司控制權，該附屬公司的資產及負債以及非控股權益（如有）予以終止確認。收益或虧損於損益表內確認並按(i)所收代價的公平值與任何保留權益的公平值總額與(ii)該附屬公司以及任何非控股權益的資產（包括商譽（倘適用））及負債的先前賬面值兩者之間的差額計算。所有先前於其他全面收益確認的有關該附屬公司的金額，按猶如相關資產或負債已售出而要求的相同方式入賬。

客戶合約收益

本集團於履行履約責任時（或就此）確認收入，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約創設及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以支付至今已履約部分的款項。

4. 會計政策 (續)

客戶合約收益 (續)

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認。有關本集團客戶合約收益確認政策之進一步詳情載於附註6(II)。

合約資產指本集團向客戶轉讓商品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合約資產根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)評估減值。相反，應收款項代表本集團對代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價(或代價到期應付)的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之成本(倘未獲得該合約則不會產生成本)。

倘預期可收回有關成本(如銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

租賃

本集團作為承租人

所有租賃須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體可作出會計政策選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就於開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及低價值資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。



4. 會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除歸類為投資物業並按公平值模式計量及作為存貨持有的資產外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬。作為存貨持有的使用權資產其後根據本集團「持作待售物業」的會計政策進行計量。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義之使用權資產作為物業、廠房及設備呈列。符合投資物業或存貨定義之使用權資產則分別呈列為「投資物業」或「持作待售物業」。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃獎勵；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款，初步使用開始日期的指數或比率計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應由本集團支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

4. 會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

當本集團為中介出租人時，其將主要租賃及分租作為兩項獨立租賃入賬。分租租賃參考主要租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟以公平值模式計量的投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產 (即需要大量時間達致其擬定用途或出售的資產) 直接應佔的借貸成本乃加至該等資產的成本，直至該等資產已大致上達致其擬定用途或出售為止。

在相關資產達致其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均將計入一般借貸組合，以資本化一般借貸的利率。就暫時投資有待就合資格資產支銷的特定借貸所賺取的投資收入乃自合資格進行資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃在其產生期間的損益中確認。

退休福利成本

僱員福利－界定供款計劃

根據強制性公積金計劃條例 (香港法例第485章) (「強積金計劃條例」) 設立及運作的強制性公積金計劃獲歸類為界定供款計劃。界定供款計劃的供款於確認相關服務時於綜合損益表中扣除。



4. 會計政策 (續)

以股份為基礎的付款安排

以權益結算以股份為基礎的付款交易

授予僱員之購股權

向對本集團作出貢獻或將作出貢獻之本公司董事及本集團僱員作出的以權益結算以股份為基礎的付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至保留盈利。

稅項

就計量使用公平值模型計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值被假定為全數透過銷售收回，惟有關假定已被推翻則除外。該假定在投資物業可予折舊且在目標為在一段時間內（而非透過銷售）消耗投資物業內含的幾乎所有經濟利益的業務模型內持有時會被推翻。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業，包括作有關目的的在建物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生期間的損益內。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久撤銷使用且預期其出售將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算）均計入終止確認物業期間的損益。

4. 會計政策 (續)

聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理層有重大影響力（而非控制或共同控制），包括參與財務及經營決策之實體。

合營企業乃本集團或本公司與其他人士訂約同意對其進行共同控制之一項安排，而本集團與其他人士對該安排之淨資產擁有權利。

於一間聯營公司或一間合營企業之投資按權益法於綜合財務報表入賬，除非該投資分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售組別）。根據權益法，投資初步按成本記賬，並按本集團應佔被投資公司於收購日期可識別淨資產之公平值超出投資成本之差額（如有）作出調整。投資成本包括購買價、直接歸因於收購投資之其他成本，以及任何於聯營公司或合營企業並構成本集團股本投資一部分之直接投資。其後，投資乃就本集團應佔被投資公司收購後之淨資產變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整。於各報告日期，本集團評估是否存在投資減值的客觀證據。收購日期超出成本之任何差額、本集團應佔被投資公司於收購後及除稅後業績以及年內任何減值虧損乃於綜合損益表確認，而本集團應佔被投資公司於收購後及除稅後其他全面收益項目乃於綜合其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超出其權益時，本集團之權益將減至零，並不再確認進一步虧損，本集團已承擔法律或推定責任，或代被投資公司付款之情況除外。

持作待售物業

擬於發展完成後出售的發展中物業及已竣工待售物業被分類為流動資產。租賃土地及樓宇部分無法按相對賬面值的比例分配，全部物業分類為持作待售物業。發展中物業及已竣工待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及（倘適用）資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

待售發展中物業在竣工時轉移至待售已竣工物業。

當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，全部物業分類為持作待售物業。



4. 會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產(為不含重大融資部分的貿易應收款項除外)及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適用者)。收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。不含重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價計量。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及款項(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至賬面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生的利息收入呈列為收益。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益列賬計量，惟於初始確認金融資產當日，倘股本投資並非持作買賣，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該股本投資公平值之其後變動。

倘符合下列條件，金融資產為持作買賣：

- 其獲收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初始確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

4. 會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利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（見下文）除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括按公平值計入損益之衍生金融資產及投資。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末的公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何利息。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損模式對金融資產（包括貿易及其他應收款項、租賃應收款項、應收貸款、應收合營企業、聯營公司及關聯公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘）進行減值評估，並須根據香港財務報告準則第9號進行減值。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就貿易及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的應收賬款進行個別評估及／或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。就所有其他工具而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。



4. 會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；或
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

儘管上文所述，倘於報告日期債務工具的信貸風險釐定為低，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅提高。倘(i)債務工具違約風險低，(ii)借款人短期內履行合約現金流量責任的能力強勁及(iii)經濟及營商環境較長期的不利變動可能 (但未必) 會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險釐定為低。當按照全球理解的定義債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」，則本集團將視該債務工具的信貸風險為低。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準 (如適當) 來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

4. 會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

儘管上文所述，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更鬆的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約（如違約或逾期事件）；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失；或
- 以大幅折扣購買或產生金融資產，以反映已出現信貸虧損。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能（例如，對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序），則本集團撇銷金融資產。經考慮法律意見後（倘合適），遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。



4. 會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率 (即違約損失程度) 及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所用的現金流量一致。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損。

金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

4. 會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本公司所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債

本集團之金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付關連公司款項、借貸及下文所述之可換股債券負債部分)其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

按公平值計入損益之金融負債

衍生金融工具其後計量至公平值，公平值變動於損益內確認。

可換股債券

賦予持有人權利將票據按固定轉換價轉換為固定數目的股權工具的可換股債券，將被視作包括負債部分及權益部分的複合工具。於發行日期，負債部分的公平值採用相似的不可轉換債務之現行市場利率估計。含與主合約並不密切相關的嵌入複合工具的任何衍生特質的公平值單獨列賬。可換股債券整體公平值與轉移至負債部分及單獨嵌入式衍生工具的公平值之間的差額(即持有人將債券轉換為本公司權益的嵌入式期權)於權益中列作可換股債券權益儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列為負債，直至於換股或贖回時對銷為止。衍生部分按公平值計量，其盈虧於損益確認。

交易成本根據可換股債券的負債、衍生及權益部分於發行日期的相對賬面值於該等部分之間進行分配。與權益部分有關的部分直接從權益扣除。

金融負債終止確認

本集團當且僅當本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。



5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團的會計政策（載述於附註4）時，本集團的管理層需要就不能從其他來源得出的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素而作出。實際數字或會有別於該等估計。

本集團持續就所作估計及相關假設作出檢討。如會計估計的修訂僅影響當期，則在估計修訂期間確認修訂，如修訂影響當期及未來期間，則會於修訂當期及未來期間確認修訂。

應用會計政策的重要判斷

以下為本集團管理層在應用本集團會計政策時所作出對於綜合財務報表所確認金額有最重大影響的重要判斷，涉及估計（於下文單獨討論）者除外。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並總結本集團的投資物業是否以其目標為在一段時間內耗用投資物業內含的幾乎全部經濟利益的業務模型下持有，或投資物業的賬面值是否全部通過出售收回，並決定是否就投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項。

所得稅撥備

本集團主要須於香港及韓國繳納所得稅。本集團根據現行稅法審慎評估交易的稅務影響，並據此計提稅項撥備。然而，在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素，故釐定本集團所得稅之撥備時須作出判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，則有關差額將影響釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

持續經營假設

誠如附註3所披露，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。管理層於考慮有關本集團未來流動資金及表現（包括本集團的經營現金流入、可預見未來貸款融資的可用性、已竣工物業的預期銷售計劃及學生宿舍開發項目的業務計劃執行情況）的所有相關資料後評估使用持續經營基準的適當性。有關評估涉及管理層的判斷及存在不確定性。實際結果或會出現重大差異，因此採用持續經營基準並不適當。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

以下為於各報告期末關於未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計不確定性具有對下一個財政年度內資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。

持作待售物業的估計可變現淨值

在釐定是否撇減本集團的持作待售物業時，本集團考慮當前市況以估計可變現淨值（即實際或估計出售價減去估計完工成本及進行出售所需的估計成本）。倘估計可變現淨值低於賬面值，則計提撥備。倘因為市況變動及／或預算發展成本之重大變動導致實際持作出售物業的可變現淨值低於預期，則可能導致額外重大撇減。於二零二五年十二月三十一日，持作待售物業的賬面值為1,357,014,000港元（二零二四年：1,503,784,000港元）。

投資物業的公平值

於二零二五年十二月三十一日，投資物業乃按公平值總額484,506,000港元（二零二四年：738,379,000港元）在綜合財務狀況表中列賬。公平值乃基於獨立合資格估值師使用涉及若干市場狀況假設的估值技巧對該等物業進行的估值得出。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業的公平值出現變動，並須對綜合損益及其他全面收益表中申報的收益或虧損金額作出相應調整。

金融工具之公平值

公平值之最佳證據為於活躍市場之已刊發報價。於缺乏該等資料的情況下，公平值由獨立專業估值師釐定。有關估值受所採納之估價模型的限制及管理層於假設中採用之估計不確定性而規限。倘估計及估值模型的相關參數有任何變動，無報價的若干金融工具之公平值將會有重大變動。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之收益		
出售物業	111,615	1,053,803
提供物業管理及安保服務	13,898	13,921
提供清潔及裝修工程	6,207	6,045
葡萄酒貿易	10,234	5,657
	141,954	1,079,426
來自其他來源之收益		
出租以下項目之租金收入：		
— 商舖及農地	4,177	1,414
— 服務公寓	3,499	3,515
— 倉儲	24,564	24,714
— 工作間	11,156	13,426
— 酒窖	5,632	7,739
自提供融資獲取利息收入	1,375	2,840
	50,403	53,648
總收益	192,357	1,133,074



6. 收益 (續)

(I) 分拆來自客戶合約之收益

分部	物業發展		物業管理服務		葡萄酒業務		清潔及裝修工程		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業	111,615	1,053,803	-	-	-	-	-	-	111,615	1,053,803
提供物業管理及安保服務	-	-	13,898	13,921	-	-	-	-	13,898	13,921
提供清潔及裝修工程	-	-	-	-	-	-	6,207	6,045	6,207	6,045
葡萄酒貿易	-	-	-	-	10,234	5,657	-	-	10,234	5,657
總計	111,615	1,053,803	13,898	13,921	10,234	5,657	6,207	6,045	141,954	1,079,426
地區市場										
香港	111,615	1,053,803	13,898	13,921	10,234	5,657	6,207	6,045	141,954	1,079,426
收益確認的時間										
時間點	111,615	1,053,803	-	-	10,234	5,657	-	-	121,849	1,059,460
隨時間	-	-	13,898	13,921	-	-	6,207	6,045	20,105	19,966
總計	111,615	1,053,803	13,898	13,921	10,234	5,657	6,207	6,045	141,954	1,079,426

(II) 與客戶合約之履約責任

(a) 出售物業

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

於本年度，若客戶選擇於銷售完成後六個月內租賃購買的物業，若干合約會為客戶提供相當於購買價0.5%至1%的優惠，從而導致可變代價受到限制。



6. 收益 (續)

(II) 與客戶合約之履約責任 (續)

(b) 提供物業管理及安保服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理及安保服務的收益隨時間確認。該等物業管理及安保服務的收益乃根據迄今已向客戶轉移之服務相對根據合約承諾提供的餘下服務之價值之直接計量，以採用產出法出具的每月報表為基準進行確認。

(c) 提供清潔及裝修工程

由於本集團確定，於進行裝修工程時及客戶擁有之物業在合約期限內進行改進時，客戶控制所有進行中工程，故提供客戶擁有之物業裝修工程之收益隨時間確認。收益根據達成履約責任的進度價值採用輸出法確認。付款證書根據合約條款開具，並通常應在30天內支付。未開發票金額呈列為合約資產

(d) 葡萄酒貿易

來自銷售葡萄酒之收益於客戶在貨物交付並獲接納時取得對貨物之控制權的時間點確認，同時客戶對貨物有全權酌情決定權，且並無可影響客戶接納貨物之未履約責任。通常僅有一項履約責任。銷售發票於貨物控制權轉移後向客戶開具，惟網上進行之銷售除外。就網上進行之銷售而言，銷售發票於銷售訂單獲確認時向客戶開具。款項於出示發票後支付。

給予客戶之折扣及其他現金獎勵作為交易價格下降進行入賬。

(III) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

本集團與客戶合約的全部餘下履約責任的期限均為一年或以下。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至該等未履行或部分未履行履約責任的交易價。

7. 營運分部

就資源分配及評估分部表現而匯報予本公司執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」）的資料集中於所交付的貨品或所提供的服務類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可申報及營運分部如下：

1. 物業發展—出售物業
2. 物業投資—自出租物業獲取租金收入
3. 物業管理服務—提供物業管理及安保服務
4. 清潔及裝修工程—提供清潔及裝修工程
5. 提供融資—向物業買家提供融資服務
6. 葡萄酒業務—銷售葡萄酒及來自租賃酒窖的租金收入

分部收益及業績

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的收益及業績分析：

	分部收益		分部業績	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業發展	111,615	1,053,803	(58,129)	(536,820)
物業投資	43,396	43,069	(198,837)	(39,295)
物業管理服務	13,898	13,921	2,363	968
清潔及裝修工程	6,207	6,045	928	101
提供融資	1,375	2,840	(906)	(3,944)
葡萄酒業務	15,866	13,396	(6,992)	(1,000)
	192,357	1,133,074	(261,573)	(579,990)
未分配收入			1,874	4,357
未分配開支			(22,154)	(28,180)
未分配融資成本			(5,291)	(6,567)
除稅前虧損			(287,144)	(610,380)

分部業績指各分部並無分配若干其他收入、若干行政開支及融資成本下所產生之虧損或所產生之溢利。此乃就資源分配及表現評估而向主要營運決策者匯報的計量資料。



7. 營運分部(續)

分部資產及負債

以下為本集團按營運及可申報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部資產		
物業發展	1,398,952	1,606,877
物業投資	461,736	718,283
物業管理服務	3,578	4,534
清潔及裝修工程	2,440	2,381
提供融資	43,972	54,443
葡萄酒業務	65,654	65,032
總分部資產	1,976,332	2,451,550
未分配資產	13,610	25,166
綜合總資產	1,989,942	2,476,716
分部負債		
物業發展	1,023,082	1,065,511
物業投資	340,359	431,901
物業管理服務	1,018	801
清潔及裝修工程	4,540	7,581
提供融資	40,418	64,297
葡萄酒業務	34,451	30,120
總分部負債	1,443,868	1,600,211
未分配負債	9,989	75,036
綜合總負債	1,453,857	1,675,247

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

- 除按公平值計入損益之若干金融資產、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未歸屬於可申報分部的公司資產外，所有資產均分配至營運分部；及
- 除未歸屬於可申報分部的若干借款、可換股債券之負債部分及其他公司負債外，所有負債均分配至營運分部。

7. 營運分部(續)

其他分部資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	提供物業 管理服務 千港元	清潔及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：									
添置非流動資產	-	22,080	-	-	-	722	22,802	-	22,802
廠房、廠房及設備折舊	259	94	-	2	-	848	1,203	12	1,215
使用權資產折舊	-	1,507	-	-	-	-	1,507	-	1,507
撇減持作待售物業	36,345	-	-	-	-	-	36,345	-	36,345
就貿易應收款項確認減值虧損	-	(1,926)	3,123	-	-	-	1,197	-	1,197
投資物業公平值變動產生的虧損	-	135,414	-	-	-	1,040	136,454	-	136,454
利息開支	48,015	16,402	-	-	2,103	1,745	68,265	5,290	73,555
按公平值計入損益之金融資產變動虧損	(4,864)	564	-	-	-	4,414	113	-	113
按公平值計入損益之金融負債變動虧損	(3,847)	-	-	-	-	-	(3,847)	-	(3,847)
分佔一間聯營公司的業績	2,164	-	-	-	-	-	2,164	-	2,164
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部業績的金額：									
銀行結餘所賺取的利息收入	(15)	(7)	-	-	-	(4)	(26)	(132)	(158)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業 管理服務 千港元	清潔及 裝修工程 千港元	提供融資 千港元	葡萄酒業務 千港元	分部總額 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入計量分部業績或分部資產的金額：									
添置非流動資產	-	14,674	-	-	-	20	14,694	-	14,694
廠房及設備折舊	261	83	-	30	-	184	558	16	574
使用權資產折舊	321	1,507	-	-	-	-	1,828	-	1,828
撇減持作待售物業	185,679	-	-	-	-	-	185,679	-	185,679
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	-	38	(256)	-	-	-	(218)	-	(218)
投資物業公平值變動產生的虧損	-	49,634	-	-	-	3,150	52,784	-	52,784
利息開支	102,892	23,639	-	-	7,136	2,765	136,432	6,991	143,423
按公平值計入損益之金融資產公平值變動的(收益)／虧損	(2,064)	-	-	-	-	-	(2,064)	1,013	(1,051)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動的虧損	9,204	-	-	-	-	-	9,204	-	9,204
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損	6,476	-	-	-	-	-	6,476	-	6,476
於一間聯營公司投資之減值虧損	18,892	-	-	-	-	-	18,892	-	18,892
分佔一間聯營公司的業績	(17,653)	-	-	-	-	-	(17,653)	-	(17,653)
定期提供予主要營運決策者但並無計入計量分部業績的金額：									
銀行結餘所賺取的利息收入	(188)	(23)	(2)	(1)	(5)	(7)	(226)	(345)	(571)



7. 營運分部(續)

地區資料

本集團之營運乃位於香港及韓國。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的收益全部產生自香港的營運。

本集團按資產地理位置劃分的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)之詳情如下。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	485,505	740,969
韓國	4,776	6,382
	490,281	747,351

有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無客戶的交易額超過本集團收益的10%。

8. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行結餘所賺取的利息收入	158	571
持作待售物業的臨時租金收入(附註)	16,755	13,479
來自一間聯營公司的業務管理收入	3,206	3,705
代理費收入	63	741
租賃修訂收益	-	1,789
收取已沒收按金	-	1,298
收取已沒收租賃按金	-	6,650
其他	2,571	2,196
	22,753	30,429

附註：

本集團在其他收入項下確認來自其持作待售物業的臨時租金收入16,755,000港元(二零二四年：13,479,000港元)。收入來自於持作待售物業出售前暫時將其出租的經營租賃，有關租賃付款根據租戶營業額按固定或浮動比率計算。

9. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有關下列的利息：		
借貨	61,792	127,013
應付一名董事款項	3,771	7,439
租賃負債	3,024	3,401
可換股債券的預計利息	4,968	5,570
借貸成本總額	73,555	143,423



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損已於扣除／(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	4,835	4,113
其他員工成本(不包括董事酬金)：		
薪金及其他津貼	27,056	27,164
退休福利計劃供款	1,296	1,296
總員工成本	33,187	32,573
核數師酬金		
— 年度審核	1,080	1,390
— 其他	164	253
已確認為開支的存貨成本(包括撇減持作待售物業)	136,938	1,400,926
自有物業、廠房及設備折舊	1,215	574
使用權資產折舊	1,507	1,828
就提供服務及物業租賃產生的直接營運開支(計入銷售及服務成本)	14,097	9,003
匯兌差額·淨額	369	188
貿易及其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	1,197	(218)
終止確認應收一間聯營公司款項之虧損	—	6,476
於一間聯營公司投資之減值虧損	—	18,892
撇減持作待售物業(計入銷售及服務成本)	36,345	185,679
地產代理佣金(計入銷售開支)	6,963	76,248
投資物業總租金收入	(49,028)	(50,808)
減：就產生租金收入的投資物業產生的直接營運開支(計入銷售及服務成本)	5,623	6,635
	(43,405)	(44,173)



11. 董事、主要行政人員及僱員酬金

董事

本公司董事的酬金（包括集團實體就彼等向本集團提供的服務已付或應付的款項）如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	600	600
薪金、佣金及其他津貼	3,317	3,477
酌情花紅	900	—
退休福利計劃供款	18	36
總計	4,835	4,113

根據適用上市規則及香港公司條例披露的本年度董事及行政人員酬金如下：

	二零二五年					二零二四年				
	袍金 千港元	薪金、佣金 及其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	薪金、佣金 及其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
(A) 執行董事：										
陳文輝先生（行政總裁）	—	2,394	500	—	2,894	—	2,509	—	18	2,527
張慧璇女士	—	923	400	18	1,341	—	968	—	18	986
	—	3,317	900	18	4,235	—	3,477	—	36	3,513
(B) 非執行董事：										
嚴國文先生	120	—	—	—	120	120	—	—	—	120
徐穎德先生	120	—	—	—	120	120	—	—	—	120
	240	—	—	—	240	240	—	—	—	240



11. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

董事 (續)

	二零二五年					二零二四年				
	袍金 千港元	薪金、佣金 及其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	薪金、佣金 及其他津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
(C)獨立非執行董事:										
黃偉悅博士	120	-	-	-	120	120	-	-	-	120
李仲明先生	120	-	-	-	120	120	-	-	-	120
陳華敏女士	120	-	-	-	120	120	-	-	-	120
	360	-	-	-	360	360	-	-	-	360
總計	600	3,317	900	18	4,835	600	3,477	-	36	4,113

酌情花紅乃經參考集團實體於相關年度的財務表現而釐定。

上文所示執行董事的酬金乃針對彼等就管理本公司及本集團的事務所提供的服務而言。

上文所示非執行董事的酬金及獨立非執行董事的酬金乃針對彼等作為本公司董事所提供的服務而言。

僱員

本集團的五名最高薪人士中，三名（二零二四年：兩名）人士為本公司董事，彼等的酬金詳情載列如上。截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下兩名（二零二四年：三名）人士的酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他津貼	1,369	2,189
酌情花紅	-	1,108
退休福利計劃供款	18	42
	1,387	3,339

11. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)**僱員 (續)**

並非本公司董事且其酬金在以下範圍內的最高薪人士人數如下：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
零港元– 1,000,000港元	2	1
1,000,001港元– 1,500,000港元	–	1
1,500,001港元– 2,000,000港元	–	1
	2	3

已付或應付高級管理層 (不包括董事) 的薪酬在以下範圍內：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
零港元– 1,000,000港元	5	3
1,000,001港元– 1,500,000港元	–	2
	5	5

12. 股息

本公司董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之股息。



13. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港利得稅：		
— 即期稅項	198	172
— 過往年度超額撥備	—	(272)
遞延稅項	(18,257)	(4,989)
	(18,059)	(5,089)

於香港的集團實體須繳納香港利得稅。根據兩級制利得稅稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

於韓國的集團實體須繳納韓國企業所得稅，其中包括國家及地方稅（統稱為「韓國企業所得稅」）。全球範圍內合資格實體之估計應課稅溢利將按9%至24%的累進稅率徵收韓國企業所得稅。由於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度均無估計應課稅溢利，因此未就韓國企業所得稅計提撥備（二零二四年：無）。

年度所得稅抵免與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前虧損的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(287,144)	(610,380)
按16.5%香港利得稅稅率計算的稅項	(41,382)	(100,713)
不可扣稅開支的稅務影響	3,147	1,771
其他未確認的暫時性差額的稅務影響	18,153	33,735
毋須課稅收入的稅務影響	(5,777)	(3,690)
並無確認稅項虧損的稅務影響	10,421	68,622
運用過往未確認的稅務虧損	(2,579)	(1,629)
分佔一間聯營公司業績的稅務影響	357	(2,913)
過往年度超額撥備	—	(272)
其他	(399)	—
年內所得稅抵免	(18,059)	(5,089)

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔年內虧損	(268,171)	(605,029)
攤薄潛在普通股之影響：		
—贖回衍生工具部分之公平值變動(扣除稅項)(附註(b))	不適用	不適用
—可換股債券之利息(扣除稅項)(附註(b))	不適用	不適用
用於計算每股攤薄虧損之虧損	(268,171)	(605,029)
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數(千股)	641,498	641,498
攤薄潛在普通股之影響：		
—本公司已發行的尚未行使購股權(附註(a))	不適用	不適用
—可換股債券(附註(b))	不適用	不適用
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數(千股)	641,498	641,498

附註：

- (a) 計算分別截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損並不假設本公司全部購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的股份平均市價。
- (b) 並無就攤薄對截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整，乃由於未償還可換股債券的影響對呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	自用租賃物業 (附註16) 千港元	辦公室設備 及傢俱 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二四年一月一日	12,891	9,048	21,939
添置	–	115	115
匯兌調整	–	(27)	(27)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	12,891	9,136	22,027
添置	–	1,093	1,093
出售	–	(2,047)	(2,047)
匯兌調整	–	5	5
於二零二五年十二月三十一日	12,891	8,187	21,078
累計折舊			
於二零二四年一月一日	9,305	7,677	16,982
年內撥備	1,828	574	2,402
匯兌調整	–	(13)	(13)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	11,133	8,238	19,371
年內撥備	1,507	1,215	2,722
出售	–	(2,047)	(2,047)
匯兌調整	–	4	4
於二零二五年十二月三十一日	12,640	7,410	20,050
賬面值			
於二零二五年十二月三十一日	251	777	1,028
於二零二四年十二月三十一日	1,758	898	2,656

物業、廠房及設備乃(經計及剩餘價值)於其估計可使用年期按直線法折舊如下:

自用租賃物業	按租賃期
辦公室設備及傢俱	每年10%至50%



16. 租賃

本集團作為承租人

本集團於香港擁有租賃土地及樓宇的權益，用於物業開發及租賃。購置該等租賃土地及樓宇時已預先作出一筆過付款。

此外，本集團出租若干物業，一般初步租期為兩至十年。租賃付款為固定，而該等租賃協議並無包括重續選擇權、可變租賃付款、限制或契諾。然而，本集團的若干物業租賃包含續租選擇權。倘本集團合理地確定會行使有關選擇權，則續租選擇權所涵蓋的期間均包含於租賃期內。

本集團亦定期就辦公室場所及汽車訂立短期租賃。本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租賃期內按直線法將與該等租賃有關的租賃付款確認為開支。

(I) 使用權資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按折舊成本計入「物業、廠房及設備」		
— 租賃作自用的物業 (附註15)	251	1,758
按公平值計入「投資物業」：		
— 於租賃物業的擁有權權益	435,168	693,175
— 經營租賃下已租賃物業	49,338	45,204
	484,757	740,137

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，使用權資產指按折舊成本入賬的租賃作自用的物業，或按公平值入賬作租賃或分租用途的物業，並分別計入物業、廠房及設備項目以及投資物業。



16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(II) 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	45,306	50,236
新租賃	17,523	14,333
租賃修訂	3,165	(1,789)
租賃付款	(20,978)	(20,875)
利息開支	3,024	3,401
於十二月三十一日	48,040	45,306

未來租賃付款之現值分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債	17,829	16,633
非流動負債	30,211	28,673
	48,040	45,306

16. 租賃 (續)**本集團作為承租人 (續)****(III) 其他資料**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期租賃開支	328	3,242
短期租賃的經營租賃總承擔	206	62

本集團作為出租人

誠如附註17所詳述，本集團於香港根據經營租賃協議出租其投資物業，包括商業、住宅及工業物業以及農地。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與租戶的不可撤銷經營租賃應收的未折現租賃付款如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	19,224	18,244
一至兩年	9,732	8,249
兩至三年	711	2,470
	29,667	28,963



17. 投資物業

(I) 賬面值對賬

	千港元
於二零二四年一月一日	776,584
添置	14,579
公平值虧損	(52,784)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	738,379
添置	19,216
租賃修訂之影響	3,165
出售	(139,800)
公平值虧損	(136,454)
於二零二五年十二月三十一日	484,506

本集團根據經營租賃出租其於租賃物業的擁有權權益，包括商業、住宅及工業物業以及農地及分租多項出租工業物業，租金按月支付。

租賃初步為期數個月至三年。大部分租賃合約包含市場檢討條款，以便出租人及承租人行使延期選擇權。租賃包含按租期釐定的最低年度租賃付款。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

該等投資物業位於香港。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約為435,168,000港元（二零二四年：693,175,000港元）的投資物業已予抵押，以作為本集團獲授的借貸的擔保。有關詳情載於附註29。

(II) 公平值計量

本集團投資物業的公平值為第3級經常性公平值計量，其使用重大不可觀察數據以計量公平值。於所呈列之兩個年度，概無轉入或轉出第3級。

董事認為，第3級公平值計量於年度之間的對賬指上文附註(I)列示的賬面值變動。

本集團投資物業於報告期末的公平值乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）（獨立專業合資格估值師，按公開市場基準，其持有認可的相關專業資格，並具有近期評估投資物業地區及類型的估值經驗）所進行的市場價值基準達致。

17. 投資物業 (續)

(II) 公平值計量 (續)

以下為本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的投資物業估值所使用的估值技巧及主要輸入數據的概要：

投資物業	估值技巧	重大輸入數據	輸入數據與公平值的關係
商業物業	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方米22,143港元至37,438港元（二零二四年：24,000港元至56,707港元）。	問價越高，公平值越高
住宅物業	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方米8,204港元至12,284港元（二零二四年：17,024元至23,310港元）。	問價越高，公平值越高
農地	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方米448港元至899港元（二零二四年：534港元至1,310港元）。	問價越高，公平值越高
工業物業	直接比較法	可比較物業的近期市場問價，經考慮問價折扣及目標物業與可比較物業的大小，範圍介乎每平方米5,118港元至11,190港元（二零二四年：6,305港元至12,715港元）。	問價越高，公平值越高



17. 投資物業(續)

(II) 公平值計量(續)

投資物業	估值技巧	重大輸入數據	輸入數據與公平值的關係
分租協議項下的工業物業	收入資本化法	現有租賃所產生的租金收入淨額及／或於現有市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的可能復歸收入作出適當撥備，範圍介乎9港元至18港元(二零二四年：9港元至19港元)，該類租金收入淨額已在當時按照適當的資本化率3.8%(二零二四年：3.8%)完成資本化以釐定市值。	每月單位租金越高，公平值越高；復歸收益率越高，公平值越低
分租協議項下的商業物業	收入資本化法	現有租賃所產生的租金收入淨額及／或於現有市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的可能復歸收入42港元(二零二四年：零港元)作出適當撥備，該類租金收入淨額已在當時按照適當的資本化率4.5%(二零二四年：零)完成資本化以釐定市值。	每月單位租金越高，公平值越高；復歸收益率越高，公平值越低

兩個年度內估值技巧並無變動。

18. 於一間聯營公司的投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔資產淨值	23,639	25,208
減：減值虧損	(18,892)	(18,892)
	4,747	6,316

該重大聯營公司的詳情如下：

名稱	已發行股份之持有詳情	註冊成立／登記及業務地點	本集團應佔擁有權權益百分比	主要活動
Bigtriangle PFV Co.Ltd.	普通股	韓國	51%	物業發展

18. 於一間聯營公司的投資 (續)

該聯營公司於過往年度由本集團與兩名獨立第三方成立，當中本集團於該聯營公司的董事會擁有三分之一投票權。經考慮股東協議，本集團並無足夠的主導投票權可單方面指導該聯營公司的相關活動，並需要與任何一位餘下股東達成共識。因此，該聯營公司被視為本集團的一名聯繫人。

下表列示該聯營公司的財務資料概覽及於綜合財務報表的賬面值對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	1,092,247	918,524
流動負債	(40,534)	(41,219)
非流動負債	(1,005,362)	(827,877)
資產淨值	46,351	49,428
本集團於一間聯營公司的投資的對賬：		
本集團擁有權的比例	51%	51%
本集團分佔該聯營公司的資產淨值及投資的賬面值	23,639	25,208
收益	-	-
年內(虧損)/溢利	(4,243)	34,614
其他全面收入	1,166	(4,729)
年內全面收入總額	(3,077)	29,885

減值測試

於一間聯營公司的投資的可收回金額乃根據使用瀑布分配模型的使用價值計算釐定，該模型訂明當聯營公司的物業開發項目變現時，按照反應其協議條款的特定順序將利潤及回報分配予參與投資的不同方的方法。

下文描述管理層進行減值測試計算所依據的關鍵假設：

貼現率—所使用的貼現率為稅前，並反映與該聯營公司運營相關的特定風險。

貼現率及每坪估計售價的賦值與外部資料來源一致。



18. 於一間聯營公司的投資 (續)

減值測試 (續)

根據減值評估結果，投資的可收回金額高於投資賬面值。因此，於本年度概無確認減值虧損。

19. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度已確認的重大遞延稅項 (負債) / 資產及其變動：

	投資物業的 公平值收益 千港元
於二零二四年一月一日	(47,779)
計入損益	4,989
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	(42,790)
自損益扣除	18,257
於二零二五年十二月三十一日	(24,533)

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團的投資物業及確定透過銷售收回投資物業的賬面值之假設會否被推翻。於二零二五年十二月三十一日，董事確定有關一項投資物業之假設並未被推翻。因此，由於本集團毋須就出售該投資物業繳納所得稅，故本集團並未確認該投資物業公平值變動之遞延稅項。

19. 遞延稅項 (續)

為於綜合財務狀況表呈列，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下為為財務報告用途而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產	1,786	5,627
遞延稅項負債	(26,319)	(48,417)
	(24,533)	(42,790)

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損1,068,043,000港元（二零二四年：896,756,000港元）及產生自香港的其他可扣減暫時性差額258,807,000港元（二零二四年：232,145,000港元），可供抵銷未來溢利。概無就有關稅項虧損及其他可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，乃由於相關實體未來溢利流的不可預測性所致。產生自香港的稅項虧損可無限期結轉。

20. 應收貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款	–	53,590
分析為：		
– 非即期部分	–	44,198
– 即期部分 (附註21)	–	9,392
總計	–	53,590

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款以借款人的物業單位作抵押，及每年按借貸銀行所報的香港最優惠利率（「P」）減2.25%至P的不同利率計息。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，貸款乃按上述已抵押物業單位銷售代價的48%至85%向借款人提供。本公司董事認為，於二零二四年十二月三十一日，抵押品的可變現淨值高於應收貸款的賬面值。

於二零二四年十二月三十一日，所有應收貸款既無逾期亦無信貸減值。

如附註33(a)所披露，於出售交易完成後，該等應收貸款已轉讓予貸款人的買方。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 應收貸款(續)

本集團應收貸款所面臨的利率風險及其合約到期日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款		
一年內	-	9,392
超過一年但不超過兩年	-	9,660
超過兩年但不超過五年	-	21,996
超過五年	-	12,542
	-	53,590

本集團的應收貸款的實際利率的範圍如下：

	二零二五年	二零二四年
實際利率：		
— 應收貸款	不適用	3%至6%

於接納任何新的借款人前，本集團管理層將會評估潛在借款人的信貸質素及釐定借款人的信貸限額。於評估信貸質素時採用若干較完善之信貸政策（即審閱物業買家個人信譽報告），主要包括了解潛在借款人的背景及自借款人取得抵押品。向潛在借款人提供的貸款利率乃依據信貸質素評估及相關客戶提供的抵押品按個別基準釐定。



21. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約之貿易應收款項 (附註(a))	5,077	5,968
租賃應收款項 (附註(a))	6,664	4,004
	11,741	9,972
減：信貸虧損撥備	(3,123)	(1,926)
	8,618	8,046
按金及其他應收款項及預付款項		
— 應收貸款 (附註20)	—	9,392
— 應收貸款利息	—	134
— 租賃按金及其他應收款項 (附註(b))	28,431	26,779
— 預付款項	1,731	7,948
	30,162	44,253
減：信貸虧損撥備	—	(2,287)
	30,162	41,966
	38,780	50,012
分析為：		
— 非即期部分	3,820	3,880
— 即期部分	34,960	46,132
	38,780	50,012



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 貿易及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 來自葡萄酒貿易之客戶獲授7天信貸期。概不容許就物業管理服務、清潔及裝修工程及媒體製作服務之貿易應收款項及租賃應收款項提供任何信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易及租賃應收款項 (扣除信貸虧損撥備) 之賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	3,045	3,109
31至90日	2,023	1,445
91至180日	1,067	1,146
181至365日	744	1,344
365日以上	1,739	1,002
	8,618	8,046

基於逾期日期之貿易及租賃應收款項 (扣除呆賬撥備) 之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期	322	646
逾期0至30日	2,935	2,464
逾期31至90日	2,022	1,444
逾期90日以上	3,339	3,492
	8,618	8,046

本集團根據附註4所載之會計政策確認貿易及租賃應收款項減值虧損。

下表為本年度之貿易及租賃應收款項之減值虧損對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	1,926	2,144
年內確認之減值虧損 / (減值虧損撥回)	1,197	(218)
於十二月三十一日	3,123	1,926

有關貿易及租賃應收款項、租賃按金及其他應收款項之減值評估的詳情載於附註37。

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，結餘包括一項其他應收款項，賬面值為3,820,000港元 (二零二四年：3,880,000港元)。該款項按年利率0.003%計息，並須於二零三二年十一月償還。



22. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市投資基金	(a)	3,635	3,258
非上市參與式票據	(b)	1,519	1,519
衍生金融工具—贖回選擇權	(c)	1,011	1,952
非上市債券投資	(d)	54,381	48,270
主要管理人員人壽保險保單	(e)	17,427	—
總計		77,973	54,999
分類為：			
— 非即期		76,962	53,047
— 即期		1,011	1,952
		77,973	54,999

附註：

- (a) 本集團以成本5,000,000港元認購非上市私募股權基金，相當於過往年度總基金規模之10%。本集團已就計入損益的公平值變動確認公平值收益377,000港元（二零二四年：虧損383,000港元）。該非上市基金投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入數據的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，非上市參與式票據的公平值為1,519,000港元（二零二四年：1,519,000港元）。概無公平值變動於損益內確認（二零二四年：無）。該非上市參與式票據的公平值使用包含重大不可觀察輸入數據的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。
- (c) 該結餘指有關可換股債券的贖回衍生工具部分（附註31）。本集團已就計入損益的公平值變動確認公平值虧損941,000港元（二零二四年：630,000港元）。
- (d) 於二零二四年七月三十一日，該聯營公司（附註18）向其股東及一名獨立第三方投資者發行本金總額為59,456,000,000韓元的利潤參與式債券。本集團已認購本金額為9,926,585,000韓元（相當於56,110,000港元）的利潤參與債券。該債券為無抵押，並按年利率4.6%計息。該債券的本金及利息可於二零二七年十二月三十一日贖回。此外，於聯營公司股東全面贖回債券及退還投資後，債券持有人（包括本集團）有權根據其認購債券的本金額及聯營公司股東的投資的比例參與聯營公司宣派的股息。本集團已就計入損益的公平值變動確認公平值收益4,865,000港元（二零二四年：2,064,000港元）。該非上市債券投資的公平值使用包含重大不可觀察輸入數據的估計技巧計量，因此被分類為公平值層級的第三級。
- (e) 主要管理人員人壽保險保單被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，因為合約現金流量不只是本金及利息付款。根據該人壽保險保單（「該保單」），受益人及保單持有人為本集團董事陳先生，承保總金額為2,940,000美元（相當於22,933,000港元）。本集團已為該保單預付保費2,800,000美元（相當於21,841,000港元）及可透過提交書面請求隨時退保，並根據該保單於撤回日期的退保金額（由保險公司計算）收取現金。董事認為，保險公司規定的該保單退保金額與其公平值相若，分類為公平值層級的第三級。



23. 存貨及持作待售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
存貨		
成品－葡萄酒產品	7,440	11,980
成品－其他	11	–
	7,451	11,980
持作待售物業 (附註)		
－發展中物業	794,946	793,177
－已竣工物業	562,068	710,607
	1,357,014	1,503,784
將於一年後變現的物業	794,946	793,177

附註：

發展中物業均位於香港。

本公司董事認為，所有持作待售物業均預期於兩至三年的營業週期中變現。

於二零二五年十二月三十一日，總金額為1,357,014,000港元（二零二四年：1,435,963,000港元）的持作待售物業已質押，以獲取授予本集團的銀行借貸（載列於附註29）。

所有上述持作待售物業將於本集團一般經營週期內被出售，因此，被分類為流動資產。

租賃土地及樓宇部分無法按有關賬面值的比例分配，且全部物業分類為持作待售物業。

本集團按個別基準對本集團物業項目的可變現淨值進行評估，並於年內確認銷售及服務成本合共撇減36,345,000港元（二零二四年：185,679,000港元）。

24. 代管人賬目／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

該等款項包括獨立中介人持有的代管人賬目，以代表本集團收取銷售收款或建築項目的保留款項。

已抵押銀行存款指質押予一家銀行以獲取授予本集團的銀行融資的銀行存款（載於附註29）。

銀行結餘包括本集團所持有的現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘乃按市場利率計息如下：

	二零二五年	二零二四年
年利率範圍：		
銀行結餘	0.001%至0.55%	0.001%至0.55%

有關代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘減值評估之詳情載於附註37。

25. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項（附註(a)）	489	514
應付保留金（附註(b)）	12,813	32,362
其他應付款項、已收按金及應計費用		
— 已收租賃按金	17,938	13,817
— 已收其他按金	1,394	—
— 應計建築成本	32,506	57,424
— 應計分紅	317	1,270
— 應計代理佣金	29,618	48,307
— 應計樓宇管理費	878	807
— 應計法律及專業費用	3,356	2,583
— 應付利息	5,029	2,910
— 預收租金收入	18,756	19,239
— 其他	10,007	5,293
	133,101	184,526
減：非即期部分	(4,254)	—
	128,847	184,526



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

- (a) 所有貿易應付款項沒有獲授信貸期。

以下為按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	28	5
31至90日	1	21
91至180日	-	43
181至365日	-	-
365日以上	460	445
	489	514

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，零港元（二零二四年：6,046,000港元）及12,813,000港元（二零二四年：26,316,000港元）的應付保留金的賬齡分別為一年內及一年以上。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的所有應付保留金預期將於相應報告期末起計少於十二個月內繳付或結清。

26. 合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業	-	9,981
銷售葡萄酒	1,587	3,838
	1,587	13,819

出售物業

在為出售物業而簽訂物業買賣協議時，本集團通常自客戶收取合約價值的5%至10%作為按金。該按金導致有關合約負債獲確認，直至客戶獲得竣工物業控制權為止。



26. 合約負債(續)

葡萄酒貿易

合約負債與就銷售葡萄酒產品收取自客戶的預收付款有關。該等預收款項確認為合約負債，直至葡萄酒產品的控制權交予客戶為止。

本集團的合約負債變動載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初結餘	13,819	12,957
年內確認已於年初計入合約負債之收益導致合約負債減少	(13,819)	(12,957)
已收取來自客戶的預收款項導致合約負債增加，而貨品尚未轉移且尚未經客戶驗收	1,587	13,819
年末結餘	1,587	13,819

27. 按公平值計入損益之金融負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
衍生金融工具－價格保護	5,357	9,204

於本年度內，根據與若干物業買家訂立的銷售合約的定價條款，若自簽署初步買賣協議（「初步買賣協議」）後的月份至二零二五年十二月三十一日的平均物業價格指數，低於簽署初步買賣協議當月的原始物業價格指數，則該等買家將符合資格享有價格保護。合約中的價格保護條款作為衍生金融負債進行入賬。衍生工具的公平值變動3,847,000港元（二零二四年：9,204,000港元）已於本年度的損益中確認。

該衍生金融工具的公平值來自可觀察的價格指數，因此被分類為公平值層級的第2級。



28. 應收／(應付)關聯公司／一名董事／一間聯營公司款項

應收／應付關聯公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本公司一名董事對該等關聯公司具有重大影響力。截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收關聯公司的最高未償還金額為4,000港元。

應付一名董事款項為無抵押及須按要求償還。該結餘以年利率7.0%至7.5%（二零二四年：7.0%至7.5%）計息。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及預期須於報告期結束後超過十二個月內償還。於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，作為部分結算，聯營公司承擔了本集團結欠聯營公司股東的貸款，金額為9,440,000,000韓元（相當於53,360,000港元），餘下結餘則用作履行部分認購由聯營公司發行的債券（附註22(d)）。於認購日期（即二零二四年七月三十一日），應收一間聯營公司款項的賬面值56,110,000港元與債券的公平值49,634,000港元之間的差額為6,476,000港元，已於截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益中確認為終止確認應收一間聯營公司款項之虧損。

29. 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融機構借貸	-	53,000
銀行借貸	1,112,663	1,180,401
其他借貸	5,408	5,277
銀行透支	4,903	-
	1,122,974	1,238,678
分析為：		
— 即期部分	1,117,566	1,224,429
— 非即期部分	5,408	14,249
	1,122,974	1,238,678
載有按要求償還條款的借貸（在流動負債下列示）的計劃償還期：		
— 一年內	1,011,322	1,127,393
— 一至兩年	19,004	20,479
— 兩至五年	6,236	25,657
— 超過五年	46,011	50,520
總計	1,082,573	1,224,049
並無載有按要求償還條款的借貸的計劃償還期：		
— 一年內	34,993	380
— 一至兩年	5,408	8,972
— 兩至五年	-	5,277
總計	40,401	14,629



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 借貸(續)

本集團所面臨的借貸風險及合約到期日期(或重設日期)如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
浮息借貸:		
一年內	1,046,315	1,127,773
一至兩年	19,004	29,451
兩至五年	6,236	25,657
超過五年	46,011	50,520
	1,117,566	1,233,401
定息借貸:		
一年內	-	-
超過一年但不超過兩年	5,408	-
超過兩年但不超過五年	-	5,277
	5,408	5,277
	1,122,974	1,238,678

本集團的浮息借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」、香港最優惠利率及韓國三個月存款單息率計息。

於二零二五年十二月三十一日,本集團向聯營公司股東的控股公司借入一筆貸款(附註18),金額為10億韓元(相當於5,408,000港元)(二零二四年:5,277,000港元)。該貸款按年利率4.6%計息,並須於二零二七年十二月三十一日償還。

本集團借貸的實際利率(亦相等於合約利率)的範圍如下:

	二零二五年	二零二四年
實際利率:		
一定息借貸	4.6%	4.60%
一浮息借貸	3.75%至6.39%	4.13%至9.2%



29. 借貸 (續)

借貸乃由本集團以下資產作抵押：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作待售物業		
— 發展中物業	794,946	793,177
— 已竣工物業	562,068	642,786
	1,357,014	1,435,963
投資物業	435,168	693,175
已抵押銀行存款	—	10,000
總計	1,792,182	2,139,138

於二零二五年十二月三十一日，本集團的一項銀行借貸亦由本公司一名董事控制的公司所擁有的位於韓國的若干物業作抵押。

本集團若干信貸融資須達成有關若干附屬公司之財務比率、本集團之財務比率及有形淨值總額及本公司董事陳先生於本公司的股權不低於60%之契諾。倘本集團違反契諾，所提取之融資將變為按要求償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就有關總賬面值411,708,000港元（二零二四年：420,900,000港元）的銀行借貸違反本集團的若干財務比率。該等銀行借貸被分類為流動負債，並計入計劃於一年以上償還的銀行借貸。

30. 可換股債券

於二零二零年十月二十二日，本公司發行3%可換股債券，名義價值為418,000,000港元作為合併事項（定義見附註32）之部分代價。可換股債券屬永續且並無到期日，其以港元計值的本金額為418,000,000港元。在所有或部分可換股債券尚未轉換之情況下，債券自可換股債券發行日期起直至可換股債券發行日期第10週年當日止期間可按初步轉換價每股轉換股份0.5港元（根據可換股債券的條款可予調整）轉換為本公司的普通股。



30. 可換股債券(續)

票息按可換股債券未償還本金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定透過向可換股債券持有人發出通知由相關票息到期日起計延遲票息付款最多10年。董事認為，本公司有權於報告期後至少十二個月延遲票息付款，因此將可換股債券的負債部分分類為非流動負債。

包含負債、贖回選擇權及換股權部分的可換股債券在初始確認時分別分類為各自的項目。各組成部分之公平值乃根據仲量聯行於發行日期(即二零二零年十月二十二日)進行的估值而確定。於各報告日期可換股債券之整體公平值乃採用二項式期權定價模式釐定。可換股債券負債部分之公平值乃採用就等值非可換股債券按基於等值市場利率之比率貼現之現金流量計算。贖回選擇權之公平值由有贖回選擇權及無贖回選擇權之等值可換股債券之公平值差額釐定。

權益部分之初始賬面值乃自可換股債券之整體公平值中扣除負債及贖回選擇權部分之公平值後釐定，並於權益內列作可換股債券－權益部分。

初步確認時之負債部分及就可換股債券隨後確認之利息開支之實際利率按實際年利率7.87%計算。

可換股債券自其發行以來概無任何贖回及轉換。

年內可換股債券各組成部分之變動載列如下：

	贖回衍生 工具部分 千港元	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	2,582	(95,151)	(313,698)	(406,267)
確認實際推算利息開支	-	(5,570)	-	(5,570)
公平值變動	(630)	-	-	(630)
利息償還	-	40,059	-	40,059
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,952	(60,662)	(313,698)	(372,408)
確認實際推算利息開支	-	(4,968)	-	(4,968)
公平值變動	(941)	-	-	(941)
利息償還	-	3,092	-	3,092
於二零二五年十二月三十一日	1,011	(62,538)	(313,698)	(375,225)

30. 可換股債券(續)

贖回選擇權衍生工具部分之公平值計量為第3級公平值計量。

於報告期末，可換股債券之贖回選擇權衍生工具部分之公平值的主要輸入數據如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股價	0.121	0.153
轉換價	0.5港元	0.5港元
無風險利率	3.58%	4.00%
波幅	54.93%	51.07%

31. 股本及儲備

本公司的股本變動如下：

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	641,498,000	6,415

新股份於各方面與現有股份享有同等地位。

本集團及本公司的儲備變動已分別載於綜合權益變動表及附註40。



31. 股本及儲備(續)

本集團儲備之附註：

- a. 於二零一六年七月十三日，陳先生及林建國先生（當時為本公司的董事及控股股東）分別豁免應付彼等之結餘174,420,000港元及15,580,000港元。總額190,000,000港元已撥充資本為股東注資。截至二零二二年十二月三十一日止年度，陳先生額外豁免一筆應付彼之款項3,911,000港元，導致股東注資增加。
- b. 於二零二零年七月二十一日，本公司及Metropolitan Lifestyle (BVI) Limited（「賣方」）訂立買賣協議，以購買(i) Metropolitan Group (BVI) Limited（「Metropolitan」）全部已發行股本（「待售股份」）；及(ii) Metropolitan及其附屬公司（統稱「Metropolitan集團」）於收購完成日期或之前任何時間結欠或產生之所有責任、負債及債務（「待售貸款」），總名義代價為460,000,000港元（「合併事項」）。代價以現金42,000,000港元以及由本公司發行本金額為418,000,000港元之可換股債券支付。由於本公司及Metropolitan均由本公司控股股東陳先生共同控制，故合併事項根據會計指引第5號應用合併會計原則入賬。經可換股債券公平值調整之總代價產生之差額（即本公司因待售股份及待售貸款而作出的總代價（已予調整以註銷Metropolitan的股本）），在權益中入賬為合併儲備。於二零二零年十月二十二日完成之合併事項產生的合併儲備為150,227,000港元。

32. 以股份為基礎的付款交易

本集團於二零一六年六月二十七日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之目的在於向已對或將對本集團作出貢獻的任何董事、本集團任何成員公司的全職僱員及其他合資格參與者（「參與者」）提供獲得本公司所有權權益的機會並通過靈活的途徑向參與者作出挽留、激勵、獎勵、支付薪金、給予補償及／或提供福利，鼓勵參與者為本公司利益努力提升本公司及其股份的價值。

根據購股權計劃，本公司董事可邀請參與者按董事會釐定的價格獲得購股權，惟該價格須至少為以下三者的最高者：(a) 於本公司向承授人提呈要約當日（該日須為營業日，「要約日期」）聯交所日報表列明的股份收市價；(b) 緊接要約日期前5個營業日聯交所日報表所列明本公司股份的平均收市價；及(c) 本公司股份的面值。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，除非本公司取得股東新批准以更新上限，否則合共不得超過不時已發行股份總數的30%。

32. 以股份為基礎的付款交易 (續)

於行使根據購股權計劃及任何其他計劃已授出且未行使的所有已發行在外購股權時可予發行的股份數目上限，合共不得超過(i)本公司不時已發行股本的30%或(ii)本公司於二零一六年七月十三日已發行股本的10%（並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能或已授出的購股權獲行使而可予發行及配發的股份）（「現有計劃授權上限」），除非已獲股東批准。倘將導致超出上述30%限額，則不得根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權。本公司於二零二一年一月二十六日取得股東批准以更新現有計劃授權上限。

承授人可在董事會於提呈要約時釐定及知會承授人的購股權期間的任何時間內根據購股權計劃之條款行使購股權。

兩個年度內概無授出購股權。

下表披露本公司於本年度授予若干董事及僱員的購股權數目的變動情況：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

購股權類型	購股權數目				
	於一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於年內註銷	於十二月三十一日 尚未行使
董事	16,111,200	-	-	-	16,111,200
僱員	8,246,400	-	-	-	8,246,400
	24,357,600	-	-	-	24,357,600



32. 以股份為基礎的付款交易 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

購股權類型	購股權數目				
	於一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於年內註銷	於十二月三十一日 尚未行使
董事	16,111,200	-	-	-	16,111,200
僱員	14,146,400	-	(5,900,000)	-	8,246,400
	30,257,600	-	(5,900,000)	-	24,357,600

兩個年度均無購股權獲行使。

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	加權平均行使價 港元	購股權數目	加權平均行使價 港元	購股權數目
於一月一日尚未行使	0.49	24,357,600	0.47	30,257,600
於年內失效	-	-	(0.42)	(5,900,000)
於十二月三十一日尚未行使	0.49	24,357,600	0.49	24,357,600
於十二月三十一日可予行使	0.49	24,357,600	0.49	24,357,600

於報告期末尚未行使的購股權的行使價介乎0.41港元至0.98港元(二零二四年: 0.41港元至0.98港元), 而加權平均剩餘合約年期為5年(二零二四年: 6年)。

33. 出售附屬公司

- (a) 於二零二五年八月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售星星信貸有限公司（「星星信貸」）的全部股權及星星信貸結欠本集團的所有債務，總代價為14,560,000港元。該出售事項已於年內完成。

星星信貸於出售日期之資產及負債如下：

	千港元
應收貸款及應收利息	43,952
按金及其他應收款項	2
現金及現金等價物	17
應計費用	(93)
借貸	(29,325)
已出售之星星信貸資產淨值	14,553
減：出售一間附屬公司的收益	7
總代價	14,560
產生自出售之現金流入淨額：	
現金代價	14,560
減：已出售之現金及現金等價物	(17)
	14,543

- (b) 於二零二五年一月十日，本集團與本集團董事訂立買賣協議，以出售Star Properties (Japan) Limited的全部股權，總代價為1,100,000港元。該出售事項已完成並於年內確認出售收益1,626,000港元。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 資本承擔

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有關綜合財務報表內已訂約但未撥備的物業發展項目的資本開支	14,863	12,955

35. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債之變動，其包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	可換股債券 負債部分 千港元	借貸 千港元	應付一名 董事款項 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	60,662	1,238,678	74,375	2,910	45,306	1,421,931
現金流入／(流出)：						
籌得借貸	-	83,527	-	-	-	83,527
償還借貸	-	(170,264)	-	-	-	(170,264)
租賃款項	-	-	-	-	(20,978)	(20,978)
償還一名董事墊款	-	-	(15,430)	-	-	(15,430)
已付利息	(3,092)	-	(3,771)	(59,673)	-	(66,536)
非現金交易：						
新租賃	-	-	-	-	17,523	17,523
租賃修訂	-	-	-	-	3,165	3,165
利息開支	4,968	-	3,771	61,792	3,024	73,555
出售附屬公司	-	(29,325)	(5,266)	-	-	(34,591)
匯兌調整	-	358	-	-	-	358
於二零二五年十二月三十一日	62,538	1,122,974	53,679	5,029	48,040	1,292,260



35. 融資活動產生之負債對賬 (續)

	可換股債券 負債部分 千港元	借貸 千港元	應付一名 董事款項 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	來自一間 聯營公司 股東的貸款 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	95,151	2,068,927	82,188	2,381	50,236	56,900	2,355,783
現金流入／(流出)：							
籌得借貸	-	109,537	-	-	-	-	109,537
償還借貸	-	(938,656)	-	-	-	-	(938,656)
租賃款項	-	-	-	-	(20,875)	-	(20,875)
一名董事墊款	-	-	41,200	-	-	-	41,200
償還一名董事墊款	-	-	(49,013)	-	-	-	(49,013)
已付利息	(40,059)	-	(7,439)	(126,484)	-	-	(173,982)
非現金交易：							
新租賃	-	-	-	-	14,333	-	14,333
租賃修訂	-	-	-	-	(1,789)	-	(1,789)
利息開支	5,570	-	7,439	127,013	3,401	-	143,423
由一間聯營公司承擔	-	-	-	-	-	(53,360)	(53,360)
匯兌調整	-	(1,130)	-	-	-	(3,540)	(4,670)
於二零二四年十二月三十一日	60,662	1,238,678	74,375	2,910	45,306	-	1,421,931

36. 資本風險管理

本集團管理資本，確保本集團能夠持續經營，同時為持份者帶來最大回報及保持適當的資本結構。本集團的整體策略於兩個年度維持不變。

本集團資本結構由債務淨額（包括借貸及可換股債券－負債部分、扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括繳足股本及儲備）組成。

本集團管理層定期持續檢討資本結構，考慮資本成本及與資本有關的風險。本集團將透過股息派付及新股份發行以及新債發行及現有債務贖回的方式平衡其整體資本結構。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 資本風險管理 (續)

於報告期末淨債務對權益比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
債務	1,185,512	1,299,340
減：銀行結餘及現金	(9,545)	(28,855)
淨債務	1,175,967	1,270,485
本公司擁有人應佔權益	553,068	817,538
淨債務對權益比率	213%	155%

37. 金融工具

A. 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產	77,973	54,999
按攤銷成本列賬之金融資產	55,408	144,998
	133,381	199,997
金融負債		
按公平值計入損益之金融負債	5,357	9,204
按攤銷成本列賬之金融負債	1,372,294	1,537,734
租賃負債	48,040	45,306
	1,425,691	1,592,244



37. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、應收貸款、貿易及其他應收款項、應收一間合營企業、一間聯營公司及關聯公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款、銀行結餘、貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付關聯公司款項、按公平值計入損益之金融負債、借貸及可換股債券—負債部分。該等金融工具的詳情披露於各自附註。與該等金融工具相關的風險及降低該等風險的政策載列於下文。本集團管理層管理及監控該等風險敞口以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

本集團就定息金融機構貸款及聯營公司股東的控股公司貸款及投資於債券面臨公平值利率風險。此外，於報告期末，按浮動利率計息的應收貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團的管理層監管利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團所面臨有關金融負債之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團的港元計值浮息借貸所產生的香港銀行同業拆息及香港最優惠利率及本集團的港元計值浮息應收貸款所產生的香港最優惠利率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析已按應收貸款及借貸所面臨之現金流量利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的應收貸款及借貸於整個年度均尚未清償而編製。上升或下跌50(二零二四年:50)個基點代表本集團管理層對利率的合理可能變動所作出的評估。

倘利率上升/下跌50個基點，而所有其他可變因素均維持不變，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將會增加3,961,000港元(二零二四年:4,185,000港元)。此乃歸因於本集團就其浮息應收貸款及借貸面臨利率風險。

本公司董事認為就代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘所面臨的利率風險並不重大。



37. 金融工具 (續)

B. 財務風險管理目標及政策 (續)

貨幣風險

本集團的主要匯率風險來自其韓國業務，該業務的商業交易、資產及負債主要以美元及韓元計值。本集團的韓元貨幣風險主要來自將韓國附屬公司的流動資產及負債以功能貨幣韓元換算，以及為未來發展成本持有的韓元存款須以港元支出。本集團維持韓元外部借貸的適當水平，以自然對沖業務產生的韓元交易。

本公司董事認為，本集團就報告期內的匯率波動並無導致其本地業務經歷任何重大困難或流動性。因此，本集團並無進行任何對沖活動。

信貸風險及減值撥備

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險產生自綜合財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟應收貸款及租賃應收款項相關信貸風險因其由物業及租賃按金作抵押而減少除外。於兩個報告期內，概無因實體的抵押品政策惡化或變更而導致該抵押品的質素發生重大變化。

客戶合約之貿易應收款項及租賃應收款項

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。於接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評級系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸額度，並對客戶信貸額度及評級每年審閱一次，亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團就貿易及租賃應收款項根據預期信貸虧損模式個別或按撥備矩陣進行減值評估。

應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、應收一間聯營公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘

本集團根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式對應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、應收一間聯營公司及一間合營企業的款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損進行減值評估。

由於所有應收貸款均以借款人的物業單位作抵押，而其可變現淨值高於個別應收貸款的賬面值，故有關應收貸款及應收貸款利息款項的信貸風險屬有限。

37. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、應收一間聯營公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘(續)

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項及應收一間聯營公司款項的信貸風險屬有限。

由於交易對手為獨立中介人，其受有關監管機關管治和監控，故有關代管人賬目的信貸風險屬有限。

由於交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險屬有限。

除上述者外，根據本集團的內部信貸評級，並無就應收貸款、應收貸款利息款項、其他應收款項、應收一間聯營公司款項、代管人賬目、已抵押銀行存款及銀行結餘確認減值虧損撥備，原因是該等結餘的預期信貸虧損金額並不重大。

本集團面臨有關下列各項的集中信貸風險：

- 提供予並無違約記錄的獨立第三方的應收貸款；
- 應收一間並無違約記錄的聯營公司款項；
- 存放於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金；及
- 由於於兩個年度的貿易應收款項、租賃應收款項及應收貸款均主要於香港產生，而應收一間聯營公司款項於韓國產生，故本集團按地理位置計算的信貸風險集中於香港及韓國。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。



37. 金融工具 (續)

B. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表載列本集團內部信貸政策：

內部 信貸評級	說明	貿易應收款項/ 租賃應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常悉數結清	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加 (透過內部或外部資源開發之信息)	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額	撤銷有關金額

37. 金融工具 (續)

B. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表詳細列出本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估：

	附註	外部 信貸評級	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面總額	
					二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按攤銷成本列賬之金融資產						
客戶合約之貿易應收款項	21	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	5,077	5,968
租賃應收款項	21	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	6,664	4,004
應收貸款	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	53,590
應收貸款利息款項	21	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	134
租賃按金及其他應收款項	21	不適用	低風險/虧損	12個月預期信貸虧損/ 全期預期信貸虧損	28,431	26,779
應收一間聯營公司款項	28	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	7,080	3,655
應收一間關聯公司款項	28	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	3	3
代管人賬目	24	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	16,223
已抵押銀行存款	24	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	10,000
銀行結餘	24	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	9,545	28,855

附註：對於貿易應收款項及租賃應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡易方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣按逾期狀況、債務人的性質、規模及行業分組確定該等項目的預期信貸虧損。



37. 金融工具 (續)

B. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

貿易應收款項及租賃應收款項

下表提供有關於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團面臨來自貿易應收款項及租賃應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

二零二五年十二月三十一日	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期 (並無逾期)	0.00%	322	–
逾期0至30天	2.49%	3,010	(75)
逾期31至90天	2.32%	2,070	(48)
逾期90天以上	47.33%	6,339	(3,000)
		11,741	(3,123)
二零二四年十二月三十一日	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期 (並無逾期)	0.00%	646	–
逾期0至30天	8.98%	2,707	(243)
逾期31至90天	17.86%	1,758	(314)
逾期90天以上	28.16%	4,861	(1,369)
		9,972	(1,926)

預期虧損率乃根據過去兩年的實際虧損經驗得出。該等比率乃經調整，以反映收集過往數據期間的經濟狀況、目前狀況以及本集團對應收款項的預期年限內經濟狀況之看法的差異。

本集團就租賃應收款項持有抵押存款作為抵押品。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關其客戶貿易應收款項及租賃應收款項之減值，此乃由於該等客戶包括具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。於全期預期信貸虧損內（未發生信貸減值）之貿易應收款項及租賃應收款項乃按撥備矩陣評估。

37. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值撥備(續)

貿易應收款項及租賃應收款項(續)

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，基於貿易及租賃應收款項的預期信貸虧損金額而確認減值虧損1,197,000港元(二零二四年：減值虧損撥回218,000港元)。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，本集團會監管及維持管理層視作充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支本集團的營運及減緩現金流量波動的影響。

下表詳列本集團金融負債的餘下合約到期日。該表乃基於本集團須予償付的最早日期的金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，具有按要求償還條款的借貸乃計入最早的時間範圍，而不論交易對手選擇行使其權利的可能性。

流動資金表

	實際利率 %	按要求 償還或				未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
		少於1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元		
於二零二五年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	120,288	-	-	-	120,288	120,288
應付保留金	-	12,813	-	-	-	12,813	12,813
按公平值計入損益之							
金融負債	-	5,357	-	-	-	5,357	5,357
應付一名董事款項	7.00至7.50	53,679	-	-	-	53,679	53,679
銀行透支	0.4至0.5	4,903	-	-	-	4,903	4,903
應付關聯公司款項	-	2	-	-	-	2	2
借貸							
- 浮息	3.75至6.39	1,041,411	24,412	6,236	46,011	1,118,070	1,112,663
- 定息	4.60	-	5,635	-	-	5,635	5,408
可換股債券							
- 負債部分	7.87	-	-	-	100,389	100,389	62,538
租賃負債	4.58至9.64	21,136	14,851	15,412	1,715	53,114	48,040
		1,259,589	44,898	21,648	148,115	1,474,250	1,425,691



37. 金融工具 (續)

B. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

	實際利率 %	按要求 償還或 少於1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二四年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	131,655	-	-	-	131,655	131,655
應付保留金	-	32,362	-	-	-	32,362	32,362
按公平值計入損益之金融負債	-	9,204	-	-	-	9,204	9,204
應付一名董事款項	7.00至7.50	74,375	-	-	-	74,375	74,375
應付關聯公司款項	-	2	-	-	-	2	2
借貸							
- 浮息	4.13至9.20	1,225,216	9,301	-	-	1,234,517	1,233,401
- 定息	4.60	-	-	5,500	-	5,500	5,277
可換股債券							
- 負債部分	7.87	-	-	-	100,389	100,389	60,662
租賃負債	4.58至9.64	19,398	14,227	15,582	2,687	51,894	45,306
		1,492,212	23,528	21,082	103,076	1,639,898	1,592,244

37. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

具有須按要求償還條款的借貸乃計入上述到期日分析內「須按要求償還或少於1年」的時間範圍內。於二零二五年十二月三十一日，該等借貸的總賬面值為1,122,974,000港元(二零二四年：1,224,049,000港元)。經考慮本集團的財務狀況，本公司董事認為該等銀行／金融機構將不大可能行使彼等的酌情權利以要求即時還款。本公司董事相信，有關借貸將會根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。本金及利息現金流出總額載列如下：

	實際利率 %	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二五年十二月三十一日							
借貸							
— 浮息	3.75%至6.39%	1,060,278	21,114	12,114	70,153	1,163,659	1,117,566
於二零二四年十二月三十一日							
借貸							
— 浮息	4.13至9.20	1,170,876	24,421	31,232	70,310	1,296,839	1,224,049

C. 金融工具之公平值計量

本集團按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入損益之金融負債於各報告期末按公平值計量。

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。



37. 金融工具(續)

C. 金融工具之公平值計量(續)

下表提供按公平值列賬之金融工具以公平值層級劃分之分析：

第1層： 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

第2層： 除第1層所包括之報價外，可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察之資產或負債之輸入數據；及

第3層： 並非依據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產：				
— 非上市投資基金	—	—	3,635	3,635
— 非上市參與式票據	—	—	1,519	1,519
— 衍生金融工具				
— 贖回選擇權	—	—	1,011	1,011
— 非上市債券投資	—	—	54,381	54,381
— 主要管理人員人壽保險保單	—	—	17,427	17,427
	—	—	77,973	77,973
按公平值計入損益之金融負債：				
— 衍生金融工具				
— 價格保護	—	5,356	—	5,356
於二零二四年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產：				
— 非上市投資基金	—	—	3,258	3,258
— 非上市參與式票據	—	—	1,519	1,519
— 衍生金融工具				
— 贖回選擇權	—	—	1,952	1,952
— 非上市債券投資	—	—	48,270	48,270
	—	—	54,999	54,999
按公平值計入損益之金融負債：				
— 衍生金融工具				
— 價格保護	—	9,204	—	9,204

於年內，第1層與第2層間並無轉撥，亦無轉入或轉出第3層。

37. 金融工具(續)

C. 金融工具之公平值計量(續)

根據重大不可觀察輸入數據(第3層)按公平值列賬之金融工具之對賬如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市債券投資		
於一月一日	48,270	-
認購	-	49,634
未變現公平值收益	4,865	2,064
匯兌調整	1,246	(3,428)
於十二月三十一日	54,381	48,270
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市投資基金		
於一月一日	3,258	3,641
未變現公平值收益/(虧損)	377	(383)
於十二月三十一日	3,635	3,258
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市參與式票據		
於一月一日及十二月三十一日	1,519	1,519



37. 金融工具(續)

C. 金融工具之公平值計量(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
衍生金融工具－贖回選擇權		
於一月一日	1,952	2,582
未變現公平值虧損	(941)	(630)
於十二月三十一日	1,011	1,952
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
主要管理人員人壽保險保單		
於一月一日	-	-
添置	21,841	-
未變現公平值虧損	(4,414)	-
於十二月三十一日	17,427	-

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之估值技巧如下：

有關第3級公平值計量之資料

具分紅特徵的非上市債券投資的公平值乃根據仲量聯行於認購日期(即二零二四年七月三十一日)及於報告期末進行的估值計量。債券的公平值乃根據債券協議的條款按預期償還額(包括本金、應計利息及分紅(如有))的現值釐定。

於認購日期及報告期末，債券公平值的主要輸入數據如下：

	二零二五年 十二月三十一日	二零二四年 十二月三十一日
無風險利率	2.85%	2.80%
信貸風險溢價	1.53%	2.60%
流動資金溢價	1.50%	1.50%

上述利率單獨越高將導致債券非上市投資公平值越低。

贖回選擇權的公平值乃根據附註30所載之假設計量。

非上市投資基金及非上市參與式票據的公平值乃根據由外部對手方確定之基金相關投資或票據之資產淨值計量。

於兩個年度內，估值技巧概無變動。

38. 關聯方披露

(I) 交易

除附註22(d)及28所披露者外，本集團於年內與關聯方訂有下列交易：

關聯方名稱／姓名	交易性質	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
陳先生（董事）	利息開支（附註(a)）	3,771	7,439
	出售一間附屬公司	(1,100)	-
衡鎮有限公司（「衡鎮」）	葡萄酒貿易收入（附註(b)）	(35)	(105)
	租賃開支（附註(c)）	2,366	2,390
明大會計師事務所有限公司（「明大」）	業務管理費收入（附註(d)）	3,206	3,705

附註：

(a) 來自董事之貸款按每年7.0%至7.5%（二零二四年：7.0%至7.5%）計息。

(b) 葡萄酒貿易收入乃按雙方協定的價格向衡鎮收取。

(c) 衡鎮就住宅公寓向本公司董事陳先生收取的租賃開支乃基於雙方協定的價格而釐定。

(d) 應收明大的業務管理費乃基於明大股東協議所指明的價格而釐定。

本公司的一名董事對上述關聯公司具有重大影響力。

陳杏美女士為本公司董事陳文輝先生的胞姊。

(II) 主要管理人員報酬

本公司董事已識別為本集團的主要管理層成員，及彼等於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的報酬載列於附註11。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 本公司主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的詳情披露如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司 直接持有/ 間接持有	主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年		
Star Properties Group (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股 100美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
鋒騰有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
綠尤投資有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
星星物業管理有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股及 提供物業管理服務
Star Security Services Company Limited	香港	普通股 100,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	提供安保服務
星星信貸有限公司	香港	普通股 1港元	-	100%	-	100%	間接	提供融資
達誠置業有限公司	香港	普通股 200,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
鑽海投資有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
貴能有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
秋沅(香港)有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業發展
星星建築(香港) 有限公司	香港	普通股 7,000,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	提供建築及裝修工程
G Galaxy Capital Company Limited	英屬處女群島	普通股 1美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
Crystal Cay Assets Ltd.	英屬處女群島	普通股 2美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
Creative Sky Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	持有物業
Far Orient International Limited	英屬處女群島	普通股 1美元	100%	100%	100%	100%	間接	持有物業
Golden Green Corporation Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	持有物業



39. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司 直接持有/ 間接持有	主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年		
Grand Silver (Hong Kong) Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	持有物業
Manhattan Corporation Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Numeric City Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Rainbow Value Investments Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	持有物業
Sunny Generation Limited	香港	普通股 2港元	100%	100%	100%	100%	間接	持有物業
Wise City Holdings Limited	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
金緯環球有限公司	香港	普通股 1港元	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股
Eternal Great Development Limited	香港	普通股 9,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
財誌有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	100%	100%	100%	間接	物業投資
Star Properties Korea Limited	韓國	普通股 1.1億韓元	100%	100%	100%	100%	間接	投資控股及項目管理 服務
Seongsu Vision Co. Limited	韓國	普通股 5.1億韓元	100%	100%	100%	100%	間接	物業管理
Metropolitan Lifestyle Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股 1美元	100%	100%	100%	100%	直接	投資控股
城市酒業有限公司	香港	普通股 10,000港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	葡萄酒貿易
城市服務公寓有限公司	香港	普通股 100港元	85%	85%	85%	85%	間接	經營服務式公寓
城市工作坊有限公司	香港	普通股 100港元	85%	85%	85%	85%	間接	提供虛擬辦公室 及工作室
城市酒窖有限公司	香港	普通股 10,000港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	葡萄酒儲存服務



39. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的詳情披露如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	繳足股本	本公司所持所有權 權益比例		本公司所持 投票權比例		本公司 直接持有/ 間接持有	主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年		
星御投資有限公司	香港	普通股 1港元	80.75%	80.75%	80.75%	80.75%	間接	投資控股
市倉有限公司	香港	普通股 100港元	78%	78%	78%	78%	間接	經營倉儲
LCKI Luck Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Metro Luck Development Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
NT Luck Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
NTII Luck Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Charm Luck (Hong Kong) Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Cheer Luck International Industrial Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
CW Luck Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Faithful Luck (H.K.) Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務
Kowloon Luck Limited	香港	普通股 1港元	78%	78%	78%	78%	間接	主租戶服務

以上所列者乃本公司董事認為對本集團之業績或資產有重要影響的本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

40. 本公司的財務狀況及儲備表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	683,657	677,044
應收附屬公司款項(附註(i))	401,516	505,872
	1,085,173	1,182,916
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	1,011	1,952
其他應收款項	152	27
應收附屬公司款項(附註(ii))	79,384	536,235
銀行結餘及現金	1,782	6,430
	82,329	544,644
流動負債		
其他應付款項	4,429	1,453
應付附屬公司款項	257,321	523,876
應付一名董事款項	53,600	69,000
借貸	242,780	254,480
	558,130	848,809
流動資產／(負債)淨額	(475,801)	(304,165)
資產總額減流動負債	609,372	878,751
非流動負債		
可換股債券－負債部分	62,538	60,662
	546,834	818,089
資本及儲備		
股本	6,415	6,415
儲備	540,419	811,674
總權益	546,834	818,089



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 本公司的財務狀況及儲備表 (續)

附註：

- (i) 分類為非流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，根據彼等於報告期末對來自該等附屬公司估計未來現金流量之評估，應收附屬公司款項將不會於自報告期末起計一年內償還。因此，該等款項乃分類為非流動。應收附屬公司款項乃按每年5.26% (二零二四年：6.84%)之實際利率 (相當於相關附屬公司之借貸利率)折現，6,613,000港元 (二零二四年：58,856,000港元)之相應調整計入於附屬公司之投資視為對該等附屬公司的注資。
- (ii) 分類為流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事預期該等款項將於自報告期末起計十二個月內償還，因此，該等款項乃分類為流動資產。

本公司的儲備變動

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	股東供款 千港元 (附註32(a))	可換股債券 - 權益儲備 千港元 (附註31)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	233,457	8,520	193,911	313,698	363,057	1,112,643
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(300,969)	(300,969)
購股權失效 (附註32)	-	(1,462)	-	-	1,462	-
於二零二四年十二月三十一日及 於二零二五年一月一日	233,457	7,058	193,911	313,698	63,550	811,674
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	(271,255)	(271,255)
於二零二五年十二月三十一日	233,457	7,058	193,911	313,698	(207,705)	540,419



於二零二五年十二月三十一日之待售物業

物業名稱	位置	重新發展前	完成後	用途	完成階段	預期完成日期	本集團應佔權益
		之概約 總建築面積 (平方呎)	最終/預期 概約總 建築面積 (平方呎)				
虹方	香港新界元朗宏業南街22號	93,100	93,100	商業	已完成	不適用	100%
雨後	香港新界元朗宏業西街21號	51,772	171,146	住宅	已完成	不適用	100%
觀塘項目	香港九龍觀塘偉業街107-109號	82,434	188,143	商業	開發中	二零二九年	100%
成業街	香港九龍觀塘成業街10號 電訊一代廣場11樓	14,410	14,410	商業	已完成	不適用	100%



於二零二五年十二月三十一日之投資物業

物業名稱	地址及位置	現有用途	狀況／性質	本集團應佔權益
海景大廈- 1個單位	香港北角屈臣道4至6號 海景大廈B座12樓	工業	現時由城市酒窖用於營運酒窖業務	100%
海景大廈- 1個單位	香港北角屈臣道4至6號 海景大廈B座9樓	工業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
信誠廣場	士丹利街50號信誠廣場3樓	商業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
天際中心	天際中心招牌及3樓	工業	部份由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務 部份出租予一名獨立第三方	100%
海富中心- 3個單位	海富中心6樓	商業	現時由城市工作坊用於營運共用 工作空間業務	100%
耀華街	耀華街14號3樓 耀華街16號1樓至5樓及天台 耀華街18號1樓至5樓及天台	住宅	現時由城市服務公寓用於營運 公寓業務	100%
耀華街	耀華街18號地面	商舖	現時出租予一名獨立第三方	100%
元朗農場	D.D.103元朗農場第807地段及 第810D地段A及B分段	農地	現時出租予一名獨立第三方	100%

以下載列本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債概要，此乃摘錄自刊發的經審核財務報表。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	192,357	1,133,074	1,243,710	1,699,304	78,436
除稅前(虧損)/溢利	(287,144)	(610,380)	(301,174)	372,784	(36,001)
所得稅抵免/(開支)	18,059	5,089	2,967	(41,677)	(1,545)
年內(虧損)/溢利	(269,085)	(605,291)	(298,207)	331,107	(37,546)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(268,171)	(605,029)	(294,595)	329,933	(37,134)

綜合資產及負債

	十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
總資產	1,989,942	2,476,716	4,022,204	5,108,108	5,301,104
總負債	1,453,857	(1,675,247)	(2,607,928)	(3,390,778)	(3,918,848)
資產淨額	536,085	801,469	1,414,276	1,717,330	1,382,256

