



大生地產發展有限公司
TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED
(股份代號：89)

二零二五年度年報

目錄

	頁次
公司資料	2
董事及高層管理人員之履歷詳情	3
主席報告書	7
管理層討論與分析	9
董事會報告	12
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	81
綜合財務狀況表	86
綜合損益表	88
綜合全面收益表	89
綜合現金流量表	90
綜合權益變動表	91
綜合財務報表附註	92
本集團之主要物業表	142
五年財務概要	144

公司資料

執行董事

馬清偉 (主席及行政總裁)
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章、
太平紳士(副主席)
馬清揚 香港特別行政區銅紫荊星章
(副主席)
馬清權 (常務董事)
馬清秀 (常務董事)

非執行董事

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

獨立非執行董事

周國勳
姚紀中
陳龍清
何志強

審核委員會

姚紀中 (委員會主席)
張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章
周國勳
陳龍清
何志強

薪酬委員會

周國勳 (委員會主席)
馬清秀
姚紀中
何志強

提名委員會

馬清偉 (委員會主席)
馬清秀
周國勳
姚紀中
陳龍清

公司秘書

馬清雯

銀行

東亞銀行
恒生銀行
香港上海滙豐銀行
大生銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

香港黃竹坑香葉道43號
TS Tower 15樓

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心17樓
1712-1716號舖

網址

www.tsld.com
www.irasia.com/listco/hk/taisanland/index.htm

董事會成員

馬清偉先生 (主席及行政總裁)

72歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席，並於二零一七年被委任為行政總裁。彼為本公司提名委員會主席及本公司若干附屬公司之董事。彼現為大生銀行有限公司董事會顧問。彼為東華三院歷屆主席會董、仁愛堂諮議局委員、香港潮州商會會員及香港青少年培育會委員會會員。彼為香港都會大學(前稱香港公開大學)資助及發展基金委員會會員至二零一七年六月十九日及為東華三院一九七八/一九七九年度董事局主席。彼於二零零八年獲頒發法國農業騎士勳章。彼亦為若干根據《證券及期貨條例》(「證券條例」)第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清權先生、馬清秀女士及馬清雯女士之弟，馬清鏗先生及馬清揚先生之兄，以及馬桂烽先生之父。

馬清鏗先生 香港特別行政區銅紫荊星章、太平紳士、BSc. (副主席)

67歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼現為大生銀行有限公司董事會主席。彼亦為香港潮州商會副會長及香港潮屬社團總會會董。彼為香港中文大學敬文書院院監會成員及嶺南大學榮譽諮議會委員。彼為東華三院二零零八/二零零九年度董事局主席。彼於二零一零年獲頒發法國國家榮譽騎士勳章。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清雯女士之弟，以及馬清揚先生之兄。

馬清揚先生 香港特別行政區銅紫荊星章、BSc. (cum Laude)、D. Mgt. (副主席)

62歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。於二零一九年被委任為董事會副主席。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼於二零一零年獲取亞洲知識管理學院之管理博士學位。彼現為大生銀行有限公司董事。彼為東華三院歷屆主席會副義務總司庫、香港公益金籌募委員會委員、香港潮州商會常務會董、香港青年獎勵計劃理事會義務司庫、愛丁堡公爵獎勵計劃銀會員、香港青年企業家協會會員、香港總商會地產及基建委員會會員、香港大學基金普通會員及海上絲綢之路協會會員。彼曾為東華三院二零二二/二零二三年度董事局主席。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清雯女士之弟。

董事會成員(續)

馬清權先生 *BSc.* (常務董事)

73歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼現為大生銀行有限公司董事及行政總裁和總經理。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生及馬清揚先生之兄，以及馬清秀女士及馬清雯女士之弟。

馬清秀女士 *BSc.* (常務董事)

75歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生及馬清揚先生之姊，以及馬清雯女士之妹。

張永銳先生 香港特別行政區銅紫荊星章、*DBA*、*BComm.*、*CPA (Aust.)*、 英國最高法院律師、香港最高法院律師、新加坡最高法院律師 (非執行董事)

76歲。於一九八三年被委任為本公司董事，於二零零四年五月二十一日再被委任為非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。彼於澳洲新南威爾斯大學商務科取得學士學位。彼為澳洲執業會計師公會會員。彼自一九七九年為香港執業律師，現為胡關李羅律師行之顧問。彼亦為英國及新加坡認可律師。張先生現為數碼通電訊集團有限公司及新意網集團有限公司之非執行董事及副主席。彼亦為載通國際控股有限公司、九龍巴士(一九三三)有限公司及龍運巴士有限公司之非執行董事。此外，彼現為香港都會大學(前稱香港公開大學)之諮議會成員、香港公益金董事，以及香港董事學會榮譽理事。張先生曾為香港都會大學校董會副主席至二零一四年六月十九日及其資助及發展基金委員會成員至二零二三年六月十九日、天津發展控股有限公司之非執行董事至二零二三年六月二十一日，及大生銀行有限公司之非執行董事至二零一七年十二月一日、勞工及福利局轄下之整筆撥款督導委員會委員至二零一五年四月二十一日、學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員至二零一三年八月三十一日。彼曾出任稅務上訴委員會委員至二零一零年十二月三十一日及香港董事學會副主席至二零一零年六月三十日。彼亦曾任保良局總理及香港律師會之內地法律事務委員會之副主席。張先生在二零一三年獲頒銅紫荊星章。彼在二零一六年獲香港都會大學頒授榮譽工商管理博士名銜。本公司獨立非執行董事陳龍清先生為張先生之妹夫。

董事會成員(續)**周國勳先生 BA (獨立非執行董事)**

65歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。彼於美國康迪克州 Wesleyan University 畢業，取得經濟學文學士學位。彼為私人投資公司 KRC Projects Limited 之東主及負責人，以及為技術軟件公司 Custom Gateway International Limited 之合夥人及董事，該公司專門以電子商務平台為企業提供客製化方案。彼曾為 Razer Inc. (曾於香港聯交所上市之公司，於二零二二年五月除牌) 之獨立非執行董事。彼亦曾為 Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「Sincere Watch」) (股份編號 444) 執行副主席，負責 Sincere Watch 集團業務整體發展以及該集團策略規劃與定位及管理工作。加盟該集團以前，周先生曾為香港一家從事房地產及中國飲食業之投資公司主要人員。周先生於一九八二年在美國紐約的一家從事定息及衍生銀團交易之銀行開展事業，曾派駐該銀行位於倫敦及東京之辦事處。周先生於一九九零年在美國加州開設其自有房地產投資公司於德州及加州投資房地產項目。周先生於二零零八年亦曾出任東華三院總理。

姚紀中先生 B Soc. Sc. (獨立非執行董事)

75歲。於二零一五年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼於香港大學取得社會科學(經濟及社會學)學士學位，並從荷蘭 Delft University of Technology 取得工業管理高級培訓文憑。彼曾為大生銀行有限公司獨立非執行董事至二零二三年一月及醫院管理局轄下北區醫院管治委員會委員至二零二一年二月。姚先生服務香港政府超過三十年，曾於不同部門出任不同職位。彼曾出任民航處副處長、香港出口信用保險局總監、前衛生福利及食物局副秘書長(衛生)。彼於二零一三年三月退休前，為強制性公積金計劃管理局執行董事(行政)。

陳龍清先生 BComm.、MBA (獨立非執行董事)

70歲。於二零二三年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員。彼持有加拿大 University of Alberta 商業學士學位，並取得美國 City University 工商管理碩士學位。彼為加拿大銀行家協會會士。陳先生現為合生創展集團有限公司、萬邦投資有限公司及大生銀行有限公司的獨立非執行董事，以及於一間環球金融服務公司出任高級顧問。陳先生於加拿大及香港之銀行業擁有逾 26 年經驗。彼曾於 Citicorp、JP Morgan Chase 及滙豐銀行等多家大型國際金融機構擔任高級職位。陳先生於企業及投資銀行以及資本市場擁有豐富經驗。彼過去曾擔任香港資本市場公會之副主席。陳先生為本公司非執行董事張永銳先生之妹夫。

董事會成員(續)

何志強先生 (獨立非執行董事)

65歲。於二零二四年被委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼於羅兵咸永道會計師事務所工作達38年，其中自一九九六年起擔任審計合夥人直至二零二一年退休。彼在香港和中國內地的物業發展和投資領域擁有廣泛的會計及審計經驗。於羅兵咸永道會計師事務所任職期間，何先生曾參與多項涉及香港及中國內地許多領先房地產公司的交易，包括首次公開招股、集團重組、主要交易及債券發行。

高層管理人員

馬清雯女士 BA (公司秘書)

76歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書，為本公司董事至二零一三年一月二十一日。彼現為本公司公司秘書及本公司若干附屬公司之董事。彼亦為若干根據證券條例第XV部而言屬本公司主要股東之董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清揚先生之姊。

馬桂烽先生 BSc. (酒店及業務發展主管)

34歲。於二零一六年加入本公司，現時為本公司酒店及業務發展主管。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼於美國University of San Francisco取得酒店行政／管理理學士學位。彼為本公司一所負責管理本公司集團酒店業務的附屬公司Yulan Group Limited的創辦人兼行政總裁，該公司現時管理集團內兩家香港酒店：位於黃竹坑的旗艦酒店雅格於二零二一年開業，以及位於上環的精品酒店翡格於二零二零年重新命名並開業。彼為馬清偉先生之子。

鄧美儀女士 BA (Hons)、MALL、CPA、FCCA、ACG、HKACG (首席財務官)

59歲。於一九九三年加入本公司，現時為本公司首席財務官。彼於香港城市理工學院取得會計學文學士學位，及於香港城市大學取得語言及法律文學碩士學位。彼為香港會計師公會及香港公司治理公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。彼負責本公司集團之財務、會計、稅務及企業管治事務。彼於稅務、財務及企業管治範疇擁有超過35年之工作經驗。加入本公司前，彼亦曾於羅兵咸永道會計師事務所之稅務部任職。

業績

本席呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績，本集團本年度總收入減少港幣10.3百萬元或2.1%至港幣471.3百萬元(二零二四年：港幣481.6百萬元)。本集團的核心物業租賃業務保持穩定，總租賃收入較去年下跌4.0%，主要由於美國業務的租賃收入減少所致。與此同時，酒店及餐飲業務的收入較去年增加4.2%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損港幣259.6百萬元(二零二四年：港幣340.2百萬元)。本年度每股虧損為港幣0.90元(二零二四年：港幣1.16元)。本年度之綜合虧損包括投資物業公允值虧損(扣除美國遞延所得稅項後)為港幣241.1百萬元(二零二四年：港幣301.2百萬元)。

撇除投資物業公允值虧損的影響後，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之息稅折舊及攤銷前利潤為港幣150.5百萬元(二零二四年：港幣166.9百萬元)及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之基礎虧損為港幣18.4百萬元(二零二四年：港幣39.0百萬元)。基礎虧損減少港幣20.6百萬元，主要由於年內利率下降導致利息支出減少港幣39.0百萬元，惟被美國業務虧損進一步調整。

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業估值為港幣9,078.9百萬元(二零二四年：港幣9,295.0百萬元)，本年度減少港幣216.1百萬元或2.3%。權益總額為港幣8,256.3百萬元(二零二四年：港幣8,541.2百萬元)。

末期股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣5仙(二零二四年：港幣5仙)。

展望

全球局勢已步入充滿了不確定性的時代，地緣政治風險正掩蓋了貿易緊張局勢。近期中東地區的緊張局勢已擾亂了能源及供應鏈，並推高油價。這不僅加劇了全球市場的通貨膨脹壓力，更直接影響利率走勢步伐：美國聯邦儲備局降息預期已經延遲，而歐洲央行則面臨高度不確定性。

隨著資金流向轉移，這些動態變化可能對香港房地產市場產生影響。地緣政治風險與人民幣的強勢，強化了香港作為避風港的角色。中東資金與人才有望流入，進而支撐物業銷售與租賃市場。

儘管全球市場波動，穩定的利率及供應減少與需求增加，為香港房地產市場奠定了穩固的基礎。

我們有信心本集團的業務將保持穩定，我們將繼續保持謹慎態度，並視乎情況作出適當的調整。除非出現任何不可預見的情況，本集團將繼續奉行審慎的政策。

最後，我謹向全體員工的長期努力和董事的傑出貢獻表示感謝。同時，我亦謹向我們的股東、客戶和商業夥伴對我們長期以來的支持和認同表示誠摯的謝意。

主席
馬清偉

香港，二零二六年三月二十七日

業務回顧

香港方面，本年度總租賃收入為港幣**287.5**百萬元，較去年輕微減少港幣**5.3**百萬元或**1.8%**。儘管二零二五年度住宅物業租賃收入略有回升，但工業及商業物業在出租率與租金方面均出現下滑。未來一年內，工業單位、商舖及商業單位的吸納量可能持續低迷。

本年度酒店客房收入及餐飲收入為港幣**106.1**百萬元，較去年增加港幣**4.2**百萬元或**4.2%**。雅格酒店及翡格酒店本年度平均入住率分別為**87.0%**（二零二四年：**81.2%**）及**93.4%**（二零二四年：**94.0%**）。雅格酒店及翡格酒店本年度平均每日房價（日均房價）分別為港幣**1,109**元（二零二四年：港幣**1,110**元）及港幣**1,271**元（二零二四年：港幣**1,284**元）。雅格酒店及翡格酒店本年度的息稅折舊及攤銷前利潤分別為港幣**10.6**百萬元（二零二四年：港幣**11.8**百萬元）及港幣**4.6**百萬元（二零二四年：港幣**6.3**百萬元）。受惠於香港盛事的成功，令訪港旅客人數及種類顯著增加，並帶動了雅格酒店於本年度入住率上升。

美國方面，本年度Montgomery Plaza的總租賃收入為港幣**48.6**百萬元，較去年減少港幣**8.7**百萬元或**15.1%**。於二零二五年十二月三十一日，Montgomery Plaza的辦公室出租率為**50%**（二零二四年：**55%**）。三藩市金融區的租賃及出租率尚未好轉，並於全年表現持平。然而只要人工智能熱潮持續，辦公室市場仍能保持穩定，人才聚集的需要性有助於抵消遙距工作帶來的持續性衝擊。

流動性及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款總額增加港幣**17.7**百萬元至港幣**2,647.4**百萬元（二零二四年：港幣**2,629.7**百萬元），包括未償還長期銀行貸款港幣**2,524.4**百萬元（二零二四年：港幣**2,479.7**百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，總權益減少港幣**284.9**百萬元至港幣**8,256.3**百萬元（二零二四年：港幣**8,541.2**百萬元）。於二零二五年十二月三十一日的淨負債比率（總負債與權益比率）為**32.1%**（二零二四年：**30.8%**）。

於報告日期後，本集團已獲得兩筆貸款融資，總額為港幣**1,970.4**百萬元，用於償還長期銀行貸款之即期部份港幣**1,737.8**百萬元及公司將來資金需求。該等新貸款融資將分別於二零二九年及二零三一年到期。

現金流狀況和資金需求受到密切審視和監控，以確保本集團擁有良好的財務靈活性和流動性，同時優化淨財務成本。本集團有足夠已承諾的銀行融資額度以應付當前資金需求和未來業務需要。本集團的財務狀況保持穩健。

資本性開支

本年度的資本性開支為港幣**32.8**百萬元（二零二四年：港幣**15.8**百萬元），於二零二五年十二月三十一日的資本承擔為港幣**49.7**百萬元（二零二四年：港幣**13.6**百萬元）。資本性開支及資本承擔主要用於添置物業、機器及設備、物業改善及建設工程。本集團預計該等承擔將由未來經營收入、銀行貸款及其他適用的融資途徑所得資金撥付。

本集團資本結構

本集團的資本結構一如去年年報般並無重大變動。

財務政策及目標

本集團採納的財務政策旨在加強管理財務運作並降低借貸成本。因此，本集團努力維持充足的現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。本集團亦視乎本集團的需要考慮各種資金來源，以確保以最具成本效益和效率的方式運用財務資源來履行本集團的財務責任。本集團已依照本集團的財務政策，並將繼續在各持牌銀行存置存款。本集團不時檢視及評估財務政策，以確保其為充分且行之有效。

外幣匯兌風險

本集團的貸款及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值，並以各自之貸款貨幣償還本金及利息。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何外幣對沖活動。

抵押銀行借貸及資產抵押

本集團的抵押銀行借款為數港幣2,647.4百萬元(二零二四年：港幣2,629.7百萬元)，以若干投資物業和土地及樓房之賬面總額為港幣7,683.6百萬元(二零二四年：港幣7,841.5百萬元)及其租賃收入作抵押。本集團的銀行借款利息以浮動利率(即息差加香港銀行同業拆息或美國有擔保隔夜融資利率)計算。

本集團於二零二五年四月訂立一份以名義本金價值為港幣200百萬元及固定利率3.06%的固定利率掉期合約，藉此有效穩定資金成本及避免其過度拖累經營業績。

本集團於二零二五年十二月三十一日之長期銀行貸款按以下期間到期償還：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
一年內	1,854,666	360,540
第二年內	31,380	1,834,951
第三年至五年內	638,389	284,253
	<u>2,524,435</u>	<u>2,479,744</u>

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債或擔保(二零二四年：無)。

分部資料

本集團的分部資料詳載於綜合財務報表附註五(d)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用全職僱員人數(連本公司董事)共**267**名(二零二四年：261名)。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療計劃及強制性公積金計劃。

本集團僱員享有具競爭力的薪酬水平，並根據彼等表現及經驗釐定報酬。本集團每年檢討僱員的晉升及薪酬。

本公司董事酬金由薪酬委員會根據本集團的經營業績、個人職務和表現以及可比較市場統計數據向董事會建議。

本公司並無採納任何購股權計劃作為對董事及合資格員工的獎勵。

持有重大投資，重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無持有重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資及資本性資產之未來計劃

本集團繼續努力提升和現代化我們的房地產物業組合。本集團將密切留意經濟發展並定期檢視我們的重大投資及資本性資產的業務計劃。

董事會報告

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)同寅謹將董事會報告連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表呈覽。

主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於綜合財務報表附註三十二。

本集團本年度之表現按經營分部之分析載於綜合財務報表附註五(d)。

業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第88頁之綜合損益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣3仙(二零二四年：港幣4仙)，合共港幣8,630,000元(二零二四年：港幣11,507,000元)，已於二零二五年九月二十九日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣5仙(二零二四年：港幣5仙)，合共港幣14,383,000元(二零二四年：港幣14,383,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣8仙(二零二四年：港幣9仙)。

股本

本公司的股本詳情載於綜合財務報表附註十二。於本年度內並無變動。

捐款

本集團本年度內之慈善及其他捐款之金額為港幣3,880,000元(二零二四年：港幣3,032,000元)。

物業、機器及設備及投資物業

本集團於年內之物業、機器及設備及投資物業變動，分別詳載於綜合財務報表附註六及七。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於本年報第142及143頁。

購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之任何股份。本公司及其任何附屬公司於本年度內亦無購回或出售本公司之任何股份。

借貸

銀行貸款之情況，載於綜合財務報表附註十四及十八。

本公司可分派儲備

根據《公司條例》(香港法例第622章)(「《公司條例》」)第6部計算，本公司於二零二五年十二月三十一日可分派儲備為港幣597,605,000元(二零二四年：港幣595,165,000元)。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績與資產及負債概要載於本年報第144頁。

董事

(a) 本公司之董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

馬清偉	(主席及行政總裁)
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士	(副主席)
馬清揚 香港特別行政區銅紫荊星章	(副主席)
馬清權	(常務董事)
馬清秀	(常務董事)

非執行董事：

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

獨立非執行董事：

周國勳
姚紀中
陳龍清
何志強

根據本公司組織章程細則第103(A)條，馬清偉先生、馬清揚先生、馬清權先生及陳龍清先生將於本屆股東週年常會上輪值退任，彼等均符合資格並願膺選連任。

(b) 本公司附屬公司之董事

於本年度內及截至本報告日期止，馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生、馬清權先生及馬清秀女士亦為本公司若干附屬公司之董事。於本年度內及截至本報告日期止，本公司附屬公司之其他董事包括：馬清雯女士、馬清敏女士、馬清滄女士、馬桂烽先生、楊治江先生(於二零二五年七月十六日辭任)及唐子漢先生(於二零二五年七月十六日獲委任)。

董事服務合約

擬於本屆股東週年常會上膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償(法定賠償除外)，則不能終止的服務合約。

董事及高層管理人員之履歷詳情

董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第3至6頁。

董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註三十一(a)及本年報第26頁。

董事及行政總裁於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及／或淡倉

於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按《證券及期貨條例》(「證券條例」)第XV部第352條而設置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所，各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(按證券條例之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

於二零二五年十二月三十一日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註(a)及(b))		
董事：				
馬清偉(主席及行政總裁)	4,608,354	160,136,485	164,744,839	57.2688%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清揚	—	—	—	—
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	—	347,942	0.1210%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
姚紀中	—	—	—	—
陳龍清	—	—	—	—
何志強	—	—	—	—

上述之全部權益代表好倉。

註：

- (a) 錦燦有限公司(「錦燦公司」)，馬清偉先生持有其62.01%權益)連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司(馬清偉先生持有其76.56%權益)分別直接或間接擁有本公司普通股138,998,248股及21,138,237股。

董事及行政總裁於本公司或本公司的任何指明企業或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及／或淡倉(續)

於二零二五年十二月三十一日，持有普通股數目(續)

註：(續)

- (b) 大生環球有限公司(馬清鏗先生持有其100%權益)直接擁有本公司普通股8,732,013股。
- (c) 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司已發行股份總數目中之9,886股(即0.1765%)。
- (d) 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股份總數目中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)，馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)及馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。
- (e) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有本公司附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。
- (f) 除上述外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁並無擁有於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。
- (g) 年內，本公司或其任何附屬公司並無作為任何協議的一方，促使本公司董事及行政總裁(包括其配偶及年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其任何指明企業或其他相聯法團之股份、相關股份或債券而取得利益。

主要股東在本公司股份、相關股份之權益及／或淡倉

於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

於二零二五年十二月三十一日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	實益擁有人	法團權益 (註(a))		
主要股東：				
錦燦公司	113,848,758	25,149,490	138,998,248	48.3187%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

- (a) 金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司6,738,664股)與Montgomery Securities Nominee Limited(實益持有本公司2,922,190股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。
- (b) 除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有已在本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

董事在對本公司業務而言屬於重要之交易、安排及合約中之重大權益

本年度內任何期間或年結時，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內期間並無訂立或於本年度終結日仍然存續的股票掛鈎協議。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤或任何其中大部份業務簽訂或存有管理及行政的合約。

主要供應商及客戶

本年度內本集團從主要供應商購貨及從主要客戶賺取收入之百分比如下：

購貨	
—最大供應商	8.6%
—五位最大供應商合共	25.7%

收入	
—最大客戶	15.5%
—五位最大客戶合共	32.9%

概無董事、其緊密聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商或客戶之權益。

足夠公眾持股量

基於本公司公開所得之資料及據董事所知悉，確認於本年報日期，本公司的已發行股份於截至二零二五年十二月三十一日止年度全年有足夠公眾持股量(即上市規則規定的多於百分之二十五)。

董事在競爭業務之權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司所有執行董事皆為錦燦公司之董事及股東，錦燦公司亦從事物業投資，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地按公平基準經營其物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業投資業務作決策時，已經並將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

企業管治

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外。原因在本年報第23頁企業管治報告內分段標題「主席及行政總裁」中說明。

獨立確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認，並認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

業務回顧

按照《公司條例》附表5規定，有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二零二五年十二月三十一日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，分別載於本年報第7及8頁及第9至11頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」內。上述各節之討論及分析構成本董事會報告之一部分。

環境政策及表現

有關本集團環境政策及表現的討論載於本年報第41至80頁的「環境、社會及管治報告」中。

遵守法律及法規

本集團於本年度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法律及法規。

主要風險因素

對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述以及所採取的緩解措施於本年報第32至39頁企業管治報告內之「風險管理及內部監控」中列出，而財務風險對本集團表現的影響亦在本綜合財務報表附註3.1中討論。

本集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。本集團、其董事、僱員或代理均不承擔(a)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何義務或責任。

業務回顧(續)

與主要持份者的關係

本集團的成功亦有賴主要持份者，包括僱員、租戶、客戶、供應商、承辦商及服務供應商的支持。

僱員

本集團相信僱員是企業之具價值的資產及認為人力資源乃企業之財富。本集團提供在職培訓及發展機會，以促進僱員之事業發展。透過不同的培訓項目，僱員在企業營運、職業及管理技能方面之專業知識皆有所增長。本集團承諾確保職業健康與安全的高水平，並為員工提供安全的工作環境。

租戶及客戶

本集團的使命為向租戶及酒店賓客提供卓越優質的客戶服務，當面對業務挑戰時向租戶提供支援措施，同時維持長期盈利能力及業務增長；以及提供溫馨舒適的現代生活體驗予酒店賓客。

供應商、承辦商及服務供應商

本集團與主要供應商、承辦商及服務供應商維持良好關係，對供應鏈管理、物業維修與發展及面對業務挑戰和監管要求等至為重要，可產生成本效益及促進長遠商業利益。主要服務供應商包括專業服務承辦商、系統及設備供應商、提供專業服務的外聘顧問及向本集團提供增值服務的其他業務夥伴。

股息政策

本公司旨在為本公司股東維持穩定及可持續的回報，並為本公司未來的增長保留足夠的儲備。在擬定股息金額時，董事會將考慮一系列因素，包括本集團的經營業績，現金流量及資本需求，本公司支付股息的法定及監管限制，普遍經濟環境及其他有關本集團及影響本集團的因素。

本公司並無固定派息比率，且不保證將會在任何特定期間派付任何特定金額的股息。中期股息將由董事會宣佈。末期股息將由董事會建議，並由股東於本公司股東週年常會上批准，而所批准之末期股息金額不得超過董事會建議的金額。本公司亦可不時提供特別股息。股息可以現金或股份形式或以董事會認為適當之其他形式分派。

根據本公司組織章程細則，任何於宣派後六年仍未被領取的股息可由董事會沒收，並應歸還本公司。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則提及每名董事就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償，而各董事概毋須就其執行職務出現或招致之任何損失、損害賠償或不幸情況負責。

本公司已具備及維持董事責任保險，以提供本集團董事適當的保障。

於本年度期間及於本報告日期，本公司組織章程細則之相關條文及董事責任保險一直生效。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零二六年三月二十七日

企業管治常規

大生地產發展有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱為「本集團」)致力維持高水平的企業管治常規及程序, 以保障股東的利益及提高本集團表現。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例, 以及符合適用守則及標準。

於截至二零二五年十二月三十一日止會計年度內, 本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文, 惟守則條文第C.2.1條除外。原因在下列分段標題「主席及行政總裁」中說明。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司關於董事進行證券交易之行為守則。

在回覆特定查詢時, 所有董事均確認截至二零二五年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

董事會

董事會組成

本公司董事會(「董事會」)現包括五名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事會成員列載如下:

執行董事	馬清偉(主席)
	馬清鏗(副主席)
	馬清揚(副主席)
	馬清權(常務董事)
	馬清秀(常務董事)

非執行董事	張永銳
-------	-----

獨立非執行董事	周國勳
	姚紀中
	陳龍清
	何志強

於整年內及截至本報告日期止, 本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條項下之規定, 董事會包括至少三名獨立非執行董事, 佔董事會成員至少三分之一, 而其中至少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

每位獨立非執行董事已各自提交週年書面確認書, 確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。其獨立性亦已經由提名委員會評核。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

董事之履歷詳情及彼等之間的關係(如適用)刊載於本年報第3至6頁。

董事會(續)

董事會的角色

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。本公司日常業務，經董事會授權，由管理層在執行董事的領導及監督下進行。

非執行董事(大部份為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜提出獨立判斷。

確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制

本公司已制定以下機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見：

董事會及董事委員會組成

- 董事會致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一董事會成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定的更高人數下限)。
- 獨立非執行董事將按上市規則的規定，盡可能被委任至董事委員會，以確保取得獨立觀點。

獨立性評估

- 提名委員會須遵守本公司提名政策及上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則。
- 每名獨立非執行董事須在其個人資料有任何變更而可能對其獨立性造成重大影響時，盡快通知本公司。
- 所有獨立非執行董事必須每年以書面形式確認其符合上市規則所載的獨立性評估準則。提名委員會須每年評估所有獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

酬金

- 非執行董事及獨立非執行董事並不會獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬(例如購股權或贈授股份)。

董事會(續)

確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制(續)

董事會決策

- 董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)有權就董事會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可向公司秘書尋求協助，及如有需要，可尋求外部獨立專業意見，費用概由本公司承擔。
- 董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)或彼之任何緊密聯繫人如於任何合約或安排中擁有重大利益，則該董事不得就通過該合約或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。
- 董事會主席須至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議，討論重大事項及任何疑慮。

董事會已檢討上述機制於年內的實施及有效性，並認為該等機制於年內已獲妥為實施並屬有效。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內之披露。

年內，董事會檢討本公司之企業管治政策及常規及在企業管治報告內之披露。

董事會會議

董事會每年舉行最少四次會議，約每季一次，大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。召開定期董事會會議會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。議程及隨附之董事會文件在定期董事會會議預定舉行日期前至少四天前呈送予全體董事。公司秘書協助主席編製會議議程、為董事提供董事會文件及相關資料，並確保遵守董事會程序及所有適用法律、規則及規例。所有董事均可取得公司秘書的意見及獲得其服務。

本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何緊密聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

董事會(續)

董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，增進並更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排了講座及閱覽材料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事年內所接受的培訓概要如下：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／ 管理或其他專業技能	
	閱覽材料	出席講座／ 簡介會	閱覽材料	出席講座／ 簡介會
執行董事				
馬清偉	√	√	√	√
馬清鏗	√	√	√	√
馬清揚	√	√	√	√
馬清權	√	√	√	√
馬清秀	√	√	√	√
非執行董事				
張永銳	√	√	√	√
獨立非執行董事				
周國勳	√	√	√	√
姚紀中	√	√	√	√
陳龍清	√	√	√	√
何志強	√	√	√	√

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁應由不同人士擔任，以維持有效的職能分工。

董事會主席馬清偉先生於二零一七年六月十五日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。自該日起，馬先生兼任主席及行政總裁兩個職位。這與企業管治守則條文有關主席和行政總裁角色由不同人士擔任有所偏差。

董事會認為主席與行政總裁角色由同一人兼任可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於有效規劃及推行本公司的策略，符合本公司和股東利益。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的保證，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事委員會以及高級管理人員商議後才作出，而董事會有一名非執行董事及四名獨立非執行董事提供不同範疇之經驗、專長、獨立意見及觀點。

非執行董事

所有非執行董事沒有特定任期，惟須與其他董事一樣至少每三年根據組織章程細則輪值退任並於股東週年常會上重選。

在釐定非執行董事的獨立性時，擔任董事超過九年足以作為一個考慮界線。若獨立非執行董事擔任董事超過九年，其是否獲續任將以獨立決議案形式由股東審議通過。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於本公司及聯交所網站刊載。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	姚紀中(主席) 周國勳 陳龍清 何志強
---------	------------------------------

非執行董事	張永銳
-------	-----

審核委員會於一九九九年三月成立。載有審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱及監察本公司之財務報表、年報及中期報告的完整性。其他職責包括就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行，以及擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；審核委員會亦須負責審視本公司之財務報告系統、風險管理及內部監控系統的效能，以及檢討有關本公司僱員可在保密情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

董事委員會(續)

審核委員會(續)

年內，審核委員會舉行兩次會議。審核委員會於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內履行之工作概述如下：

- (i) 審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告；
- (ii) 建議委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司獨立核數師並批准核數師的薪酬及聘用條款；
- (iii) 與獨立核數師審閱及討論截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務資料；及
- (iv) 審閱及評估本集團之財務監控、風險管理及內部監控系統的足夠性和效能，以及本公司內部審核功能的有效性。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	周國勳(主席) 姚紀中 何志強(於二零二五年五月十九日獲委任)
執行董事	馬清秀

薪酬委員會於二零零五年四月成立。載有薪酬委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會採納作為董事會顧問角色之運作模式，而董事會則保留最終權力批准個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。

薪酬委員會主要負責確保薪酬政策制訂程序正規而具透明度以及審視執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括同類公司支付的薪金水平、各董事及高層管理人員所投放之時間及職責。

年內，薪酬委員會舉行兩次會議。薪酬委員會檢討了本公司執行董事及高層管理人員的薪酬政策；評估執行董事的表現；及就本集團之花紅結構、退休金計劃及其他相關補償問題提出建議。

有關董事及行政總裁薪酬之詳情載於本年報之綜合財務報表附註三十一(a)。

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

本年度，按薪酬組別劃分之高層管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別(港元)	人數
港幣 3,500,001 元–港幣 4,000,000 元	2
港幣 1,500,001 元–港幣 2,000,000 元	1

提名委員會

成員：

執行董事	馬清偉(主席) 馬清秀(於二零二五年五月十九日獲委任)
獨立非執行董事	周國勳 姚紀中 陳龍清(於二零二五年五月十九日獲委任)

提名委員會於二零一二年三月成立。載有提名委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

提名委員會主要負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會物色具備合適資格可擔任董事人士，並挑選或向董事會建議挑選獲提名人士出任董事，按上市規則第 3.13 條評核獨立非執行董事的獨立性，以及就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會亦負責檢討本公司提名政策及董事會成員多元化政策以確保該等政策有效施行，並就任何可能需要之更改進行討論，及建議予董事會以供考慮及通過。

年內，提名委員會舉行了一次會議。提名委員會檢討了董事會的架構及組成、檢討了本公司董事會成員多元化政策、建議了重選退任董事、評核了所有獨立非執行董事的獨立性及提議了董事委員會成員的委任。

提名政策

提名委員會至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能，知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。若有需要填補空缺或委任額外董事，提名委員會應邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選，及如有需要，提名委員會可建議聘請人事顧問公司物色合適和合資格的候選人任董事。

董事委員會(續)

提名政策(續)

提名委員會應根據下列準則，以確定候選人是否合資格成為董事，並於各董事候選人中挑選合適人選，向董事會提出建議供其考慮：

- (a) 提名委員會向董事會建議任何可能之新董事時，應考慮董事會之現有結構、人數及組成，以及董事會及董事會各委員會之需求；及
- (b) 提名委員會於評估董事人選時應參考以下因素：
 - (i) 品格和誠信；
 - (ii) 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及企業策略相關的經驗；
 - (iii) 願意投放足夠時間履行其作為董事會成員及／或董事會委員會成員的職責；
 - (iv) 對董事會多元化的貢獻；
 - (v) 根據上市規則，有關董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及根據上市規則內列明之獨立規定，該等候選人是否被視為獨立；及
 - (vi) 其他適用於本公司業務的各項因素。

董事會成員多元化政策

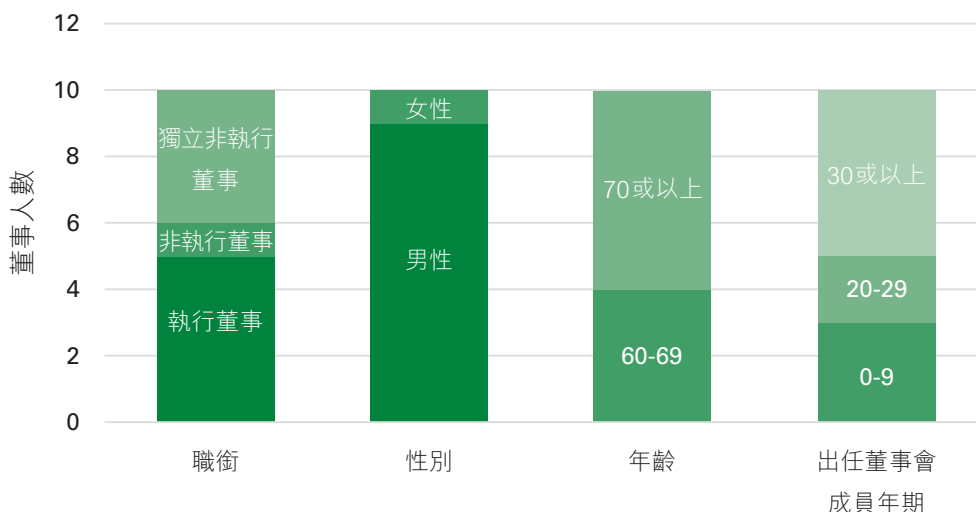
本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司的表現素質裨益良多。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時按客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

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、知識及服務任期。基於人選的優點及可為董事會作出的貢獻而作最終決定。

董事委員會(續)

董事會成員多元化政策(續)

於本報告日期董事會之多元化狀況如下：



董事會成員來自不同背景，在各個領域擁有多元化的專業經驗、技能及知識，包括物業投資及發展、金融及銀行、投資、會計及審計、法律、政府、商業及創業。彼等亦擔任或曾擔任香港公共服務要職，範疇涵蓋衛生福利、慈善、教育及監管。

董事會的組成反映不同的年齡、性別、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。提名委員會認為，現任董事會組成具備適合本集團業務所需的技能、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合亦屬均衡，使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。提名委員會將不時檢討董事會的組成，並考慮本集團業務的特定需要。

於本報告日期，董事會由一名女性董事及九名男性董事組成。本公司的目標為避免出現單一性別董事會。本公司相信，性別多元化將會為董事會帶來更多啟發，並促進本集團之業務發展。因此，性別多元化是本公司選擇合適候選人擔任董事的重要因素之一。

本集團亦已採取並將繼續採取措施，以促進各級員工的多元化。所有合資格僱員均一視同仁地享有平等的就業、培訓及職業發展機會。於二零二五年十二月三十一日，本集團47%員工(包括高層管理人員)為女性。本公司認為員工的性別多元化屬滿意。

提名委員會已檢討董事會成員多元化政策於年內的實施及有效性，並認為其於年內已獲妥為實施並屬有效。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至二零二五年十二月三十一日止年度出席／
合資格出席會議次數

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 常會
執行董事					
馬清偉	4/4			1/1	1/1
馬清鏗	4/4				1/1
馬清揚	4/4				1/1
馬清權	4/4				1/1
馬清秀 ⁽¹⁾	4/4		2/2		1/1
非執行董事					
張永銳	4/4	2/2			1/1
獨立非執行董事					
周國勳	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
姚紀中	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
陳龍清 ⁽¹⁾	4/4	2/2			1/1
何志強 ⁽²⁾	4/4	2/2	1/1		1/1

註：

- (1) 於二零二五年五月十九日獲委任為提名委員會成員。
(2) 於二零二五年五月十九日獲委任為薪酬委員會成員。

問責及審計

財務匯報

董事於年報和中期報告及按上市規則和其他法規要求的其他披露文件內，致力確保就本集團之表現、狀況和前景作出平衡、清晰及全面之評核。所有董事會成員每月均獲提供更新資料，使董事對本集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評核。管理層向董事會提供所有相關資料，讓董事會成員獲得足夠的解說及所需資料使其可以執行職務。

董事會負責以持續經營為基礎編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團之財務狀況，並於有需要時為綜合財務報表作出合理的假設或保留意見。綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及《公司條例》編製。合適之會計政策均已貫徹地使用及應用。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第81至85頁之獨立核數師報告內。

核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣2,341,000元及港幣645,000元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢及中期業績審閱，其費用則分別為港幣867,000元及港幣504,000元。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。公司秘書向董事會主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。公司秘書的履歷載於本年報第6頁。

公司秘書已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於二零二五年十二月三十一日止年度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。

股東權利

召開股東特別大會

根據《公司條例》第566條至第568條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的本公司股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如本公司的董事在本公司收到該請求書當日後21天內，未有在股東特別大會通知書發出日期後28天內妥為安排召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會於原請求書日期起計三個月屆滿後將不能予以舉行。

由股東召開的股東特別大會，須儘可能以接近本公司的董事召開股東大會的方式召開。

要求召開該大會的股東如因董事沒有妥為召開會議而產生任何合理開支，將由本公司撥付予有關股東。

提呈建議予股東大會的程序

擬於本公司的股東週年常會上提呈一項決議，股東須依照《公司條例》第615條及第616條進行。該等要求及程序列載如下：

- (i) 任何在全體有權在該請求所關乎的股東週年常會上就該決議表決的股東的總表決權佔至少2.5%的股東人數，或至少50名有權在該請求所關乎的股東週年常會上就該決議表決的股東，可提交一份書面請求，以便於股東週年常會上恰當地動議一項決議。

股東權利(續)

提呈建議予股東大會的程序(續)

- (ii) 本公司不須根據《公司條例》向有權收取股東週年常會通知書的本公司股東發出任何建議決議的通知或傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，而其內容有關在任何建議決議內所提述的事宜，除非(i)在有關決議所關乎的股東週年常會舉行前不少於六個星期；或(ii)(倘為較遲者)就該股東週年常會發出通知書當日，有關股東將一份註明有關通知書所涉及的決議且由有關股東簽署的請求書(或兩份或多於兩份載有全體有關股東簽署的請求書)以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處並註明致公司秘書：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明其備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期為不早於寄發召開股東大會通告翌日起，至不遲於該股東大會日期前七天止。

向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請致函至本公司註冊辦事處或電郵至 shareholderenquiry@tsld.com 與本公司企業管治部門或公司秘書聯絡。

投資者的關係

憲章文件

最新版本之組織章程細則已載列於本公司及聯交所之網站內。年內，組織章程細則並無變動。

與股東之溝通

股東通訊政策(已於本公司網站刊載)列明本公司有關股東通訊的規定及渠道，藉以確保股東及投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料。

本公司已設立以下多個渠道與股東溝通：

- (a) 公司通訊如年報、中期報告及通函，均具備中英文版本可供股東查閱。股東有權選擇收取公司通訊的語言(英文或中文)或收取方法(印刷本或電子形式)。
- (b) 登載於本公司網站的資料會定期更新。本公司網站設有「投資者關係」專頁。本公司發送予聯交所的資料亦會隨即登載在本公司網站。

投資者的關係(續)

與股東之溝通(續)

- (c) 股東大會為股東提供機會，向董事及高層管理人員反映意見及交流觀點。董事會成員，尤其是，董事會主席、董事會轄下各委員會的主席(若未克出席，由另一名委員出席，或如該名委員未能出席，則由其適當委任的代表出席)、適當的管理層人員及外聘核數師均會出席股東周年常會回答股東提問。
- (d) 本公司的股票過戶登記處可為股東提供股份過戶登記、股息派付及相關事宜的服務。
- (e) 本公司企業管治部門及公司秘書處理股東有關本公司的查詢，及向本公司董事或管理層提供之意見及建議。

董事會已檢討股東通訊政策的實施及有效性。考慮到股東大會採取的措施、收到查詢(如有)的處理以及已設有的多種溝通渠道，股東通訊政策被認為在年內已獲妥為實施並屬有效。

風險管理及內部監控

董事會負責按持續基準監察本集團之風險管理及內部監控系統，並確保最少每年一次對兩個系統的效能進行檢討。檢討涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理及內部監控架構

本集團的風險管理與內部監控系統依據Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)《內部監控-綜合框架(2013年)》(ICIF-2013)所訂立，其原則如下：

(a) 監控環境

- 展現對誠信和道德價值的承諾
- 董事會展現為獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事會監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致目標
- 致力於吸引、發展和挽留人才，以配合目標
- 在達致目標過程中，要求每位員工承擔其內部監控責任

風險管理及內部監控(續)

風險管理及內部監控架構(續)

(b) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別為達致目標所需承受的風險，並分析風險以作為決定如何管理該等風險的基準
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

(c) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，有助於將達致目標之相關風險降至可接受水平
- 選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施，以支援企業達致目標
- 透過政策設定預期，及落實政策施行的程序，來部署監控措施

(d) 資訊及溝通

- 獲取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的運作
- 內部傳達支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通

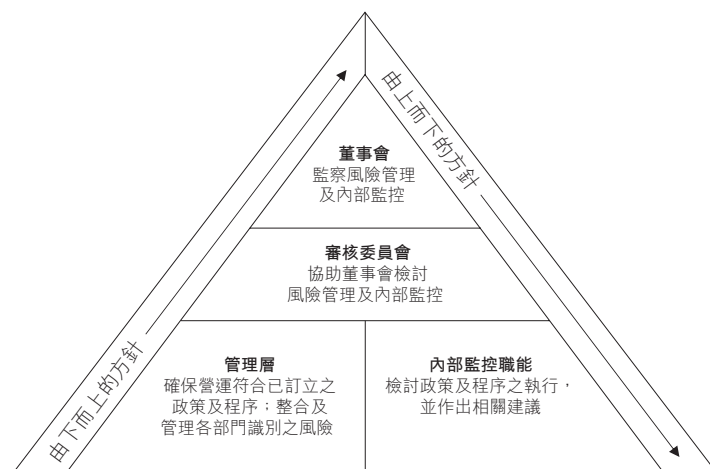
(e) 監察措施

- 選擇、制訂並實施持續及／或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高層管理人員和董事會(如適合)

風險管理及內部監控(續)

風險管理及內部監控架構(續)

本集團之風險管理及內部監控架構包括董事會、審核委員會、管理層及內部監控職能。其主要特點及流程如下：



1. 董事會負責監察風險管理及內部監控系統，以確保核心價值、策略性計劃及營運指引在本集團內全面及有效地傳遞。
2. 審核委員會協助董事會檢討風險管理及內部監控系統，確保存在有效的監控。
3. 管理層整合及管理由部門識別之營運風險。制定政策及程序以降低風險，並確保所有營運經理遵守已訂立之政策及程序。
4. 內部監控職能每年評估一次風險管理及內部監控系統之有效性，並根據該等風險發生的可能性和影響評估由管理層整合各部門所識別之風險。其亦定期對政策及程序之執行進行檢討，並就不同的業務及監控環境作出相關建議。其定期向審核委員會報告上述結果並提出建議。此類定期檢討透過與相關管理層及員工溝通、進行演練測試及審閱相關文件方式進行。

內部審核職能

二零二五年年內，內部審核職能進行了檢討，以評估本集團風險管理及內部監控系統的充份性及效能。檢討涵蓋財務、合規及營運職能，並着重物業發展及項目管理，以及人力資源及工資管理。本集團面對的風險亦已評估，並於風險狀況中顯示主要風險及其變更。

風險管理及內部監控(續)

風險狀況

以下說明本集團面對的主要風險的性質、年內風險水平及變化，以及本集團採取的緩解措施：

風險因素	二零二五年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
經濟及政治環境持續波動所帶來的市場風險	高／ ↑	<ul style="list-style-type: none"> 鑑於經濟及地緣政治環境持續波動、美國聯邦儲備銀行貨幣政策變化及全球抗通脹行動等，全球市場經濟不確定性與風險依然存在。 全球環境的任何不利變化都可能對物業租賃市場產生不利影響，進而對本集團的發展和盈利能力產生不利影響。 美國關稅擾亂了全球貿易，增加了物流成本和經濟不確定性。對香港的貿易和出口市場產生負面影響，繼而又影響了物流業和租戶的營運。因此，租戶可能會面臨縮減規模、成本壓力增加和運營不確定性加劇。面對持續的市場波動，應對這些挑戰對於保持公司業務穩定和復原力至關重要。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期進行營運檢討，留意與本集團各項業務相關的事項，以減低影響。 採用多元化和靈活的租賃，並積極策劃租客組合，以確保租客組合更具彈性。 更頻繁地檢視定價策略並酌情採取更彈性的定價方式。 為租客提供短期支持，以緩解其經營壓力，加強彼此的合作關係。 與物業代理保持密切和頻繁的聯繫，以隨時了解市場變化和市場供求情況，並製定合適的策略以應對瞬息萬變的市場狀況。 採取積極措施，儘早與租戶開始續約。此外，與租戶保持開放的溝通渠道有助於我們了解他們不斷變化的需求以及他們因壓力增加而可能面臨的任何潛在挑戰。

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險因素	二零二五年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
本集團面臨的利率 風險及資金流動風 險	高／ 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團的所有銀行貸款均以浮動利率計息，即根據香港銀行同業拆息或美國有擔保隔夜融資利率。 • 本集團可能面對利率風險。任何浮動利率的波動都可能影響本集團的財務表現。 • 本集團可能面對資金流動風險。貸款續期或再融資的任何差異可能影響本集團的資金流動性。 	<ul style="list-style-type: none"> • 監察外部環境、本地經濟前景、金融市場狀況及本集團的財務需要。 • 採取審慎的資金流動性風險管理及保留充足的手頭現金並透過足夠的承諾信貸額度以補充可用資金。 • 及早規劃以獲取充足的融資。當預見到任何融資需要時，會及早與相關銀行商討貸款安排，以確保有足夠的融資。 • 透過不同的資金來源、期限和到期結構來提供多樣化的貸款條款，以減低貸款再融資及資金流動風險。 • 透過利率互換安排固定利率，以降低浮動利率波動所帶來的利率風險。 • 獲取備用融資以維持穩健的財務穩定性。 • 與銀行界保持良好的關係。


風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險因素	二零二五年的風險水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
策略層面的可持續發展風險與機遇	中等／ 	<ul style="list-style-type: none"> • 世界各地與可持續發展或環境、社會及管治事項相關的監管制度正在收緊，公眾對該等事宜的期望也在增加。聯交所已加強環境、社會及管治框架下的氣候相關披露，從而令上市規則的相關披露要求更為嚴格。 • 此外，可持續性考慮涉及長期環境趨勢對本集團物業和發展計劃的潛在影響(例如監測氣候風險和溫室氣體／碳排放)、社會影響(包括對社區的影響)，以及由提供合乎其持份者期望的可持續發展計劃而產生的聲譽優勢。 • 若不將可持續性風險和機遇納入策略層面考慮，可能會使本集團面臨過渡風險，例如合規風險、聲譽風險，以及潛在的市場風險，尤其是市場上對日常業務營運可持續性發展的認知和要求不斷增強時。本集團也可能易受實體風險的影響，例如：颱風、酷熱、洪水等，並造成財務影響。 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團已認識到環境、社會及管治趨勢及其對業務的長期可持續性的重要性。本集團已成立環境、社會及管治工作小組，以製定後續行動以符合該環境、社會及管治法規，以及監察氣候相關風險和機遇。 • 本集團已考慮在旗下物業實施環境、社會及管治策略，並推出節能節水、回收及減廢等措施，以減少業務營運對環境造成的影響。 • 本集團持續評估其業務於符合環境、社會及管治報告規定方面的資源足夠性，並評估其業務於該方面的必要性。


風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險因素	二零二五年的風險水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
酒店經營之入住率風險	中等／ 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團約四分之一的收入來自酒店營運，而酒店日常營運、維修及維護需要高昂的固定成本。倘酒店未能達到理想入住率，則可能帶來重大的財務壓力並削弱本集團的財務表現。 • 越來越多外國遊客及／或香港本地人傾向於選擇價格較實惠的出境旅遊目的地，導致香港本地酒店的入住率下降。此外，大陸旅客的消費模式改變（減少奢侈消費，多注重文化修養），意味著這些旅客在香港過夜的時間縮短。本集團酒店入住率不理想將對其財務表現產生不利影響。 	<ul style="list-style-type: none"> • 制定針對本地及中國內地不同市場分部的多元化經營策略，以提高入住率。 • 為宴會業務制定多元化的業務組合及有針對性的產品，以創造收入並提高場地空間的使用。 • 透過建立和維持與企業客戶良好的關係，增加客房及餐飲服務的企業組合，以吸引企業旅客，增加入住率並改善酒店營運的盈利能力。 • 密切留意市場狀況和情緒及支持酒店業持續復甦措施，並參與香港旅遊發展局的主要貿易活動。 • 實施節約成本措施和合理調整勞動力規模以支持業務持續性。

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險因素	二零二五年的風險水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
經濟衰退導致租戶面臨財務困難	中等／ 	<ul style="list-style-type: none"> 經濟環境持續波動可能為本集團部分租戶帶來不確定性及財務困難，並可能會令其決定終止租賃並騰空單位或拖欠租金。本集團主要租戶的任何違約均可能導致租金收入嚴重損失，從而對本集團的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。 	<ul style="list-style-type: none"> 對潛在租戶在行業或業務質素及穩定性方面進行評估。 徵收更高的按金或要求提供直接擔保作為租賃的保證金。 定期審查租金付款紀錄。如果未能支付租金或事先表示難以支付租金，將與租戶展開商討。由於租戶面臨的情況不同，因此必須根據個別情況處理。

附註： ↑ 與二零二四年相比評級上升 ↓ 與二零二四年相比評級下降 ↔ 評級不變

審核委員會及董事會之檢討

審核委員會於二零二六年三月舉行了會議以檢討風險管理及內部監控系統，並確認該等系統足夠及有效。向董事會傳達監察檢討結果的次數及詳盡程度亦認為足夠。

董事會認為監控措施存在、有效及足夠，並無識別出重大的監控失誤或弱項。另外，已檢討在會計、內部審核、財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、職員的資歷及經驗、培訓課程及預算並確認為足夠。

處理及發佈內幕消息

就根據上市規則及香港法例第571章《證券及期貨條例》處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零二六年三月二十七日

關於本報告

大生地產發展有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(簡稱「本集團」或「我們」)主要從事物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理、酒店經營及餐飲經營。其主要業務位於香港。

本環境、社會及管治報告概述本集團於香港的業務運作中有關環境、社會及管治的若干主題及其與本集團業務運作及環境保護相關的實行政策及策略。

本環境、社會及管治報告涵蓋二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間(「報告年度」或「二零二五財政年度」)，連同二零二四年同期比較數字(「二零二四財政年度」)。

報告框架

本環境、社會及管治報告參考香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》(「環境、社會及管治守則」)編製。

於編製本環境、社會及管治報告時已進行盡職調查，以遵守「重要性」、「量化」及「一致性」的報告原則。

重要性：本環境、社會及管治報告根據各個事項的重要性構建，通過重要性評估，本集團確定了本集團業務與環境、社會及管治相關的最重要事項，如本報告第43及44頁所披露。事項的重要性已由本公司董事會(「董事會」)審閱並確認。

量化：本環境、社會及管治報告根據環境、社會及管治守則編製，盡可能以量化方式披露環境和社會方面的關鍵績效指標，並在適當情況下提供比較數據。關鍵績效指標是參考環境、社會及管治守則計算及呈列。當認為是重要的，本環境、社會及管治報告會詳細說明所使用的任何標準、方法、假設及／或計算工具，或所使用的轉換系數來源。

一致性：除特別註明外，本環境、社會及管治報告採用與上年度環境、社會及管治報告一致的數據統計和計算方法，以提供與往年數據有意義的對比。如有任何變更而可能影響與以往報告的對比，本集團將在相應章節中補充註釋。

本環境、社會及管治報告已通過本集團內部審閱程序並獲董事會批准。

有關企業管治的資料，請參閱本年報第20至40頁的「企業管治報告」。

報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋了本集團的環境、社會及管治政策及措施，以及本集團的合規性。除非另有說明，相關數據的披露範圍包括本集團於香港的辦公室及營運地點，因其於二零二五年貢獻本集團約90%的收入。本集團在本環境、社會及管治報告中並未包括美國分部的環境及社會數據。與上一報告年度相比，報告範圍並無變動。

報告保證

我們委聘邦盟滙駿環境顧問有限公司為本環境、社會及管治報告提供有限度保證。請參閱第73及74頁附錄中獨立鑒證聲明。

意見及反饋

我們將盡一切努力確保本環境、社會及管治報告中英文版本的一致性。然而，如有任何歧義，應以英文本為準。

本集團的進展部分有賴於持份者的寶貴意見。如對本環境、社會及管治報告內容有任何澄清或建議，請將閣下的意見及建議發送至 esg@tsld.com。

達致可持續發展的方針

本集團的使命為向租戶及酒店賓客提供卓越的客戶服務，在面對業務挑戰時向租戶提供支援措施，同時維持長期盈利能力及業務增長，以及提供溫馨舒適的現代生活體驗予酒店賓客。

為追求可持續的業務模式，本集團深明將環境、社會及管治理念融入風險管理系統的重要性，並已於日常經營及管治層面採取相應措施。

董事會聲明

董事會對本集團的環境、社會及管治策略及報告負有總體責任，包括確定及評估與環境、社會及管治相關的事宜(包括對本集團業務的風險)，監督及確保合適且有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統的建立。董事會亦負責確保每一個策略計劃及願景，以及環境、社會及管治事項的操作指引順利運行。

董事會已成立環境、社會及管治工作小組，協助董事會制定及實施本集團的環境、社會及管治策略、政策及常規及優先事項並提供建議，協助及建議董事會審視環境、社會及管治的表現及目標，以及探索環境、社會及管治相關的機遇。彼負責收集不同部門和業務營運的數據，並在收集後分析(包括但不限於與歷史數據進行比較)和驗證環境、社會及管治數據，確保符合環境、社會及管治相關法律法規，並編製環境、社會及管治報告。環境、社會及管治工作小組由行政總裁以及營運和酒店業務之主管組成，以確保環境、社會及管治管理方面的多元化背景和專業知識。董事會定期審視工作小組的組成。董事會每年與環境、社會及管治工作小組舉行至少一次會議，並定期聽取有關環境、社會及管治事項(包括與環境、社會及管治相關的目標和指標的進展情況)的最新情況的簡報，以確保本集團的環境、社會及管治策略和目標和指標得以實現。通過檢討及評估政策的執行情況，董事會了解本集團環境、社會及管治的表現以及風險及機遇的最新情況。

審核委員會在內部審核職能的協助下，支持董事會評估及管理風險(包括環境、社會及管治相關風險)。對環境、社會及管治相關風險的評估，包括但不限於環境、人力資源、健康及安全以及合規，該等風險已被納入風險管理流程，包括風險識別、風險評估、風險處理、監測及檢討流程。環境、社會及管治相關風險評估的結果會每年報告予董事會進行檢討。

董事會至少每年一次追蹤、檢討及跟進有關主要環境、社會及管治事項(包括與環境、社會及管治相關的目標和指標)的實現情況，以消除當前進展與預期之間的差距。董事會亦將確保本集團的政策得以持續實施。

重要性評估

可持續發展涵蓋了環境及社會層面的整體事宜。為了把握相關的風險及機遇，確定最重要的層面對本集團至為重要。本集團採用識別、優先排序及驗證的三個步驟，以確保根據其重要性對可持續性主題進行管理及報告。

(1) 識別

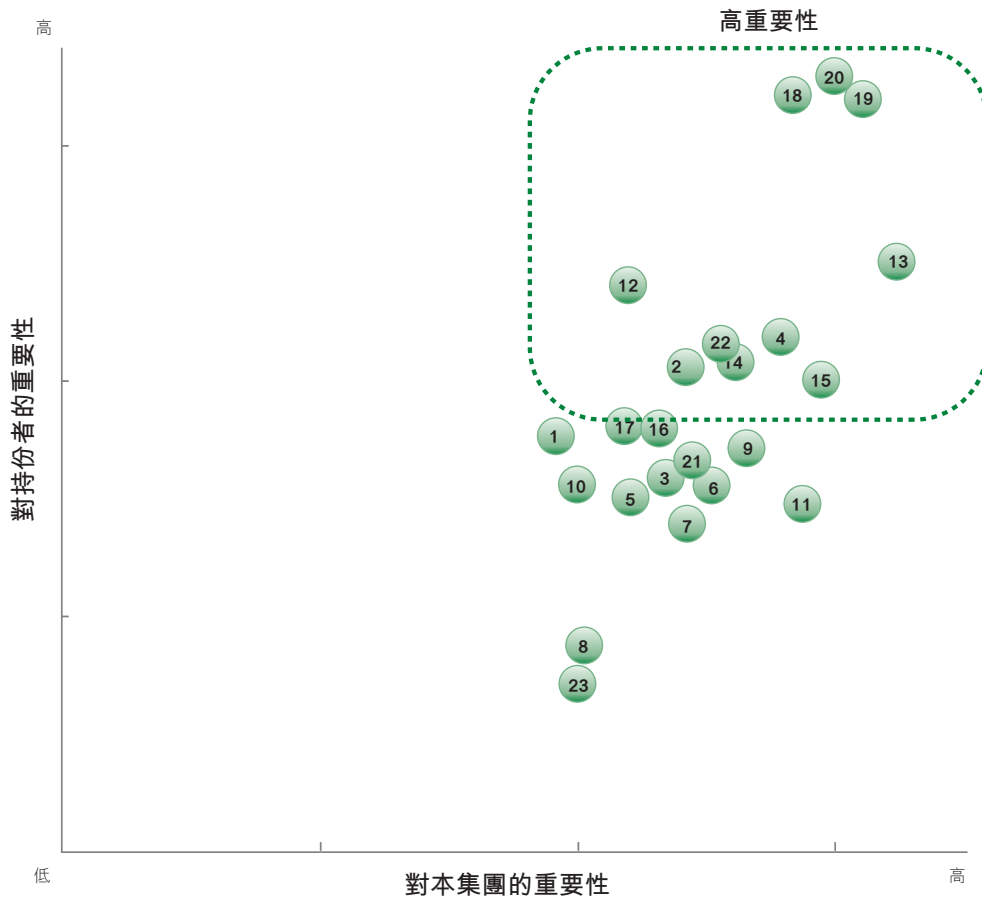
本集團根據環境、社會及管治守則識別所有基本的可持續發展主題。在最新的可持續發展形勢下，本集團確定以下被認為透過我們的營運對環境及社會產生影響的**23**個主題。

環境、社會及管治層面		本集團重要的環境、社會及管治問題
A. 環境	A1 排放物	1. 廢氣排放 2. 廢水排放 3. 溫室氣體排放 4. 有害廢物管理 5. 無害廢物管理
	A2 資源使用	6. 能源消耗 7. 水消耗 8. 包裝物料消耗
	A3 環境及天然資源	9. 環境風險管理
	氣候變化	10. 氣候變化之減緩及韌性
B. 社會	B1 僱傭	11. 僱傭及薪酬政策 12. 平等機會及多元化
	B2 健康與安全	13. 職業健康與安全
	B3 發展及培訓	14. 僱員發展
	B4 勞工準則	15. 反童工與強制勞工
	B5 供應鏈管理	16. 供應鏈管理 17. 可持續採購
	B6 服務責任	18. 商品／服務質量與安全 19. 客戶滿意度、健康及安全 20. 個人資料私隱保護 21. 知識產權保護、符合道德的營銷活動及產品標籤
	B7 反貪污	22. 反貪污及反競爭實務
	B8 社區投資	23. 社區投資

(2) 優先次序

為釐定選定的環境、社會及管治主題的重要性，我們徵求了持份者的意見。我們向內部及外部持份者進行網上調查，收集到的回覆構成列示於下圖。持份者被要求按彼等各自的角度對每個環境、社會及管治主題的重要性評分，從而得出每個持份者類別的平均得分。對每個持份者類別採用相同的權重，「對持份者的重要性」的總體平均分數標列在下面的重要性矩陣的y軸上。x軸上的「對本集團的重要性」為環境、社會及管治工作小組反饋的得分，展示彼對所有主題更高層次的看法。最右上角的四分一區域釐定具有高度重要性的主題。

環境、社會及管治重要性矩陣

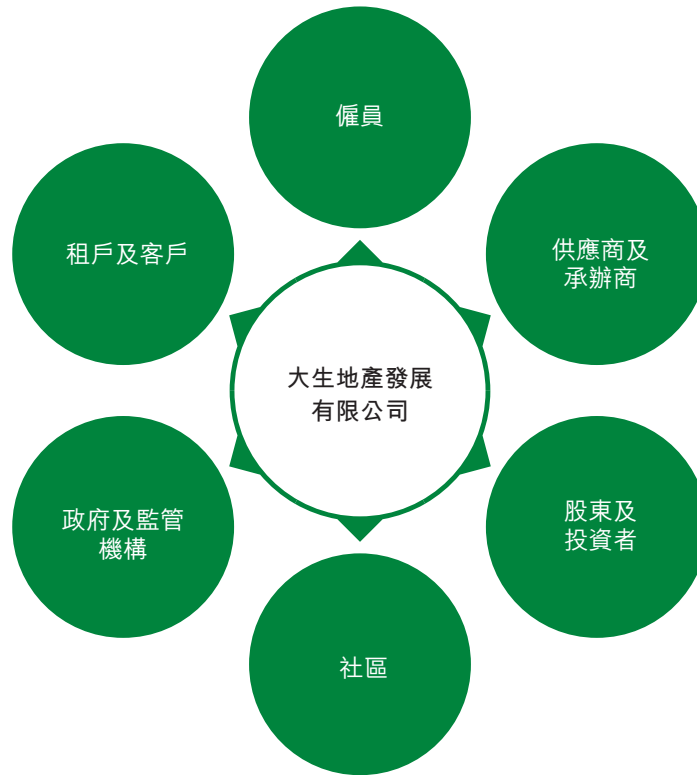


(3) 驗證

董事會已審閱並驗證重要性流程及對事項的重要性評估，因此本環境、社會及管治報告已披露本集團在所有高重要性及低重要性主題上的表現。為回應對本集團持份者最為重要的事項，本環境、社會及管治報告將更深入地討論具有高度重要性的主題。

持份者參與

本集團相信，識別及回應持份者的意見能夠為本集團的長遠發展及成功奠定堅實的基礎。本集團與廣泛的持份者交流，包括僱員、租戶及客戶、供應商及承辦商、股東及投資者、政府及監管機構以及社區。



本集團設立多種參與渠道，為持份者提供表達彼等對本集團的一般業務經營及可持續發展管理意見的機會。下表概述持份者的參與渠道。為了加強相互信任及尊重，本集團致力維持正式及非正式的渠道與持份者以保持有效的溝通。此舉令本集團更好地制定業務策略，以回應彼等的需求與期望，預測風險及強化重點關係。

持份者	參與渠道	感興趣／關注的主題
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 定期公司報告，包括財務報告及環境、社會及管治報告 通函及公告 直接查詢 公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> 業務策略及可持續性 財務表現 企業管治
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 表現評估 培訓課程及工作坊 會議及內部平台 調查 	<ul style="list-style-type: none"> 培訓及發展 員工薪酬及福利 職業健康與安全 平等機會
租戶及客戶	<ul style="list-style-type: none"> 商務會議 投訴及反饋渠道、調查 公司網站 客戶服務熱線及電郵 實地拜訪 WhatsApp 及微信同步通訊 	<ul style="list-style-type: none"> 服務質量及可靠性 客戶資料安全 商業道德 節能替代品
供應商及承辦商	<ul style="list-style-type: none"> 商務會議 供應商評估 持續的直接溝通 實地拜訪 招標過程 研討會 	<ul style="list-style-type: none"> 公平競爭 商業道德 最新的市場資訊
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 法定申報及通知 監管或自願披露 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律及法規 業務策略及可持續性 環境保護政策
社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 企業捐贈 公司網站 社交媒體 	<ul style="list-style-type: none"> 公平就業機會 環境保護政策

環境責任

本集團致力於以潔淨及可持續的方式為客戶及租戶提供優質服務。本集團已實施完善的環境、社會及管治的管治架構及有系統的流程以處理環境、社會及管治事宜。於香港的營運設施主要從事物業租賃及相關服務以及酒店和餐飲營運。減緩我們的營運設施及辦公室對環境的影響由管理團隊管理。各業務分項的管理團隊確保嚴格遵守環保規定，並持續改進，以實現更環保的業務營運。本集團努力推動改進，以持續減少排放及產生廢物，並節約能源及水資源。

A1 層面：排放物

本集團實施健全的制度，確保向空氣、水及土地的排放均符合監管標準。於報告年度內，本集團並無發生違反有關影響香港環境的所有適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規詳見相關章節。

廢氣排放

本集團營運產生的主要排放源為車輛使用及酒店營運所消耗的汽油及煤氣，其中包括硫氧化物(SO_x)、氮氧化物(NO_x)及顆粒物(PM)的排放。本集團車隊定期進行保養，以確保燃料效率，從而減少排放。本集團於車輛上安裝催化器以減少排放。除為保持廢氣排放水平以符合法定要求、改善路邊空氣質量及交通狀況而採取的控制措施外，本集團亦鼓勵員工於上下班途中乘坐公共交通工具。本集團亦鼓勵使用電動車，並在停車場提供充電設備。與控制廢氣排放有關的主要適用法律及法規包括但不限於香港《空氣污染管制條例》。

於報告年度，本集團分別排放**33.70**千克氮氧化物、**0.57**千克硫氧化物及**1.79**千克顆粒物。與二零二四財政年度相比，氮氧化物、硫氧化物和顆粒物分別較去年同期下降**8%**、**11%**和**12%**。本集團已設定目標，以二零二二財政年度為基準，至二零三二財政年度將廢氣排放量減少**10%**。與二零二二財政年度相比，本集團已實現氮氧化物和顆粒物的目標，而硫氧化物的目標正在進行中。

廢氣排放物	單位	二零二五財政年度	二零二四財政年度
氮氧化物 (NO _x)	千克	33.70	36.58
— 物業	千克	25.45	28.68
— 酒店	千克	8.25	7.90
硫氧化物 (SO _x)	千克	0.57	0.64
— 物業	千克	0.57	0.64
— 酒店	千克	—	—
顆粒物 (PM)	千克	1.79	2.03
— 物業	千克	1.79	2.03
— 酒店	千克	—	—

溫室氣體排放

如下表所示，本集團的碳足跡主要乃由於電力及車輛的使用。於報告年度，本集團物業分部及酒店分部分別共產生**3,394.6**及**1,479.7**噸二氧化碳當量(tCO₂e)的溫室氣體(範圍1及2)，導致碳排放密度為物業分部每平方米**0.0280**噸二氧化碳當量及酒店分部每位客戶**0.0103**噸二氧化碳當量。本集團的溫室氣體排放主要來自範圍2的間接溫室氣體排放，即購買電力以支持其營運。於報告年度，溫室氣體排放總量(範圍1及2)較二零二四財政年度減少**9%**。

除現有的措施外，我們努力透過降低主要領域的能源消耗，包括空調、電梯及照明系統，以減少我們的溫室氣體排放。本集團將繼續對樓宇設施及裝置進行升級，並定期監測用電情況，對超過正常使用標準的用電情況作出跟進。本集團在制定目標時，已考慮到香港特別行政區政府(「香港特區政府」)提出的二零五零年前實現碳中和的目標。本集團已設定目標，以二零二二財政年度為基準，至二零三二財政年度將物業分部及酒店分部之溫室氣體排放密度(範圍1及2)分別減少**10%**。由於本集團對範圍3溫室氣體排放的控制與影響程度較低，且對範圍3的各類排放的全面披露仍在進行中，因此範圍3溫室氣體排放不納入目標。與二零二二財政年度相比，溫室氣體排放密度的目標正在進行中。

溫室氣體排放 ⁽¹⁾	單位	二零二五財政年度	二零二四財政年度
範圍 1 (直接排放)	噸二氧化碳當量	219.8	227.5
固定式燃燒	噸二氧化碳當量	124.4	119.4
– 物業	噸二氧化碳當量	14.7	14.4
– 酒店	噸二氧化碳當量	109.7	105.0
移動式燃燒	噸二氧化碳當量	95.4	108.1
– 物業	噸二氧化碳當量	95.4	108.1
– 酒店	噸二氧化碳當量	–	–
範圍 2 (間接排放)	噸二氧化碳當量	4,654.5	5,124.2
購買電力	噸二氧化碳當量	4,627.8	5,098.5
– 物業	噸二氧化碳當量	3,281.3	3,507.0
– 酒店	噸二氧化碳當量	1,346.5	1,591.5
購買煤氣	噸二氧化碳當量	26.7	25.7
– 物業	噸二氧化碳當量	3.2	3.1
– 酒店	噸二氧化碳當量	23.5	22.6
範圍 3 (其他間接排放)⁽²⁾	噸二氧化碳當量	9,881.3	21.4
類別 1：購買的商品和服務	噸二氧化碳當量	2,971.4	不適用
– 物業	噸二氧化碳當量	1,855.5	不適用
– 酒店	噸二氧化碳當量	1,115.9	不適用
類別 5：營運中產生的廢物	噸二氧化碳當量	146.0	不適用
– 物業	噸二氧化碳當量	14.0	不適用
– 酒店	噸二氧化碳當量	132.0	不適用
類別 6：差旅	噸二氧化碳當量	31.4	21.4
– 物業	噸二氧化碳當量	31.4	21.4
– 酒店	噸二氧化碳當量	–	–
類別 13：下游租賃資產	噸二氧化碳當量	6,732.5	不適用
– 物業	噸二氧化碳當量	6,732.5	不適用
– 酒店	噸二氧化碳當量	–	不適用

溫室氣體排放 ⁽¹⁾	單位	二零二五財政年度	二零二四財政年度
(範圍 1 及 2)	噸二氧化碳當量	4,874.3	5,351.7
— 物業	噸二氧化碳當量	3,394.6	3,632.6
— 酒店	噸二氧化碳當量	1,479.7	1,719.1
總計 (範圍 1、2 及 3)	噸二氧化碳當量	14,755.6	5,373.1
— 物業	噸二氧化碳當量	12,028.0	3,654.0
— 酒店	噸二氧化碳當量	2,727.6	1,719.1
(範圍 1 及 2)	噸二氧化碳當量／ 平方米 (物業)	0.0280	0.0301
	噸二氧化碳當量／ 酒店住客 (酒店)	0.0103	0.0127
碳密度 ⁽³⁾ (範圍 1、2 及 3)	噸二氧化碳當量／ 平方米 (物業)	0.0993	0.0303
	噸二氧化碳當量／ 酒店住客 (酒店)	0.0189	0.0127

附註(1)：我們採用了營運控制權方法來計量溫室氣體排放(因為可查閱營運資料)及地域為基準方法來計量範圍2溫室氣體排放。溫室氣體排放數據以二氧化碳當量表示，報告溫室氣體排放所採用的方法基於(但不限於)世界資源研究院及世界企業永續發展協會發布的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》，香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)發布的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、2006年IPCC國家溫室氣體排放清單指南，及由英國能源安全與淨零排放部發布的《英國政府企業報告溫室氣體轉換系數》。

附註(2)：二零二五財政年度收集和披露了更多範圍3中的類別，以符合環境、社會及管治守則的新要求。本集團的主要業務活動為物業租賃及酒店經營，不涉及製成品的運輸／配送、中間產品的銷售，也不擁有任何特許經營權。因此，鑑於業務性質，第9、10和14類排放不適用，故未有報告。至於第2、3、4、7、8、11、12和15類排放，其對本集團溫室氣體排放總量的貢獻不大，故排除在外。

附註(3)：密度是通過將直接及間接排放量除以物業分部的總樓面面積及酒店分部的酒店住客總數而計算得出。

與溫室氣體排放有關的主要適用法律及法規包括但不限於《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)。本集團致力於減少碳足跡。範圍1及2的排放乃透過我們的能源削減措施處理(見第53至55頁A2層面內「能源」一節)。範圍3的排放於我們的價值鏈中產生，我們採取以下措施以減少此類排放。

- 盡可能通過視頻會議減少商務旅行；
- 就不可避免的商務旅行選擇直達航班；
- 購買採用永續材料和包裝的商品；
- 促進辦公場所的紙張回收；及
- 建立小園圃以種植自用資源。

廢物管理

本集團辦公室產生的廢物通常為紙張及一般廢物。大部分的垃圾由合資格承辦商運往堆填區。本集團亦已委任環境保護署認可的持牌廢物收集商，收集失效的充電電池及光管。本集團已制定明確的程序，透過在辦公室配置回收箱以處理及管理辦公室的垃圾及可回收廢物。於報告年度內，本集團共產生277.2噸無害廢物，引致的無害廢物密度為物業分部每平方米0.00022噸及酒店分部每位酒店住客0.00174噸。與控制廢物有關的主要適用法律及法規包括但不限於香港《廢物處置條例》。

本集團的酒店努力通過減廢及回收以減少最終送往堆填區的廢物數量。為避免不必要的紙張浪費，本集團酒店已實施入住手續無紙化。酒店客房的紙本物品已採用經森林管理委員會認證的再造紙。酒店的無害廢物包括食物廢棄物、紙張及紙板、塑料、金屬、玻璃及其他，如房間的便利設施及床單。於二零二五財政年度，本集團共產生3.3噸廢紙，其中大部分來自物業分部。與二零二四財政年度相比，產生的廢紙總量較去年同期減少8%。酒店致力提高玻璃和塑膠等無害廢物的回收率。本集團已就廚房產生的廚餘處置制定工作指引。本集團亦會產生少量的有害廢物，該等廢物將按照適用的法規及程序進行負責任的處理。

為了對閉環經濟作出貢獻，本集團將與租戶及客戶密切合作，在可行的情況下，通過預防、再用、循環及回收廢物，遏制於日常運作中產生的廢物。我們將繼續檢討現有措施的有效性。本集團在製定目標時，已考慮到香港特區政府提出的二零五零年前實現碳中和的目標。本集團已設定目標，以二零二五財政年度為基準，至二零三二財政年度將物業分部及酒店分部之總廢物密度分別減少10%。鑑於二零二五財政年度收集並披露了更多範圍的廢物，我們將基準年從二零二二財政年度更改為二零二五財政年度。

無害廢物	單位	二零二五財政年度 ⁽¹⁾	二零二四財政年度 ⁽¹⁾
— 物業	噸	26.8	2.3
— 酒店	噸	250.4	1.3
所產生的無害廢物總量	噸	277.2	3.6
— 物業	噸	26.8	2.3
— 酒店	噸	250.4	1.3
無害廢物密度 ⁽²⁾	噸／平方米（物業）	0.00022	0.00002
	噸／酒店住客（酒店）	0.00174	0.00001

附註(1)：二零二五財政年度收集並披露了更多範圍的廢物，而二零二四財政年度僅計入用紙量。用紙量 = 報告期初紙張存量 + 報告期新增紙張存量 - 收集作回收之紙張 - 報告期末紙張存量。

附註(2)：密度是通過將無害廢物量除以物業分部的總樓面面積及酒店分部的酒店住客總數而計算得出。

我們採用了以下措施及舉措來減少無害廢物的產生，並提高回收率：

- 收集廢紙及碳粉盒進行回收；
- 通過內聯網共享文件，並推廣電子通訊的使用，如發佈通知、報告最新活動、接收建議等；
- 採用電子系統進行存檔及記錄；
- 放置三色垃圾桶，以鼓勵分類及回收。可回收的廢物將由第三方廢物收集商進一步處理；
- 參加由環境保護署發起的「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」，以促進租戶在工作場所參與廢物分類及回收；
- 聘請經環境保護署批准的垃圾處理公司清理及收集租戶產生的垃圾；
- 在某些物業安裝電子顯示板，以減少紙張浪費；及
- 安裝飲水機作為塑膠樽的環保替代品。

A2 層面：資源使用

本集團致力於持續監測及提高資源效率，將其作為業務策略及營運方法的組成部分，並遵守相關的政府政策及環境法例。於報告年度內，本集團並無發生不遵守有關能源及水資源使用的所有適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規詳見相關章節。

能源

本集團的能源概況包括用於一般業務及酒店及餐飲營運的車用燃油消耗、電力及煤氣。電力約佔總能源消耗的**90%**，而車用燃油及煤氣分別約佔**4%**及**6%**。與控制能源有關的主要適用法律及法規包括但不限於香港《建築物能源效益條例》。

於報告年度內，本集團直接及間接能源消耗分別為**997.3**及**9,071.9**兆瓦時，總能源密度為物業分部每平方米**0.0599**兆瓦時及酒店分部每位酒店住客**0.0195**兆瓦時。與二零二四財政年度相比，能源消耗總量較去年同期減少**2%**。

除現有的措施外，我們努力通過降低主要領域的能源消耗，包括空調、電梯及照明系統，以減少溫室氣體排放。本集團將繼續對樓宇設施及裝置進行升級，並按月監測用電情況，對超過正常使用標準的用電情況進行跟進。本集團將繼續檢討現有措施的有效性。本集團在制定目標時，已考慮到香港特區政府提出的二零五零年前實現碳中和的目標。本集團已設定目標，以二零二二財政年度為基準，至二零三二財政年度將物業分部及酒店分部之能源消耗密度分別減少**10%**。與二零二二財政年度相比，能源消耗密度的目標正在進行中。

能源消耗 ⁽¹⁾	單位	二零二五財政年度	二零二四財政年度
直接	兆瓦時	997.3	1,017.8
汽油	兆瓦時	347.4	393.9
– 物業	兆瓦時	347.4	393.9
– 酒店	兆瓦時	–	–
煤氣	兆瓦時	649.9	623.9
– 物業	兆瓦時	76.9	75.3
– 酒店	兆瓦時	573.0	548.6
間接	兆瓦時	9,071.9	9,295.6
購買電力	兆瓦時	9,071.9	9,295.6
– 物業	兆瓦時	6,827.7	6,884.3
– 酒店	兆瓦時	2,244.2	2,411.3
總計（直接及間接）	兆瓦時	10,069.2	10,313.4
能源密度 ⁽²⁾	兆瓦時／平方米（物業）	0.0599	0.0610
	兆瓦時／酒店住客（酒店）	0.0195	0.0219

附註(1)：本集團能源資源能源轉換所採用的方法參考香港交易所發布的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》及IPCC默認淨熱值數據庫。

附註(2)：密度是通過將能源消耗量除以物業分部的總樓面面積及酒店分部的酒店住客總數而計算得出。

本集團致力於減少能源消耗。於報告年度內，本集團的經營場所已實施以下措施：

- 用更環保的車型取代污染量高的車輛；
- 維持使用節能燈泡及LED燈或T5光管；
- 啟用所有電子設備及電腦的省電模式；
- 持續將電子設備、伺服器及顯示器升級為高能源效益型號；
- 持續保養、維修及購買資訊及通訊科技設備及設施，以提高性能；
- 離開工作場所時及下班後關閉資訊及通訊科技設備；
- 設置綠化平台以減低室溫；
- 安裝動態傳感器，以節約光能；
- 安裝時間掣以限制能源消耗；
- 更換熱水器以提高煤氣消耗效率；

- 定期清潔空調的空氣過濾器，以提高冷空氣的流動效率；
- 使用變速驅動器，根據實際的空調需求，改變泵及風扇系統的流量；
- 採用可以節省大量能源的變頻式空調系統；
- 定期對空調及製冷設備進行檢查和維護，以防止和減少雪種洩漏；
- 採用可以節省大量能源的水冷式中央空調系統；
- 聘請註冊能源效益評核人核證主要裝修工程符合建築物能源效益守則；
- 在物業發展的規劃、設計及施工中，採取必要的行動，遵守香港特區政府頒佈的《建築物能源效益條例》；
- 在可行的情況下選用機電工程署實施的強制性能源效益標籤計劃下的1級或2級能源標籤的訂明產品；
- 使用多功能影印機；
- 在餐廳露台安裝太陽能照明燈；及
- 將溫度設定在較高的攝氏度，並持續監控溫度。

於報告年度內，本集團的一所營運場所參與了「世界自然基金會香港分會地球一小時 2025」活動，並獲取了香港綠色機構認證頒發的「良好級別」節能認證。

水資源

本集團的辦公室及物業管理設施以及酒店及餐飲營運乃由政府供水。於報告年度內，本集團在獲取適合用途的水資源方面並未遇到任何問題。與用水有關的主要適用法律及法規包括但不限於香港的《水務設施條例》。

於報告年度內，本集團物業分部及酒店分部分別消耗**15,572.7**及**25,052.0**立方米的水，耗水密度為物業分部每平方米**0.1285**立方米及酒店分部每位酒店住客**0.1738**立方米。與二零二四財政年度相比，總耗水量較去年同期上升**0.3%**。

本集團致力於減少水的消耗。本集團將繼續向租戶及客戶宣傳節約用水的觀念。我們將繼續檢討現有措施的有效性。本集團在制定目標時，已考慮到香港特區政府提出的二零五零年前實現碳中和的目標。本集團已設定目標，以二零二二財政年度為基準，至二零三二財政年度將物業分部及酒店分部之耗水密度分別減少10%。與二零二二財政年度相比，耗水密度的目標正在進行中。

耗水量	單位	二零二五財政年度	二零二四財政年度
總耗水量	立方米	40,624.7	40,511.2
— 物業	立方米	15,572.7	16,757.2
— 酒店	立方米	25,052.0	23,754.0
耗水密度 ⁽¹⁾	立方米／平方米（物業）	0.1285	0.1390
	立方米／酒店住客（酒店）	0.1738	0.1755

附註(1)：密度是通過將耗水量除以物業分部的總樓面面積及酒店分部的酒店住客總數而計算得出。

我們將繼續努力減少水的消耗。於報告年度內，我們已採取以下節約措施：

- 在客房服務、廚房員工中推廣節約用水的意識；
- 定期檢查酒店的供水設施，確保並無滲漏；
- 使用雙沖水式廁所系統以節約用水，並重複使用淡水冷卻塔系統的排出水用於沖廁；
- 安裝自動感應水龍頭以節約用水；
- 在採購決策中優先考慮有效的節水產品；
- 定期檢查喉管及管道是否有漏水、裂縫及其他損壞，並及時維修；及
- 在可行的情況下選用水務署實施的用水效益標籤計劃下水效益級別為1級或2級的水泵器材及用水設備。

於報告年度內，本集團的一所營運場所參加並獲取了「大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)」及「大廈優質供水認可計劃－沖廁水」的「金」級。

包裝材料

由於本集團的業務性質，本集團並無生產用於銷售的實體產品，而用於物業及酒店經營的包裝材料極少。由於本集團認為包裝消耗並非重要主題，因此並無披露報告年度的任何數據。然而，本集團努力減少或避免使用過多的包裝及／或裝飾材料，例如使用可持續來源、可回收及可生物降解的包裝材料。為了遵守香港特區政府關於禁止使用一次性塑膠的規定，本集團的酒店從二零二四年起，將所有材料更換為採用環保材料製成的非塑膠替代品，例如紙、植物纖維和竹等，用於酒店客房的便利設施和外帶食品飲料。

A3 層面：環境及天然資源

本集團致力於提供關於我們對環境影響的整體情況。作為一家提供物業相關服務及酒店營運服務的企業，我們從事企業活動的組織及管理。我們不斷尋求將可持續發展原則融入活動管理中，例如旨在減少活動期間產生的廢物。於報告年度內，本集團為同事們舉辦了「綠色環保工作坊：減塑」，以提高其環保意識。本集團努力建立一種具有生態意識的文化，在員工中灌輸積極的生活方式及習慣，鼓勵員工在來往辦公室時選擇公共交通工具。本集團亦提供環保的辦公用品及可重複使用的杯子及廚具。

氣候變化及相關披露

適應及減緩氣候變化不再僅僅為國際議程的主題，而是與社會所有成員息息相關。各企業日漸意識到氣候變化風險的潛在影響，以及向低碳經濟過渡的機遇。儘管處於早期階段，本集團已開始將氣候變化風險及機遇納入我們的業務策略。

管治

董事會對監督氣候相關風險和機遇之監督負有總體責任。其已成立環境、社會及管治工作小組，以協助管理氣候相關風險和機遇。在審核委員會及環境、社會及管治工作小組的支持下，董事會審視並處理氣候相關風險和機遇。

為進一步提升本集團應對氣候相關風險和機遇的能力，本集團定期為董事會、管理層及營運團隊安排氣候相關培訓，形式包括內部培訓及／或閱讀氣候相關事宜的材料，以確保彼等具備充分的知識、技能及能力，理解氣候變化如何影響本集團，並監督本集團的氣候相關策略。管理團隊及營運團隊亦參與各類外部研討會及展覽，以進一步提升應對氣候相關事宜所需的知識、技能及能力。本集團今後將繼續定期安排培訓，確保董事會、管理層及營運團隊能掌握任何最新的相關法律及法規以及氣候變化的最新趨勢。

董事會每年與環境、社會及管治工作小組及審核委員會舉行會議，以討論環境、社會及管治事宜及環境、社會及管治相關的風險和機遇，報告年度內的董事會會議，約四分之一時間用於討論氣候相關風險和機遇。環境、社會及管治工作小組每半年召開一次會議，以確保緊貼本集團最新的氣候變化議題；而各營運單位則至少每半年召開一次會議，且須有至少一名環境、社會及管治工作小組成員出席，以討論任何影響本集團的最新氣候相關議題，如最新規則及規例。

本集團重視可持續發展，並致力促使商業目標與可持續發展、社會繁榮和福祉相協調。為履行我們對環境、僱員、租戶和客戶及社區的責任，我們的環境、社會及管治政策就如何將可持續發展考量因素融入策略及營運提供原則及指引。本集團致力維持氣候相關風險和機遇的成本與效益之間的平衡。我們亦將環境、社會及管治的機遇和意識融入本集團的日常營運流程。

設定目標後，環境、社會及管治工作小組定期檢討達成目標的進度，並每半年討論進一步改進措施，每年向董事會作出報告。環境、社會及管治工作小組亦會檢討環境、社會及管治關鍵績效指標 (KPI) 的表現，並與各營運單位舉行會議，共同討論短期目標及達成目標的行動計劃。目前，本集團尚未將任何相關績效指標納入薪酬政策中。

環境、社會及管治工作小組獲董事會授權監督及監察環境、社會及管治事宜，包括氣候相關風險和機遇，而審核委員會獲董事會授權監察及檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。

為確保風險管理及內部監控系統有效，內部審核職能負責評估及改善風險管理、監控流程及管治慣例之有效性。內部審核職能每年進行風險評估，以評估與本集團業務相關的主要風險，涵蓋可持續發展相關領域，包括但不限於氣候相關風險。其亦每年進行內部審核，以檢討內部監控之執行情況並提供推薦建議。此外，其亦每年檢討本集團環境、社會及管治表現及匯報方面的資源是否足夠，並每年向審核委員會報告。

策略

本集團已確定以下與氣候相關的物理及轉型風險，目前董事會正密切留意有關風險。本集團將進一步提高業務的生態效益，加強業務對氣候相關風險的抵禦能力。各項業務均致力改善其環境績效。

風險	對業務模式及價值鏈的潛在影響	所採取的步驟及緩解措施	財務影響 ⁽¹⁾	時間範圍 ⁽²⁾
物理風險				
急性風險： 極端天氣（例如颱風、風暴、洪水、熱浪及暴雨）的頻率和嚴重程度增加	<ul style="list-style-type: none"> 極端天氣導致交通中斷將影響僱員上班執勤，進而可能干擾本集團的營運 電網和通訊基礎設施受損可能導致營運暫停 對本集團物業造成損壞 酷熱及極端天氣可能影響旅客的到訪意願，令本集團收入下跌 針對潛在物業損失的保險費上升 導致上游供應鏈中斷，影響本集團的營運 	<ul style="list-style-type: none"> 實施在惡劣或極端天氣情況下的彈性工作安排和預防措施 於需要時向僱員發放極端天氣交通津貼 制定應對極端天氣的應急計劃，旨在減少因暫停營運所造成的干擾和損失 執行物業優化措施，以避免及減輕極端天氣事件帶來的影響 定期對物業進行檢查及維護 為我們的物業及員工購買全面的保險保障 向僱員提供安全培訓及指引 多元化的供應商基礎，確保產品與服務的穩定供應 	<ul style="list-style-type: none"> 由於業務中斷及業務需求下降，導致收入減少 物業維修及保養以及保險費的營運成本增加 有關緩解及復原措施的資本性開支增加 因物業受損而導致物業資產價值下降 	短期
慢性風險： 平均氣溫上升及海平面升高	<p>平均氣溫上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 導致極端酷熱，而惡劣天氣與高溫天氣對員工（尤其是戶外工作的員工）造成影響 影響旅客的到訪意願及導致業務需求下跌 <p>海平面升高：</p> <ul style="list-style-type: none"> 導致沿海洪水氾濫，進而對物業造成損壞及導致維修及保養成本上升 對本集團的物業有潛在損壞風險，進而導致保險費上升 	<ul style="list-style-type: none"> 探討安裝設備以降低室內溫度的可行性 定期檢查及維護空調與冷卻系統，以確保運作效率 採取節能措施 執行物業優化措施，以避免及減輕沿海洪水帶來的影響 為我們的物業及員工購買全面的保險保障 	<ul style="list-style-type: none"> 由於業務需求下降及勞動生產力減慢，導致收入減少 製冷與空調、物業維修及保養以及保險費的營運成本增加 有關提升能源效率以及推行緩解及復原措施的資本性開支增加 因物業受損而導致物業資產價值在中長期下降 	長期

風險	對業務模式及價值鏈的潛在影響	所採取的步驟及緩解措施	財務影響 ⁽¹⁾	時間範圍 ⁽²⁾
轉型風險				
<p>政策及法律風險：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 更嚴格的氣候及環境法律、規則及法規 - 香港特區政府提出於二零五零年前實現碳中和的目標 	<ul style="list-style-type: none"> - 為符合更嚴格的要求，需作出額外資本投資及增加合規成本 - 因未能符合氣候變化的要求導致企業聲譽下降 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期監察與環境及氣候變化有關的現有及新興趨勢、政策及法規 - 提高意識，避免因延遲應對而導致成本增加、招致違規罰款及/或面臨聲譽風險 	<ul style="list-style-type: none"> - 為符合相關規定而導致營運成本增加 - 為符合最新法規要求而更換/購置資產的資本性開支增加 	<p>短至中期</p>
<p>市場風險：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 租戶及客戶對氣候變化的意識提高 - 公用事業及低碳材料成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> - 租戶及客戶的偏好出現轉變，轉而選擇綠色及具氣候韌性的物業，以及可持續的酒店服務，將削弱本集團於面對可持續發展能力較強的競爭對手時的競爭優勢 - 預期投入價格與產出價格將會發生變化，例如能源及廢棄物處理 	<ul style="list-style-type: none"> - 及時分析市場趨勢，並在需要時採取適當行動 - 與租戶及客戶保持密切溝通，以了解他們的期望，並在適當情況下提供支援，從而提升客戶忠誠度 - 與僱員、租戶及客戶展開溝通，鼓勵他們在日常營運中可行的情況下，減少溫室氣體排放 - 採取節能措施 - 使用低碳與具能源效益的產品及材料 	<ul style="list-style-type: none"> - 倘未能符合市場預期，將因流失租戶及/或客戶而對收入產生負面影響 - 為滿足市場預期而導致營運成本及資本性開支增加 - 若物業可持續性未能符合市場預期，資產價值在中長期將會下降 - 公用事業以及餐飲與客房用品採購的營運成本增加 	<p>長期</p>
<p>技術風險：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 以碳排放量較低的選項取代現有資產 	<ul style="list-style-type: none"> - 現有高排放量的資產提早淘汰 	<ul style="list-style-type: none"> - 物色後續營運成本較低的替代產品，以抵銷高昂的初期置換成本 	<ul style="list-style-type: none"> - 置換資產的資本性開支增加 	<p>短期</p>
<p>聲譽風險：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 公眾對減碳工作的需求日益增加 	<ul style="list-style-type: none"> - 若未能展示為減碳付出的努力，聲譽將會受損 	<ul style="list-style-type: none"> - 在環境、社會及管治議題上保持透明度，以建立與各持份者之間的信任與信心 	<ul style="list-style-type: none"> - 為滿足持份者期望而導致營運成本及資本性開支增加 	<p>長期</p>

附註(1)：由於估計財務影響所涉及的計量方式的不確定性太高，導致所得量化資料缺乏參考價值，因此並無提供財務影響的量化資料。就易受與氣候相關的轉型風險、物理風險及機遇影響或涉及的資產或業務活動的金額及百分比而言，已應用合理資料寬免。

附註(2)：短期界定為一至五年，中期界定為六至十年，長期則界定為超過十年。我們在考量時間框架時，已計及時間框架與環境及溫室氣體減排目標的一致性(就短期及中期而言)以及時間框架與香港特區政府制定的《香港氣候行動藍圖2050》目標的一致性(就長期而言)。

附註(3)：商業敏感寬免已應用於與氣候相關的機遇。

附註(4)：合理的資料寬免及能力寬免已應用於與氣候相關的情景分析。

附註(5)：本集團目前並無與氣候相關的轉型計劃。

於報告年度內，本集團就與氣候相關的風險及機遇所投入的資本性開支約為港幣4,587,000元。本集團計劃維持充足資金以實施緩解已識別風險的措施及把握機遇。

風險管理

本集團至少每年進行一次企業風險評估，以涵蓋本集團業務所面臨的當前及潛在風險，包括但不限於環境、社會及管治方面的風險，例如氣候變化。本集團已制定應對極端天氣的應變計劃，旨在減少因暫停營運而造成的干擾及損失。董事會在環境、社會及管治工作小組的協助下定期檢討氣候變化對本集團經營的影響，並針對本集團面對的不同風險制定措施，以實現未來的可持續營運。

與氣候相關的風險已納入本集團的風險管理框架，確保該等風險已妥為識別、評估、優先排序、管理及報告。本集團採用以下流程來識別、評估、優先排序及監察與氣候相關的風險：

識別、評估及優先排序與氣候相關的風險

與氣候相關的風險清單乃經與營運單位的部門主管討論、與同業比較，以及參考監管機構頒佈的政策識別。環境、社會及管治工作小組整合並管理由外部來源及各部門識別的與氣候相關風險。在識別風險清單後，環境、社會及管治工作小組將考慮衡量標準，包括但不限於評估風險清單中各項風險發生的可能性與重大影響、對本集團造成的影響，以及從風險復原中所需的資源。潛在影響較大且發生可能性較高的風險將被列為需要優先處理的事項，並制定緩解措施，盡可能降低該等風險的影響。

監察與氣候相關的風險

董事會負責監察風險管理及內部監控系統，以確保核心價值、策略性計劃及營運指引在本集團內全面及有效地傳遞。審核委員會協助董事會檢討風險管理及內部監控系統，確保存在有效的監控。內部監控職能每年評估一次風險管理及內部監控系統之有效性。其定期向審核委員會報告評估結果並提出建議。本集團選擇、制訂並實施持續及／或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常。本集團亦適時評估及監察與氣候相關的風險，並將相關風險通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高層管理人員和董事會(如適合)。本集團致力透過推行措施來管控有關風險，例如投購保險以承保洪水、颱風等潛在風險，並在物業維護及翻新工程中考慮與氣候相關的風險。

指標和目標

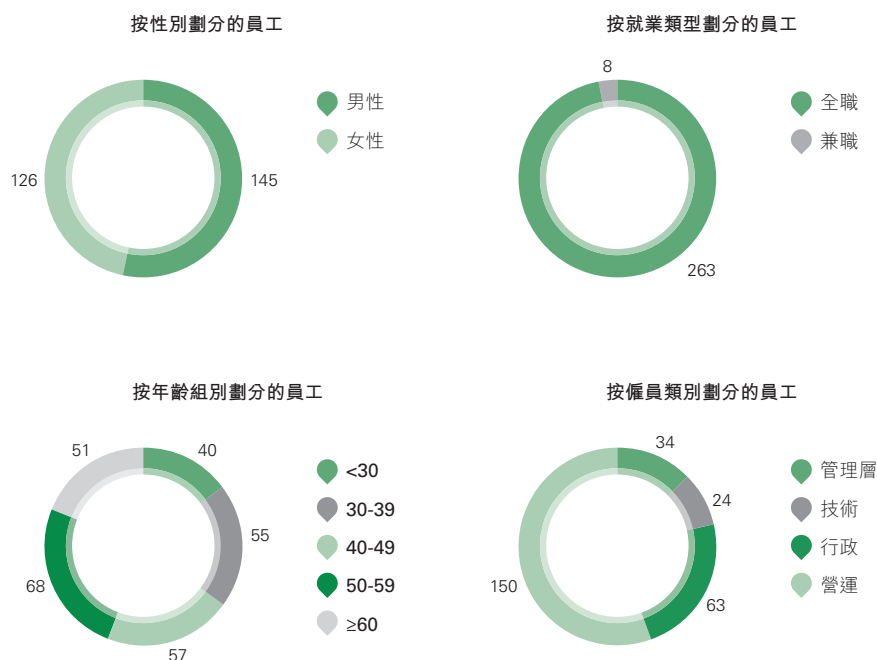
本集團致力於減少排放及產生廢物，並節約能源及水資源。有鑑於此，本集團已制定減碳目標及相關措施，以就過渡至低碳經濟做好準備。有關溫室氣體排放量及目標、與氣候相關目標的達成情況，以及本集團績效變動的資料，請參閱本年報第48至51頁「溫室氣體排放」。有關其他排放目標，詳情請參閱各相關章節。相關目標及目標設定方法尚未經第三方驗證。就目標進度的監控而言，環境、社會及管治工作小組協助董事會定期檢討目標及表現，並評估是否需要作出任何修訂。目標的修訂及表現，連同作出修訂的任何評估，將至少每年向董事會匯報一次。就溫室氣體排放目標而言，其並非使用行業脫碳方法釐定，而目前並無計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以達成溫室氣體排放目標。有關跨行業指標，已應用合理資料寬免。本集團在決策過程中未採用碳定價，亦未將與氣候相關的考慮因素納入薪酬政策中。

社會責任

本集團將社會責任植根於其營運的各個層面。本集團與員工保持坦誠及真實的對話，尋求滿足彼等的需求及意見，及確保我們在任何時候都為我們的行為負責。我們致力於提供一個公平及安全的工作場所，為員工提供發展機會。此外，本集團致力於提供基於道德商業行為及供應鏈管理的優質產品，並與社區進行有意義的互動。

B1 層面：僱傭

於報告年度末，本集團共聘用271名員工，其中男性及女性員工分別為145人及126人。本集團分別聘用263名全職及8名兼職員工，大部分員工的年齡層在50-59歲之間。上述的所有僱員均位於香港。



年度	二零二五財政年度	二零二四財政年度
集團	271	265
按性別劃分的員工		
男性	145	143
女性	126	122
按就業類型劃分的員工		
全職	263	257
兼職	8	8
按年齡組別劃分的員工		
<30	40	44
30-39	55	49
40-49	57	60
50-59	68	62
≥60	51	50
按僱員類別劃分的員工		
管理層	34	35
技術	24	25
行政	63	60
營運	150	145

附註： 員工僱傭數據乃根據本集團與員工簽訂的僱傭合約而取得。數據涵蓋根據本地相關法律與本集團有直接僱傭關係的員工以及其工作及／或工作場所由本集團控制的員工。上述報告僱傭數據所採用的方法是根據香港交易所發布的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》而釐定。

基於公平及平等的原則，本集團的香港僱員手冊規定了與相關勞工法律、法規及行業慣例有關的明確政策，涵蓋薪酬、解僱、晉升、工作時間、招聘、休息時間、平等機會、多元化以及其他福利及待遇等方面。於報告年度內，本集團並無發生違反與僱傭有關的所有主要適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《僱傭條例》、《僱員補償條例》、《最低工資條例》、《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》及《種族歧視條例》。本集團定期檢討及更新僱員手冊中所載的政策及程序。本集團不鼓勵及禁止任何違反僱員手冊中規定的行為。違反者將受到警告，倘若嚴重違規，本集團有權終止與違反者的僱傭合約。

薪酬及福利

本集團為員工提供具有競爭力的薪酬水平，並根據彼等的表現及經驗釐定報酬。本集團每年檢討員工的晉升及薪酬。常額僱員享有的福利包括醫療保障及各種有薪假期，包括進修、產假、陪產假及恩恤假。香港的員工享有界定供款退休計劃。詳情載於員工手冊，以確保員工責任及權利方面的信息透明度。

招聘、晉升及解僱

人力資源部門進行全面的招聘審查程序，以確保應徵者提供的資料準確。本集團的招聘及晉升程序對所有員工以公平及公開的方式進行；員工將按其貢獻、工作表現及技能得到認可及報酬，而結果不會受到任何基於年齡、性別、婚姻狀況、家庭狀況、種族、殘障、國籍、宗教、政治聯繫及性取向及其他因素的歧視所影響。我們亦會考慮推薦人及提名人的評價(如適用)，尤其是對較高職位的員工。於解僱時，我們按照僱員手冊行事，確保整個程序符合法定要求。

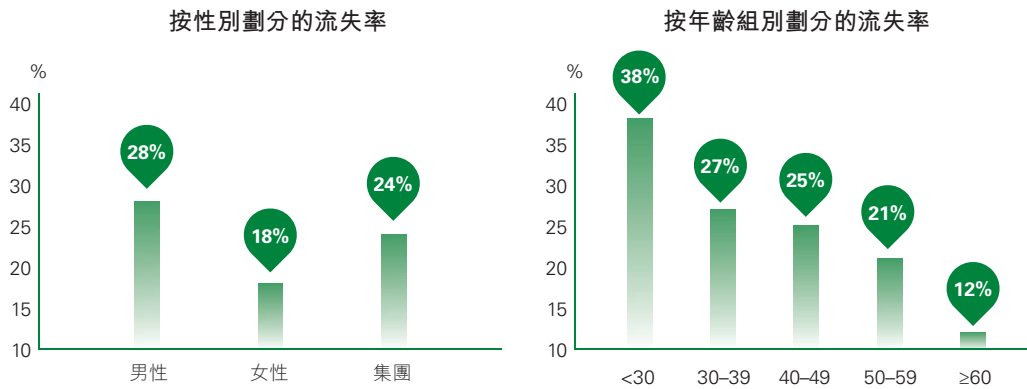
反歧視及多元化

本集團是提供平等機會的僱主，不會因年齡、性別、婚姻狀況、家庭狀況、種族、殘障、國籍、宗教、政治聯繫及性取向而歧視僱員。我們擁護共融的僱傭政策，以建立相互尊重的工作場所。本集團致力於確保工作場所的安全及保障，對工作場所中任何形式的欺凌及／或性騷擾零容忍。

僱員溝通

本集團旨在建立相互理解及信任，這有助於建立一個建設性的工作環境及組織的成功。我們亦努力為僱員培養健康的工作與生活平衡的文化。為鼓勵工作場所的社交活動，本集團於報告年度內亦安排若干康樂活動，如聖誕慶祝活動、每月生日慶祝活動、興趣班及慈善活動。

於報告年度內，本集團於香港的僱員流失率為24%。以下圖表列示按性別及年齡劃分的流失率。



年度	二零二五財政年度	二零二四財政年度
集團	24%	28%
按性別劃分的流失率		
男性	28%	30%
女性	18%	25%
按年齡組別劃分的流失率		
<30	38%	48%
30-39	27%	35%
40-49	25%	27%
50-59	21%	18%
≥60	12%	18%

附註：員工流失率數據乃根據本集團與員工簽訂的僱傭合約而取得。流失率的計算方法是將本年度離職的員工人數除以本年度年末的在職員工人數。上述報告流失率數據所採用的方法是根據香港交易所發布的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》而釐定。

B2 層面：工作場所的健康與安全

確保為我們的員工提供安全及健康的工作場所至關重要。本集團的管理團隊負責識別每位員工的任何實際及潛在的危險及風險，努力創造一個安全及衛生的工作環境，並確保我們的工作環境符合相關法律及法規的要求。於報告年度內，本集團並無發生違反與職業健康與安全相關的所有適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《職業安全及健康條例》及《僱員補償條例》。

本集團不遺餘力地保障我們的員工及工作場所的安全。我們通過以下安全政策及程序以採納最佳做法。

- 在我們的物業中實施24小時全面保安措施及設施；
- 改善、保養及定期清潔通風系統，確保工作場所的空氣質量；
- 提供緊急消防設備，如灑水系統、防火捲閘及手動消防警報系統；
- 為有需要的員工提供安全設備，如安全帽、防塵口罩、耳塞及護目鏡；
- 為我們的物業進行翻新工程時選用無揮發性或低揮發性有機化合物含量的材料；
- 在辦公室及營運場地(包括酒店)的公共區域進行定期的蟲害防治；
- 建立安全指引及做法，以確保員工健康與安全的工作條件；
- 進行定期檢查並調查任何不安全狀況的報告；
- 定期並根據法定要求進行救援、消防及疏散演習；
- 定期進行安全檢查，盡早發現不符合要求的地方(如誤用保護裝置)；
- 定期舉辦安全培訓、研討會及工作坊，以提高職業安全意識；
- 制定酒店廚房員工使用炊具的安全規程；
- 提供足夠的急救設施，並進行急救認證培訓；及
- 建立危機管理計劃，用於報告危險、損傷和疾病。

於報告年度內，本集團的業務在過去三個財政年度內沒有錄得死亡事故，以及在二零二五財政年度因工傷損失66天工作日數。我們還舉辦了與安全有關的培訓，提高員工對最新法規更新及安全操作程序的認識。

年度	二零二五財政年度	二零二四財政年度	二零二三財政年度
因工亡故的人數	0	0	0
因工傷損失工作日數	66	53	246

附註： 上述報告因工亡故的人數及比率所採用的方法是根據香港交易所發布的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》而釐定。

B3 層面：發展及培訓

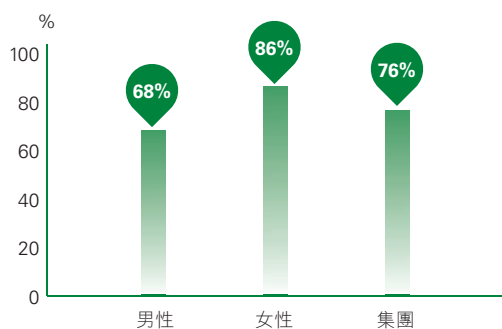
本集團視員工為最寶貴的資產。本集團投入大量資源以吸引及挽留優秀的員工，並確保員工的能力及技能與企業一同成長。

內部培訓計劃包括網絡安全、環境、社會及管治、個人資料保護、反貪污、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集、物業租賃以及樓宇管理。為進一步促進持續發展，我們鼓勵員工參加外部課程。本集團為符合條件的員工提供教育津貼及相關閱讀材料，讓彼等參加可充實工作知識的課程。在管理層的培訓方面，本集團董事定期參加培訓課程及聽取關於上市規則的介紹，以確保遵守及維持良好的企業管治常規。

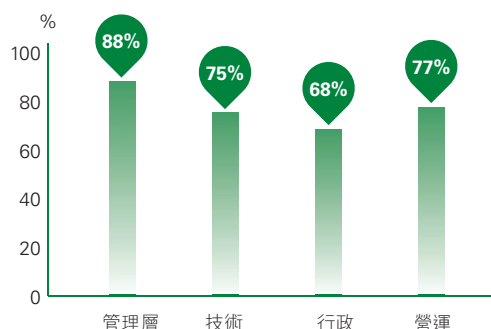
於報告年度內，合共207名僱員參加了培訓，其中男性及女性分別為99名及108名。就僱員類別而言，接受培訓的僱員中分別有30名管理層、18名技術、43名行政及116名營運人員。

於報告年度內，本集團共為員工提供2,319小時的培訓，平均每位男性及女性員工接受8.9小時及8.2小時培訓。就員工類別而言，管理層、技術、行政及營運人員平均每人接受16.9小時、18.0小時、7.1小時及6.2小時的培訓。

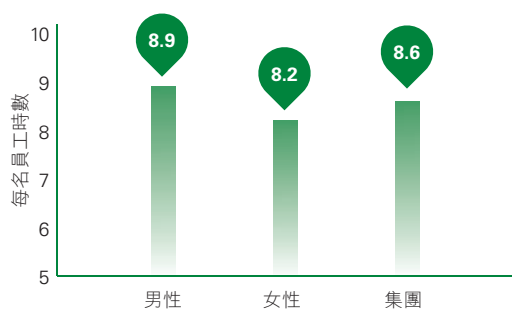
按性別劃分的接受培訓僱員百分比



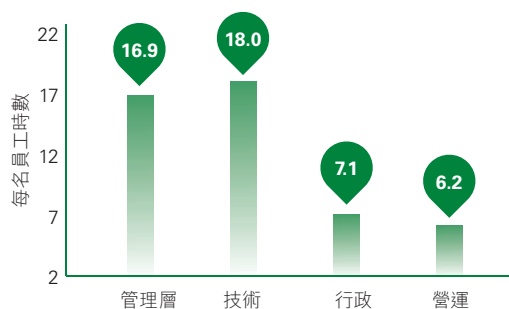
按僱員類別劃分的接受培訓僱員百分比



按性別劃分的每名僱員平均培訓時間



按僱員類別劃分的每名僱員平均培訓時間



年度	二零二五財政年度	二零二四財政年度
集團	76%	79%
按性別劃分的接受培訓僱員百分比		
男性	68%	74%
女性	86%	85%
按僱員類別劃分的接受培訓僱員百分比		
管理層	88%	89%
技術	75%	76%
行政	68%	72%
營運	77%	81%
集團	8.6	9.8
按性別劃分的每名僱員平均培訓時間		
男性	8.9	9.8
女性	8.2	9.7
按僱員類別劃分的每名僱員平均培訓時間		
管理層	16.9	17.1
技術	18.0	12.8
行政	7.1	10.4
營運	6.2	7.2

附註： 培訓指本集團僱員於本年度透過指引、研討會、網絡研討會、培訓等的持續發展。上述報告受訓僱員人數及百分比所採用的方法是根據香港交易所發布的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》而釐定。

B4 層面：勞工準則

本集團禁止《僱傭條例》所定義的一切形式的童工和強制勞工或現代奴役活動。本集團的人力資源部負責監督及確保遵守禁止童工及強制勞工的最新相關法律及法規。在聘用之前，所有申請人都必須通過背景調查。

本集團已制定並實施僱員手冊，其中載有與相關勞工法律、法規及行業慣例有關的明確政策，涵蓋薪酬、解僱、晉升、工作時間、招聘、假期、平等機會、多元化及其他待遇及福利等方面。

在報告年度內，本集團並無發生違反有關反童工及反強制勞工做法的所有適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《僱傭條例》。

B5 層面：供應鏈管理

本集團致力於發展及維持與商業夥伴的有效及互利的工作關係，商業夥伴主要為來自香港的供應商及承辦商。於報告年度內，本集團並無發生違反香港所有相關法律及法規的事件。

本集團的供應商行為準則要求完全遵守所有適用的法律。我們並要求供應商不僅遵守有關法律法規，更要確保彼等重視對環境及社會的影響。我們要求彼等遵守所有適用的社會及環境法律，如香港的「法定最低工資」。本集團於報告年度內共向**916**家香港供應商採購，其中包括建築服務、裝修工程及食品飲料。

本集團已制訂嚴謹的供應商遴選政策及表現評估，確保供應商在公開及公平的機制下競爭。於委聘新的供應商(包括承辦商)前，本集團會填寫預審評核表，並評核供應商背景及往績記錄。只有符合本集團要求的供應商才有資格成為核准供應商，並加入本集團的核准承辦商及供應商名單中。此外，本集團會於現有核准供應商每次完成項目／委聘後進行表現評核，以確保其表現水平符合本集團要求及合約規定。供應商亦需提交遵守本集團工程合約的道德承諾條款聲明書以及符合環境、社會及管治標準的確認書。

此外，本集團在採購過程中逐步考慮環境因素。為將環保理念逐步融入到產品供應的採購中，本集團避免使用一次性產品，選擇提供耐用產品、減少包裝材料的供應商。我們會優先選用環保的材料及辦公用品，以提高供應商的可持續發展意識。

本集團通過進行供應鏈環境、社會及管治風險評估，以識別及管理供應鏈的環境、社會及管治風險。

B6 層面：產品責任

本集團以負責任的經營方式為基礎，提供優質服務。我們致力於通過創新及良好的商業道德以滿足客戶及租戶的需求。

產品質量及安全

保證我們的服務質量及安全至關重要。本集團主要從事酒店經營及物業相關服務。本集團於香港管理從商業到高端住宅及綜合用途的各種物業，包括容許攜帶狗隻入住的酒店客房。於報告年度內，本集團在香港並無發生違反與服務質量與安全有關的所有適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《業主與租客(綜合)條例》、《旅館業條例》、《公眾衛生及市政條例》、《建築物條例》、《消防條例》、《消防安全(商業處所)條例》、《消防安全(建築物)條例》及《消防安全(工業建築物)條例》。

本集團通過實施以下程序，致力提高服務質量。

- 物業管理團隊定期向客戶進行調查，以評估服務質量；
- 按正式的投訴機制以公平及系統的方式處理客戶投訴。於二零二五財政年度，並無收到重大投訴；
- 定期召開由高級管理人員主持的跨部門會議，以提升服務品質；
- 對外部承辦商的工藝品質進行檢驗及現場檢查，確保工藝品質符合規格；及
- 工程完成後對承辦商進行表現評核，以評定承辦商工作的品質。

在投訴處理方面，酒店所有經理都經過全面培訓，以專業和真誠的方式處理客戶投訴。在正式的投訴機制下，所有投訴將由指定的當值經理進行調查，並轉交相關部門進一步跟進。

在餐飲方面，酒店從供應商的食物採購、儲存和配送、食品準備到為客戶提供服務，都執行了嚴格的程序和措施。過程的每一步都保持衛生和食品安全標準。酒店亦定期檢查食物準備程序、食物儲存及食物衛生狀況，以確保食物處理人員嚴格遵守嚴格的食物處理及衛生標準。如證實食品的任何食材受到污染，酒店將立即停止使用，並在必要時回收食品進行銷毀。於報告年度內，本集團未發生因食品安全問題引起的重大食品回收事件。

道德操作實務

本集團非常重視以誠信及誠實的價值觀開展我們各方面的業務。從保障資料私隱及知識產權到符合道德營銷溝通，我們穩健的管理方法確保各方面均不會被忽視。於報告年度內，本集團並無發生違反與資料私隱保護、廣告、標籤事項有關的所有香港適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《個人資料(私隱)條例》及《競爭條例》。

個人資料私隱保護

本集團致力於保護所收集的個人資料的私隱及保密性。本集團已制定處理從我們的客戶、租戶及僱員記錄的個人資料的內部政策。我們只會以合法及公平的方式收集資料，用於直接相關的目的，並明確通知資料當事人。在遵守政策要求的前提下，本集團維護所收集的個人資料，以防止任何未經授權或意外取閱。酒店系統中的資料儲存在受服務提供者之審計部門及風險控制監管的安全雲端數據中心。我們確保資料準確，並且保存時間不超過必要的時間。該等資料僅於適當的情況下用於獲授權的商業目的，且只會允許有合法需要知悉有關資料的員工取閱。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《個人資料(私隱)條例》。

我們進行定期評估以確保我們乃奉行最新的政策。建立一種零容忍的文化有賴於對政策的有效溝通。因此，本集團在相關的培訓及教育方面投入資源。

知識產權保護

根據本集團的政策，員工有責任保護本集團的知識產權，包括專利、商標、品牌名稱及其他相關權利。未經本集團批准，員工不得損毀、刪除或利用任何資產或文件。

廣告及產品標籤

負責任的營銷行為對於獲得客戶的信任及信心至關重要。本集團已為所有形式的促銷活動以及直接營銷及數碼營銷傳訊的道德用途制定明確的指引。所有促銷活動均應滿足消費者的合理期望，並迅速有效地進行管理。所有的直接營銷及數碼營銷傳訊應保持透明度。本集團透過定期評估對政策進行持續評估。

B7 層面：反貪污

本集團致力於實現及保持最高標準的公開、廉潔及問責制。我們絕不接受貪污風險，以建立對貪污及反競爭行為的零容忍文化。於報告年度內，本集團並無遭遇任何針對本集團或我們員工的貪污行為的法律案件，亦不曾發生不遵守所有適用法律及法規的事件。適用的主要法律及法規包括但不限於香港《防止賄賂條例》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》。

制定健全的內部監控是我們管理方法的關鍵。我們已制定有關禁止賄賂與貪污、接受／提供餽贈／利益及濫用職權以及申報利益衝突的行為準則。嚴禁從各方索取或接受利益，作為從事與本集團業務有關的任何行為的回報或誘因。指引向全體員工明確列出接受及提供餽贈及利益的標準，並只限於禮節性／象徵性的禮物。對於高級管理層，亦有明確指引說明何謂濫用職權，例如為個人利益濫用本集團資產。就利益衝突而言，基本規則是在可行範圍內盡可能避免任何利益衝突。

本集團已實行舉報政策，以鼓勵僱員及與本集團有往來的相關第三方對任何懷疑的不當行為、瀆職、不法行為或疏忽行事作出舉報。違反反貪污政策的僱員將面對紀律處分，並可能因嚴重不當行為而遭到解僱。本集團絕不容忍任何貪污行為，並制定舉報政策以報告任何貪污行為。舉報人可透過電子郵件直接向審核委員會及公司秘書報告任何懷疑不當行為的詳情及證據。

本集團透過打擊反競爭行為的行為準則促進公平及公開的競爭。我們的政策概述明確的指引，禁止壟斷及任何妨礙、限制或扭曲競爭的行業協會及行業組織行為。我們亦禁止濫用市場力量，如掠奪式定價、反競爭性搭售及綑綁銷售以及獨家交易。本集團意識到，遵守競爭原則對於與我們的持份者在相互信任的基礎上發展長期關係至關重要。

培養廉潔及正直的企業文化有賴於本集團的反貪污培訓。於報告年度內，本集團舉辦內部培訓及邀請廉政公署提供有關反貪污及反洗錢的培訓，例如預防貪污的措施及指引。本集團亦於培訓後向所有員工及董事發送反貪污材料、廉政公署及地產代理監管局通告。除此之外，我們的部分員工也參加了其他機構（如廉政公署及地產代理監管局）舉辦的反貪污培訓。為確保不斷加強我們的反貪污內部控制，本集團進行了年度貪污風險評估。

B8 層面：社區投資

儘管市場及經濟狀況面臨重重挑戰，本集團仍竭力為社會經濟發展、社區福祉及可持續性作出貢獻。就本集團的長遠發展而言，社區參與非常重要。作為負責任的企業公民，本集團經常留意有關需要及致力投入本集團經營的社區的發展活動。本集團亦鼓勵員工付出時間及精力於不同社區項目，為社區作出貢獻。於報告年度內，本集團向慈善機構及活動捐款合共港幣**3,864,000元**（二零二四財政年度：港幣**3,001,000元**），當中包括捐款港幣**1,000,000元**予大埔宏福苑援助基金，及捐款予香港公益金及東華三院，並組織若干義工活動，如動物收容所的現場工作、**Peak to Fong**人寵慈善步行、探訪長者，及向兒童講故事，亦參與了為貧困兒童準備希望之盒的活動。

附錄

獨立鑒證聲明

致大生地產發展有限公司董事會

我們已對大生地產發展有限公司(簡稱「貴公司」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的特定環境、社會及管治報告進行有限保證工作(誠如環境、社會及管治報告所確定)。

貴公司的責任

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》(「環境、社會及管治守則」)，貴公司負責按照環境、社會及管治守則編製環境、社會及管治報告。此項責任包括設計、實施及維護與編製環境、社會及管治報告有關的內部監控，使其不存在由於欺詐或錯誤造成的重大錯誤陳述。

我們的獨立性及質量管理

我們遵守國際會計師專業道德準則理事會頒佈的《國際專業會計師道德守則》(包括《國際獨立性準則》)中對獨立性及其他專業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用《國際質量管理準則第1號》，該準則要求公司設計、實施及運行質量管理制度，包括制定與遵守專業道德要求、專業準則、以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序。

我們的責任

我們的責任是根據我們所執行的程序以及我們取得的證據，就環境、社會及管治報告發表有限保證結論。我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際鑒證業務準則第3000號(修訂版)–歷史財務信息的審計或審閱以外的鑒證業務，以及就溫室氣體排放而言，根據國際鑒證業務準則第3410號溫室氣體排放聲明的鑒證業務的規定執行了有限保證工作。該準則要求我們計劃和實施保證工作，以就環境、社會及管治報告不存在重大錯報取得有限保證。

根據國際鑒證業務準則第3000號(修訂版)及國際鑒證業務準則第3410號進行的有限保證工作涉及評估貴公司使用環境、社會及管治守則作為編製環境、社會及管治報告的基準的適合性，評估因欺詐或錯誤而導致環境、社會及管治報告出現重大錯誤陳述的風險，對所評估的風險作出必要的回應，以及評估環境、社會及管治報告的整體呈報方式，以及是否符合環境、社會及管治守則中有關披露關鍵績效指標的「不遵守就解釋條款」。

我們的責任(續)

於風險評估程序方面，有限保證工作的範圍遠小於合理保證工作，包括對內部監控的理解，以及為應對評估風險而實施的程序。在我們的工作範圍內，我們主要執行以下程序：

- 評估 貴公司使用環境、社會及管治守則作為編製環境、社會及管治報告的基準的適合性；
- 通過詢問，了解 貴公司與編製環境、社會及管治報告有關的控制環境、程序及信息系統，惟並未評估特定控制活動的設計，亦未獲得有關其實施的證據或測試其運作的有效性；
- 評估 貴公司制定估算的方法是否適當並獲得一致應用，惟我們的程序並不包括測試估算所依據的數據或單獨制定我們自身的估算以評估 貴公司的估算；
- 酌情對有限的項目從其輔助記錄中進行測試；
- 通過逐年比較環境績效的數據以執行分析程序，並向管理層查詢，以獲得對我們發現任何重大波動的解釋；
- 審議環境、社會及管治報告的表述及披露；
- 取得來自 貴公司營運系統的足夠適當證據，以確定定性及定量關鍵績效指標的披露是否客觀、準確及完整，並足以得出鑒證結論；及
- 進行充分的敏感度分析，以考慮在編製面向未來的關鍵績效指標信息時使用的數據及假設的適當性。

在有限保證工作中執行的程序在性質及時間上與合理保證工作不同，且在程度上亦低於合理鑒證業務。因此，在有限保證工作中獲得的鑒證水平遠低於我們在執行合理保證工作時獲得的鑒證。因此，我們不會就 貴公司的環境、社會及管治報告是否在所有重大方面均按照環境、社會及管治守則編製發表合理鑒證意見。

意見

基於我們所執行的程序及所獲得的證據，我們未有發現任何情況使我們相信 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告(包括關鍵績效指標方面)於所有重大方面並未有按照環境、社會及管治守則編製。

邦盟滙駿環境顧問有限公司

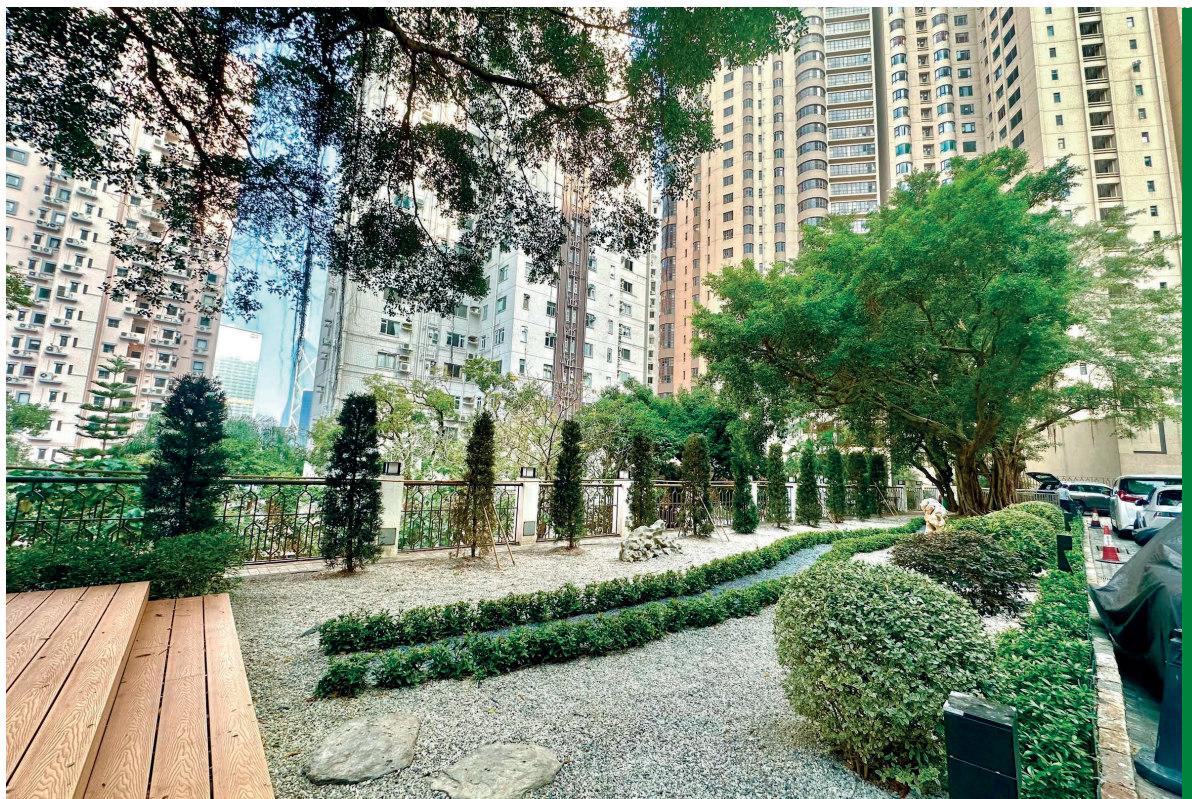
香港，二零二六年三月二十七日

大生地產發展有限公司(「大生地產」)致力提供優質空間與服務，同時減少對環境的影響。可持續性發展對我們的投資、管理和發展提供指引，並體現在我們投資組合的日常決策當中。

在物業投資和管理營運方面，我們持續採用更綠化、更有效運用資源的措施，包括安裝太陽能板再生能源系統、擴大綠化面積、提高能源效率，及降低資產的碳足跡。



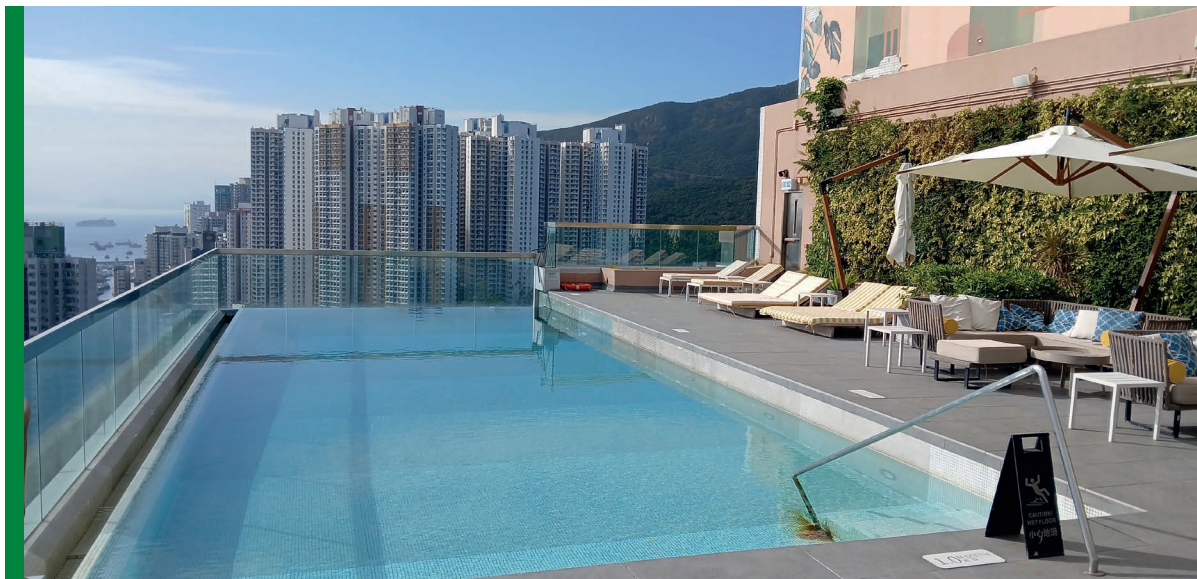
位於青衣島邊緣、俯瞰葵涌貨櫃碼頭的工業物業一橋滙的二十樓的垂直式花園，為高度功能性的環境引入了綠意。它們提升了視覺舒適度，並示範了在不同類型的資產和地點都可以實踐可持續性發展的改進措施。



在錦園大廈的平台，業主採用全新天然花園設計，搭配精心挑選的植物，與原有的大樹相映成趣。它們吸收二氧化碳，煥新景觀，同時保留屋苑的特色，並以更寧靜、更綠意的環境提升賓客的體驗。



在TS Tower三樓，天然綠牆及一系列園藝為露天咖啡廳帶來生機盎然的青翠景觀。它們巧妙地與周遭融為一體，溫潤了都市環境，並為住戶和訪客創造了更舒適、更溫馨宜人的空間。



在雅格酒店的天台泳池旁，青蔥茂盛的綠牆為空間增添了寧靜清新的氣息。它與周邊的設計元素相得益彰，體現了我們持續致力於減少碳足跡的承諾，並為賓客提供了一個和諧的放鬆環境，同時有助打造更環保的入住體驗。



早禾居的商用部分及休閒設施的屋頂上安裝了太陽能板，提供潔淨能源予電力公司，從而鼓勵減少對化石燃料發電的依賴。



透過再生能源上網電價計劃，太陽能發電系統將陽光轉化為低碳電力。不僅有助於減少我們營運的碳足跡、支持潔淨能源更廣泛的應用，也提高附近居民的節能意識。

作為負責任的企業公民，大生地產致力於留意社區的需要，並透過社區參與和慈善捐款為社區提供支援。我們亦鼓勵員工關心社區。於報告年度，我們的員工參與了各種義工服務，以關顧社會上不同的成員。

我們的團隊成員探訪了香港拯救貓狗協會的動物收容所，與貓狗們共度時光，參與了清潔收容所、餵食午餐等實踐活動，並提供陪伴，以提升牠們的福祉和領養前景。



我們的團隊成員參加了救狗之家的Peak to Fong人寵慈善步行—這是一項步行籌款活動，參與者牽着狗隻從山頂走到中環，在提高大家對收容所的關注和籌集營運資金的同时，也讓捐贈者的狗隻得到鍛煉和社交。



我們的團隊成員探訪了香港東華三院旗下的養老院—相聚護老之家，參與了農曆新年實作活動。我們一起製作節日燈籠，傳遞節日喜慶，並贈送福袋，讓長者們感受到節日的喜悅。



我們的團隊成員參與了Books & Beyond Reading Club在本地學校舉辦的講故事活動，透過有趣的互動閱讀活動吸引孩子們，培養他們的英語技能、創造力和社交情緒學習能力。我們亦準備了實用的文具用品。



我們的團隊成員參與了希望之盒活動，在節日期間包裝並捐贈玩具、生活必需品和文具禮盒，供貧困兒童日常使用，為他們帶來歡樂，亦讓我們的團隊了解社區貧困問題。

獨立核數師報告

致大生地產發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

大生地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第86至141頁的綜合財務報表，包括：

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

我們的意見

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

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項為有關投資物業估值。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.3.3, 四及七。

貴集團投資物業組合包括位於香港和美國之工業物業、商業物業和住宅物業。於二零二五年十二月三十一日，綜合財務狀況表內投資物業金額為港幣9,079百萬元。貴集團投資物業對綜合財務狀況表至為重要。

所有投資物業的估值均由第三方估值師進行以支持管理層的估算。

已落成投資物業的估值採用收益資本化法及直接比較法計算，其估值取決於若干重要的參數，其需要管理層的重大估算及判斷，包括市場租金、資本化比率和可比較物業近期交易價格的市場證據。發展中物業之估值按剩餘法計算，其估值取決於重要的參數，包括該項目竣工時之毛發展價值(採用直接比較法估算)扣除預計發展成本並預留發展商利潤。

就管理層對於投資物業的估值，我們已採取的程序包括：

對管理層的內部監控和固有風險評估的理解

我們了解了管理層對投資物業估值相關的內部監控和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和在決定投資物業公允價值時的判斷，評估了重大錯失的固有風險。

估值師的經驗和其工作的相關性

我們評估了估值師的經驗和專業知識及閱讀了估值師與貴集團簽訂的聘用條款以確定他們是否具有合適的經驗及於進行評估時是否有任何事項會影響其客觀性或導致評估範圍受限制。

向估值師提供的數據

我們按抽樣方式查看貴集團提供給估值師用以估值的數據。就已落成投資物業，該數據包括租賃合同的主要條款、租金收入明細表及空置資料以確保數據是有合適的文件所支持。

關鍵審計事項(續)**關鍵審計事項****我們的審計如何處理關鍵審計事項**

有關投資物業的估值的固有風險被認為重要，由於除其他因素外，基於存在重大的估算不確定性，及當總計個別物業的估值之僅少量百分比差異時，可能會導致重大錯誤陳述，故此需要在這方面作出重點審計。

估值師採用的參數及估算

我們安排我們的內部估值專家與估值師一起評估投資物業的估值及關鍵假設。我們與估值師進行了會議以討論其採用的估值方法和其重要參數。所使用的參數是根據每個物業的年齡，性質及其位置而有所不同，而其中包括擁有相似位置及狀況的物業之市場租金、資本化比率及近期市場交易價格、毛發展價值、預計發展成本及預留發展商利潤。在以上每一個領域，我們會按抽樣方式去比較估值師所使用的參數及估算和可比較的市場交易。

根據已實施的程序，對投資物業已獲取的證據能夠支持在評估投資物業之估值時管理層所使用的方法、重大的假設和數據。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)按照香港《公司條例》第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃煒邦(執業證書編號：P04878)。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年三月二十七日

於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	2025	2024
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,911,401	1,952,774
投資物業	七	9,078,946	9,294,986
按公允值計入其他全面收益之金融資產	八	18,376	17,308
非流動資產的預付款項		554	10
		<u>11,009,277</u>	<u>11,265,078</u>
流動資產			
供出售物業	九	110,473	110,473
其他存貨		262	261
應收賬款及預付款項	十	32,936	33,035
可收回當期所得稅款		296	816
現金及現金等價物	十一	119,496	123,438
		<u>263,463</u>	<u>268,023</u>
總資產		<u>11,272,740</u>	<u>11,533,101</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	十二	417,321	417,321
儲備	十三	7,564,510	7,844,569
		<u>7,981,831</u>	<u>8,261,890</u>
非控制性權益		<u>274,454</u>	<u>279,356</u>
總權益		<u>8,256,285</u>	<u>8,541,246</u>
非流動負債			
長期銀行貸款 — 有抵押	十四	669,769	2,119,204
遞延所得稅項負債	十五	229,411	229,189
衍生性金融工具	十六	3,217	—
租賃負債		663	375
		<u>903,060</u>	<u>2,348,768</u>

	附註	2025	2024
		港幣千元	港幣千元
流動負債			
租賃及其他按金		94,582	98,292
應付賬款及應計費用	十七	38,149	32,606
當期所得稅項負債		2,765	1,384
短期銀行貸款	十八	123,000	150,000
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	十四	1,854,666	360,540
租賃負債		233	265
		<u>2,113,395</u>	<u>643,087</u>
總負債		<u>3,016,455</u>	<u>2,991,855</u>
總權益及負債		<u>11,272,740</u>	<u>11,533,101</u>

第 86 至 141 頁的財務報表已由董事會於二零二六年三月二十七日批核，並代表董事會簽署。

馬清偉
董事

馬清權
董事

第 92 至 141 頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	2025	2024
		港幣千元	港幣千元
收入	五(a)	471,304	481,554
銷售成本	十九	(177,303)	(182,945)
毛利		294,001	298,609
投資物業公允值虧損	七	(245,001)	(329,252)
其他盈利淨額	二十	210	1,316
行政費用	十九	(191,021)	(181,541)
經營虧損		(141,811)	(210,868)
財務收益	二十二	2,039	2,929
財務成本	二十二	(112,872)	(151,856)
財務成本淨額		(110,833)	(148,927)
除所得稅前虧損		(252,644)	(359,795)
所得稅(費用)/撥回	二十三	(6,938)	19,609
本年度虧損		(259,582)	(340,186)
應佔虧損：			
本公司股東		(257,607)	(333,408)
非控制性權益		(1,975)	(6,778)
		(259,582)	(340,186)
每股虧損(基本及攤薄)	二十四	港幣(0.90)元	港幣(1.16)元

第92至141頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	附註	2025	2024
		港幣千元	港幣千元
本年度虧損		(259,582)	(340,186)
其他全面收益			
其後不會重新分類至損益的項目			
按公允值計入其他全面收益之			
金融資產公允值變動	八	963	2,163
貨幣換算差異		17	(9)
本年度其他全面收益		980	2,154
本年度總全面收益		(258,602)	(338,032)
應佔總全面收益：			
本公司股東		(257,046)	(332,269)
非控制性權益		(1,556)	(5,763)
		(258,602)	(338,032)

第92至141頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2025 港幣千元	2024 港幣千元
經營活動			
經營產生之現金流入淨額	二十六(a)	150,330	171,819
已繳香港利得稅		(4,856)	(3,564)
退回香港利得稅		58	1,230
已繳美國稅項		(18)	(26)
已付出租費用		(4,887)	(1,875)
經營活動產生之現金淨額		140,627	167,584
投資活動			
已收利息		2,039	2,929
已收股息		909	925
添置物業、機器及設備		(719)	(9,984)
添置投資物業		(28,092)	(5,731)
購買按公允值計入其他全面收益之金融資產		(105)	-
出售物業、機器及設備所得款項		3,920	2,991
投資活動所動用之現金淨額		(22,048)	(8,870)
融資活動			
已付利息		(113,239)	(160,469)
借入銀行貸款	二十六(b)	540,556	360,900
償還銀行貸款	二十六(b)	(523,215)	(310,345)
償還租賃負債		(281)	(295)
已付股東之股息		(23,013)	(28,767)
已付附屬公司非控制性股東之股息		(3,346)	(4,655)
融資活動所動用之現金淨額		(122,538)	(143,631)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(3,959)	15,083
於一月一日之現金及現金等價物		123,438	108,364
貨幣換算差異		17	(9)
於十二月三十一日之現金及現金等價物		119,496	123,438

第92至141頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

本公司股東應佔

	本公司股東應佔				總儲備	非控制性 權益	總計	
	股本	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備				保留溢利
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二五年一月一日	417,321	793,420	(29,847)	7,165	7,073,831	7,844,569	279,356	8,541,246
本年度虧損	-	-	-	-	(257,607)	(257,607)	(1,975)	(259,582)
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產								
公允值變動	-	-	544	-	-	544	419	963
貨幣換算差異	-	-	-	17	-	17	-	17
本年度總全面收益	-	-	544	17	(257,607)	(257,046)	(1,556)	(258,602)
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(23,013)	(23,013)	(3,346)	(26,359)
於二零二五年十二月三十一日	417,321	793,420	(29,303)	7,182	6,793,211	7,564,510	274,454	8,256,285
於二零二四年一月一日	417,321	793,420	(30,995)	7,174	7,436,006	8,205,605	289,774	8,912,700
本年度虧損	-	-	-	-	(333,408)	(333,408)	(6,778)	(340,186)
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產								
公允值變動	-	-	1,148	-	-	1,148	1,015	2,163
貨幣換算差異	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)
本年度總全面收益	-	-	1,148	(9)	(333,408)	(332,269)	(5,763)	(338,032)
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(28,767)	(28,767)	(4,655)	(33,422)
於二零二四年十二月三十一日	417,321	793,420	(29,847)	7,165	7,073,831	7,844,569	279,356	8,541,246

第92至141頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理、酒店經營及餐飲經營。

本公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零二六年三月二十七日批准刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

二、會計政策之概要

2.1 編製基準

此綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》(第622章)的規定編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，惟就投資物業、按公允值計入其他全面收益之金融資產及衍生性金融工具則以公允值計量。

香港財務報告準則會計準則包括以下權威文件：

- 香港財務報告準則、
- 香港會計準則、及
- 香港會計師公會制定之詮釋。

本集團於二零二五年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣**1,849,932,000元**(二零二四年：港幣**375,064,000元**)。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣**123,000,000元**(二零二四年：港幣**150,000,000元**)及長期銀行貸款之即期部份港幣**1,854,666,000元**(二零二四年：港幣**360,540,000元**)。鑑於本集團從營運產生現金的歷史、再融資的歷史、可供動用的銀行融資及其資產支持，董事認為本集團具備足夠的財務資源可供動用以作經營所需及支付到期負債。本集團打算為將於一年內到期的貸款再融資。於報告日期後，本集團已獲得兩筆貸款融資，總額為港幣**1,970,391,000元**，用於償還長期銀行貸款之即期部份港幣**1,737,788,000元**及公司將來資金需求。此等新貸款融資將會分別於二零二九年及二零三一年到期。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製本綜合財務報表。

編製符合香港財務報告準則會計準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估算。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。當中涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

二、會計政策之概要(續)

2.2 會計政策及披露之改變

(i) 本集團已採納之修訂準則

以下修訂準則於二零二五年一月一日或之後開始的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

採納該修訂準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(ii) 尚未採納的新準則、修訂準則及詮釋

本集團並未提早採納以下於二零二六年一月一日或以後開始的會計期間生效之已公佈的新準則、修訂準則及詮釋：

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
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	二零二六年一月一日
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 之年度改進—第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	涉及依賴自然能源生產 電力的合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號	財務報表之呈列及披露 非公共受託責任之附屬公司： 披露	二零二七年一月一日 二零二七年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本) 香港詮釋第5號(修訂本)	換算為高通脹呈列貨幣 財務報表之呈列—借款人對 包含應要求償還條文之 有期貸款之分類	二零二七年一月一日 二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資 企業之間的資產出售或注資	待香港會計師公會 確認

本集團董事已對該等新準則、修訂準則及詮釋進行評估，並達成初步總結—當上述準則生效時，本集團預期採納該等新準則、修訂準則及詮釋並不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響，惟採納香港財務報告準則第18號將影響損益的呈列。本集團仍在評估採納香港財務報告準則第18號的影響。

二、會計政策之概要(續)

2.2 會計政策及披露之改變(續)

(ii) 尚未採納的新準則、修訂準則及詮釋(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」(於二零二七年一月一日或之後開始之會計期間生效)

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。此等要求包括：

- (a) 綜合損益表中的所有收入及費用均須歸入以下五個類別的其中一類：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務；
- (b) 綜合損益表中須列報「營運溢利」及「融資及所得稅前溢利」這兩個新定義的小計項目，以提高可比性；
- (c) 綜合財務報表須以單獨附註形式披露由管理層定義的業績指標(「管理績效指標」，通常是非香港財務報告準則計量項目(例如息稅折舊及攤銷前利潤))；
- (d) 加強有關信息匯總和分解原則的指引；及
- (e) 以間接法列報營運現金流時，必須以營運溢利小計作為綜合現金流量表的起始點，並且將利息收益、利息費用及股息收益應各自歸入單一類別。

採納香港財務報告準則第18號不會對本集團的股東應佔溢利／(虧損)造成任何影響，但預計令綜合損益表的呈列方式出現若干變動。

本集團仍在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的影響，特別是關於本集團綜合損益表中收入及費用的分類、本集團綜合損益表及綜合現金流量表的結構，以及須就管理績效指標作出的額外披露。

除此以外並無其他尚未生效而預期會對本集團造成任何重大影響的新／經修訂的香港財務報告準則會計準則。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要

2.3.1 合併賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與一實體之業務而承擔或享有其可變回報，並有能力透過其指示該實體活動之權力影響有關回報時，即取得控制權。附屬公司於控制權轉移到本集團當日起全面合併入賬。它們於控制權終止當日起停止合併入賬。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現盈利均予以抵銷。除非有關交易提供已轉讓資產之減值證據，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團採納的政策一致。

附屬公司的非控制股東的業績及所有者權益分別在綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨列示。

(ii) 獨立財務報表

在獨立財務報表中，於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司會按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

2.3.2 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購置有關項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為個別資產(當適用)。任何部件作為個別資產被更換時其賬面金額會終止確認。所有於報告期間內產生的其他維修及保養於損益支銷。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.2 物業、機器及設備(續)

折舊(扣除其剩餘價值)按其如下估計的可使用年期，以直線法註銷其成本金額：

土地使用權	未屆滿的租期
樓房	15至40年
機器及設備	3至10年
設備使用權	資產的可使用年期及未屆滿的租期中較短者

永久土地業權以成本減累積減值虧損列賬。永久土地業權毋須折舊。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款項與賬面值的差額釐定，並在綜合損益表內確認。

2.3.3 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業也包括現正建造或發展供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括永久土地業權、租賃土地及樓房。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值指由外聘估值師釐定的價值。公允值變動在綜合損益表確認。投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及假設在現時市場情況下將來租賃的租金收益。

現正建造或發展為投資物業之物業按公允值列賬。如公允值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠釐定，或其建造完成為止(以較早為準)。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於綜合損益表支銷。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.3 投資物業(續)

若投資物業變成擁有人佔用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，會被視為其後續會計目的之成本。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則該項目於更改日期的賬面值與公允值之間產生的差額按與根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」重估相同的方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於綜合損益表中確認，惟須撥回之前減值虧損，任何剩餘增長於其他全面收益中確認，並直接撥入權益中的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少首先於其他全面收益中自先前確認的任何重估盈餘中扣除，而任何剩餘減值於綜合損益表中扣除。

2.3.4 非金融資產及於附屬公司投資之減值

當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行非金融資產減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除出售成本及使用價值之較高者為準。於評估減值時，資產按獨立可識別現金流入量的最低水平(現金產生單位)分類，其大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入量。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期末均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在本公司財務報表的投資賬面值超過被投資方的淨資產(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值，則必須對有關附屬公司投資進行減值測試。

2.3.5 供出售物業

供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售費用計算。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.6 當期及遞延所得稅項

本年度的所得稅項費用包括當期及遞延所得稅項。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅項

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入，按國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅項

內在基準差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與其在財務報表的賬面值之差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅項採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很有可能未來應課稅利潤與就此可使用之短暫時性差異而確認。

(iii) 抵銷

當在法定權利許可下可將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一財政機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅項資產與負債互相抵銷。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.7 租賃

(a) 當本集團為承租人

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃優惠；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買權的行使價格；及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產及以類似條款、抵押及條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以個別承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期未獲得第三方融資，採用累加法以無風險利率為起點，並按照本集團所持有的租賃的信用風險進行調整；及
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.7 租賃(續)

(a) 當本集團為承租人(續)

使用權資產按成本計量，包括以下：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除任何收到的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則按基本資產的可使用年期內對使用權資產計提折舊。

與短期設備和車輛的租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用並計入損益。短期租賃是指租賃期為十二個月或以下的租賃。

使用權資產與自有的相應基本資產列示於財務報表同一項目內時，其應當針對使用權資產提供與相應基本資產相同的披露。

本集團計量使用權資產時，如其符合投資物業的定義，則採用公允值模式應用至投資物業(附註2.3.3)。使用權資產連接自用樓房時則採用成本模式計量，其相關物業、機器及設備的指定種類於附註2.3.2闡述及減值測試於附註2.3.4內闡述。

(b) 本集團為出租人

本集團作為出租人的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註2.3.8(i))。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入基本資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。個別租賃資產按其性質在財務狀況表中列示。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.8 收入及收益的確認

收入乃按本集團於日常經營活動中已收或應收的商品及服務對價之公允值計量。如果合同涉及多項服務的銷售，交易價格將根據其相對單獨售價分配給每項履約責任。如果單獨售價不能直接觀察，單獨售價則取決於可觀察的資料的可用性，根據預期成本加上利潤或調整後的市場評估方法估算。

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。如果在履約責任過程中滿足其中一項下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到及消耗所提供的所有利益；或
- 產生和強化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對至今已完成的履約付款具有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，將按整個合同期間已完成相應履約責任的進度確認為收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。當本集團提供其租客優惠，優惠成本以直線法按租期確認，作為扣減租金收益。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費收益在給予服務的一段時間內，且客戶同時收到由本集團履約所帶來的利益且消耗時確認。

(iii) 股息收益

股息收益在可收取股息之權利獲確定時確認。

二、會計政策之概要(續)

2.3 重要會計政策之概要(續)

2.3.8 收入及收益的確認(續)

(iv) 出售物業和投資收益

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已落成物業的法定所有權及本集團已提交付款請求權並很可能收取對價時確認。

在釐定交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整對價的承諾金額。

(v) 酒店經營收益

酒店經營收益於客戶同時收到及消耗本集團提供的利益時確認。

(vi) 餐飲經營收益

餐飲經營收益按顧客銷售點確認。

(vii) 利息收益

金融資產之利息收益乃根據時間比例基準確認，按實質利率法計算。

2.3.9 借貸及借貸成本

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為發行財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及指定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借貸成本在產生期內於損益表中確認。

2.3.10 股息分派

向本公司股東分派的股息在獲得本公司股東或董事會(如適當)批准的期間內，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

二、會計政策之概要(續)

2.4 其他會計政策之概要

2.4.1 分部報告

經營分部按照向經營總決策人所提供的內部報告之一致的方式報告。經營總決策人為本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現，以作出策略性決定。

2.4.2 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本綜合財務報表以港元呈報，而港幣亦為本公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧一般在損益確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份損益表內的收益和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當售出海外業務時，該等匯兌差額在綜合損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

二、會計政策之概要(續)

2.4 其他會計政策之概要(續)

2.4.3 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為如下兩種：其後按公允值計量(透過其他全面收益或損益列賬)的金融資產，及按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

就按公允值計量的資產而言，其盈虧計入損益或其他全面收益。就權益工具投資，其盈虧的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將股權投資設定為非買賣，並按公允值計入其他全面收益入賬。

當及僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團重新分類債權投資。

(ii) 確認和終止確認

常規性購買及出售的金融資產於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或經已轉讓，及本集團已轉讓擁有權的大體上全部風險和回報時，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

對於不被分類為按公允值計入損益的金融資產，本集團以其公允值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與按公允值計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅為支付本金和利息。

債務工具

債務工具的後續計量取決於集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵。持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅為支付本金及利息，則按已攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。取消確認所產生的任何收益或虧損於損益中直接確認，並連同匯兌盈虧呈列於其他收益／(虧損)。而減值虧損則於綜合損益表中作為單獨項目呈列。

二、會計政策之概要(續)

2.4 其他會計政策之概要(續)

2.4.3 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

權益工具

本集團按公允值對所有股權投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將股權投資的公允值盈虧計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允值盈虧重新分類至損益。當出售該等股權投資，任何有關於投資重估儲備結餘重新分類至保留溢利。對於股息，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入損益。

對於按公允值計入損益的金融資產，其公允值變動列示於綜合損益表的其他盈利／(虧損)(如適用)。對於按公允值計入其他全面收益的股權投資，其減值損失(以及減值損失撥回)不與其他公允值變動單獨列報。

(iv) 減值

對於以攤銷成本計量和按公允值計入其他全面收益的債務工具，本集團就其預期信用虧損作出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時確認應收賬款全期的預期虧損。

2.4.4 衍生性及對沖活動

衍生工具按簽訂衍生性合約當日的公允值進行初始確認，其後按公允值重新計量。由此產生之盈利或虧損的確認方法要視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，若被指定為對沖工具，則視乎被對沖項目的性質而定。非指定作對沖會計或不符合對沖會計的衍生工具所產生的公允值盈利或虧損會即時在損益確認。

2.4.5 其他存貨

其他存貨包括食物及飲品，以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

二、會計政策之概要(續)

2.4 其他會計政策之概要(續)

2.4.6 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款按可無條件獲得的代價進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，在此情況下按公允值進行確認。本集團持有貿易及其他應收賬款的目的為獲取合約現金流量，因此其後按實際利率法攤銷成本計量有關賬款。

租賃應收賬款以經營租賃的代價進行初始確認，而租賃收益按直線法確認。

如貿易及其他應收賬款的收回預期在一年或以內(如在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

2.4.7 現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、持有之財務機構通知存款、其他到期日為三個月或以下的短期高流通量投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。

2.4.8 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。如貿易及其他應付賬款的支付日期在一年或以內(如在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

2.4.9 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。撥備並不就未來經營虧損作出確認。

如有多項類似責任，其需要就償付中流出的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關責任的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為財務成本。

二、會計政策之概要(續)

2.4 其他會計政策之概要(續)

2.4.10 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外事項之發生或不發生才能確認。

或然資產不會被確認，但會於很可能收到經濟效益時在綜合財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，才被確認為資產。

2.4.11 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算，並於發生時於損益表內支銷。

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。長期服務金的預計負債撥備為直至報告期末僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

二、會計政策之概要(續)

2.4 其他會計政策之概要(續)

2.4.12 財務擔保合約

財務擔保合約在擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允值計量，其後則按下列較高者計量：(i) 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模式釐定的金額；及(ii) 初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額的現值，或就承擔責任而可能須支付給第三方的估計金額。

在提供有關與聯營公司的貸款或其他應付款為無補償的擔保，則公允值作為供款入賬，並確認為投資成本的一部分。

三、財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動性風險、利率風險及價格風險。

(a) 外匯風險

本集團於香港及美國經營，主要承受外匯風險來自美元。由於港元與美元掛鈎，本集團認為所承受的外匯風險很低。

(b) 信貸風險

信貸風險是指金融工具的交易對手未能履行金融工具條款規定的義務並給本集團造成財務虧損。本集團金融資產(主要包括現金及現金等價物，公用事業及其他按金，業務應收賬款及應收實際租金)的信貸風險源自交易對手的潛在違約，最高風險等於該等工具的賬面值。

為了管理現金和現金等價物所產生的風險，它們主要存放於信用評級較高的銀行。近期並無與該等金融機構相關的違約記錄。預期信貸虧損接近於零。

由於本集團的董事認為第三方的經營業績並無實際或預期重大變動，公用事業及其他按金的信貸風險很低。

三、財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

業務應收賬主要指來自應收租金及酒店營運之應收款項。本集團要求租戶繳交租金按金以減低本集團的信貸風險。酒店營運應收款項主要指來自良好信譽之金融機構之信用卡應收款項。就業務應收賬款及應收實際租金，本集團運用簡化處理方法計量預期信貸虧損，該方法採用全期預期虧損撥備。本集團綜合個別及集體基準計量預期信貸虧損。

業務應收賬款涉及已知出現財政困難或能收回應收款項存在重大疑問之第三方客戶，會確定並個別評估減值撥備。

下表呈列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日有關個別評估之應收款項之賬面總值及減值撥備。

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
賬面總值	338	408
減值撥備	(338)	(408)
賬面淨值	-	-

本集團亦會按集體基準估算剩餘業務應收賬款及應收實際租金的預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損率是根據過去一年經歷的歷史信貸虧損以及該期間經歷的相應歷史信貸虧損。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶結算應收賬款能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資訊。根據過往經驗，大部分業務應收賬款及應收實際租金於到期後短期內結算，因此預期信貸虧損並不重大。管理層認為信貸風險不高。本集團與交易對手保持頻繁溝通。管理層密切監察該等應收款項的信貸質素及可收回性，考慮到與其合作的歷史，預期其信貸風險很低。

(c) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理和備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

三、財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團之淨流動負債相當於港幣**1,849,932,000元**(二零二四年：港幣**375,064,000元**)。鑑於本集團過往再融資的歷史，董事認為本集團將可在其各自的期滿日前為現存之銀行貸款再融資並有足夠的財務資源以作流動資金所需、支付到期負債之準備及將來資本性承擔。董事一直密切監察並維持足夠的現金儲備及充足的已承諾信貸額度以確保能滿足預計流動資金需要。

下表根據由報告期末至合約到期日的剩餘期間，按照相關的到期組別分析本集團的財務負債。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。除租賃負債及銀行借貸外，由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	一年內 港幣千元	第二年內 港幣千元	第三至五年內 港幣千元
2025			
租賃及其他按金	94,582	-	-
應付賬款及應計費用	33,474	-	-
租賃負債	251	224	472
短期銀行貸款	128,027	-	-
長期銀行貸款	1,946,192	57,537	673,968
	<u>2,202,526</u>	<u>57,761</u>	<u>674,440</u>
2024			
租賃及其他按金	98,292	-	-
應付賬款及應計費用	27,974	-	-
租賃負債	278	231	163
短期銀行貸款	158,494	-	-
長期銀行貸款	486,334	1,937,313	328,492
	<u>771,372</u>	<u>1,937,544</u>	<u>328,655</u>

下表根據由綜合財務狀況表結算日起至合約到期日的剩餘期間，按照相關的到期組別分析本集團以淨額基準結算的衍生性金融工具。在表內披露的金額為合約性貼現的現金流量，乃按綜合財務狀況表結算日之現行利率(如適用)計算。

	一年內 港幣千元	第二年內 港幣千元	第三至五年內 港幣千元
2025			
利率掉期合約			
— 現金流出	(1,300)	(1,300)	(433)
	<u>(1,300)</u>	<u>(1,300)</u>	<u>(433)</u>

三、財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利及現金流量之影響及降低整體借貸外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。本集團亦會嘗試以較低息率之定息借貸(如有)作為變動利率借貸的再融資。

於二零二五年十二月三十一日，倘銀行借貸利率增加/減少10個基點及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後虧損在未計入資本化利息前將增加/減少港幣2,225,000元(二零二四年：虧損增加/減少港幣2,210,000元)，主要由於浮息借貸之利息費用增加/減少所致。

(e) 價格風險

本集團承受之股權證券價格風險來自本集團按公允值計入其他全面收益之金融資產。本集團緊密監察其投資表現及評估投資是否符合本集團的長期策略計劃。

於二零二五年十二月三十一日，倘股權證券公允值增加/減少10%及所有其他變數維持不變，則投資重估儲備將增加/減少港幣1,838,000元(二零二四年：港幣1,731,000元)。

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理目標，是保障本集團能持續營運，以提供股東回報和其他持份者利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團基於債項(總借貸)與權益(總權益)比率監察其資本。債項與權益比率於二零二五年十二月三十一日為32.1%(二零二四年：30.8%)。

集團若干實體須遵從貸款契約條件。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日均無違約事件。

如附註十四所披露，長期銀行貸款均附有若干契約條件，集團有關實體須遵守此等契約條件。根據貸款協議條款，集團若干實體須遵守適用於若干銀行貸款的財務契約條件，其中包括貸款價值比率、利息覆蓋率、綜合有形淨值、及淨外部槓桿比率。依照各自貸款協議的指定條款，這些財務契約於每個中期及/或年度終結時評估，或可應要求於具體的測試日期。集團實體須遵守的非財務相關契約條款是根據金融市場慣例而訂立，並普遍適用於一般借款人，以及根據與貸款者協定的日期進行評估。

目前並無跡象顯示集團實體於報告期末後十二個月內會面臨遵守契約條件的困難。

三、財務風險管理(續)

3.3 公允值估算

金融工具在綜合財務狀況表按公允值計量，其規定按下列公允值計量層級披露公允值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債為可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按公允值計量的金融資產及負債列表如下。

	第一層	第二層	第三層
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年十二月三十一日			
資產			
按公允值計入其他全面收益的金融資產	18,376	-	-
負債			
衍生性金融工具			
- 利率掉期合約(附註十六)	-	3,217	-
於二零二四年十二月三十一日			
資產			
按公允值計入其他全面收益的金融資產	17,308	-	-

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無於公允值層級內不同層之間轉撥本集團之金融資產(二零二四年：無)。

對於第二層級中不存在活躍市場的衍生性金融工具，其公允值是透過貼現合約未來的現金流量來決定。所使用的貼現率來自於報告日的相關掉期曲線。

三、財務風險管理(續)

3.4 抵銷金融資產和金融負債

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩年，並無任何金融資產和金融負債受抵銷、可強制執行總互抵銷安排或類似協議的規限。

四、關鍵會計估算及判斷

用作編製財務報表所使用的估算和判斷會按過往經驗和其他因素，包括在有關合理情況下相信預期會發生的未來事項等，進行持續評估。

本集團對未來作估算及假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。於下一個財務年度，有重大風險引致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

投資物業

已落成物業之公允值，由獨立估值師按公開市場基準，參考可比較市場交易而釐定。在作出判斷時，本集團考慮從不同來源的資料包括：

- 在本地市場中相似類型、狀況或位置的物業之目前售價，並在必要時進行調整以反映物業與可比較物業之間的差異；及
- 租金預測按現有租約及其他合約條款所產生的歸復收入作出可靠估算。如可行，根據外來資料，如擁有相同位置及狀況之同類物業的現時市場租金，並利用市場回報率反映目前市場對同類資產回報率的預期。

如無目前或近期的投資物業價格資料可用或市場處於低入住率的不穩定結果，可利用當時短暫的租賃收益及資本化比率決定已落成物業的公允值。本集團採用的假設主要根據於各報告期末當時的市場情況。

管理層估算公允值採用之主要假設是關於：合約租金收入、預期將來的市場租金、保養要求及適合的貼現率。該等估值會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估值會由外聘估值師每半年檢討。

發展中物業之公允值一般採用剩餘法。剩餘法為評估已落成物業之重要方法，是參考發展價值扣除預計發展成本並預留發展商利潤。

公允值之決定涉及若干市場狀況的假設，如附註七所連載。需要判斷以決定估值的方法及可反映當時市場狀況，用作估值的主要範圍。

五、收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
－投資物業	309,624	322,219
－供出售物業	26,548	27,945
物業相關服務(註(i))	29,050	29,542
酒店經營(註(i))	86,130	82,111
餐飲經營(註(ii))	19,952	19,737
	<u>471,304</u>	<u>481,554</u>

註：

- (i) 本集團來自物業相關服務及酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。
- (ii) 本集團來自於餐飲經營的收入按某一時點確認。

五、收入及分部資料(續)

(b) 經營租賃協定

本集團出租投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零二五年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來待收最低租賃付款總額如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
一年內	276,235	278,003
一至兩年內	173,060	173,599
兩至三年內	43,389	113,633
三至四年內	17,015	17,899
四至五年內	10,524	8,825
五年後	9,062	3,145
	529,285	595,104

- (c) 經營總決策人已確認為本公司執行董事。經營總決策人審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。經營總決策人從地域角度考慮業務，並確認本集團之經營分部為香港及美國。

經營總決策人按經營分部之基礎溢利／(虧損)－乃除所得稅後溢利／(虧損)，撇除投資物業公允值變動(扣除美國遞延所得稅項後)計算而成，及其分部資產和分部負債，以評估經營分部之表現，該等計量方法與綜合財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部

	香港	美國	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	287,536	48,636	336,172
物業相關服務	29,050	-	29,050
酒店經營	86,130	-	86,130
餐飲經營	19,952	-	19,952
分部總收入	<u>422,668</u>	<u>48,636</u>	<u>471,304</u>
分部業績－基礎虧損			
－物業租賃及相關服務	(12,853)	(3,371)	(16,224)
－酒店及餐飲經營	(2,211)	-	(2,211)
投資物業公允值虧損	(224,573)	(20,428)	(245,001)
遞延所得稅項淨額	-	3,854	3,854
本年度虧損	<u>(239,637)</u>	<u>(19,945)</u>	<u>(259,582)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,871	168	2,039
財務成本	(107,341)	(5,531)	(112,872)
所得稅費用(註)	(10,774)	(18)	(10,792)
折舊	(44,424)	(817)	(45,241)
僱員福利費用	(131,064)	(4,400)	(135,464)
資本性開支	<u>10,283</u>	<u>22,503</u>	<u>32,786</u>
於二零二五年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,907,051	4,350	1,911,401
投資物業	8,617,470	461,476	9,078,946
非流動資產的預付款項	554	-	554
非流動資產(按公允值計入 其他全面收益之金融資產除外)	<u>10,525,075</u>	<u>465,826</u>	<u>10,990,901</u>
按公允值計入其他全面收益之 非流動金融資產	18,376	-	18,376
流動資產	<u>231,476</u>	<u>31,987</u>	<u>263,463</u>
分部資產	<u>10,774,927</u>	<u>497,813</u>	<u>11,272,740</u>
流動負債	2,011,251	102,144	2,113,395
非流動負債	836,586	66,474	903,060
分部負債	<u>2,847,837</u>	<u>168,618</u>	<u>3,016,455</u>

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部(續)

	香港	美國	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	292,877	57,287	350,164
物業相關服務	29,542	–	29,542
酒店經營	82,111	–	82,111
餐飲經營	19,737	–	19,737
分部總收入	424,267	57,287	481,554
分部業績－基礎(虧損)/溢利			
－物業租賃及相關服務	(36,742)	1,972	(34,770)
－酒店及餐飲經營	(4,208)	–	(4,208)
投資物業公允值虧損	(222,805)	(106,447)	(329,252)
遞延所得稅項淨額	–	28,044	28,044
本年度虧損	(263,755)	(76,431)	(340,186)
分部業績包括：			
財務收益	2,414	515	2,929
財務成本	(145,381)	(6,475)	(151,856)
所得稅費用(註)	(8,409)	(26)	(8,435)
折舊	(44,727)	(817)	(45,544)
僱員福利費用	(125,123)	(4,437)	(129,560)
資本性開支	10,715	5,073	15,788
於二零二四年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,947,606	5,168	1,952,774
投資物業	8,838,000	456,986	9,294,986
非流動資產的預付款項	10	–	10
非流動資產(按公允值計入 其他全面收益之金融資產除外)	10,785,616	462,154	11,247,770
按公允值計入其他全面收益之 非流動金融資產	17,308	–	17,308
流動資產	238,638	29,385	268,023
分部資產	11,041,562	491,539	11,533,101
流動負債	628,856	14,231	643,087
非流動負債	2,192,485	156,283	2,348,768
分部負債	2,821,341	170,514	2,991,855

註：金額不包括美國分部之遞延所得稅項淨額。

六、物業、機器及設備

	土地 使用權	永久土地業權 及樓房	機器 及設備	設備 使用權	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本					
於二零二五年一月一日	971,018	1,163,960	126,442	1,373	2,262,793
添置	-	-	3,979	856	4,835
出售及註銷	-	-	(17,506)	(930)	(18,436)
於二零二五年十二月三十一日	971,018	1,163,960	112,915	1,299	2,249,192
累積折舊					
於二零二五年一月一日	27,412	179,025	102,829	753	310,019
折舊	5,812	32,958	6,209	262	45,241
出售及註銷	-	-	(16,868)	(601)	(17,469)
於二零二五年十二月三十一日	33,224	211,983	92,170	414	337,791
賬面淨值					
於二零二五年十二月三十一日	937,794	951,977	20,745	885	1,911,401
成本					
於二零二四年一月一日	971,018	1,161,199	129,625	1,261	2,263,103
添置	-	2,761	7,388	112	10,261
出售及註銷	-	-	(10,571)	-	(10,571)
於二零二四年十二月三十一日	971,018	1,163,960	126,442	1,373	2,262,793
累積折舊					
於二零二四年一月一日	21,600	146,856	103,511	479	272,446
折舊	5,812	32,169	7,289	274	45,544
出售及註銷	-	-	(7,971)	-	(7,971)
於二零二四年十二月三十一日	27,412	179,025	102,829	753	310,019
賬面淨值					
於二零二四年十二月三十一日	943,606	984,935	23,613	620	1,952,774

七、投資物業

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	9,294,986	9,621,524
添置	27,951	5,527
資本化的出租費用	4,887	1,875
攤銷資本化的出租費用	(3,877)	(4,688)
公允值虧損	(245,001)	(329,252)
於十二月三十一日(註)	<u>9,078,946</u>	<u>9,294,986</u>
註：		
已落成投資物業	8,048,946	8,264,986
發展中的投資物業	<u>1,030,000</u>	<u>1,030,000</u>
於十二月三十一日	<u>9,078,946</u>	<u>9,294,986</u>

於綜合損益表內確認之直接經營費用，其中包括有關無出租的投資物業為港幣1,458,000元(二零二四年：港幣2,570,000元)。

本集團所有以公允值計量的投資物業，均於公允值層級內分類為第三層。本集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公允值層級之間的撥入及撥出。年內第一、二及三層之間並無轉撥(二零二四年：相同)。

利用重大不可觀察的輸入的公允值計量

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之投資物業的第三層次公允值變動如下：

	香港			美國	
	工業物業	商業物業	住宅物業	商業物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年一月一日	5,440,800	861,700	2,535,500	456,986	9,294,986
添置	5,208	-	240	22,503	27,951
資本化的出租費用	201	-	309	4,377	4,887
攤銷資本化的出租費用	(1,174)	(89)	(652)	(1,962)	(3,877)
公允值虧損	(152,235)	(68,341)	(3,997)	(20,428)	(245,001)
於二零二五年十二月三十一日	<u>5,292,800</u>	<u>793,270</u>	<u>2,531,400</u>	<u>461,476</u>	<u>9,078,946</u>
於二零二四年一月一日	5,553,400	936,570	2,571,670	559,884	9,621,524
添置	382	26	46	5,073	5,527
資本化的出租費用	419	125	653	678	1,875
攤銷資本化的出租費用	(1,849)	(73)	(564)	(2,202)	(4,688)
公允值虧損	(111,552)	(74,948)	(36,305)	(106,447)	(329,252)
於二零二四年十二月三十一日	<u>5,440,800</u>	<u>861,700</u>	<u>2,535,500</u>	<u>456,986</u>	<u>9,294,986</u>

七、投資物業(續)

估值流程

本集團的投資物業按公允值計量。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之香港投資物業公允值由仲量聯行有限公司估值，而本集團之美國投資物業公允值則由 **Newmark Valuation & Advisory** 估值。他們是獨立合資格之估值師，與本集團並無關係，他們持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的位置和領域有近期的經驗。

就財務報告的目的，本集團委任一個小組專責對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高層管理人員匯報。配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月一次討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，被委任的小組將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

就大部份已落成物業，採用收益資本化法。就香港物業採用收益資本化法，估值師使用假設的資本化比率及名義收益，該等假設受當時市場收益回報率和可比較之市場交易所影響，以達至最後的估值。就美國物業採用收益資本化法，其採納貼現現金流量分析，估值師考慮每年扣除支出後的現金流量淨額及運用終期資本化比率與貼現率，以得出淨現值。

就若干車庫，採用直接比較法。直接比較法將估值之物業與其他可類比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業之多樣化性質，通常需要對其價值作出適當調整，以考慮可能影響待估物業所達至價格的任何質素差異。

就發展中物業，採用剩餘法，即估值是從推算當該項目竣工時之毛發展價值(採用直接比較法估算)扣除預計發展成本並預留發展商利潤而得來。

年內並無估值技術之改變。

利用重大不可觀察的輸入決定公允值

資本化比率、終期資本化比率及貼現率乃根據被估值的投資物業之風險狀況。比率越高，公允值則越低。以直接比較法估值的車庫單位價格乃根據可比較物業的近期成交價計算。車庫之單位價格越高，車庫之公允值越高。估值師按觀察近期可比較物業之市場成交，預測發展中物業每平方英尺之公允值。每平方英尺之公允值越低，發展中物業之公允值越低。

七、投資物業(續)

利用重大不可觀察的輸入決定公允值(續)

下列為以資本化比率、終期資本化比率及貼現率，按收益資本化法估算個別地區已落成物業，按直接比較法估算車庫的單位價格及按剩餘法估算發展中物業估值的每平方英尺公允值：

	香港	美國
2025		
已落成物業—按收益資本化法估值		
資本化比率用作：		
工業物業	3.1%至4.2%	不適用
商業物業	2.5%至5.5%	不適用
住宅物業	1.3%至3.7%	不適用
終期資本化比率用作：		
商業物業	不適用	8.0%
貼現率用作：		
商業物業	不適用	9.3%
已落成物業—按直接比較法估值		
單位價格用作：		
車庫	每停車位 港幣 1,590,000 元	不適用
發展中物業—按剩餘法估值		
每平方英尺公允值(每平方英尺港元)用作：		
住宅物業	港幣 88,000 元	不適用
2024		
已落成物業—按收益資本化法估值		
資本化比率用作：		
工業物業	2.7%至4.2%	不適用
商業物業	2.5%至5.5%	7.3%
住宅物業	1.3%至3.4%	不適用
已落成物業—按直接比較法估值		
單位價格用作：		
車庫	每停車位 港幣 1,735,000 元	不適用
發展中物業—按剩餘法估值		
每平方英尺公允值(每平方英尺港元)用作：		
住宅物業	港幣 88,000 元	不適用

七、投資物業(續)

利用重大不可觀察的輸入決定公允值(續)

本年度，公允值虧損主要來自於香港之已落成投資物業。公允值減少主要由於在香港之已落成投資物業的市場租金持續下降，以及資本化比率增加；而位於美國的投資物業錄得公允值盈利是由於美國聯邦儲備局降息，令市場收益假設改善，惟計入資本性開支後，其轉為公允值虧損。

租賃安排

投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此於該等租賃期末時不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的預期反映在投資物業的公允值中。

八、按公允值計入其他全面收益之金融資產

於香港上市之股權證券

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	17,308	15,145
增加	105	-
於權益計入公允值盈利淨額	963	2,163
於十二月三十一日	18,376	17,308

按公允值計入其他全面收益之金融資產指非持有作買賣之香港上市股權證券，本集團於初始確認時已對其歸類作出不可撤銷的選擇。此乃策略性投資，及本集團認為該分類更為適用。

股權投資以港元作面值，於香港聯合交易所有限公司主板上市，主要為跨行業企業集團並從事物業發展以及公用業務。

九、供出售物業

本集團在供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
租賃土地	12,056	12,056
發展開支	98,417	98,417
	110,473	110,473

十、應收賬款及預付款項

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款(註(a))	1,484	2,225
減：虧損撥備	(338)	(408)
業務應收賬款淨額	1,146	1,817
應收實際租金	12,779	12,561
預付款項	9,567	9,809
按金及其他應收賬	9,444	8,848
	<u>32,936</u>	<u>33,035</u>

註：

- (a) 業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無就租賃應收賬款給予租客信貸，而就管理費應收款給予三十天信貸。

於二零二五年十二月三十一日，業務應收賬款淨額按發票日期之賬齡分析如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	655	1,450
三十一日至六十日	251	367
六十一日至九十日	240	-
	<u>1,146</u>	<u>1,817</u>

本集團之業務應收賬款虧損撥備變動如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	408	4,523
虧損撥備增加	338	551
註銷無法收回金額	(408)	(4,666)
於十二月三十一日	<u>338</u>	<u>408</u>

如附註第2.4.3(iv)項所披露，本集團根據香港財務報告準則第9號採用簡易法為業務應收賬款及應收實際租金之預期信用虧損作撥備。

- (b) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。

十一、現金及現金等價物

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
銀行結存及現金	<u>119,496</u>	<u>123,438</u>

十二、股本

已發行及繳足之普通股：

	股份數目 (千計)	股本 港幣千元
於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	<u>287,670</u>	<u>417,321</u>
於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	<u>287,670</u>	<u>417,321</u>

十三、儲備

	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日	<u>793,420</u>	<u>(29,847)</u>	<u>7,165</u>	<u>7,073,831</u>	<u>7,844,569</u>
本年度虧損	-	-	-	(257,607)	(257,607)
其他全面收益					
按公允值計入其他全面收益之					
金融資產公允值變動	-	544	-	-	544
貨幣換算差異	-	-	17	-	17
本年度總全面收益	-	544	17	(257,607)	(257,046)
與股東之交易					
已付股息					
二零二四年度末期股息(附註二十五)	-	-	-	(14,383)	(14,383)
二零二五年度中期股息(附註二十五)	-	-	-	(8,630)	(8,630)
於二零二五年十二月三十一日	<u>793,420</u>	<u>(29,303)</u>	<u>7,182</u>	<u>6,793,211</u>	<u>7,564,510</u>
代表：					
儲備	793,420	(29,303)	7,182	6,778,828	7,550,127
二零二五年度擬派末期股息 (附註二十五)	-	-	-	14,383	14,383
	<u>793,420</u>	<u>(29,303)</u>	<u>7,182</u>	<u>6,793,211</u>	<u>7,564,510</u>

十三、儲備(續)

	物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年一月一日	793,420	(30,995)	7,174	7,436,006	8,205,605
本年度虧損	-	-	-	(333,408)	(333,408)
其他全面收益					
按公允值計入其他全面收益之					
金融資產公允值變動	-	1,148	-	-	1,148
貨幣換算差異	-	-	(9)	-	(9)
本年度總全面收益	-	1,148	(9)	(333,408)	(332,269)
與股東之交易					
已付股息					
二零二三年度末期股息	-	-	-	(17,260)	(17,260)
二零二四年度中期股息(附註二十五)	-	-	-	(11,507)	(11,507)
於二零二四年十二月三十一日	793,420	(29,847)	7,165	7,073,831	7,844,569
代表：					
儲備	793,420	(29,847)	7,165	7,059,448	7,830,186
二零二四年度擬派末期股息 (附註二十五)	-	-	-	14,383	14,383
	793,420	(29,847)	7,165	7,073,831	7,844,569

十四、長期銀行貸款—有抵押

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	2,524,435	2,479,744
列為流動負債之一年內應還額	(1,854,666)	(360,540)
	669,769	2,119,204

十四、長期銀行貸款－有抵押(續)

長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
－一年內	1,854,666	360,540
－第二年內	31,380	1,834,951
－第三至五年內	638,389	284,253
	<u>2,524,435</u>	<u>2,479,744</u>

於報告期末之實際利息年率如下：

	2025	2024
港元銀行貸款	4.11%-4.70%	5.63%-5.98%
美元銀行貸款	5.75%	6.39%

長期銀行貸款在合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
一個月或少於一個月	<u>2,524,435</u>	<u>2,479,744</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日長期銀行貸款的賬面值與其公允值大約相同。公允值按現金流量以介乎於4.11%至5.75%之間(二零二四年：5.63%至6.39%)的貸款年率貼現計算。

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
港元	2,438,377	2,391,955
美元	86,058	87,789
	<u>2,524,435</u>	<u>2,479,744</u>

十四、長期銀行貸款—有抵押(續)

資產的抵押

本集團位於美國之永久土地業權及樓房(附註六)及投資物業(附註七)，分別以賬面淨值港幣3,013,000元(二零二四年：港幣3,686,000元)及公允值港幣461,476,000元(二零二四年：港幣456,986,000元)抵押予一所財務機構，使本集團獲得於美國的信貸融資合共港幣101,830,000元(二零二四年：港幣103,732,000元)，其中包括於二零二五年十二月三十一日未償還長期銀行貸款為港幣86,058,000元(二零二四年：港幣87,789,000元)。

本集團於香港之若干土地使用權及樓房(附註六)及投資物業(附註七)，分別以賬面淨值港幣1,208,119,000元(二零二四年：港幣1,239,064,000元)及公允值港幣6,011,000,000元(二零二四年：港幣6,141,800,000元)及其物業租賃收益作抵押予財務機構，使本集團獲得於香港的信貸融資合共港幣2,849,964,000元(二零二四年：港幣2,993,721,000元)，其中包括於二零二五年十二月三十一日未償還長期銀行貸款為港幣2,438,377,000元(二零二四年：港幣2,391,955,000元)，及短期短銀行貸款(附註十八)為港幣123,000,000元(二零二四年：港幣150,000,000元)。

十五、遞延所得稅項負債

當遞延所得稅項涉及同一財政機關，並在法定權利許可下可將當期稅項資產抵銷當期稅項負債，則可互相抵銷遞延所得稅項資產及負債。

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
遞延所得稅項負債	229,411	229,189

遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	229,189	252,081
於綜合損益表支銷／(撥回)(附註二十三)	222	(22,892)
於十二月三十一日	229,411	229,189

截至二零二五年十二月三十一日，本公司及其香港附屬公司未確認之稅務虧損合共港幣616,464,000元(二零二四年：港幣564,258,000元)，結轉抵銷未來應課稅收入，此稅務虧損並無期限。

十五、遞延所得稅項負債(續)

年內遞延所得稅項資產/(負債)之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

	稅務虧損			
	2025		2024	
	港幣千元		港幣千元	
於一月一日	110,491		88,228	
於綜合損益表(支銷)/撥回	(39,023)		22,263	
於十二月三十一日	71,468		110,491	

	物業重估		加速稅項折舊	
	2025	2024	2025	2024
	港幣千元		港幣千元	
於一月一日	(130,251)	(159,775)	(209,429)	(180,534)
於綜合損益表撥回/(支銷)	3,925	29,524	34,876	(28,895)
於十二月三十一日	(126,326)	(130,251)	(174,553)	(209,429)

十六、衍生性金融工具

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
負債		
並無指定對沖會計關係之衍生性工具：		
利率掉期合約	3,217	-

於二零二五年十二月三十一日未完結的利率掉期合約之名義本金金額為港幣200,000,000元(二零二四年：無)。

利率掉期合約公允值虧損淨額為港幣3,993,000元(二零二四年：無)(附註二十)，於本年度損益中確認及支銷。

十七、應付賬款及應計費用

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
業務應付賬款	12,586	8,572
其他應付賬款	11,708	12,370
應計費用	13,855	11,664
	<u>38,149</u>	<u>32,606</u>

於二零二五年十二月三十一日，業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	12,245	8,362
三十一日至六十日	156	179
六十一日至九十日	-	15
超過九十日	185	16
	<u>12,586</u>	<u>8,572</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

十八、短期銀行貸款

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
短期銀行貸款 —有抵押	<u>123,000</u>	<u>150,000</u>

於報告期末之實際利息年率如下：

	2025	2024
短期銀行貸款	<u>4.60%</u>	<u>6.10%</u>

短期銀行貸款在合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
一個月或少於一個月	<u>123,000</u>	<u>150,000</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，短期銀行貸款之賬面值約為其公允值。

短期銀行貸款以若干位於香港之投資物業及土地使用權及樓房及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款均以港元作面值。詳情列載於附註十四。

十九、成本及費用

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,986	3,025
— 非審計服務	1,371	1,137
折舊	45,241	45,544
攤銷資本化的出租費用	3,877	4,688
業務應收賬款之減值撥備	338	551
捐款	3,880	3,032
開支，有關(註(a))		
— 投資物業	66,420	72,268
— 供出售物業	7,784	6,324
— 物業相關服務(註(c))	25,532	27,028
— 物業、機器及設備	3,814	5,019
開支，有關(註(b))		
— 酒店及餐飲經營(註(c))	73,753	68,828
其他僱員福利費用(附註二十一)	88,382	86,496
其他	44,946	40,546
總銷售成本及行政費用	<u>368,324</u>	<u>364,486</u>

註：

- (a) 開支主要包括大廈管理費用、政府地租及差餉、維修及保養以及僱員福利。
- (b) 開支主要包括食物成本、佣金費用、電費、清洗費用及僱員福利。
- (c) 開支中包括僱員福利費用(附註二十一)，有關

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
— 物業相關服務	502	763
— 酒店及餐飲經營	46,580	42,301
	<u>47,082</u>	<u>43,064</u>

二十、其他盈利淨額

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
來自按公允值計入其他全面收益之金融資產的股息收益	909	925
出售物業、機器及設備盈利淨額	3,294	391
衍生性金融工具之變現及未變現虧損淨額(附註十六)	(3,993)	-
	<u>210</u>	<u>1,316</u>

二十一、僱員福利費用(包括董事酬金)

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
薪金	103,029	98,368
房屋及其他津貼、實物利益	21,748	21,382
花紅	16,775	15,781
退休福利成本	3,237	3,474
	<u>144,789</u>	<u>139,005</u>
減：集團內部租賃費用	(9,325)	(9,445)
	<u>135,464</u>	<u>129,560</u>

(a) 退休金 — 設定供款計劃

於二零二五年十二月三十一日並無被沒收供款(二零二四年：無)。於年內並無動用任何被沒收供款(二零二四年：無)。

(b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零二四年：四名)為董事，其酬金已反映於附註三十一(a)。支付予剩餘的一名(二零二四年：一名)人員酬金如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
薪金	2,443	2,443
房屋及其他津貼、實物利益	696	678
花紅	457	457
退休福利成本	36	27
	<u>3,632</u>	<u>3,605</u>

十二、 僱員福利費用(包括董事酬金)(續)

(b) 五名最高薪酬人員(續)

此等薪酬在下列組別內：

薪酬組別(港元)	人數	
	2025	2024
港幣3,500,001元—港幣4,000,000元	1	1

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入本集團或作為加入本集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零二四年：相同)。

十三、 財務收益及成本

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收益	2,039	2,929
財務成本		
銀行貸款之利息費用	(112,872)	(151,856)
財務成本淨額	(110,833)	(148,927)

十四、 所得稅(費用)／撥回

香港利得稅按本年度內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算。除在本年度繳交美國最低州稅外，海外附屬公司在本年度內並無估計應課稅溢利(二零二四年：無)，故毋須提撥海外稅項準備。

綜合損益表內之所得稅(支銷)／撥回金額如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(6,799)	(3,346)
— 美國稅項	(18)	(26)
— 上年度之超額撥備	101	89
	(6,716)	(3,283)
遞延所得稅(附註十五)		
— 香港	(4,076)	(5,152)
— 美國	3,854	28,044
	(222)	22,892
	(6,938)	19,609

十三、 所得稅(費用)／撥回(續)

本集團之除所得稅前虧損之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前虧損	(252,644)	(359,795)
按稅率 16.5% (二零二四年： 16.5%)計算	41,686	59,366
無須課稅之收入	463	517
不可扣稅之費用	(41,279)	(42,753)
其他國家不同稅率之影響	2,452	12,770
上年度之超額撥備	101	89
其他	(10,361)	(10,380)
所得稅(費用)／撥回	(6,938)	19,609

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無有關其他全面收益成分之所得稅。

十四、 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度本公司股東應佔虧損港幣**257,607,000**元(二零二四年：港幣**333,408,000**元)及已發行普通股**287,670,000**股(二零二四年：**287,670,000**股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於並無潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄虧損等同每股基本虧損。

十五、 股息

於二零二五年及二零二四年內支付之中期股息分別為港幣**8,630,000**元(每股港幣**3**仙)及港幣**11,507,000**元(每股港幣**4**仙)。於二零二六年三月二十七日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣**5**仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得本公司股東批准後，將於截至二零二六年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 3 仙(二零二四年：港幣 4 仙)	8,630	11,507
擬派末期股息每股普通股港幣 5 仙(二零二四年：港幣 5 仙)	14,383	14,383
	23,013	25,890

二六、綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前虧損與由經營而產生之現金流入淨額之對賬

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前虧損	(252,644)	(359,795)
股息收益	(909)	(925)
財務收益	(2,039)	(2,929)
財務成本	112,872	151,856
折舊	45,241	45,544
攤銷資本化的出租費用	3,877	4,688
業務應收賬款之減值撥備	338	551
衍生性金融工具之未變現虧損	3,217	-
投資物業公允值虧損	245,001	329,252
出售物業、機器及設備盈利淨額	(3,294)	(391)
經營資金變動前之經營溢利	151,660	167,851
其他存貨增加	(1)	(49)
應收賬款及預付款項(增加)/減少	(239)	8,839
租賃及其他按金(減少)/增加	(3,710)	696
應付賬款及應計費用增加/(減少)	2,620	(5,518)
由經營而產生之現金流入淨額	150,330	171,819

(b) 銀行貸款之對賬

年內，銀行貸款變動為現金淨流入港幣 17,341,000 元(二零二四年：港幣 50,555,000 元)及攤銷銀行貸款之初始費用港幣 351,000 元(二零二四年：港幣 814,000 元)。

二七、財務擔保

於二零二五年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保，其中於二零二五年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣 2,518,964,000 元(二零二四年：港幣 2,393,721,000 元)。

於二零二五年十二月三十一日，一間附屬公司為本公司取得一項貸款融資而向銀行作出之擔保，其中於二零二五年十二月三十一日已動用之貸款融資為港幣 44,000,000 元(二零二四年：港幣 150,000,000 元)。

二八、資本承擔

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
已訂合約但未撥備		
– 投資物業	48,180	12,818
– 物業、機器及設備	1,534	773
	49,714	13,591
	49,714	13,591

二九、關連人士交易

年內，本集團與關連人士進行以下交易：

(a) 與關連人士之物業租賃及物業相關服務的交易

附註五(a)中物業租賃及物業相關服務收入的金額，分別包括港幣1,730,000元(二零二四年：港幣1,652,000元)及港幣521,000元(二零二四年：港幣562,000元)來自關連公司及人士，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(b) 向關連人士出售汽車

向關連人士出售一輛汽車為港幣255,000元(二零二四年：無)，乃參考最近成交價，按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(c) 向關連人士購買汽車

於二零二五年，並無向關連人士購買汽車(二零二四年：港幣1,200,000元)。二零二四年之交易乃參考最近成交價，按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(d) 主要管理層酬金

主要管理層酬金如下：

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
短期員工福利	42,821	42,457
離職後福利	18	33
	42,839	42,490
	42,839	42,490

三十一、本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零二五年十二月三十一日之財務狀況表

	2025	2024
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	15,876	25,630
投資物業	317,620	346,530
附屬公司	554,240	531,349
非流動資產的預付款項	554	-
	<u>888,290</u>	<u>903,509</u>
流動資產		
應收賬款及預付款項	6,914	7,288
應收附屬公司款項	928,438	872,418
現金及現金等價物	22,148	46,028
	<u>957,500</u>	<u>925,734</u>
總資產	<u><u>1,845,790</u></u>	<u><u>1,829,243</u></u>
權益及負債		
本公司股東應佔權益		
股本	417,321	417,321
儲備	890,652	917,033
總權益	<u>1,307,973</u>	<u>1,334,354</u>
非流動負債		
租賃負債	5,860	11,947
流動負債		
租賃及其他按金	2,693	3,102
應付賬款及應計費用	5,560	4,359
短期銀行貸款	44,000	150,000
應付附屬公司款項	470,124	313,521
租賃負債	9,580	11,960
	<u>531,957</u>	<u>482,942</u>
總負債	<u>537,817</u>	<u>494,889</u>
總權益及負債	<u><u>1,845,790</u></u>	<u><u>1,829,243</u></u>

本公司之財務狀況表已由董事會於二零二六年三月二十七日批核，並代表董事會簽署。

馬清偉
董事

馬清權
董事

三十、本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

本公司之儲備變動

	保留溢利
	港幣千元
於二零二五年一月一日	917,033
本年度虧損	(3,368)
與股東之交易	
已付股息	
二零二四年度末期股息(附註二十五)	(14,383)
二零二五年度中期股息(附註二十五)	(8,630)
於二零二五年十二月三十一日	<u>890,652</u>
代表：	
儲備	876,269
二零二五年度擬派末期股息(附註二十五)	14,383
	<u>890,652</u>
於二零二四年一月一日	957,550
本年度虧損	(11,750)
與股東之交易	
已付股息	
二零二三年度末期股息	(17,260)
二零二四年度中期股息(附註二十五)	(11,507)
於二零二四年十二月三十一日	<u>917,033</u>
代表：	
儲備	902,650
二零二四年度擬派末期股息(附註二十五)	14,383
	<u>917,033</u>

三十一、董事之福利與權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁之酬金列載如下：

董事名稱	作為董事(不管是本公司或其附屬公司企業) 提供服務而支付或應收之薪酬					總計 港幣千元
	袍金	薪金	酌情花紅	房屋及 其他津貼、 實物利益	予退休福 利計劃之 僱主供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至二零二五年 十二月三十一日止年度						
馬清偉(行政總裁)	28	6,310	2,629	11,534	-	20,501
馬清鏗	23	2,156	465	3,665	-	6,309
馬清揚	23	3,410	703	2,672	18	6,826
馬清權	23	1,083	212	720	-	2,038
馬清秀	23	2,414	458	720	-	3,615
張永銳	191	-	-	-	-	191
周國勳	191	-	-	-	-	191
姚紀中	191	-	-	-	-	191
陳龍清	191	-	-	-	-	191
何志強	191	-	-	-	-	191
	<u>1,075</u>	<u>15,373</u>	<u>4,467</u>	<u>19,311</u>	<u>18</u>	<u>40,244</u>
截至二零二四年 十二月三十一日止年度						
馬清偉(行政總裁)	28	6,311	2,629	11,392	3	20,363
馬清鏗	23	2,156	463	3,503	3	6,148
馬清揚	23	3,410	699	2,648	18	6,798
馬清權	23	1,083	209	720	3	2,038
馬清秀	23	2,414	455	720	3	3,615
張永銳	191	-	-	-	-	191
周國勳	191	-	-	-	-	191
姚紀中	191	-	-	-	-	191
陳龍清	191	-	-	-	-	191
何志強(於二零二四年五月 二十四日獲委任)	191	-	-	-	-	191
	<u>1,075</u>	<u>15,374</u>	<u>4,455</u>	<u>18,983</u>	<u>30</u>	<u>39,917</u>

三十一、 董事之福利與權益(續)**(b) 董事的退休福利**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無向董事支付或其應收的退休福利(二零二四年：無)。

(c) 董事的終止福利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無董事已收取或將收取任何終止福利(二零二四年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零二四年：無)。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零二五年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供貸款、準貸款和其他交易(二零二四年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益

於年結時或本年度內任何時間，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約(二零二四年：無)。

三、 主要附屬公司

於二零二五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc.及Central Financial Management of Montana LLC，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有已發行股份百分率				已發行 普通股股份	業務 性質
	本公司 直接持有		附屬公司 持有			
	2025	2024	2025	2024		
Arca Enterprise Limited	100	100	-	-	1股	n
保利登有限公司	100	100	-	-	1,000股	e, j
瑞信發展有限公司	-	-	95	95	1股	l
寶源通有限公司	100	100	-	-	1,000股	i
鴻金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
Central Financial Management Company Inc.	-	-	100	100	10,000股， 每股1美元	a
Central Financial Management of Montana LLC	-	-	100	100	不適用	g
致豪置業有限公司	100	100	-	-	100股	e, j, l
中國滙有限公司	-	-	100	100	2股	l
僑源有限公司	-	-	95	95	1股	l
東金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
Etrema Company Limited	100	100	-	-	1,000股	l
早禾居會所有限公司	-	-	100	100	1股	b
Figo Limited	100	100	-	-	1股	n
啓金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
金宙投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
金朗投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
金海洋有限公司	100	100	-	-	531,510股	j
軒偉有限公司	100	100	-	-	1股	l
熙永有限公司	100	100	-	-	1股	l
錦長置業有限公司	75	75	-	-	1,200,000股	l
錦中實業有限公司	100	100	-	-	1,149,430股	j
錦恆有限公司	95	95	-	-	5,000股	e, l
錦耀有限公司	100	100	-	-	73,000股	l
京泰發展有限公司	-	-	95	95	1股	l
營坊有限公司	100	100	-	-	2股	m
大德利企業有限公司	100	100	-	-	1,190,840股	d, e, j, l
Montgomery Lands, Incorporated	-	-	100	100	20,000股， 每股1美元	e, l
亨信發展有限公司	-	-	95	95	1股	l
海金投資有限公司	-	-	100	100	1股	j
安亞企業有限公司	65	65	-	-	100,000股	l

三、 主要附屬公司(續)

名稱	持有已發行股份百分率				已發行 普通股股份	業務 性質
	本公司 直接持有		附屬公司 持有			
	2025	2024	2025	2024		
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	-	-	2,000,000 股	e, l
Satvision Limited	100	100	-	-	1,000 股	j
銀富投資有限公司	-	-	100	100	1,000 股	e, j
銀建投資有限公司	-	-	100	100	1,000 股	j
順威發展有限公司	-	-	95	95	1 股	l
大豐置業有限公司	65	65	-	-	1,400,000 股	l
大地財務有限公司	100	100	-	-	100,000 股	f
大生凍房倉庫有限公司	58	58	-	-	5,600,000 股	e
大生地產代理有限公司	100	100	-	-	100,000 股	a
大榮置業有限公司	100	100	-	-	1,523,590 股	h
大生(早禾居)有限公司	-	-	100	100	100 股	k
大生(橋滙)有限公司	-	-	100	100	1 股	k
大生地產物管有限公司	100	100	-	-	1 股	e, k
大生建築工程有限公司	100	100	-	-	2 股	j
百誠實業有限公司	100	100	-	-	2 股	e
香港世界投資有限公司	100	100	-	-	127,820 股	m
世河有限公司	100	100	-	-	1 股	l
興國投資有限公司	100	100	-	-	2 股	h
Yulan Group Limited	100	100	-	-	1 股	c, e, k

主要業務：

a = 代理服務

b = 會所經營

c = 酒店管理服務

d = 酒店及餐飲經營

e = 投資控股

f = 放債人

g = 汽車持有

h = 汽車租賃

i = 物業發展

j = 物業銷售

k = 物業管理服務

l = 物業租賃

m = 餐廳牌照持有

n = 商標持有

於二零二五年十二月三十一日本集團之主要物業表

A 投資物業					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港					
青衣長輝路8號橋滙	青衣市地段56號	貨倉及工業	118,025	100%	中期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	6,025	95%	長期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	671	100%	長期
新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈(部份單位)	九龍內地段4438號及4439號	工業	966	65%	中期
觀塘鴻圖道50號寶冠大廈(部份單位)	觀塘內地段284號	工業	699	65%	中期
舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A段及B段	住宅	2,034	75%	長期
赤柱大街92號海天別墅(部份單位)	赤柱內地段8號	住宅	319	100%	長期
尖沙咀彌敦道186號及190號有利大樓	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商業	1,078	100%	中期
北角英皇道294號至304號五洲大廈(部份單位)	內地段7185號之餘段	商業及住宅	1,078	53.6%	長期
銅鑼灣道176號至178號建華大廈(部份單位)	內地段3578號、3579號及3581號	商業	590	100%	長期
西區干諾道西165號至166號偉景閣(部份單位)	海地段342號及343號	商業	585	100%	長期
葵涌石蔭路23-25號及石宜路2-14號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	262	95%	中期
西貢早禾坑早禾路18號早禾居(部份單位)	地段314號丈量約份第252號	商業及住宅	4,838	100%	中期
黃竹坑香葉道43號TS Tower(部份單位)	香港仔內地段353號之餘段	商業	2,623	100%	長期
上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈(荷李活中心)(部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	54	100%	長期
海外					
美國三藩市Montgomery Street 456號Montgomery Plaza(部份單位)	不適用	商業	15,169 [^]	100%	永久
B 供出售之物業					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	
香港					
西貢早禾坑早禾路18號早禾居(部份單位)	地段314號丈量約份第252號	住宅	3,798	100%	
上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈(荷李活中心)(部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	4,006	100%	
葵涌石蔭路23-25號及石宜路2-14號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	1,724	100%	

C 經營酒店之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益
香港 上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(荷李活中心) (部份單位)	內地段3752號至 3758號	酒店	1,841	100%
黃竹坑香葉道43號TS Tower(部份單位)	香港仔內地段353號 之餘段	酒店及 餐飲	13,633	100%

D 發展中物業

物業	地段號數	物業類別	概約地盤面積(平方米)	集團權益	完成階段	預期竣工日期
香港 山頂施勳道20號及22號	郊區建屋地段1137號	住宅	3,810	100%	策劃中	不適用

E 其他物業

自營物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港 山頂白加道1號	郊區建屋地段810號	註	1,352	100%	中期
舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A及B段	註	910	75%	長期
黃竹坑香葉道43號TS Tower(部份單位)	香港仔內地段353號 之餘段	自用辦公室	1,776	100%	長期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈 (部份單位)	香港仔內地段340號	自用辦公室	922	95%	長期
海外 美國三藩市Montgomery street 456號 Montgomery Plaza(部份單位)	不適用	自用辦公室	469 [^]	100%	永久

[^] 可租賃面積

註：董事或員工之住所

五年財務概要

	2021	2022	2023	2024	2025
業績 (港幣千元)					
應佔溢利／(虧損)：					
— 本公司股東	633,618	360,115	(185,656)	(333,408)	(257,607)
— 非控制性權益	20,808	25,395	21,290	(6,778)	(1,975)
	<u>654,426</u>	<u>385,510</u>	<u>(164,366)</u>	<u>(340,186)</u>	<u>(259,582)</u>
每股盈利／(虧損)	<u>港幣 2.20 元</u>	<u>港幣 1.25 元</u>	<u>港幣 (0.65) 元</u>	<u>港幣 (1.16) 元</u>	<u>港幣 (0.90) 元</u>
資產及負債 (港幣千元)					
總資產	11,832,924	12,133,849	11,890,984	11,533,101	11,272,740
總負債	(3,023,352)	(3,018,729)	(2,978,284)	(2,991,855)	(3,016,455)
總權益	<u>8,809,572</u>	<u>9,115,120</u>	<u>8,912,700</u>	<u>8,541,246</u>	<u>8,256,285</u>